

**REGLAMENTACION ESPECÍFICA  
PARA EL MUNICIPIO DE BELLO**

# INDICE DE LA REGLAMENTACION ESPECÍFICA

## GENERALIDADES

ARTÍCULO 1º.	CONCEPTO.
ARTÍCULO 2º.	CONTENIDO DE LAS NORMAS BÁSICAS.
ARTÍCULO 3º.	ÁMBITO DE APLICACIÓN.
ARTÍCULO 4º.	DEL CONCEPTO DE PLANEACIÓN.
ARTÍCULO 5º.	DEL CONCEPTO DE URBANISMO.
ARTÍCULO 6º.	DEL CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN.

### 1. DE LA TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN ESTAS NORMAS BÁSICAS MUNICIPALES.

ARTICULO 7º.	DEFINICIONES Y CONCEPTOS.
--------------	---------------------------

### 2. DE LA DIVISION TERRITORIAL

ARTICULO 8º.	DELIMITACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.
ARTICULO 9º.	DIVISIÓN MUNICIPAL EN ÁREAS Y ZONAS.
ARTICULO 10º.	PERÍMETRO URBANO MUNICIPAL.

### 3. DIVISIÓN POLITICO ADMINISTRATIVA

ARTICULO 11.	ÁREA URBANA.
ARTICULO 12.	ÁREA RURAL.

### 4. DE LA NOMENCLATURA

ARTICULO 13º.	DEFINICIÓN DE NOMENCLATURA.
ARTICULO 14º.	IDENTIFICACIÓN DE LAS VÍAS.
ARTICULO 15º.	NUMERACIÓN DE LAS VÍAS.
ARTICULO 16º.	CALLES.
ARTICULO 17º.	CARRERAS.
ARTICULO 18º.	TRANSVERSALES Y DIAGONALES.
ARTICULO 19º.	AVENIDAS.
ARTICULO 20º.	SENDEROS.
ARTICULO 21º.	PASAJE.
ARTICULO 22º.	ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA A VÍAS PRIVADAS.
ARTICULO 23º.	NUMERACIÓN DE CALLES.
ARTICULO 24º.	NUMERACIÓN DE CARRERAS.
ARTICULO 25º.	NUMERACIÓN DE AVENIDAS, SENDEROS, DIAGONALES Y TRANSVERSALES.
ARTICULO 26º.	NUMERACIÓN DE MANZANAS.
ARTICULO 27º.	NUMERACIÓN DE LOTES.
ARTICULO 28º.	NUMERACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.
ARTICULO 29º.	NUMERACIÓN INTERNA DE EDIFICIOS.
ARTICULO 30º.	NUMERACIÓN DE PASAJES.
ARTICULO 31º.	NUMERACIÓN DE URBANIZACIONES CERRADAS.
ARTICULO 32º.	CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA.
ARTICULO 33º.	TASA DE NOMENCLATURA.
ARTICULO 34º.	COMPETENCIAS.
ARTICULO 35º.	ESPECIFICACIONES DE LAS PLACAS.

- ARTICULO 36°. SEÑALIZACIÓN URBANA.
- ARTICULO 37°. COLOCACIÓN DE PLACAS PARA EDIFICACIONES.
- ARTICULO 38°. BASES PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA.
- ARTICULO 39°. DE LA NOMENCLATURA.
- ARTICULO 40°. CAMBIOS DE NOMENCLATURA.
- ARTICULO 41°. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS.

## DE LOS USOS DEL SUELO

### 1. ASPECTOS GENERALES DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

- ARTICULO 42°. DISPOSICIÓN GENERAL.
- ARTICULO 43°. DESARROLLO URBANÍSTICO O URBANIZACIÓN.
- ARTICULO 44°. PROCESO PARCIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO.
- ARTICULO 45°. CLASES DE URBANIZACIONES.

### 2. ASPECTOS SOBRE MEDIO AMBIENTE.

- ARTÍCULO 46°. MANEJO DE COBERTURAS VEGETALES EN PROCESOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO.
- ARTÍCULO 47°. TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS VERDES.
- ARTICULO 48°. PROTECCIÓN FORESTAL Y ZONAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.
- ARTÍCULO 49°. COBERTURAS VEGETALES EN EL ÁREA RURAL.
- ARTÍCULO 50°. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.
- ARTÍCULO 51°. ÁREAS DE DESTINACIÓN ESPECIAL.
- ARTÍCULO 52°. ARBORIZACIÓN.
- ARTÍCULO 53°. MANUAL DEL ESPACIO PÚBLICO.

### 3. ASPECTOS SOBRE CORRIENTES NATURALES DE AGUA.

- ARTICULO 54°. RETIROS DE CORRIENTES NATURALES DE AGUA.
- ARTICULO 55°. RELLENOS Y ADECUACIONES EN RETIROS DE QUEBRADAS.
- ARTICULO 56°. TRATAMIENTOS ESPECIALES A LAS CORRIENTES NATURALES DE AGUA.
- ARTICULO 57°. AFECTACIÓN POR SERVIDUMBRE.
- ARTÍCULO 58°. RETIRO A NACIMIENTOS.
- ARTÍCULO 59°. RETIRO DE PROTECCIÓN A ESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.
- ARTÍCULO 60°. TRATAMIENTO DE LOS RETIROS A LAS CORRIENTES DE AGUA.
- ARTICULO 61°. CANALIZACIÓN Y SUS VARIANTES.
- ARTICULO 62°. RETIRO DE PROTECCIÓN A ESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.

### 4. ASPECTOS GEOLÓGICOS – GEOTÉCNICOS.

- ARTICULO 63°. CARACTERÍSTICAS Y OBLIGATORIEDAD DE LOS ESTUDIOS GEOLÓGICOS Y GEOTÉCNICOS.
- ARTICULO 64°. CONTENIDO DEL ESTUDIO.
- ARTICULO 65°. IDONEIDAD PARA EJECUTAR LOS ESTUDIOS.
- ARTICULO 66°. DE LA APTITUD GEOLÓGICA DE USO DEL SUELO EN ZONAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN.
- ARTICULO 67°. ÁREAS GEOLÓGICAMENTE INESTABLES NO RECUPERABLES Y ZONAS DE RIESGO.

### 5. ASPECTOS SOBRE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.

- ARTÍCULO 68°. DISPOSICIONES TÉCNICAS.

- ARTICULO 69°. CONSTRUCCIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.
- ARTICULO 70°. VINCULACIÓN A LA MALLA URBANA.
- ARTÍCULO 71°. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL ÁREA RURAL.
- ARTÍCULO 72°. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS EN ASENTAMIENTOS SUBNORMALES Y DESARROLLO EVOLUTIVO.
- ARTÍCULO 73°. PROHIBICIÓN EN ZONAS DE RIESGO.
- ARTÍCULO 74°. TRATAMIENTO Y VERTIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.
- ARTÍCULO 75°. SANEAMIENTO HÍDRICO RURAL.
- ARTICULO 76°. REDES DE GAS.
- ARTÍCULO 77°. ACTAS DE RECIBO DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.

## 6. ASPECTOS SOBRE PROTECCION DE BIENES DE INTERES PATRIMONIAL.

- ARTÍCULO 78°. DEFINICIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL.
- ARTÍCULO 79°. INTERVENCIÓN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

### NORMAS GENERALES PARA TODO PROCESO DE DESARROLLO.

- ARTICULO 80°. REQUISITOS GENERALES.
- ARTICULO 81°. ESTUDIOS TÉCNICOS.

## 1. ASPECTOS SOBRE MODALIDADES DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN

- ARTÍCULO 82°. DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN.
- ARTICULO 83°. DE LA EJECUCIÓN DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN.
- ARTICULO 84°. CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS.
- ARTICULO 85°. DE LA PROPORCIONALIDAD EN LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN.
- ARTICULO 86°. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN.
- ARTICULO 87°. ACTA DE INVENTARIO DEL ESPACIO PÚBLICO.

## 2. ASPECTOS VIALES.

- ARTÍCULO 88°. SISTEMA VIAL.
- ARTICULO 89°. CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS.
- ARTICULO 90°. OBSTACULOS EN LAS VÍAS.
- ARTICULO 91°. DE LA VINCULACIÓN A LA MALLA URBANA.
- ARTICULO 92°. DE LAS VÍAS OBLIGADAS.
- ARTICULO 93°. DE LAS VÍAS DE SERVICIO PARALELAS.
- ARTICULO 94°. JERARQUÍA Y SECCIONES VIALES.
- ARTICULO 95°. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y ESPECIFICACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VÍAS.
- ARTICULO 96°. DISEÑO Y TRAZADO DE LAS VÍAS.
- ARTÍCULO 97°. DISEÑO DE RASANTES.
- ARTÍCULO 98°. PENDIENTES VIALES.
- ARTÍCULO 99°. INTERSECCIÓN VIAL.
- ARTÍCULO 100°. ACCESO A LOTES CONTIGUOS A INTERSECCIONES VIALES.
- ARTÍCULO 101°. DE LAS CALZADAS DE LAS VÍAS PÚBLICAS.
- ARTÍCULO 102°. DE LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS DE LAS VÍAS.
- ARTÍCULO 103°. ANDENES.
- ARTÍCULO 104°. ANTEJARDINES.
- ARTICULO 105°. ACABADOS DE LAS ZONAS VERDES PUBLICAS Y ANDENES DE LAS VÍAS.
- ARTÍCULO 106°. DE LOS GÁBILOS O ALTURA LIBRE DE LOS PUENTES.
- ARTÍCULO 107°. RADIOS DE GIRO.
- ARTICULO 108°. VÍAS DE TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO.
- ARTICULO 109°. RELACIÓN DE LOTES CON EL TRANSPORTE PÚBLICO

- ARTÍCULO 110°. VÍAS PEATONALES.**
- ARTÍCULO 111°. BAHÍAS.**
- ARTICULO 112°. ACCESIBILIDAD VIAL A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y CONSTRUCTIVOS.**
- ARTÍCULO 113°. ACCESO Y SALIDA A PARQUEADEROS.**

### **3. SOBRE MOVILIDAD REDUCIDA**

- ARTÍCULO 114°. ASPECTO GENERAL.**
- ARTÍCULO 115°. ACCESIBILIDAD.**
- ARTÍCULO 116°. INTERVENCIONES FÍSICAS.**
- ARTÍCULO 117°. OBLIGATORIEDAD.**

### **4. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y ESPACIO PÚBLICO.**

- ARTÍCULO 118°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.**
- ARTÍCULO 119°. IDENTIFICACIÓN DE NECESIDADES DE EQUIPAMIENTOS.**
- ARTÍCULO 120°. ADMINISTRACIÓN Y MANEJO DE LOS EQUIPAMIENTOS.**
- ARTÍCULO 121°. LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN Y DE EQUIPAMIENTOS.**
- ARTÍCULO 122°. FONDO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.**
- ARTÍCULO 123°. CONSTANCIAS DE APORTES POR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.**
- ARTICULO 124°. COBROS NUEVOS Y ADICIONALES POR OBLIGACIONES URBANISTICAS SOBRE ZONAS VERDES Y PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS**
- ARTÍCULO 125°. PARTICIPACIÓN ECONÓMICA Y EJECUTIVA DEL MUNICIPIO DE BELLO.**
- ARTÍCULO 126°. ENTIDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.**
- ARTÍCULO 127°. ADMINISTRACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS.**
- ARTÍCULO 128°. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.**
- ARTÍCULO 129°. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.**
- ARTÍCULO 130°. CESIONES DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.**
- ARTÍCULO 131°. PARQUES LINEALES DE QUEBRADA.**
- ARTICULO 132°. PARQUES EN LOS RETIROS A LOS NACIMIENTOS DE AGUA.**

### **5. SOBRE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA.**

- ARTÍCULO 133°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES.**
- ARTÍCULO 134°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA PARA ZONAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO**
- ARTÍCULO 135°. GENERALIDADES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA.**
- ARTÍCULO 136°. CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA.**
- ARTÍCULO 137°. SUELOS QUE NO SE CONSTITUYEN COMO ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA.**
- ARTÍCULO 138°. REQUISITOS PARA ENTREGAR LOS SUELOS DE CESIÓN.**
- ARTÍCULO 139°. GENERALIDADES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO.**
- ARTÍCULO 140°. CUMPLIMIENTO DE ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO.**
- ARTÍCULO 141°. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**
- ARTICULO 142°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA EN SUELO URBANO**
- ARTÍCULO 143°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA EN ZONA SUBURBANA Y RURAL.**
- ARTÍCULO 144°. VÍAS A CEDER.**
- ARTÍCULO 145°. REQUISITOS PARA LA COMPRA Y ENTREGA DE TERRENOS DESTINADOS ESPECÍFICAMENTE A EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.**
- ARTÍCULO 146°. INTERVENCIÓN DE LOTES ADQUIRIDOS POR EL MUNICIPIO DE BELLO PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.**
- ARTÍCULO 147°. IDENTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVO.**
- ARTÍCULO 148°. CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS**

## **DESARROLLOS DE URBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN**

### **1. PROCESOS Y DESARROLLOS DE URBANIZACIÓN.**

- ARTICULO 149º. ALCANCE.**
- ARTICULO 150º. LOCALIZACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES.**
- ARTÍCULO 151º. CONCEPTO GENERAL SOBRE DESARROLLOS URBANÍSTICOS.**
- ARTICULO 152º. DESARROLLO URBANÍSTICO O URBANIZACIÓN.**
- ARTICULO 153º. PROCESO PARCIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO.**
- ARTICULO 154º. CLASES DE URBANIZACIONES.**
- ARTÍCULO 155º. FORMA DE AGRUPACIÓN DE LA EDIFICACIONES.**

### **2. DESARROLLOS RESIDENCIALES.**

- ARTÍCULO 156º. CONCEPTO SOBRE LAS ÁREAS RESIDENCIALES.**
- ARTÍCULO 157º. CLASIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y CONSTRUCTIVOS DESTINADOS A VIVIENDA.**
- ARTICULO 158º. FRANJAS DE INTENSIDAD DE DESARROLLO.**
- ARTÍCULO 159º. ÁREAS Y FRENTE MÍNIMOS DE LOTES.**
- ARTÍCULO 160º. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.**
- ARTÍCULO 161º. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.**
- ARTICULO 162º. SECCIÓN PÚBLICA MÍNIMA PARA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES.**
- ARTICULO 163º. RETIROS FRONTALES EN LAS EDIFICACIONES.**
- ARTÍCULO 164º. LIMITACIONES A LOS DESARROLLOS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN.**
- ARTÍCULO 165º. INCENTIVOS POR COMPENSACIÓN PARA VÍAS PÚBLICAS.**
- ARTÍCULO 166º. INCENTIVOS NORMATIVOS POR RETIRO FRONTAL EN LAS EDIFICACIONES.**
- ARTÍCULO 167º. INCENTIVOS NORMATIVOS POR INTEGRACIÓN INMOBILIARIA.**
- ARTÍCULO 168º. INCENTIVOS NORMATIVOS POR PAGO ANTICIPADO DE OBLIGACIÓN URBANISTICA.**
- ARTÍCULO 169º. ÁREAS Y FRENTE MÍNIMOS DE LOS LOTES EN LOS PROCESOS DE RECONOCIMIENTO Y LEGALIZACIÓN URBANISTICA.**
- ARTÍCULO 170º. FRENTE Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTE DESARROLLOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**
- ARTÍCULO 171º. DESARROLLO PROGRESIVO DEL PROCESO URBANÍSTICO EN PROYECTOS DE VIVIENDA.**
- ARTÍCULO 172º. DESARROLLO PROGRESIVO DE LA CONSTRUCCIÓN EN PROYECTOS DE VIVIENDA.**
- ARTÍCULO 173. EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA LOS DESARROLLO RESIDENCIALES EN GENERAL.**

### **3. DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS PARA VIVIENDA COMPARTIDA**

- ARTÍCULO 174º. VIVIENDA COMPARTIDA.**
- ARTÍCULO 175º. LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA COMPARTIDA.**
- ARTÍCULO 176º. NORMAS CONSTRUCTIVAS PARA LA VIVIENDA COMPARTIDA.**

### **4. DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN TRATAMIENTO INTEGRAL**

- ARTÍCULO 177º. CONCEPTO.**
- ARTÍCULO 178º. ASPECTOS NORMATIVOS.**

### **5. DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMPLEMENTARIAS AL USO RESIDENCIAL.**

**ARTÍCULO 179°. ÁREAS DE LOCALES EN ÁREAS RESIDENCIALES.**

**ARTÍCULO 180°. OFICINAS EN ÁREAS RESIDENCIALES.**

**ARTÍCULO 181°. ALOJAMIENTOS EN ÁREAS RESIDENCIALES.**

## **6. EDIFICACIONES PARA APARTA-ESTUDIOS, APARTA-HOTELES Y APARTA-OFICINAS.**

**ARTICULO 182°. CONCEPTO GENERAL.**

## **7. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL USO RESIDENCIAL.**

**ARTÍCULO 183°. ÁREAS VERDES LIBRE PRIVADAS COMO BIENES COMUNES DE COPROPIEDAD.**

**ARTICULO 184°. NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA.**

**ARTÍCULO 185°. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.**

## **NORMAS COMUNES DE CONSTRUCCIÓN PARA TODA EDIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 186°. CONCEPTO.**

### **1. RETIROS**

**ARTÍCULO 187°. CONCEPTO Y TIPOS DE RETIROS.**

### **2. INTERVENCIONES SOBRE LOS ANTEJARDINES**

**ARTÍCULO 188°. OCUPACIÓN DE LOS ANTEJARDINES CON MESAS Y SILLAS.**

**ARTÍCULO 189°. TRATAMIENTO DE LOS ANTEJARDINES.**

**ARTÍCULO 190°. MARQUESINAS, TAPASOLES Y CUBIERTAS SOBRE ANTEJARDÍN.**

**ARTÍCULO 191°. MARQUESINAS.**

**ARTÍCULO 192°. TAPASOL O PARASOL.**

### **3. CERRAMIENTOS.**

**ARTÍCULO 193°. CONCEPTO.**

**ARTÍCULO 194°. CERRAMIENTO DE LOTES SIN EDIFICAR.**

**ARTÍCULO 195°. CERRAMIENTO DE LOTES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, Y EDIFICACIONES EN PROCESO DE DEMOLICIÓN.**

**ARTÍCULO 196°. CONDICIONES Y REQUISITOS BÁSICOS PARA EL CERRAMIENTO.**

### **4. ÁREAS LIBRES PRIVADAS.**

**ARTÍCULO 197°. CONCEPTO.**

### **5. FACHADAS DE LAS EDIFICACIONES Y SUS ELEMENTOS.**

**ARTÍCULO 198°. LAS FACHADAS Y SUS CARACTERÍSTICAS.**

**ARTÍCULO 199°. TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS Y CULATAS DE LAS EDIFICACIONES.**

**ARTICULO 200°. VENTANAS EN MUROS SOBRE LINDEROS.**

**ARTÍCULO 201°. EMPATES ENTRE FACHADAS.**

**ARTÍCULO 202°. VOLADIZOS.**

**ARTÍCULO 203°. DIMENSIONES DE LOS VOLADIZOS.**

## **6. ELEMENTOS PARA TELECOMUNICACIONES.**

- ARTÍCULO 204°. DE LAS CANALIZACIONES PARA TELÉFONOS, PARARRAYOS, CITÓFONOS Y ANTENAS.**
- ARTÍCULO 205°. DE LAS ANTENAS PARABÓLICAS.**
- ARTÍCULO 206°. DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE COMUNICACIONES QUE REQUIERE DE REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.**
- ARTÍCULO 207°. DE LA TELEFONÍA FÍJA Y MÓVIL.**
- ARTÍCULO 208°. DE LAS ACTIVIDADES DE TELECOMUNICACIONES Y SU RELACIÓN CON LOS USOS DEL SUELO.**
- ARTÍCULO 209°. DE LA UBICACIÓN FÍSICA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE LAS ACTIVIDADES DE TELECOMUNICACIONES.**
- ARTÍCULO 210°. REGLAMENTACIÓN DE ALTURA PARA INSTALACIÓN DE LAS ANTENAS.**
- ARTÍCULO 211°. DISTANCIA ENTRE ESTACIONES BASE DE TELEFONÍA CELULAR.**
- ARTÍCULO 212°. SITIO DONDE SE PROHÍBE LA INSTALACIÓN DE ANTENAS.**
- ARTÍCULO 213°. RETIROS A LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS**
- ARTÍCULO 214°. RETIROS A INMUEBLES PATRIMONIALES**
- ARTÍCULO 215°. RETIROS A INSTITUCIONES DE SEGURIDAD.**
- ARTÍCULO 216°. ANTENAS A UBICAR EN EDIFICIOS.**
- ARTÍCULO 217°. ANTENAS SOBRE CUBIERTAS INCLINADAS.**
- ARTÍCULO 218°. CERRAMIENTO DE ESTACIONES RADIO ELÉCTRICAS.**
- ARTÍCULO 219°. LOCALIZACIÓN DE LOS PREDIOS COLINDANTES.**
- ARTÍCULO 220°. UBICACIÓN DE ESTACIONES RADIO ELÉCTRICAS EN ÁREA EDIFICADAS.**
- ARTÍCULO 221°. INSTALACIONES APROBADAS CON ANTERIORIDAD A LA PRESENTE REGLAMENTACIÓN.**

## **7. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA EDIFICACIÓN.**

- ARTÍCULO 222°. CONCEPTO.**
- ARTÍCULO 223°. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.**
- ARTÍCULO 224°. CONSIDERACIONES PARA LA DEFINICIÓN DE LA ALTURA.**
- ARTÍCULO 225°. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**
- ARTÍCULO 226°. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.**
- ARTÍCULO 227°. DIMENSIONES MÍNIMAS DE PATIOS Y VACÍOS.**
- ARTÍCULO 228°. PORTERÍA Y CUARTOS DE ASEO.**
- ARTÍCULO 229°. INSTALACIONES INTERNAS DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.**
- ARTÍCULO 230°. TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA.**
- ARTÍCULO 231°. ÁREAS PARA EL ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS.**
- ARTÍCULO 232°. DUCTOS DE RESIDUOS SÓLIDOS.**
- ARTÍCULO 233°. OTRAS DISPOSICIONES SOBRE RESIDUOS SÓLIDOS.**
- ARTÍCULO 234°. UBICACIÓN DE RECIPIENTES ESTACIONARIOS DE GAS LICUADO DEL PETRÓLEO (G.L.P.).**
- ARTÍCULO 235°. CERRAMIENTOS PARA TANQUES.**
- ARTÍCULO 236°. RETIROS MÍNIMOS A TANQUES ESTACIONARIOS Y OTROS REQUISITOS.**
- ARTÍCULO 237°. CUARTOS PARA SUBESTACIONES DE ENERGÍA.**
- ARTÍCULO 238°. CANALIZACIONES PARA TELÉFONOS, PARARRAYOS, CITÓFONOS, TELEVISIÓN Y ANTENAS.**

## **8. ACCESIBILIDAD A LAS EDIFICACIONES Y NORMAS DE SEGURIDAD COLECTIVA.**

- ARTÍCULO 239°. ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES.**
- ARTÍCULO 240°. ESCALERAS Y RAMPAS DE ACCESO A EDIFICACIONES.**
- ARTÍCULO 241°. PUERTAS DE ACCESO A EDIFICACIONES.**
- ARTÍCULO 242°. ASCENSORES.**
- ARTÍCULO 243°. CONCEPTO SOBRE NORMAS DE SEGURIDAD COLECTIVA.**
- ARTÍCULO 244°. SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES.**



ARTÍCULO 245°. ESTRUCTURA SISMO-RESISTENTE.  
ARTÍCULO 246°. CONDICIONES DE SEGURIDAD PARA ESCALERAS.  
ARTÍCULO 247°. CÁLCULO DEL NÚMERO DE PERSONAS POR PISO.  
ARTÍCULO 248°. SALIDAS Y CIRCULACIONES INTERNAS.  
ARTÍCULO 249°. RAMPAS PARA SALIDAS.  
ARTÍCULO 250°. SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.  
ARTÍCULO 251°. SEGURIDAD PARA PEATONES Y ACCESIBILIDAD SIN BARRERAS FÍSICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS.

#### 9. ESTACIONAMIENTOS EN LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y CONSTRUCTIVOS.

ARTÍCULO 252°. OBLIGACIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA EL ÁREA URBANA Y RURAL.  
ARTÍCULO 253°. LOCALIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.  
ARTÍCULO 254°. ESTACIONAMIENTOS PARA LOS DESARROLLOS DE VIVIENDA.  
ARTÍCULO 255°. EXIGENCIAS DE PARQUEADERO PARA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIO.  
ARTÍCULO 256°. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS EN ÁREAS INDUSTRIALES.  
ARTÍCULO 257°. ESTACIONAMIENTOS PARA SOLUCIONES DE OBLIGACIONES MEDIANTE PARQUEADEROS ASOCIATIVOS PRIVADOS CON REGLAMENTACIÓN ESPECIAL.  
ARTÍCULO 258°. CELDAS DE PARQUEO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.  
ARTÍCULO 259°. MANEJO DEL ESTACIONAMIENTO VEHICULAR EN VÍAS.  
ARTÍCULO 260°. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS.  
ARTÍCULO 261°. DISPOSICIÓN Y ACCESO A LAS ÁREAS DE ESTACIONAMIENTOS.

#### USO COMERCIAL - ÁREAS Y CORREDORES DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

ARTÍCULO 262°. CLASIFICACIÓN.  
ARTÍCULO 263°. DELIMITACIÓN.  
ARTÍCULO 264°. APROVECHAMIENTOS.  
ARTÍCULO 265°. EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS EN GENERAL PARA LAS ÁREAS DE COMERCIO Y SERVICIO.  
ARTÍCULO 266°. ÁREAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS DE LOCAL.  
ARTÍCULO 267°. SOBRE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS  
ARTÍCULO 268°. MANEJO DE LOS ESPACIOS INTERIORES DE MANZANAS.

#### 4. EDIFICACIONES PARA ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS MERCANTILES.

ARTÍCULO 269°. CONCEPTO.  
ARTÍCULO 270°. AGREGADO COMERCIAL.

#### 5. CONGLOMERADOS COMERCIALES Y SIMILARES.

ARTÍCULO 271°. CONCEPTO.  
ARTÍCULO 272°. ÁMBITO DE APLICACIÓN.  
ARTÍCULO 273°. CLASIFICACIÓN.  
ARTÍCULO 274°. ÁREAS CONSTRUIDAS Y USOS.  
ARTÍCULO 275°. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ANDENES.  
ARTÍCULO 276°. CIRCULACIONES.  
ARTÍCULO 277°. ESCALERAS.  
ARTÍCULO 278°. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.  
ARTÍCULO 279°. ÁREAS PARA SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN.  
ARTÍCULO 280°. SERVICIOS SANITARIOS.  
ARTÍCULO 281°. ESTACIONAMIENTOS Y ÁREAS DE CARGUE Y DESCARGUE.  
ARTÍCULO 282°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES.

## **6. DESARROLLOS URBANÍSTICOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS MERCANTILES**

**ARTÍCULO 283. LOCALIZACIÓN.**  
**ARTÍCULO 284º. GENERALIDADES.**

### **DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**

**ARTÍCULO 285º. ÁREAS INDUSTRIALES.**  
**ARTÍCULO 286º. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**  
**ARTÍCULO 287º. CLASIFICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS INDUSTRIALES.**  
**ARTÍCULO 288º. REQUISITOS GENERALES PARA EDIFICACIONES INDUSTRIALES.**  
**ARTÍCULO 289º. EDIFICACIONES DIFERENTES A LAS INDUSTRIALES.**  
**ARTÍCULO 290º. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA EL USOS INDUSTRIAL**  
**ARTICULO 291º DESARROLLOS URBANISTICOS PARA LAS ZONAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA (ZAE).**  
**ARTICULO 292º. DESARROLLOS URBANISTICOS PARA LA ZONAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA (ZAE) EN LA ZONA CENTRO DEL MUNICIPIO DE BELLO**

#### **1. ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO**

**ARTÍCULO 293º. ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO.**  
**ARTÍCULO 294º. ESTABLECIMIENTOS CON VENTA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.**  
**ARTÍCULO 295º. ESTABLECIMIENTOS CON VENTA Y SIN CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.**  
**ARTÍCULO 296º. ESTABLECIMIENTOS SIN VENTA Y CON CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.**  
**ARTÍCULO 297º. ESTABLECIMIENTOS SIN VENTA Y SIN CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.**  
**ARTÍCULO 298º. OTROS ESTABLECIMIENTOS AFINES.**  
**ARTÍCULO 299º. LOCALIZACIÓN.**  
**ARTÍCULO 300º. CONGELACIONES.**  
**ARTÍCULO 301º. SATURACIÓN.**  
**ARTÍCULO 302º. DIMENSIÓN DE LOS LOCALES.**  
**ARTÍCULO 303º. DISTANCIAS SOBRE AREA DE INFLEUNCIA.**  
**ARTÍCULO 304º. PARQUEADEROS.**  
**ARTÍCULO 305º. SOBRE NORMAS DE SEGURIDAD COLECTIVA, ACCESIBILIDAD E INCENDIOS.**  
**ARTÍCULO 306º. OTRAS DISPOSICIONES.**

#### **2. GIMNASIOS**

**ARTÍCULO 307º. GIMNASIOS.**  
**ARTÍCULO 308º. CLASIFICACIÓN.**  
**ARTÍCULO 309º. LOCALIZACIÓN.**  
**ARTÍCULO 310º. AISLAMIENTO.**  
**ARTÍCULO 311º. SATURACIÓN.**  
**ARTÍCULO 312º. ÁREA MÍNIMA DEL LOCAL.**  
**ARTÍCULO 313º. SALONES DE GIMNASIA.**  
**ARTÍCULO 314º. PARQUEADEROS PARA VISITANTES PARA GIMNASIOS.**  
**ARTÍCULO 315º. SERVICIOS PÚBLICOS.**

#### **3. SERVICIOS DE SALUD**

**ARTÍCULO 316º. SERVICIOS DE SALUD.**  
**ARTÍCULO 317º. CONCEPTO.**  
**ARTÍCULO 318º. ALCANCE.**  
**ARTÍCULO 319º. JERARQUIZACIÓN.**  
**ARTÍCULO 320º. UBICACIÓN GENERAL.**  
**ARTÍCULO 321º. UBICACIÓN ESPECÍFICA.**

**ARTÍCULO 322º. CARACTERÍSTICAS LOCATIVAS.**  
**ARTÍCULO 323º. OBLIGACIÓN DE PARQUEADEROS.**  
**ARTÍCULO 324º. LOCALIZACIÓN DE OTROS ESTABLECIMIENTOS COMPLEMENTARIOS.**  
**ARTÍCULO 325º. CONSULTORIOS MÉDICOS, ODONTOLÓGICOS Y VETERINARIOS.**  
**ARTÍCULO 326º. OTRAS DISPOSICIONES SOBRE LOCALIZACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD.**  
**ARTÍCULO 327º. RETIROS DE PROTECCIÓN.**  
**ARTÍCULO 328º. SERVICIOS SANITARIOS.**  
**ARTÍCULO 329º. ACCESIBILIDAD, NORMAS DE SEGURIDAD COLECTIVA Y COMPLEMENTARIAS.**

#### **4. HOTELES Y SIMILARES**

**ARTÍCULO 330º. CONCEPTO GENERAL SOBRE ESTABLECIMIENTOS PARA ALOJAMIENTO.**  
**ARTÍCULO 331º. MODALIDADES.**  
**ARTÍCULO 332º. DE LA LOCALIZACIÓN.**  
**ARTÍCULO 333º. DE LA SATURACIÓN.**  
**ARTÍCULO 334º. DE LOS PARQUEADEROS.**  
**ARTÍCULO 335º. ACCESIBILIDAD Y NORMAS DE SEGURIDAD COLECTIVA.**

#### **5. CULTO RELIGIOSO**

**ARTÍCULO 336º. CONCEPTO.**  
**ARTÍCULO 337º. LOCALIZACIÓN.**  
**ARTÍCULO 338º. OCUPACIÓN DEL LOTE.**  
**ARTÍCULO 339º. RETIROS DE AISLAMIENTO.**  
**ARTÍCULO 340º. PARQUEADEROS PARA VISITANTES.**  
**ARTÍCULO 341º. NORMAS DE SEGURIDAD COLECTIVA.**  
**ARTÍCULO 342º. OTRAS DISPOSICIONES.**

#### **6. SALAS DE CINE**

**ARTÍCULO 343º. SALAS DE CINE.**  
**ARTÍCULO 344º. UBICACIÓN Y REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN.**  
**ARTÍCULO 345º. NORMAS TÉCNICAS PARA LAS SALAS DE CINE.**

#### **7. TEATROS**

**ARTÍCULO 346º. CONCEPTO.**  
**ARTÍCULO 347º. TIPOLOGÍAS.**  
**ARTÍCULO 348º. NORMAS TÉCNICAS PARA TEATROS.**

#### **8. SERVICIOS AL VEHÍCULO**

##### **8.1. TERMINALES Y DEPÓSITO DE BUSES.**

**ARTÍCULO 349º. TERMINALES Y DEPÓSITOS DE BUSES, TAXIS Y COLECTIVOS.**  
**ARTÍCULO 350º. SERVICIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE VEHICULOS.**

##### **8.2. TERMINALES DE RUTA DE TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO**

**ARTÍCULO 351º. DEFINICIÓN.**  
**ARTÍCULO 352º. LOCALIZACIÓN.**  
**ARTÍCULO 353º. FUNCIÓN.**  
**ARTÍCULO 354º. PROHIBICIONES.**

**ARTÍCULO 355°. OTRAS DISPOSICIONES.**

**8.3. DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO.**

**ARTÍCULO 356°. DEFINICIÓN.**

**ARTÍCULO 357°. INSTALACIONES.**

**ARTÍCULO 358°. LOCALIZACIÓN.**

**ARTÍCULO 359°. NORMAS TÉCNICAS PARA DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS.**

**ARTÍCULO 360°. USO MIXTO DE DEPÓSITO DE VEHÍCULOS Y TERMINAL DE RUTA.**

**8.4. ESTACIONAMIENTOS – PARQUEADEROS.**

**ARTÍCULO 361°. CONCEPTO.**

**ARTÍCULO 362°. CLASIFICACIÓN DE AUTOMOTORES.**

**ARTÍCULO 363°. SERVICIO DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO.**

**ARTÍCULO 364°. CELDAS PARA PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA.**

**ARTÍCULO 365°. NORMAS TÉCNICAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS.**

**ARTÍCULO 366°. CLASIFICACIÓN SEGÚN ESPECIFICACIONES.**

**ARTÍCULO 367°. ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOCICLETAS.**

**ARTÍCULO 368°. OTRAS MODALIDADES DE ESTACIONAMIENTO.**

**ARTÍCULO 369°. DE LOS SERVICIOS ADICIONALES EN ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS.**

**ARTÍCULO 370°. ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS PESADOS Y DE GRAN TONELAJE.**

**ARTÍCULO 371°. APROBACIÓN ESPECÍFICA.**

**ARTÍCULO 372°. CENTROS DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTRIZ.**

**8.5. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO.**

**ARTICULO 373°. CLASIFICACIÓN.**

**ARTICULO 374°. LOCALIZACIÓN.**

**ARTICULO 375°. ÁREAS.**

**ARTICULO 376°. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.**

**ARTICULO 377°. NORMAS VARIAS.**

**ARTICULO 378°. NORMAS DE SEGURIDAD.**

**ARTICULO 379°. TALLERES PARA BICICLETAS.**

**8.6. COMPRA VENTA DE VEHÍCULOS.**

**ARTICULO 380°. CONCEPTO.**

**ARTICULO 381°. LOCALIZACIÓN.**

**ARTICULO 382°. NORMAS VARIAS.**

**ARTICULO 383°. NORMAS DE SEGURIDAD.**

**9. ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCION Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLES.**

**ARTÍCULO 384°. DEFINICIÓN.**

**ARTÍCULO 385°. COMPETENCIA.**

**ARTÍCULO 386°. TRATAMIENTO A RETIROS DE PROTECCIÓN.**

**ARTÍCULO 387°. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES.**

**ARTÍCULO 388°. UBICACIÓN DE SURTIDORES.**

**ARTÍCULO 389°. DE LA LOCALIZACIÓN.**

**ARTÍCULO 390°. NORMA GENERAL**

**ARTÍCULO 391°. LOCALIZACIÓN EN EL ÁREA CENTRAL.**

**ARTÍCULO 392°. LOCALIZACIÓN EN ZONAS ALEDAÑAS A GLORIETAS.**

**ARTÍCULO 393°. ESPECIFICACIONES PARA ACCESOS.**

- ARTÍCULO 394°. DE LAS ÁREAS.
- ARTÍCULO 395°. DIMENSIONES DE LOTE PARA ESTACIONES DE SERVICIO CON SERVICIOS AFINES AL VEHÍCULO CLASE A.
- ARTÍCULO 396°. DIMENSIONES DE LOTE PARA ESTACIONES DE SERVICIO SOLO LLENADO DE COMBUSTIBLE. .
- ARTICULO 397°. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.
- ARTÍCULO 398°. DISPOSICIONES VARIAS.
- ARTÍCULO 399°. NORMAS DE SEGURIDAD PARA SU FUNCIONAMIENTO.
- ARTÍCULO 400°. DE LOS TRÁMITES.
- ARTÍCULO 401°. SOBRE LAS ESTACIONES EXISTENTES.

## 10. DESARROLLOS URBANÍSTICOS INSTITUCIONALES O DE SERVICIO A LA COMUNIDAD

- ARTÍCULO 402°. CONCEPTO.
- ARTÍCULO 403°. LOCALIZACIÓN.
- ARTÍCULO 404°. NORMAS GENERALES.

## 11. DEL USO DE SERVICIOS

- ARTÍCULO 405°. CONCEPTO.
- ARTÍCULO 406°. NORMA GENERAL.
- ARTÍCULO 407°. CRITERIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES DESTINADAS A ACTIVIDADES DE SERVICIOS.

## 12. USO EDUCATIVO

- ARTÍCULO 408°. ALCANCE.
- ARTICULO 409°. CARACTERÍSTICAS DE LOS NUEVOS EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN FORMAL.
- ARTICULO 410°. DE LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES DE EDUCACIÓN PREESCOLAR, BÁSICA Y MEDIA.
- ARTÍCULO 411°. NIVELES DE EDUCACIÓN FORMAL.
- ARTÍCULO 412°. EDUCACIÓN SUPERIOR.
- ARTÍCULO 413°. ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACION NO FORMAL.
- ARTÍCULO 414°. LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS PARA EDUCACIÓN FORMAL Y NO FORMAL.
- ARTÍCULO 415°. ACCESIBILIDAD.
- ARTÍCULO 416°. RETIROS DE AISLAMIENTO A EDIFICACIONES DE VIVIENDA.
- ARTÍCULO 417°. ESTACIONAMIENTOS.
- ARTÍCULO 418°. ESTABLECIMIENTOS NUEVOS EDUCATIVOS DE EDUCACIÓN BÁSICA Y MEDIA.
- ARTÍCULO 419°. EDIFICACIONES EN ALTURA.
- ARTÍCULO 420°. ÁREAS LIBRES PARA RECREACIÓN.
- ARTÍCULO 421°. SERVICIOS SANITARIOS.
- ARTÍCULO 422°. NORMAS DE SEGURIDAD, CIRCULACIONES, ESCALERAS Y OTROS.
- ARTÍCULO 423°. ÁREAS ADICIONALES.
- ARTÍCULO 424°. ACCESIBILIDAD.
- ARTÍCULO 425°. SERVICIOS PÚBLICOS.

## 13. SERVICIOS FUNERARIOS

- ARTÍCULO 426°. CONCEPTO.

### 13.1. FUNERARIAS

- ARTÍCULO 427°. CONCEPTO.

**ARTÍCULO 428º. LOCALIZACIÓN.**  
**ARTÍCULO 429º. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.**  
**ARTÍCULO 430º. ACCESIBILIDAD.**  
**ARTÍCULO 431º. SERVICIOS PÚBLICOS.**

### **13.2. SALAS DE VELACIÓN**

**ARTÍCULO 432º. SALAS DE VELACIÓN.**  
**ARTÍCULO 433º. LOCALIZACIÓN.**  
**ARTÍCULO 434º. ACCESIBILIDAD.**  
**ARTÍCULO 435º. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.**

### **13.3. MORGUES**

**ARTÍCULO 436º. CONCEPTO.**  
**ARTÍCULO 437º. LOCALIZACIÓN.**

### **13.4. CEMENTERIOS CON BOVEDAS Y JARDINES CEMENTERIOS**

**ARTÍCULO 438º. LOCALIZACIÓN.**  
**ARTÍCULO 439º. CEMENTERIOS CON BÓVEDAS Y JARDINES CEMENTERIOS.**  
**ARTÍCULO 440º. CRITERIOS PARA SU LOCALIZACIÓN.**  
**ARTÍCULO 441º. NORMAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA JARDINES-CEMENTERIOS.**

### **13.5. CEMENTERIOS CON BÓVEDAS.**

**ARTÍCULO 442º. NORMAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA CEMENTERIOS CON BÓVEDAS.**  
**ARTÍCULO 443º. DISPOSICIÓN DE BASURAS.**  
**ARTÍCULO 444º. ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES.**  
**ARTÍCULO 445º. ACCESIBILIDAD.**  
**ARTÍCULO 446º. SERVICIOS PÚBLICOS.**

### **13.6. JARDINES DE OSARIOS Y OSARIOS EN RECINTO CERRADO**

**ARTÍCULO 447º. CONCEPTO.**  
**ARTÍCULO 448º. LOCALIZACIÓN.**  
**ARTÍCULO 449º. RETIROS.**  
**ARTÍCULO 450º. NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN.**  
**ARTÍCULO 451º. ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES.**

### **13.7. HORNOS CREMATORIOS.**

**ARTÍCULO 452º. CONCEPTO.**  
**ARTÍCULO 453º. LOCALIZACIÓN.**

### **DE LOS USOS ESPECIALES**

**ARTICULO 454º. CONCEPTO.**  
**ARTICULO 455º. FORMAS DE DESTINACIÓN A USO ESPECIAL.**  
**ARTICULO 456º. CLASIFICACIÓN.**

## **LAS FORMAS DE DESTINACIÓN A LOS USOS ESPECIALES**

### **1. AFECTACIÓN ESPECIAL.**

**ARTICULO 457º. DE LA AFECTACIÓN ESPECIAL.  
ARTICULO 458º. PROCEDIMIENTO.**

### **2. DESTINACIÓN.**

**ARTICULO 459º. DE LA DESTINACIÓN TRANSITORIA.  
ARTICULO 460º. DE LA DESTINACIÓN ESPECÍFICA.**

### **3. DEL USO SOCIAL OBLIGADO (O).**

**ARTICULO 461º. CONCEPTO.  
ARTICULO 462º. ASIGNACIÓN DE LOS USOS.  
ARTICULO 463º. PROCEDIMIENTO DE AFECTACIÓN.  
ARTICULO 464º. ESTÍMULOS.  
ARTICULO 465º. ADQUISICIÓN.**

## **PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

### **1. INTRODUCCIÓN.**

**ARTICULO 466º. CRITERIO GENERAL.**

### **2. EXPLOTACIÓN DE CANTERAS.**

**ARTICULO 467º. CONCEPTO.  
ARTICULO 468º. LOCALIZACIÓN Y RETIROS DE AISLAMIENTO.  
ARTICULO 469º. ASIGNACIÓN DE USOS.  
ARTICULO 470º. DEL TRÁMITE.**

### **3. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS CORRIENTES DE AGUA.**

**ARTICULO 471º. OBLIGACIÓN GENERAL.**

### **4. CAPTACIÓN DE AGUAS - TRATAMIENTO Y VERTIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.**

**ARTICULO 472º. CRITERIO GENERAL.  
ARTÍCULO 473º. DE LOS BOTADEROS DE ESCOMBROS Y DE LOS RELLENOS SANITARIOS**

## **NORMAS PARA EL SUELO RURAL**

**ARTICULO 474º. DE LAS NORMAS MÍNIMAS EN EL SUELO RURAL PARA LA DENSIFICACIÓN.  
ARTICULO 475º. DEFINICIONES.  
ARTICULO 476º. DE LAS DENSIDADES HABITACIONALES.**

## DISPOSICIONES GENERALES

- ARTICULO 477°. DE LAS NORMAS Y ÁREAS MÍNIMAS PARA LOTES EN SUELO RURAL.  
ARTICULO 478°. DE LA SUBDIVISIÓN PREDIAL MEDIANTE EL PROCESO DE PARTICIÓN  
ARTICULO 479°. DE LOS PREDIOS EN DOS CLASES DE SUELO.  
ARTICULO 480°. DE LA SUBDIVISIÓN PREDIAL MEDIANTE EL PROCESO DE PARCELACIÓN.  
ARTICULO 481°. DE LA NORMA ESPECÍFICA PARA PARCELACIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE.  
ARTÍCULO 482°. DEFINICIÓN DE PARCELACIÓN PARA LA VIVIENDA CAMPESTRE.  
ARTICULO 483°. DE LAS VÍAS EN PARCELACIONES PARA VIVIENDA CAMPESTRE.  
ARTICULO 484°. DE LA VINCULACIÓN AL SISTEMA VIAL EXISTENTE O PROYECTADO.  
ARTICULO 485°. ÁREAS DE CESIÓN EN PROCESOS DE PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN Y RELOTEO  
ARTÍCULO 486°. PORCENTAJES DE CESIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL ÁREA RURAL.  
ARTÍCULO 487°. COMPENSACIÓN PARA EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PÚBLICO  
ARTÍCULO 488°. DE LA ALTURA MÁXIMA Y DE LA EDIFICABILIDAD.  
ARTÍCULO 489°. PROHIBICIÓN DE PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN, RELOTEO Y CONSTRUCCIÓN EN LOS CENTROS POBLADOS RURALES  
ARTÍCULO 490°. ÁREA MÍNIMA PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA  
ARTÍCULO 491°. PARÁMETROS NORMATIVOS PARA LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA.  
ARTÍCULO 492°. VERIFICACIÓN DEL DESARROLLO FÍSICO URBANO PARA ACTUALIZACIÓN DE LAS NORMAS BÁSICAS.  
ARTÍCULO 493°. VIGENCIA DE NORMAS PARA UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.  
ARTÍCULO 494°. VIGENCIA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN CON RESPECTO A NUEVOS PROYECTOS VIALES.  
ARTÍCULO 495°. VIGENCIA DE LAS VÍAS OBLIGADAS  
ARTÍCULO 496°. DECAIMIENTO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS  
ARTÍCULO 497°. POLÍTICA DE DOTACION DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS  
ARTÍCULO 498°. NORMAS NO CONTEMPLADAS  
ARTÍCULO 499°. VIGENCIA Y DEROGATORIA



# REGLAMENTACION ESPECÍFICA

## PARA EL MUNICIPIO DE BELLO

DECRETO N° 193 DE ABRIL 15 DE 2011.

**Por medio el cual se expiden las Normas Específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción en los suelos urbanos, de expansión y rural del municipio de Bello.**

EL ALCALDE DE BELLO

En ejercicio de sus facultades Constitucionales y Legales, conferidas en el Artículo 407 del Acuerdo 033 de 2009, el artículo 91, literal A, numeral 6° de la Ley 136 de 1994, y

CONSIDERANDO QUE:

El Acuerdo 033 de 2009 “Por medio del cual se revisó y ajustó el Plan de Ordenamiento Territorial en su Artículo 407 dispuso que el Alcalde tenía facultades para expedir reglamentación específica en las cuales incluiría las normas urbanísticas y constructivas de detalle, en aspectos relacionados con la funcionalidad, la seguridad, higiene, habitabilidad, niveles de saturación de usos, accesibilidad, entre otros aspectos, para procesos de urbanización, construcción, parcelación y reconocimientos de la existencia de edificaciones y subdivisión. Igualmente, en estas disposiciones se incluirá la reglamentación específica para los equipamientos, usos de servicios, espacio público.

Que en el presente Decreto se establecen todas las normas de detalle constructivo y de edificabilidad a las cuales se deben someter todas las actuaciones urbanísticas de construcción, subdivisión en el suelo urbano y rural del municipio de Bello, normas que no podrán ser contrarias a la Ley 388 de 1997 y los decretos que la desarrollan.

### GENERALIDADES

**ARTÍCULO 1º. CONCEPTO.** Las Normas Básicas Municipales son aquellas que garantizan las condiciones esenciales que los desarrollos urbanísticos, de parcelación y constructivos deben cumplir con su diseño y ejecución en los suelos Urbano y Rural. Dichas normas desarrollan aspectos ambientales, técnicos, viales, de servicios públicos, funcionalidad y seguridad, entre otros.

La determinación de los diferentes usos del suelo constituye la ordenada y técnica distribución de la tierra para lograr mejor equilibrio de la estructura espacial urbana, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para el municipio de Bello.

**ARTÍCULO 2º. CONTENIDO DE LAS NORMAS BÁSICAS.** Las Normas Básicas Municipales corresponde a uno de los instrumentos de gestión establecidos por la ley para determinar el ordenamiento territorial de los municipios, en las cuales se definen aquellas normas de urbanismo, parcelación y construcción que permitan definir claramente el desarrollo armónico de las áreas urbana y rural del municipio, así como de los diferentes sectores que conforman a cada una de las anteriores.

Las Normas Básicas Municipales tratan aspectos relacionados con los procesos de urbanización y parcelación, los desarrollos por construcción, las áreas de cesión pública, el espacio público y sus elementos constitutivos, las edificaciones y los elementos que las definen y componen, los tipos de desarrollo y usos permitidos en las zonas residenciales, comerciales, industriales, de servicio, equipamiento básico municipal,

de usos específicos, asentamientos informales, vivienda de interés social, de ciudad, actividades específicas, y demás aspectos que hacen parte de los desarrollos urbanísticos y constructivos que requieren ser reglamentados para el adecuado funcionamiento del territorio municipal.

**ARTÍCULO 3º. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** Las presentes normas son de aplicación general en suelo urbano, rural y de expansión, tanto para los desarrollos sin plan parcial (predio a predio) como para los que se lleven a cabo mediante planes parciales.

**ARTICULO 4º. DEL CONCEPTO DE PLANEACIÓN.** Entiéndase por tal la proyección y desarrollo de los programas físicos, financieros y humanos que deben orientar el desenvolvimiento del conglomerado social, según criterios de compatibilidad, armonía y adecuada previsión de los usos del suelo.

**ARTICULO 5º. DEL CONCEPTO DE URBANISMO.** Comprende el diseño de las medidas de todo orden que deben establecer los organismos de planeación, con miras a lograr el desarrollo racional y humano del territorio municipal.

**ARTICULO 6º. DEL CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN.** Es el proceso de erección y adaptación de toda edificación, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones del uso previsto.

## **1. DE LA TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN ESTAS NORMAS BÁSICAS MUNICIPALES.**

**ARTICULO 7º. DEFINICIONES Y CONCEPTOS.** Los conceptos urbanísticos tendrán el significado expreso de su definición normativa y a falta de éstas se tomará según la acepción técnica del urbanismo.

**ACCESIBILIDAD A LOS SERVICIOS PÚBLICOS.** Es el conjunto de condiciones físicas, técnicas y administrativas que permiten ejecutar las instalaciones mínimas, necesarias para dotar de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía, gas, telecomunicación y aseo a cualquier tipo de desarrollo.

**ACCESIBILIDAD VIAL.** Es la condición física que permite el acceso y la evacuación, tanto peatonal como vehicular, a los desarrollos urbanos y rurales destinados a cualquier tipo de uso.

**ACOMETIDA DE GAS.** Conjunto de tuberías, equipos y accesorios requeridos para la entrega de gas a un usuario, desde el anillo de distribución hasta el medidor inclusive, de acuerdo con los reglamentos aprobados por el Ministerio de Minas y Energía. Derivación de la red local del servicio respectivo que llega hasta el registro de corte del inmueble (Ley 142 de 1994 Art. 14 Numeral 14).

**ACTIVIDAD COMERCIAL.** Se entiende por actividad comercial la destinada al expendio, compra venta o distribución de bienes o mercancías, tanto al por mayor como al por menor, y las demás definidas como tales por el Código de Comercio, siempre y cuando no estén consideradas por el mismo código o por las leyes vigentes, como actividades industriales o de servicios.

**ACTIVIDAD INDUSTRIAL.** Se consideran actividades industriales las dedicadas a la producción, extracción, fabricación, confección, preparación, transformación, reparación, manufactura y ensamblaje de cualquier clase de materiales o bienes por venta directa o por encargo.

**ACTIVIDAD MÚLTIPLE.** Son las áreas y corredores donde se requiere mantener o promover la mayor diversificación y mezcla de usos, en virtud de su esencial importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento del territorio, en los cuales se desarrollan principalmente las actividades de comercio y servicios.

**ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión la urbanización y la edificación de inmuebles, y en suelo rural, la parcelación.

**ADECUACIÓN DE UN LOTE O TERRENO.** Ejecución de obras relacionadas con descapote, movimiento de tierra, excavaciones, nivelaciones etc., sin efectuar ningún tipo de obra en forma de edificación.

**ADECUACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN.** Adaptar un área, espacio o edificación destinada a un fin para que sirva a otro determinado, o al mismo.

**ADECUACIÓN MAYOR.** Entiéndase por tal toda adecuación (reforma) en el que sólo se conserva las estructuras de la edificación, y que contempla la redistribución de los espacios para procurar nuevas destinaciones con las cuales se ocasione una modificación o rediseño de lo existente.

**ADECUACIÓN MENOR.** Comprende la adecuación (reforma) de interiores con redistribución parcial de los espacios sin ocasionar nuevas destinaciones.

**ADECUACIÓN PARCIAL.** Es la adecuación (reforma) que implica redistribución o modificación de los espacios interiores para obtener nuevas destinaciones.

**ADECUACIÓN VIAL.** Es la condición física que permite el acceso y la evacuación, tanto peatonal como vehicular a los desarrollos urbanos y rurales destinados a cualquier tipo de uso.

**AFECTACIÓN.** Es toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental. Ley 09 de 1989.

**AFECTACIÓN POR OBRA PÚBLICA O PROTECCIÓN AMBIENTAL.** Restricción impuesta por una entidad pública, que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

**AGREGADO COMERCIAL.** Es el conjunto de máximo diez (10) locales comerciales que trasciendan al exterior ubicados a nivel del primer piso, en edificaciones de uso mixto o en edificaciones aisladas que pueden o no hacer parte integral de un desarrollo urbanístico destinado a otros usos intensivos, tales como vivienda, servicios, industria, etc., donde se podrán ubicar actividades compatibles y complementarias a éstas.

**AGROINDUSTRIA.** Se refiere a la producción y transformación de las materias primas provenientes del sector agropecuario; generalmente ambos procesos podrán hacer parte de la misma empresa.

**ALINEAMIENTO O HILO.** Demarcación o delimitación de los paramentos exteriores de un lote o edificación en relación con las áreas públicas o privadas tales como: vías, zonas verdes, andenes, antejardines, parques públicos, retiros a quebradas, etc.

**ALMACÉN.** Área destinada a la exhibición, depósito, bodegaje, para la comercialización de artículos, cuya destinación en las licencias de construcción se denominará como: Local.

**ALMACÉN POR DEPARTAMENTOS.** Área destinada a la exhibición o comercialización de artículos varios al por menor, distribuido por secciones dentro de un mismo espacio.

**ALTURA DEL PISO.** Distancia vertical entre dos niveles consecutivos de una edificación.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.** Es el número de pisos útiles de una edificación dedicados para actividades principales tales como vivienda, comercio, oficinas, industria, etc.

**ALTURA LIBRE DE PISO.** Distancia vertical entre el nivel superior del piso acabado y el nivel inferior del techo o cielo raso acabado.

**AMOBILIAMIENTO URBANO.** Está constituido por elementos que hacen parte del espacio público y están dedicados al servicio de la comunidad, tales como: carteleras, buzones de correo, pasamanos, señalización, lámparas para iluminación, cabinas telefónicas, recipientes para basuras, bancas, jardineras, kioscos o casetas, estrados, pilas o fuentes de agua y similares.

**AMPLIACIÓN (ADICIÓN).** Es la acción de agregar área cubierta utilizable o volumen a una edificación o a un espacio urbano construido, aumentando su tamaño y capacidad, mediante la extensión o incremento de sus dimensiones y en el área construida de dicha edificación.

**ANDÉN.** Es la parte de la sección vial destinada a la circulación de peatones.

**ANTEJARDÍN.** Área libre de propiedad privada de uso restringido para el propietario, dentro de la cual no puede realizar construcciones en el subsuelo, a nivel o en altura, comprendida entre el límite de la zona pública y la línea del paramento de la edificación o un retiro frontal adicional.

**APARTAESTUDIO.** Es la vivienda de área mínima compuesta por zona social y alcoba o un espacio múltiple que suple ambas funciones, cocina o cocineta y servicio sanitario, pero que no puede ser utilizada como Oficina, Consultorio, Hotel o similar, u otro tipo de actividad diferente al de vivienda, el cual estará sometido a las dimensiones mínimas que se establezcan para la vivienda en los diferentes sectores del territorio municipal.

**APARTAOFICINA.** Es el espacio destinado a Oficina pero que puede tener anexo el uso de vivienda, el cual será asignado formalmente como oficina, solo podrá funcionar en los sitios en donde sea admisible esta actividad. Además deberá cumplir con las exigencias de parqueaderos privados y para visitantes que se determinen para cada sector.

**APARTASUITE.** Corresponde a aquellas edificaciones con características propias de vivienda pero que son administradas por un operador hotelero. Su destinación sólo podrá ser individual como vivienda y deberá cumplir con parqueaderos privados y de visitantes de acuerdo al sector en donde se ubique la edificación. La edificación en general estará sometida a Régimen de Propiedad Horizontal. No tendrá la destinación de Hotel ni podrá gozar de los incentivos fiscales nacionales establecidos para tal efecto. Dentro de las zonas comunes deberá contemplar áreas de administración, mantenimiento y lavandería.

**APROVECHAMIENTO.** Es la intensidad constructiva que puede darse sobre un lote en razón a los índices de ocupación y construcción, a las limitaciones de altura y densidades que se establecen para cada sector del territorio municipal, en sus áreas urbana y rural.

**ÁREA.** Es toda superficie comprendida dentro de un perímetro. También “medida numérica” de una superficie.

**ÁREA AGROLÓGICA.** Es aquella zona constituida por unas determinadas condiciones biofísicas (clima, temperatura, presión, humedad relativa, morfología) que permiten determinar el uso potencial del suelo.

**ÁREA BRUTA.** Superficie total de un terreno, incluyendo las afectaciones y áreas no cedidas como áreas públicas.

**ÁREA CONSTRUIDA.** Suma de las áreas cubiertas de los pisos y niveles de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior, terrazas y balcones descubiertos.

**ÁREA CUBIERTA.** Es la proyección de techos o voladizos de una edificación sobre un plano horizontal o inferior.

**ÁREA DE APTITUD FORESTAL.** Es la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales protectoras, protectoras - productoras y productoras, de acuerdo con las características y propiedades del suelo y su ubicación en el municipio.

**ÁREA DE ESTUDIO ESPECÍFICO.** Es aquella que por sus condiciones físicas, sociales o económicas es representativa a nivel urbano y amerita una reglamentación especial orientada a conservar y/o mejorar sus condiciones.

**ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL NACIONAL.** En el suelo rural o urbano, es el predio o los predios que rodean por todos los costados al inmueble declarado como

bien de Interés Cultural.

**ÁREA DE OCUPACIÓN.** Es la superficie del terreno o lote sobre la cual se puede construir una edificación o que está ocupada por una edificación.

**ÁREA DE PRODUCCIÓN O INDUSTRIAL.** Es aquella cuya actividad principal es la industria, en la cual se tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos.

**ÁREA DE PROTECCIÓN A CORRIENTES NATURALES DE AGUA.** Son las áreas circundantes al lugar donde las aguas subterráneas afloran o brotan en forma natural, dando origen a manantiales o corrientes de agua.

**ÁREA INDUSTRIAL.** Es aquella cuya actividad principal tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos.

**ÁREA LIBRE.** Es la superficie resultante de descontar del área neta normativa de un lote o terreno las áreas ocupadas por la construcción o edificación; al interior de la edificación la constituyen las áreas no cubiertas.

**ÁREA LIBRE PRIVADA.** Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales (Artículo 3, Ley 675 de 2001 o del que lo complementa, modifique o sustituya). Es toda superficie del terreno libre de construcción sobre la cual sólo tienen derecho de acceso y usufructo sus legítimos propietarios.

**ÁREA LIBRE PÚBLICA.** Es toda superficie de terreno libre de construcción de propiedad del estado, a la cual tienen derecho de libre acceso y disfrute todas las personas de un conglomerado humano o comunidad en general, por estar destinadas al uso público (pertenecen a esta categoría: vías, parques, plazas, plazoletas, etc.).

**ÁREA NETA COMERCIAL.** Es la superficie de terreno resultante luego de descontar todas las áreas de cesión obligatorias tales como: áreas para vías, zonas verdes, áreas para servicios colectivos, áreas libres públicas exteriores, y demás áreas que se ceden a la municipalidad.

**ÁREA NETA NORMATIVA.** Es la superficie comprendida dentro de un perímetro que resulta después de descontar las afectaciones viales por una obra pública, no se incluyen en ésta las áreas de cesión obligatoria para zonas verdes públicas, servicios colectivos o equipamientos, áreas de protección, y otras áreas opcionales objeto de cesión.

**ÁREA NETA URBANIZABLE.** Se entiende por área neta urbanizable la que resulta de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos (Decreto Nacional 2060 de 2004).

**ÁREA RESIDENCIAL.** Es aquella cuyo uso principal y predominante es la vivienda en todas las modalidades, la cual puede estar acompañada por usos compatibles complementarios anexos a la misma que contribuyan a su buen funcionamiento, sin que generen deterioro o desplazamiento del uso residencial.

**ÁREA RESIDUAL.** Es el área libre sobrante del proceso de urbanización y loteo, la cual no es utilizable para construcción alguna, la cual puede ser cedida o no a la municipalidad.

**ÁREA RURAL.** Es el territorio municipal, integrado por las áreas situadas por fuera de los perímetros urbanos que se hubieren identificado y los límites exteriores de los municipios que conforman el Área Metropolitana, los cuales carecen de vinculación específica al desarrollo urbanístico y se destina prioritariamente a usos agrícolas, de forestación y de reserva ecológica.

**ÁREA SUBURBANA O SEMIRURAL.** Es la parte del territorio municipal de Bello, adyacente al perímetro urbano y las cabeceras o centros poblados de los corregimientos.

**ÁREA URBANA.** Es el territorio municipal contenido en el interior del perímetro urbano definido, el cual se encuentra plenamente vinculado al desarrollo e integrado por áreas primordialmente destinadas a los usos

residencial, comercial e industrial y de manera complementaria a los usos social, y de servicios, a programas de renovación urbana y, en general a los usos conexos con el conveniente desarrollo del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

**ASENTAMIENTO.** Emplazamiento de la población en el territorio.

**ASENTAMIENTO DE DESARROLLO INCOMPLETO.** Se refiere a aquellas porciones de territorio producto de desarrollos espontáneos que no han contemplado obras de urbanismo planificado y por lo tanto no poseen buenas condiciones de habitabilidad en aspectos tales como servicios públicos, vialidad, espacio público, áreas verdes, entre otros.

**ÁREA ÚTIL.** Es la parte del área neta normativa que puede ser construida una vez excluidos los antejardines y retiros generales de urbanización y de construcción.

**ÁTICO O BUHARDILLA.** Último nivel de una edificación, con la cubierta y el acceso integrados espacialmente al piso inmediatamente inferior.

**AVISO.** Elemento visual adherido a la edificación, que se utiliza como medio de propaganda o de identificación de un establecimiento o actividad cualquiera ya sea de tipo comercial, industrial o de servicios.

**AZOTEA.** Es el área descubierta situada sobre la cubierta horizontal superior de una edificación, con posibilidad de acceso para las personas. También se denomina como: Terraza.

**BALCÓN.** Área de una edificación abierta al exterior, protegida por un antepecho. Puede sobresalir o no del paramento de la edificación.

**BARRIO.** Es la menor división territorial político-administrativa del área urbana, integrada por una población de similar categoría socioeconómica, dependiente en sus servicios colectivos o equipamientos de la comuna a la cual pertenece y en la que existe un uso predominante que la caracteriza y delimita.

**BERMA.** Franja adyacente a la calzada de una vía, ubicada a uno o ambos lados de ésta, que sirve de protección o para el parqueo temporal de los vehículos fuera de la calzada.

**BODEGA.** Local que se utiliza para el servicio de almacenamiento de materias primas o de productos ya elaborados.

**BORDILLO.** Elemento de concreto u otro material que determina el borde de la calzada y la separa del andén, del separador y de las zonas verdes.

**BUITRÓN.** Es el vacío en forma de ducto o canal, utilizado para la extracción de gases, la ventilación de los servicios sanitarios, la conducción de instalaciones eléctricas, sanitarias, gas, telefónicas y similares, que deben disponer las edificaciones.

**BURBUJA.** Es el pequeño local, de área mínima, que dispone de espacio cerrado para la ubicación de mercancía y su dependiente, pero no admite el acceso y ubicación de usuarios en su interior.

**CALZADA.** Superficie de rodamiento de la vía destinada a la circulación de vehículos y puede estar compuesta por uno o varios carriles.

**CARRIL.** Es la mínima división superficial y longitudinal de la calzada por la cual puede circular un vehículo.

**CAUDAL.** Es el volumen de fluido que pasa por una sección en una unidad de tiempo. Se expresa generalmente en metros cúbicos por hora (m.3/hora).

**CENTRALIDADES.** Son polos de concentración de actividad económica, amplia gama de equipamientos y servicios, que proporcionan a éstos autonomía relativa para convertirlos en elementos estructurantes del territorio municipal, urbano y rural.

**CENTRALIDAD PRIMARIA:** De acuerdo a su ámbito y cobertura corresponden a las de ámbito

metropolitano y municipal.

**CENTRALIDAD SECUNDARIA:** En la zona urbana de acuerdo con el modelo de ordenamiento policéntrico propuesto, este sistema garantiza la localización equitativa de servicios y actividades generales en todo el territorio urbano, disminuyendo los desplazamientos y garantizando un correcto desenvolvimiento de las dinámicas urbanas. Su condición de punto focal permite ordenar las actividades comerciales y de servicios, concentrándolas en su interior, y liberando de estos usos a otros sectores del municipio, más ligados a la residencia. De acuerdo a su ámbito y cobertura corresponden a las de ámbito comunal y corregimental.

**CENTRALIDAD TERCIARIA:** Las centralidades urbanas terciarias son aquellas áreas que por su localización y alcance cumplen con una función articuladora de sectores del Municipio, y que se encuentran localizadas en los barrios o centros poblados suburbanos sobre principales vías vehiculares, lo cual les garantiza un nivel adecuado de accesibilidad. De acuerdo a su ámbito y cobertura corresponden a las de ámbito barrial y centro de poblado.

**CENTRALIDAD DE CUARTO NIVEL:** Son espacios del Municipio donde se aglutina un comercio precario para la población aledaña actual. Se deberán consolidar mediante intervenciones de generación de espacio público y la localización de algún equipamiento de ámbito suburbano. De acuerdo a su ámbito y cobertura corresponden a las de ámbito rural

**CERTIFICADO DE UBICACIÓN.** Denominase como tal, la certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, sobre la posibilidad de localización o ubicación de un uso o actividad en un sitio, lo cual no implica autorización para su funcionamiento, la cual es de carácter optativo más no obligatorio.

**CICLOVÍAS.** Son las vías o partes de ellas dedicadas al transporte en bicicleta.

**CIELO RASO.** Cara inferior del techo de una edificación o de separación de pisos de la misma; por lo regular en una superficie plana que separa la parte útil de un piso o nivel del espacio técnico requerido en su parte superior para conducción de redes de alcantarillado, energía, acueducto, comunicaciones, gas, aire acondicionado, sistemas de iluminación, instalaciones especiales etc.

**COMUNA.** Es la mayor división dentro de la zona urbana que presenta determinadas características de homogeneidad física geográfica, poblacional, socio-económica y cultural.

**CONSERVACION PATRIMONIAL.** Corresponde a aquellas edificaciones, áreas libres, monumentos y demás edificaciones físicas de carácter representativo que deben ser conservadas como parte del patrimonio histórico, arquitectónico, urbanístico y cultural del municipio.

**CORDÓN.** Elemento de concreto u otro material que determina el borde de la calzada y la separa del andén, del separador y de las zonas verdes.

**CORREDOR DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE.** Entiéndase como tal las cuadras a lo largo de las vías sobre las cuales se desplazan el transporte público y privado en alto grado de intensidad vehicular, en donde las edificaciones se caracterizan por presentar una mezcla de usos de tipo comercial, residencia, industrial y de servicios, según las características físicas de cada sector.

**CORREGIMIENTO.** Territorio ubicado en la zona rural con unidad geopolítica y homogeneidad socioeconómica, conformado generalmente por varias veredas, con un núcleo urbano que hace las veces de cabecera.

**COTA DE NIVEL.** Número que en los planos indica la altura de un punto, ya sea sobre el nivel del mar o sobre otro plano de referencia.

**COTA DE SERVICIOS.** Es la cota más alta hasta donde llega la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

**CRUCE DE PEATONES.** Es la zona de calzada, que delimitada por signos especiales como rayas continuas de pintura paralelas al eje de la vía o “pasos de cebra”, u otro sistema, está reservada al cruce de los transeúntes y goza de la debida prelación sobre el tránsito vehicular.

**CUADRA.** Distancia entre dos cruces consecutivos de una vía con otras vías que enmarcan una manzana. Para efectos de la aplicación de las normas se toma una distancia de ochenta (80) metros como equivalente a una cuadra o equivalencias menores o mayores cuando las manzanas tienen dimensiones diferentes.

**CUARTOS PARA SUBESTACIÓN DE ENERGÍA.** Son las áreas adecuadas para la localización los equipos de medida, los elementos de protección general y los transformadores requeridos para la edificación.

**CULATA.** Es el elemento de cierre de una edificación que conforma una fachada cerrada.

**CUNETA.** Parte lateral de una vía aledaña a la calzada, destinado al drenaje.

**DEMOLICIÓN.** Es el acto de derribar parcial o totalmente una edificación.

**DENSIDAD.** Es la relación que mide el grado de ocupación de un territorio por personas, construcciones, vehículos, usos o actividades.

**DENSIDAD BRUTA HABITACIONAL.** Es la relación entre el número de viviendas con respecto al área bruta del terreno sobre el cual se asientan.

**DENSIDAD BRUTA POBLACIONAL.** Es la relación entre el número de habitantes con respecto al área bruta del terreno sobre el cual se asientan.

**DENSIDAD NETA HABITACIONAL.** Es la relación que expresa el número de viviendas con respecto al área neta normativa de un desarrollo residencial.

**DENSIDAD NETA POBLACIONAL.** Es la relación entre el número de habitantes con respecto al área neta normativa del terreno sobre el cual se asientan.

**DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN.** Comprende las acciones encaminadas a la construcción de todo tipo de edificaciones, así como las reformas o adiciones a lo existente, independientemente del uso o destinación que tengan.

**DESARROLLO URBANÍSTICO.** Es el resultante del proceso mediante el cual un terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana y es dotado de servicios e infraestructura, inherentes a la actividad que se va a desarrollar, de conformidad con los reglamentos legales vigentes sobre la materia.

**DESTINACIÓN.** Es la asignación de un uso específico en una edificación o terreno, se determinan de igual forma cada una de las diferentes unidades prediales que conforman una edificación.

**EDIFICIO O CONJUNTO DE USO COMERCIAL.** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente (Artículo 3, Ley 675 de 2001 o de la que la complemente, modifique o sustituya).

**EDIFICIO O CONJUNTO DE USO MIXTO.** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente (Artículo 3, Ley 675 de 2001 o de la que la complemente, modifique o sustituya).

**EDIFICIO O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL.** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a vivienda de personas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente (Artículo 3, Ley 675 de 2001 o de la que la complemente, modifique o sustituya).

**EQUIPAMIENTO.** Conjunto de servicios e instalaciones físicas, necesarias para el buen funcionamiento de una actividad en beneficio de una población.

**ESPACIO PÚBLICO.** Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. (Artículo 5, Ley 9ª de 1989 o de la que la complemente, modifique o sustituya). (Artículo 2, Decreto Nacional



1504 de 1998 o del que lo complemente, modifique o sustituya).

**ESTACIONAMIENTO O PARQUEADERO.** Espacio destinado al parqueo de vehículos, a nivel o en altura, sótanos y/o semisótanos.

**ESTACIÓN DE SERVICIO.** Establecimiento destinado al almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado del petróleo (GLP), para vehículos automotores, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible. Además, puede incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes servicios: lubricación, lavado general y/o de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento automotor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías y accesorios y demás servicios afines. (Decreto Nacional 1521 de 1998 de Minas y Energía o del que lo complemente, modifique o sustituya).

**FACHADA ABIERTA.** Es la superficie delimitante exterior de una edificación que sin restricciones presenta aberturas para la iluminación y la ventilación natural, al tener relación con el espacio público o privado exterior de la edificación.

**FACHADA SEMICERRADA.** Es la superficie delimitante exterior de una edificación que, con restricciones, entre fachada abierta y cerrada, presenta aberturas para iluminación y ventilación naturales.

**FACHADA CERRADA.** Es la superficie exterior de una edificación que carece de ventanas, vanos o aberturas para iluminación y ventilación naturales y por lo tanto no tiene relación con el espacio público exterior.

**FONDO DEL LOTE.** En lotes regulares, es la medida entre los linderos anteriores y posteriores del lote; y en los irregulares, la medida promedio entre dichos linderos.

**FRENTE DEL LOTE.** Es la longitud del predio, adyacente a la vía pública o privada, construida o proyectada, sobre la cual se accede al mismo.

**FUNERARIAS.** Es el establecimiento destinado a la prestación de servicios mortuorios o exequiales, con o sin preparación de cadáveres.

**GÁLIBO.** Distancia libre horizontal o vertical a los elementos superiores o laterales que permiten el tránsito seguro de vehículos de cualquier tipo y de personas.

**GARAJE.** Lugar cubierto destinado a guardar vehículos. También se denomina como parqueadero.

**GAS NATURAL.** Mezcla de hidrocarburos gaseosos con predominio de metano y contenidos menores de etano, propano, butano y otros, provenientes de depósitos del subsuelo o que acompañan al petróleo y se producen con éste.

**GASODUCTO DOMICILIARIO.** Conjunto de tuberías, accesorios, válvulas, reguladores, medidores y demás elementos que permiten la conducción de gas desde las estaciones reguladoras hasta la iniciación de la instalación interna de un usuario.

**GASODUCTO URBANO.** Tuberías, accesorios, válvulas y demás elementos necesarios para conducir a distancias relativamente cortas, gas natural destinado al consumo doméstico, comercial o industrial, desde el gasoducto hasta estaciones reguladoras, localizadas generalmente en áreas urbanas. Por lo regular los gasoductos urbanos operan a alta presión.

**HABILITACIÓN.** La habilitación, como instrumento de la transformación urbana, es el conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la Administración Municipal para dotar a las áreas urbanas consideradas de desarrollo incompleto y que han sido legalizadas, de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos aprobada y en general, de las obras que garanticen la aptitud de las estructuras.

**HOTEL, HOSPEDAJE, HOSTERÍA, HOSTAL Y SIMILAR.** Establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento en habitaciones y otro tipo de unidades habitacionales en menor cantidad, privadas, en un

edificio o parte independiente del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo y con entrada de uso exclusivo. Dispone además como mínimo del servicio de recepción, servicio de desayuno y salón de estar para la permanencia de los huéspedes, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Debe acreditar clasificación hotelera para su funcionamiento.

**IMPACTO AMBIENTAL.** Son los efectos causados por actuaciones derivadas de un uso o actividad en funcionamiento que afecta al medio ambiente en cualquiera de sus medios: agua, suelo y aire.

**INICIO DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN.** Es el punto a partir del cual se da inicio formal a las obras de edificación tales como fundaciones, anclaje o construcciones de pilas o pilotes, muros de contención, losas para la cimentación de edificaciones, y similares para los lotes que están sin construcciones. Para las edificaciones existentes se considerará inicio de obra a partir de la demolición parcial o total de las edificaciones actuales, así como la construcción placas prefabricadas liviana, placas en concreto, lámina, placas en materiales aligerados y livianos, o una mezcla de las anteriores. En el caso de muros de ladrillo o bloque de concreto a partir de la primera hilada denominada como “hilada padrino”.

**INICIO DE OBRA DE URBANISMO.** Es el punto en el cual se da inicio a las obras de urbanismo tales como: movimientos de tierra, construcción de vías vehiculares y peatonales, construcción de redes de servicios públicos y cesiones de fajas, para lo cual se deberá contar la respectiva autorización para ejecutar éstas.

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.** Es la cifra que multiplicada por el área del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir, de conformidad con las normas establecidas para los diferentes sectores del municipio.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN.** Es el porcentaje que multiplicado por el área del lote o terreno da como resultado el área máxima a ocupar con la edificación en primer piso, de una plataforma y de una torre.

**INDUSTRIA.** Actividad por medio de la cual se da la transformación de materias primas en productos elaborados.

**INFORMATIVO DE USOS DEL SUELO.** Es un acto de carácter informativo, no definitivo y consultivo, sobre el cumplimiento de las normas referentes al uso del suelo, el cual por sí sólo no garantiza el funcionamiento ni la permanencia del establecimiento, dado que, además de cumplir con las normas del suelo, existe la obligación de observar las disposiciones vigentes que regulan la actividad y el orden público.

**INTENSIDAD DE USO.** Es el mayor o menor grado de utilización de un terreno determinado.

**INTERCAMBIO A DESNIVEL.** Intersección vial donde algunos flujos vehiculares se separan a diferente nivel bien sea en vías elevadas o deprimidas.

**INTERCAMBIO A NIVEL.** Intersección vial donde los flujos se regulan, canalizan y/o se separan en el mismo nivel.

**INTERCAMBIO VIAL.** Cruce de dos o más vías.

**INSTALACIÓN INTERNA DE GAS.** Materiales y accesorios en hierro galvanizado, acero, cobre y demás materiales aceptados por las normas, utilizados para conducir el gas natural desde el medidor hasta los diferentes artefactos de consumo.

**INTERVENCIÓN A PATRIMONIO.** Son las acciones de tipo arquitectónico que se pueden dar en las edificaciones declaradas oficialmente como patrimoniales, de acuerdo con su nivel de conservación y normatividad establecida.

**INTERVENCIÓN EN SUELO RURAL.** Son las acciones a llevar a cabo en el suelo rural con el fin de alcanzar el logro de las políticas y objetivos establecidos para el uso y ocupación de este territorio.

**ISLA.** Es la zona en las estaciones de servicio, sobre las cuales se localizan los surtidores para el despacho del combustible a los vehículos.

**LEGALIZACIÓN.** Es el procedimiento mediante el cual el municipio realiza el reconocimiento de un asentamiento a regularizar, adopta las medidas administrativas, tendientes a reconocer la existencia de una urbanización, asentamiento o barrio informal, a dar la aprobación de los planos correspondientes, a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos. Dicho procedimiento sólo es aplicable a los barrios, asentamientos o urbanizaciones desarrollados y que determine específicamente la administración municipal en los programas de regularización e intervención física de asentamientos informales.

**LICENCIA AMBIENTAL.** Se entiende por licencia ambiental la autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de una obra o actividad, sujeta al cumplimiento por el beneficiario de la licencia de los requisitos que la misma establezca en relación con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales de la obra o actividad autorizada. (Artículo 50, Ley 099 de 1993, o de la que la complementa, modifique o sustituya).

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. (Decreto Nacional 1469 de 2010, o del que lo complementa, modifique o sustituya).

**LICENCIA DE PARCELACIÓN.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo.

**LICENCIA DE URBANIZACIÓN.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

**LICENCIA URBANÍSTICA.** Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. (Decreto Nacional 1469 de 2010 o del que lo complementa, modifique o sustituya).

**LINDERO.** Es la línea límite entre dos propiedades.

**LÍNEA DE PARAMENTO.** Es la línea que determina el punto exterior máximo permitido a una construcción, con relación a la sección de la vía, a otra construcción vecina, a las quebradas, etc.

**LOCAL.** Es el espacio construido destinado a la ubicación de un establecimiento o negocio para el intercambio de bienes, mercancías y/o servicios, que permite el acceso y ubicación de los usuarios en su interior.

**LOTE.** Es la mínima unidad territorial edificable, de acuerdo con los parámetros que se establezcan en la normativa, con acceso independiente por una o más zonas de uso público o comunal.

**LOTE CON SERVICIOS.** Es el terreno deslindado de uno de mayor extensión, mediante un proceso parcial o total de urbanización, por el cual queda vinculado a la malla urbana y se dota de los servicios básicos.

**LOTEO.** Es el proceso mediante el cual un lote de mayor extensión se divide hasta en cuatro (4) lotes localizados tanto en el área urbana como rural. En el caso de fraccionamiento hasta en cuatro unidades se denomina subdivisión (o partición).

**LOTE URBANIZABLE.** Es el terreno que puede incorporarse a un desarrollo, urbanística y constructivamente, construyendo las obras necesarias para ello.

**LOTE URBANIZADO.** Es un terreno resultado de un proceso de urbanización que cuenta con todas las redes de servicios públicos básicos, con sus respectivas acometidas. Así como también la ejecución de las vías u obras de urbanismo que lo incorporan a la malla urbana formal de la ciudad.

**LOTES URBANIZABLES NO URBANIZADOS.** Para todos los efectos de tipo urbanístico, jurídico y fiscal pertinentes se llamarán “Lotes Urbanizables No Urbanizados”, aquellos terrenos libres ubicados dentro del perímetro urbano, sobre los cuales no se haya otorgado aprobación para adelantar obras de urbanización por parte de las Curadurías Urbanas en las áreas privadas y por la Secretaría de Planeación Municipal en las áreas públicas, o que habiéndose otorgado ésta, su propietario no haya ejecutado más del cincuenta por ciento (50%) de estas obras; que no se encuentren vinculados a la malla urbana vial y de servicios públicos, pero estén habilitados física y normativamente para hacerlo en forma directa, o en forma indirecta a través de otros terrenos que hayan sido desmembrados de ellos y estén localizados dentro del suelo urbano definido en el Acuerdo 033 de 2009 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**MALLA URBANA.** Es el área urbana provista de una red articulada e interconectada de vías y redes de servicios públicos, desarrollada y construida formando un tejido vial denso y continuo.

**MANZANA.** Es la unidad de división convencional de superficie en un área urbana, que está delimitada por vías o por espacios de uso público.

**MARQUESINA.** Elemento sobresaliente de una fachada que sirve de cubierta de protección y cuya estructura en voladizo hace parte integral de la edificación. Generalmente es en materiales sólidos y permanentes.

**MEDIANERÍA.** Es una servidumbre legal, en virtud de la cual los dueños de dos predios vecinos están sujetos a obligaciones recíprocas. Se refiere al límite o lindero que separa predios, edificios, etc.

**MEJORAMIENTO INTEGRAL.** Es el tratamiento que busca mejorar la calidad y las deficientes condiciones de vida en asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, localizados en la periferia, los alrededores del centro de ciudad y en zonas de riesgo mitigables, que sean susceptibles de un proceso de consolidación y recuperación.

**MEZANINE O MANSARDA.** Nivel intermedio integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de éste.

**MULTIFAMILIAR.** Edificación en la cual se desarrollan más de cuatro viviendas o más dentro de un mismo predio, con áreas y/o servicios comunes.

**NACIMIENTO DE AGUA.** Es donde las aguas subterráneas afloran o brotan en forma natural, dando origen a manantiales y corrientes de agua

**NOMENCLATURA.** Relación alfanumérica que permite identificar las vías y edificaciones siguiendo un sentido de orientación predeterminado.

**NORMAS URBANÍSTICAS.** Patrón que rige o establece reglas para ordenar y controlar el desarrollo territorial, son de carácter estructurales, generales y complementarias, según la Ley 388 de 1997 o de la que la complementa, modifique o sustituya.

**NORMAS BÁSICAS.** Son las directrices y reglas básicas que garantizan las condiciones esenciales y necesarias que los desarrollos urbanísticos y constructivos, en los suelos urbano y rural, deben cumplir en su diseño y ejecución, y como tales constituyen un soporte importante para la calidad de vida y la seguridad de los habitantes.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN.** Denominase así a todas las obras físicas necesarias para adecuar un terreno, hasta dejarlo completamente dotado de la infraestructura requerida por las normas vigentes sobre la materia, para hacerlo utilizable, de tal forma que se pueda legalmente edificar sobre él o los lotes resultantes

del proceso de urbanización.

**OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.** Entiéndase como tales las obras básicas, que permitan hacer habitable en condiciones precarias un terreno, dejándolo con posibilidades de lograr un mejoramiento sustancial en el futuro, por medio de un desarrollo evolutivo de la urbanización.

**OCHAVA.** Esquina de una manzana o de una edificación recortada en ángulo o en forma circular.

**PARCELA.** Cada uno de los lotes en que se divide un terreno de mayor extensión en suelo rural o suburbano.

**PARCELACIÓN.** Acción de subdividir un lote rural en más de cuatro (4) unidades, para las cuales se deberá garantizar la accesibilidad vial y peatonal a los mismos, así como la dotación de redes de servicios públicos básicos.

**PARAMENTO.** Es la línea que determina el límite de construcción permitida en el frente de un lote con relación a la sección pública, incluyendo el área privada de antejardín si lo hubiere.

**PARQUEADERO.** Es el área, cubierta o descubierta, que se destina al estacionamiento de vehículos, como parte integral de una edificación o desarrollo urbanístico.

**PARQUEADERO PARA VISITANTES.** Es el espacio que en las urbanizaciones y edificaciones se destina como un bien común de la copropiedad al estacionamiento transitorio de los vehículos de los concurrentes usuarios y visitantes.

**PARQUEADERO PÚBLICO (EXTERIOR).** Es el espacio que en las urbanizaciones y edificaciones fue cedido a la municipalidad mediante escritura pública debidamente registrada para ser destinada al estacionamiento transitorio de los vehículos de los concurrentes usuarios y visitantes.

**PARQUEADERO PÚBLICO (EDIFICACIÓN).** Es el local que con ánimo de lucro se destina a guardar o arrendar espacios para depositar vehículos automotores dentro de una edificación construida para tal fin, o dentro de un predio habilitado con el mismo objeto.

**PASACALLE.** Anuncio temporal que se coloca elevado con respecto de una vía.

**PATIO.** Espacio descubierta en una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma. Constituye un área no construida.

**PAVIMENTO.** Es la estructura que comprende la sub-base, la base o la capa de rodadura de la calzada de una vía y del espacio destinado al parqueo de vehículos.

**PENDIENTE.** Es la inclinación longitudinal de una vía, corriente de agua, canal o terreno natural, expresada en un tanto por ciento.

**PERALTE.** Inclinación transversal de una calzada, con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.

**PERÍMETRO URBANO.** Es el lindero que delimita y que separa el suelo urbano del resto del suelo del territorio municipal.

**PISO ACABADO.** Es la superficie terminada y definitiva de cada nivel de una edificación.

**PLAN DE DESARROLLO.** Instrumento o herramienta de gestión, guía para la acción de la entidad territorial, en el cual se expresan los principales objetivos de bienestar y desarrollo, las principales estrategias para alcanzarlos y los recursos generales con que cuenta para su realización. Es el resultado de un proceso concertado y participativo entre los distintos sectores de la entidad territorial.

**PLANES ESPECIALES.** Son los planes complementarios que requiere el Plan de Ordenamiento Territorial para su implementación tanto en el área urbana como rural.

**PÓRTICO.** Espacio cubierto con arcadas o columnas que se construye a lo largo de una fachada o patio de una edificación; puede también denominarse “aporticado”.

**PREDIO.** Para efectos catastrales, es la mínima unidad de destino o inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica o a una comunidad.

**PROYECTO DE RESIGNIFICACIÓN URBANA.** Son aquellos proyectos que implican intervenciones a nivel urbano orientadas al mejoramiento de la calidad urbanística y funcional y ambiental de diferentes sectores del municipio.

**PUNTOS Y ZONAS DE CONFLICTO VIAL.** Son aquellos puntos y zonas identificados en los sistemas viales que por sus características de alta peligrosidad deberán tenerse en cuenta al hacer los diseños específicos para los proyectos de construcción de las vías que los generan.

**RADIO DE GIRO.** Es aquel que delimita la calzada en una esquina, con el cual se permite las maniobras adecuadas de giro de los vehículos.

**RADIO DE OCHAVA.** Es el radio que determina el recorte en ángulo o en forma circular que debe cumplir una edificación en esquina que no cuente con antejardín por ninguna de las dos vías a las cuales da frente, con el fin de permitir la visibilidad a los vehículos.

**RAMPA.** Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos o más niveles.

**RECIBO DE OBRA.** Visto bueno que concede la Secretaría de Planeación Municipal, por medio del cual se deja constancia en el Expediente Urbano de cada edificación de que ésta fue construida de conformidad con las disposiciones vigentes sobre la materia, y a su vez se otorga el “**Certificado de Permiso de Ocupación de Obra**” según lo establecido en los Artículos 39, 53 y complementarios del Decreto Nacional 1469 de 2010 y Acuerdo 033 de 2009 o en las normas que los complementen o sustituyan.

**RECIBO DE URBANIZACIÓN.** Visto bueno que concede la Secretaría de Planeación Municipal, por medio del cual se deja constancia en el Expediente Urbano de cada urbanización de que ésta ha cumplido con las obras de urbanismo que le corresponden y ha hecho entrega al municipio de Bello de las cesiones obligatorias por concepto de vías, zonas verdes públicas y área de lote para equipamiento colectivo, construcción de equipamiento, pólizas de garantía y cumplimiento de obligaciones urbanísticas, actas de recibo emitidas por las empresas prestadoras de los servicios públicos, actas de obras civiles emitidas por la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Bello, Escritura de Cesión de Fajas, etc. acordes con la ejecución de cada una de las etapas que conforman la urbanización.

**REFACCIONES.** Adecuación de un espacio construido o de sus componentes constitutivos encaminados a un mejoramiento de su ornato y de sus condiciones, conservando sus elementos fundamentales sin que implique redistribución de espacios o generación de nuevas destinaciones o áreas construidas.

**REFORMA.** Es la adecuación de un espacio construido, conservando sus elementos fundamentales para conseguir una transformación en su capacidad, funcionamiento y expresión ambiental.

**REFORMA MAYOR.** Entiéndase por tal toda adecuación en el que sólo se conserva las estructuras de la edificación, y que contempla la redistribución de los espacios para procurar nuevas destinaciones con las cuales se ocasione una modificación o rediseño de lo existente.

**REFORMA MENOR.** Comprende la adecuación de interiores con redistribución parcial de los espacios sin ocasionar nuevas destinaciones.

**REFORMA PARCIAL.** Es la adecuación que implica redistribución o modificación de los espacios interiores para obtener nuevas destinaciones y con la cual se puede ocasionar modificación en la fachada, cambio de las cerraduras, cambio de la cubierta (techo por techo, techo por losa, etc.).

**REMODELACIÓN.** Es el reordenamiento, Reforma o Adecuación de un edificio o espacio urbano para modificar sustancialmente su volumetría, arquitectura, conservando sus elementos constructivos iniciales, puede generar o no modificación de su actual destinación.

**REMODELACIÓN URBANA.** Es un replanteamiento e intervención importante de un espacio urbano o la instalación de un nuevo espacio con edificaciones o no, cuando el decaimiento arquitectónico, urbanístico del sitio ha llegado a grado de deterioro físico que solamente es practicable la demolición de lo actual. Este concepto de remodelación también puede ser aplicado a una edificación en particular.

**RENOVACIÓN URBANA.** Está asociado a los proyectos de intervención urbana mediante planes parciales dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, con el fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo lo anterior con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos en busca de un mayor beneficio socio-económico para la comunidad.

**REPARACIONES LOCATIVAS.** Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el Artículo 8° de la Ley 810 de 2003 o de la que la complementa, modifique o sustituya.

**RESTAURACIÓN.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

**RETIRO A CORRIENTE NATURAL DE AGUA.** Es la distancia horizontal medida desde el borde superior de aguas máximas como faja de seguridad y se determina según las características de la corriente natural y la morfología del cauce, que corresponde a una faja de terreno paralela a las líneas de máxima inundación o al borde superior del canal natural o artificial.

**RETIRO LATERAL O PERIMETRAL.** Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote, en cualquiera de sus lados con relación a los linderos de éste.

**RETIRO FRONTAL MÍNIMO A EJE DE VÍA.** Es la distancia medida entre el eje de la sección de la vía pública o del proyecto vial y el paramento más externo de la edificación. Como también puede determinarse a partir del borde interior de andén según la normatividad propia de cada sector.

**RETROCESO.** Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote, en cualquiera de sus lados con relación a los linderos de éste o la parte frontal del mismo con respecto a la vía u otras construcciones civiles.

**SATURACIÓN.** Entiéndase como tal el grado máximo de concentración de una misma actividad o uso cualquiera en un sector.

**SECCIÓN PÚBLICA DE VÍA.** Se entiende por sección pública de las vías la distancia total en metros, comprendida entre borde interior de andenes, o entre los linderos de propiedad privada.

**SECTORIZACIÓN.** Subdivisión del área de un territorio determinado en partes o sectores.

**SECTOR RURAL.** Es el área del suelo rural conformada por veredas y caracterizada fundamentalmente por su vocación agrícola y por las concentraciones de vivienda de baja densidad.

**SECTOR URBANO.** Es el área del suelo urbano conformada por comunas y barrios, dentro de los cuales éstos últimos se caracterizan básicamente por desarrollos con usos residenciales, comerciales, industriales y

de servicios.

**SEMISÓTANO.** Piso de una edificación que no sobresale más de uno con cincuenta (1,50) sobre el nivel más bajo del andén.

**SEPARADOR.** Elemento utilizado para diferenciar o separar físicamente las calzadas de una vía.

**SEPARADOR CENTRAL.** Es el elemento por el cual se separan físicamente dos flujos contrarios de tráfico; además sirve para giros y refugio de peatones.

**SERVICIOS COLECTIVOS.** Conjunto de instalaciones físicas necesarias al servicio de la comunidad en aspectos como seguridad, bienestar social, educación, salud, parques y recreación, etc. para el buen funcionamiento de uno o varios barrios aledaños, y a su vez para la población o habitantes residentes en el sector circunvecino, ya sea urbano o rural.

**SERVICIOS DE VELACIÓN.** Establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos.

**SERVITECA.** Es el establecimiento destinado al mantenimiento menor y suministro de insumos para los vehículos.

**SÓTANO.** Es la parte de una edificación que está totalmente embebida en el terreno y que no sobre sale de éste.

**SUELO RURAL.** Son los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**SUELO URBANO.** Son las áreas destinadas a usos urbanos que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado y que sean posibles de urbanizar o construir.

**TAPASOL O PARASOL.** Elemento adosado a la fachada, que sirve de cubierta para la protección de los rayos del sol y cuyas características constructivas son materiales livianos como: lona, plástico liviano y flexible o similar.

**TERRAZA.** Es el área descubierta situada sobre la cubierta horizontal superior o en cualquier otro nivel de una edificación, con posibilidad de acceso para las personas.

**TRATAMIENTO URBANÍSTICO.** Es el aplicable para la regulación de diferentes formas de desarrollar el suelo urbano, teniendo en cuenta sus características específicas.

**UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR – UAF.** Es la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión permita con su proyecto productivo y tecnología adecuada generar como mínimo dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, permitiendo a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio. La Unidad Agrícola Familiar no requerirá normalmente para ser productiva sino el trabajo del propietario y su familia, sin perjuicio del empleo de mano de obra extraña, si la naturaleza de la producción así lo requiere. Su extensión se determina en 34.000 metros cuadrados o 3,4 hectáreas.

**UNIDAD BÁSICA DE VIVIENDA.** Es la solución embrionaria de vivienda de interés prioritario que además del lote urbanizado entrega un espacio de uso múltiple con cocina, unidad sanitaria completa, muros de cierre de fachada y medianeros, acceso y circulaciones comunes, será de treinta y cinco metros cuadrados (35,00 m<sup>2</sup>) solo para las viviendas embrionarias de tipo unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar que hacen parte de los desarrollos urbanísticos y/o constructivos en los programas de regularización o de Viviendas de Interés Prioritario – V.I.P. en los únicos sectores que determine y apruebe la Secretaría de Planeación Municipal, los demás desarrollos constructivos de vivienda de tipo unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar en los estratos socioeconómicos 1 y 2 podrán ser de mínimo cuarenta y ocho metros (48,00 m<sup>2</sup>) pero deberán tener posibilidad de ampliarse en el tiempo, lo cual deberá dejarse aprobado en ambos casos en la respectiva Licencia de Construcción.



La vivienda mínima para los desarrollos multifamiliares será de mínimo cincuenta y cuatro metros cuadrados (54,00 m<sup>2</sup>) la cual se deberá entregar con toda la infraestructura básica de redes de servicios públicos, cocina, servicio(s) sanitario(s) completos, y de acabados en general.

**UNIDAD CERRADA.** Es la que presenta cerramientos físicos de su área, con vigilancia y controles que sólo permiten el acceso y libre disfrute de sus edificaciones y de las áreas libres a sus respectivos propietarios, residentes, inquilinos o empleados propios de la misma.

**UNIDAD DE VIVIENDA.** Entiéndase como tal una casa o apartamento, que no sea de carácter embrionario o de crecimiento paulatino, destinada a una sola familia, para los estratos 4, 5 y 6 deberá contener todos los espacios necesarios para el desarrollo de las actividades que implica el habitar, debe contar también con acceso independiente con respecto a otras unidades de vivienda y que requiere un área mínima de sesenta (60,00) metros cuadrados.

**UNIDADES O CONJUNTOS RESIDENCIALES.** Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constituidas por unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, multifamiliar o mezcla de los anteriores, que comparten el terreno, además de las estructuras y áreas comunes privadas de cada edificación, o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la unidad o conjunto, tales como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, recreacionales, deportivas, cerramiento, porterías, etc.

**URBANISMO.** Es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de redes de servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillado, energía, etc.), de infraestructura vial, de zonas de servicios colectivos y/o recreativas; zonas verdes públicas, áreas libres privadas y habilitando en él, lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de aprobación del proceso. A este proceso también se le llama “desarrollo urbanístico”.

**URBANIZACIÓN.** Corresponde a un sector con nombre propio que fue desarrollado dotándolo de vías públicas y redes de servicios públicos, así como de zonas verdes y equipamientos según cada caso, el cual es identificable físicamente por su homogeneidad, lo que permite caracterizarlo y diferenciarlo de los demás sectores.

**URBANIZACIÓN O DESARROLLO COMERCIAL.** Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecua específicamente para el uso principal de las actividades comerciales de compra venta e intercambios de mercancías o de servicios.

**URBANIZACIÓN O DESARROLLO INDUSTRIAL.** Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecua específicamente para uso principal de las actividades industriales de transformación de materias primas y elaboración de productos.

**URBANIZACIÓN O DESARROLLO RESIDENCIAL.** Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecua específicamente para uso principal de la vivienda, pudiendo tener además usos complementarios y compatibles con ésta.

**URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CON OBRAS MÍNIMAS O DE INTERÉS PRIORITARIO Y DE INTERÉS SOCIAL.** Es aquella que se destina a dar soluciones de Vivienda de Interés Prioritario y de Interés Social mediante la habilitación de terrenos con las obras mínimas de infraestructura vial y de servicios públicos pero con previsión de un espacio público adecuado para su futuro mejoramiento de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

**URBANIZAR.** Acciones con las cuales se adecua un lote o terreno con infraestructura vial y redes de servicios públicos, así como con zonas verdes públicas y de servicios colectivos para equipamientos.

**USO.** Son las diferentes actividades que realiza diariamente la comunidad y que se diferencian en residencial, comercial, de servicios e industrial.

**USO COMERCIAL.** Es la destinación que se da en un área para desarrollar las actividades dedicadas al intercambio de mercancías o de servicios.

**USO COMPATIBLE.** Es aquel que no perturba el uso principal y que no ocasiona peligro para la salud, la seguridad y la tranquilidad pública.

**USO COMPLEMENTARIO.** Es toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, con el cual es por tanto compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar el uso principal.

**USO DEL SUELO.** Es la utilización que se le da a los elementos materiales de la estructura física urbana o rural referente a las actividades y a las formas de utilización del suelo.

**USO ESPECIAL.** Es la destinación que se da a bienes inmuebles o áreas definidas para un adecuado desarrollo de programas de Administración Municipal o Metropolitana o de entes especiales que exige reglamentación especial.

**USO ESTABLECIDO.** Es la actividad localizada en un territorio que ha tenido una permanencia en el tiempo y que por efecto de la norma se clasifica como restringido o prohibido provisionalmente, siempre que no produzca impactos sobre el sector aledaño, hasta que desaparezca del sitio de ubicación.

**USO INDUSTRIAL.** Es la destinación que se da en un área para desarrollar actividades que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas, o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden.

**USO INSTITUCIONAL.** Es la destinación que se da en un área para prestar servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educacionales, de salud, de seguridad, de protección social, etc.

**USO OBLIGADO.** Es la destinación que se establece para áreas, sectores, zonas o edificaciones que debe mantenerse en el tiempo por la importancia y necesidad de los equipamientos allí existentes, que se consideran de beneficio comunitario y se requieren de forma esencial para el mantenimiento del equilibrio de la estructura espacial urbana.

**USO PERMITIDO.** Es el que se le asigna a un área o zona y se diferencia en usos complementarios o compatibles, y usos restringidos.

**USO PRINCIPAL.** Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área o zona de actividad.

**USO PRINCIPAL (EDIFICACIÓN).** Es la actividad a la cual se dedica principalmente una edificación.

**USO PROHIBIDO.** Es la actividad que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal.

**USO RESIDENCIAL.** Es la destinación que se da en un área para desarrollar viviendas y usos complementarios y compatibles.

**USO RESTRINGIDO.** Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por su impacto ambiental o urbanístico puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han de observar restricciones o controles tanto de índole física como ambiental.

**USO SOCIAL.** Destinación dada a las áreas públicas para proporcionar ambientación y ornato al área urbana; protección a las edificaciones; esparcimiento, y servicios educacionales, de salud, de protección social, etc. a la población.

**USO SOCIAL OBLIGADO.** Es el que se le asigna a los inmuebles públicos y privados que por el servicio que prestan y sus especiales condiciones locativas como patrimonio social y colectivo deban mantener como reserva tanto el suelo como la edificación durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, dentro de todo el territorio municipal. Con la asignación de este uso se busca obtener un equilibrio de la

estructura espacial urbana y rural que propenda por el logro de una mejor calidad de vida, en el municipio, en la metrópoli y en la región.

**VALLA.** Todo anuncio permanente o temporal, de dimensiones considerables, utilizado como medio de difusión, con fines comerciales, culturales, cívico, turístico, informativo o con propósitos similares de interés general dispuesto para su apreciación visual en sitios exteriores e independientes de las edificaciones.

**VARIACIÓN A PLANOS O MODIFICACIÓN A PLANOS.** Son aquellas Modificaciones y Ajustes de Cotas que se efectúan con anterioridad a la concesión del recibo definitivo oficial por la Secretaría de Planeación Municipal, en los demás casos será considerado como adecuaciones o reformas, ampliaciones o adiciones a la construcción existente

**VEREDA.** Es la menor división territorial del suelo rural en donde existe una pequeña concentración de viviendas, de baja densidad que sirven de alojamiento a la población campesina de una determinada zona del área rural donde poseen y cultivan la tierra.

**VÍA.** Es la superficie destinada a la circulación de vehículos (calzada) o de peatones (sendero).

**VÍAS ARTERIAS O PRIMARIAS.** Son las que conforman el sistema vial arterial en suelo urbano y cuya función principal es movilizar el flujo vehicular de larga distancia uniendo entre sí las diferentes zonas de la ciudad.

**VÍAS COLECTORAS.** Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta diferentes sectores urbanos, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio. Generalmente unen vías arterias entre sí, y deben atender volúmenes de tránsito moderados, incluyendo el transporte público colectivo.

**VÍA OBLIGADA.** Es aquella que se considera vinculada necesariamente al proceso de urbanización y rige por consiguiente con carácter obligatorio tanto en el proyecto como en la construcción. Las Vías Obligadas es la información previa que otorga la Secretaría de Planeación Municipal a los interesados, propietarios o no de un predio, para determinar los compromisos o implicaciones viales que tiene un inmueble con respecto a los Planes Viales del municipio.

**VÍA PRIVADA.** Es aquella por la que sólo se admite bajo control el acceso y la circulación de personas y vehículos, por ser de propiedad exclusiva de sus usuarios.

**VÍA PÚBLICA.** Es aquella por la que se permite el libre acceso y circulación a las personas y vehículos y que es propiedad de la comunidad en general representada en el Estado.

**VÍA REGIONAL.** Es aquella vía que permite una relación del área metropolitana con otros núcleos regionales del Departamento. Se caracteriza por atender volúmenes considerables de tránsito intermunicipal.

**VÍA RURAL.** Es vía ubicada en suelo rural que generalmente conectan dos o más veredas, la cual se une en su extremo con otra vía de mayor jerarquía, por lo general de tipo regional.

**VÍA DE SERVICIO O TERCIARIA.** Es aquella vía vehicular o peatonal, cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes, perdiendo importancia la función de movilidad.

**VÍA TRONCAL.** Es aquella vía que comunica entre sí los principales centros urbanos del país y que relacionan el área urbana con el resto del territorio.

**VIVIENDA.** Es la edificación o parte de ésta, destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento permanente a personas o grupos familiares.

**VIVIENDA BIFAMILIAR.** Es la edificación diseñada para dos (2) residencias independientes y que por lo general cuenta con áreas y servicios comunes a las diferentes unidades, que comparten en común y pro indiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

**VIVIENDA COMPARTIDA.** Es la edificación diseñada o adaptada para la convivencia de varios grupos familiares o personas independientes, como vivienda permanente, que a su vez comparten una serie de servicios comunes como son: servicios sanitarios, duchas, cocina, zona de ropas, áreas libres para recreación, áreas de circulación, etc.

**VIVIENDA COMPARTIDA INQUILINATO.** Categoría de la vivienda compartida que reconoce otra forma de habitar de las familias de menores recursos y mayor vulnerabilidad social, donde varios grupos familiares comparten dentro de una misma solución habitacional, en forma común, espacios sociales y áreas de servicio como zonas de lavaderos y ropas y/o baños y cocinas; se reservan como privados los espacios de dormitorios y/o baños y cocinas, con manejo compartido del pago de los servicios básicos de energía, gas, acueducto y alcantarillado. Otra modalidad de vivienda compartida la conforman los conventos, asilos, seminarios, residencias estudiantiles y similares.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR.** Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres (3) destinaciones o unidades prediales independientes, en edificios de varios pisos, y que por lo general cuenta con áreas y servicios comunes a las diferentes unidades, que comparten en común y pro indiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

**VIVIENDA TRIFAMILIAR.** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por tres (3) unidades prediales o destinaciones, que comparten en común y pro indiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR.** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una (1) unidad predial o destinación a dicho uso, y que no comparte con los demás inmuebles ningún tipo de área o servicio colectivo.

**VIVIENDA USADA.** Es la solución de vivienda que ha sido habitada.

**VOLADIZO.** Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

**VULNERABILIDAD.** Es el conjunto de factores y variables que determinan la capacidad o inhabilidad de una comunidad para prevenir, atender y recuperarse de los efectos de los desastres naturales; indica la potencialidad o incapacidad que presenta un sistema determinado para autorregularse y transformarse ante la ocurrencia de un fenómeno específico.

**ZONA.** Subdivisión del área municipal cuyo concepto se determina por diferentes razones:

- Por la forma como se presenta el desarrollo físico y económico se subdivide el área municipal en: Zona Urbana, Zona Suburbana, y Zona Rural.
- Por la ordenada determinación de los usos del suelo y manejo de la reglamentación se subdivide en Zona Residencial, Comercial, Industrial, Institucional, de Servicios, Zona de Protección Forestal, de Alto Riesgo, etc.
- De acuerdo a la conformación socioeconómica y la dotación de servicios el área municipal se subdivide en doce (12) comunas.
- Con el fin de impulsar políticas de desarrollo urbano: Zona de Desarrollo Prioritario y de Construcción Prioritaria, Zona de Tratamiento Especial.

**ZONA DE ALTO RIESGO.** Son sectores que ofrecen peligro para la estabilidad de las edificaciones y/o para la integridad de sus habitantes, unas pueden ser Recuperables y otras No Recuperables.

**ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO Y DE CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.** Se denominan como tales algunas áreas urbanizadas no construidas o urbanizables, que por su ubicación privilegiada y sus posibilidades de gozar de infraestructura vial y de servicios públicos instalados, están destinadas a cumplir con una mejor función social, en el contexto del desarrollo de la ciudad.

**ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y AMBIENTAL.** Entiéndase como tal el área o parte de un terreno que por circunstancias de orden ecológico, ambiental o paisajístico se destina a proteger el medio ambiente, conservándola y protegiéndola para el bien común, por disposición de la Secretaría de Planeación Municipal.

**ZONA DE RENOVACIÓN.** Entiéndase aquellos territorios que podrán someterse a una acción de transformación que modifique el estado inicial o reciba influencias de áreas vecinas o de acciones del estado, para aprovechar al máximo su potencial.

**ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL.** Es aquella que por sus condiciones físicas, sociales, económicas tiene significado, bien sea positivo o negativo, para el mantenimiento del equilibrio en la estructura urbana.

**ZONA INDUSTRIAL.** Es el área que dentro del territorio municipal se destina al uso principal de la industria y sus complementarios, pudiendo incluir además usos que le sean compatibles.

**ZONA LIBRE PRIVADA.** Es toda superficie de terreno libre de construcción, sobre la cual sólo tienen derecho de acceso y usufructo sus legítimos propietarios.

**ZONA LIBRE PÚBLICA.** Es toda superficie de terreno libre de construcción, de propiedad del estado y a la cual tienen derecho de libre acceso y disfrute todas las personas de un conglomerado humano o comunidad en general, por estar destinadas al uso público. Pertenecen a esta categoría: vías, parques, plazas, plazoletas, etc. de propiedad del estado y que no son de carácter privado.

**ZONA RESIDENCIAL.** Es el área que dentro del territorio municipal, se destina al uso principal de vivienda y sus complementarios, pudiendo incluir también usos compatibles.

**ZONA VERDE.** Área libre engramada y arborizada destinada al ornato o a la recreación.

**ZONA VERDE PRIVADA.** Es el área libre engramada y arborizada de propiedad de una o varias personas, o entidades particulares, con acceso restringido y controlado y de goce exclusivo de sus propietarios.

**ZONA VERDE PÚBLICA.** Es el área libre engramada y arborizada de libre acceso para todas las personas por ser propiedad común de la colectividad, la cual hace parte en unos casos de la sección pública de la vía y en otros casos de parques recreativos, parques forestales, zonas de protección forestal, zonas de ornato, etc. todos ellos constitutivos de espacio público al servicio de la personas residentes en el municipio.

## 2. DE LA DIVISION TERRITORIAL

**ARTICULO 8º. DELIMITACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.** Definidos en la Ordenanza N° 48 de 1913 límites del municipio de Bello:

Con Robledo: Del desemboque de la Quebrada la Madera en el Río Medellín, se sigue con esa quebrada aguas arriba hasta su nacimiento, y de allí, formando un semicírculo suroeste, se continúa por éste, hasta el Alto del Yolombó.

Con San Cristóbal y San Sebastián: Del alto del Yolombó, se sigue por toda la cordillera donde aquel se halla, hasta el alto de Urquita.

Con San Jerónimo: Del alto de Urquita, sigue por toda la cordillera hasta los nacimientos del riachuelo Ovejas.

Con San Pedro: Del nacimiento del riachuelo Ovejas, se sigue por todo el curso de éste, hasta donde lo corta el camino que conduce a San Jerónimo; de aquí, por este camino, hasta la casa llamada la Unión; de allí se sigue por el camino que conduce a San Pedro, hasta llegar al punto llamado Partidas del Tambo; de aquí, se sigue por la cúspide de una colina hasta llegar al camino denominado Antioqueño; de allí se sigue por la cúspide de la cordillera o cuchilla denominada Quitasol, hasta llegar a la casa de Teodoro Agudelo,

quedando ésta encerrada por los linderos que se describen; de allí se sigue por el camino llamado del Norte o sea el que conduce a Santa Rosa y a otros lugares, hasta el alto de Medina en el mismo camino, y de aquí, desviando a ese camino hacia la izquierda en dirección que se traía, se sigue por un cuchilla, hasta encontrar los nacimientos de la quebrada de los Escobares.

Con Copacabana: Del nacimiento de la Quebrada de los Escobares, se sigue por ella, aguas abajo, hasta su desembocadura en el Río Medellín, de allí, por este río aguas arriba hasta donde le desagua la Quebrada Rodas, por su ribera derecha, de aquí por esa quebrada aguas arriba, hasta su nacimiento y de allí, una línea recta, hasta la cúspide de la cordillera de Granizal, en la central de los Andes.

Con Guarne: De donde termina aquella línea, se sigue por Granizal y Chorrillos, hasta encontrar los nacimientos de la Quebrada Seca o Vélez.

Con Medellín: De los nacimientos de esa quebrada, se continúa por ella hasta su desagüe en el Río Medellín y de allí se sigue por ésta, hasta donde desemboca la Quebrada la Madera, por su ribera izquierda.

**ARTICULO 9º. DIVISIÓN MUNICIPAL EN ÁREAS Y ZONAS.** Para efectos de la vinculación con los programas de desarrollo, el manejo de los usos del suelo y la aplicación de estas Normas Básicas Municipales, el territorio del municipio se divide en dos áreas a saber: Área Urbana y Área Rural.

**ARTICULO 10º. PERÍMETRO URBANO MUNICIPAL.** Según lo establecido en el Artículo 110 del Acuerdo 033 del 2009 el Perímetro Urbano del municipio de Bello es el siguiente: “A partir del punto de desembocadura de la quebrada La Madera en el Río Aburrá, se asciende por esta quebrada hasta la cota 1860, por esta se sigue hacia el norte hasta su cruce con la Quebrada La Loca; por esta, aguas abajo hasta su cruce con la cota 1590, por esta cota se sigue hacia el norte hasta su cruce con el borde occidental de la Diagonal 54, en una longitud aproximada de 200 metros, retomando nuevamente la cota 1590 y siguiendo hacia el norte hasta su cruce con el borde occidental de la urbanización San Silvestre, retomando la cota 1590 sobre la cabecera de la quebrada Santa Ana, y siguiendo por el borde externo de la Urbanización Palmar de Serramonte, retomando la cota 1590 hasta su cruce con la quebrada La Guzmaná, por ésta, aguas abajo hasta su cruce con la cota 1530, por esta cota se sigue hacia el norte hasta su cruce con la quebrada que pasa por la parte posterior de la Universidad San Buenaventura (Potrerito 1), por ésta, aguas abajo, hasta su desembocadura en la quebrada El Hato, por ésta, aguas arriba hasta su cruce con la cota 1520, por esta cota se sigue hacia el norte hasta su cruce con el caño que atraviesa la finca La Planta, por este caño, aguas arriba hasta su cruce con la cota 1550, por esta cota se sigue hacia el noroccidente hasta su cruce con el caño afluente de la quebrada La Avelina, por este caño aguas abajo, hasta la quebrada La Avelina, por ésta, aguas arriba hasta su cruce con la cota 1520, por esta cota se sigue hacia el noroccidente hasta su cruce con la quebrada El Barro, por ésta, aguas arriba hasta la cota 1530, por esta cota se sigue hacia el noreste hasta su cruce con la proyección al occidente de la Calle 59E, por esta Calle hacia el oriente, hasta su cruce con la cota 1500, por esta cota se sigue hacia el noreste y norte hasta su cruce con la quebrada La García, por esta quebrada, aguas arriba hasta la cota 1540, por esta cota se continua hacia el oriente, norte y noroccidente hasta su cruce con la quebrada La Chiquita, por ésta, aguas arriba hasta la cota 1620, por esta cota se sigue hacia el oriente hasta su cruce con la quebrada Chachafruto, por ésta, aguas abajo hasta su cruce con el Caño Altavista 1, por éste, aguas arriba hasta su cruce con la cota 1700, por esta cota se sigue hacia el suroriente atravesando el borde norte del barrio Villa Linda, hasta su cruce con la quebrada La Seca, por esta quebrada, aguas abajo hasta la cota 1620, por esta cota se sigue hacia el oriente hasta su cruce con la quebrada Pachelly 1, por ésta, aguas abajo hasta la cota 1590, por esta cota se sigue hacia el oriente hasta su cruce con la quebrada Chagualones, por ésta, aguas arriba hasta la cota 1600, por esta cota se sigue hacia el suroeste hasta su cruce con la quebrada La Señorita, por ésta, aguas abajo hasta la cota 1550, por esta cota se sigue hacia el oriente hasta su cruce con la quebrada La Seca, por ésta, aguas arriba hasta su cruce con el límite superior del predio del Batallón Pedro Nel Ospina, de este punto se sigue en línea recta hacia el oriente en una longitud aproximada de 200 metros, hasta su cruce con la quebrada afluente N°1 de la Quebrada La Guacamaya, por ésta, aguas abajo hasta la cota 1480, por esta cota se sigue hacia el oriente hasta el borde del predio Jardines de la Fe y retomando la cota 1480, en la finca Las Palmas, siguiendo por esta hacia el nororiente hasta su cruce con la quebrada Los Escobares (límite con el municipio de Copacabana), por esta quebrada, aguas abajo hasta su desembocadura sobre el eje del río Aburrá, por este Río, aguas arriba hasta la desembocadura de la quebrada Rodas, por esta quebrada, aguas arriba hasta su cruce con la tubería de agua Niquía - Manantiales, por ésta, se asciende hasta su cruce con el borde de la vía longitudinal oriental, por ésta, se sigue en sentido occidente y sur

hasta su cruce con la cota 1530, por esta cota se sigue hacia el suroccidente hasta su cruce con la Autopista Medellín- Bogotá, ascendiendo por el borde sur del predio Canteras de Colombia, hasta su cruce con la cota 1570, por esta cota se sigue hacia el sur hasta su cruce con el caño Belvedere, por este caño, aguas arriba hasta la cota 1640, por esta cota, se sigue hacia el sur hasta su cruce con el Caño Santa Rita, por este caño, aguas abajo hasta su cruce con la proyección de la Carrera 40, por el borde oriental de la Carrera 40 se sigue hacia el suroeste hasta su cruce con la proyección de la Calle 21, por esta Calle se sigue hacia el sureste hasta su cruce con la Carrera 39E, por esta Carrera se sigue hacia el sur hasta la Calle 20E, por esta calle, se sigue hacia el nororiente hasta el carretable de la proyección de la Carrera 40, por este carretable, se sigue hacia el sureste hasta el borde oriental de la cancha Santa Rita, hasta el caño de La Cancha, por éste, aguas abajo hasta su desembocadura en la Cañada Negra (límite con Medellín), por ésta, aguas abajo hasta su desembocadura en el Río Aburrá, por este río se sigue hacia el nororiente, aguas abajo, hasta la desembocadura de la quebrada La Madera, punto de partida. El suelo urbano abarca un área total 2.141,13 hectáreas.”

### 3. DIVISIÓN POLITICO ADMINISTRATIVA

**ARTICULO 11. ÁREA URBANA.** Según los Artículos 194 y 195 del Acuerdo 033 de 2009 el municipio se subdivide en doce (12) comunas con sus respectivos barrios así:

#### **De la delimitación y composición de las comunas.**

##### **a. COMUNA 1. Paris**

Número de Barrios: 8

Los Sauces	París
El Cafetal	La Maruchenga
La Pradera	José Antonio Galán
La Esmeralda	Salvador Allende

Límites: Norte: Quebrada La Loca, Oriente: Carrera 62 (límite con Barrio Nuevo y Comuna 2), Sur: Quebrada La Madera (Medellín), Occidente: Perímetro urbano (cota 1.980)

##### **b. COMUNA 2. La Madera**

Número de Barrios: 7

Barrio Nuevo	La Florida
La Cabañita	Gran Avenida
La Cabaña	San José Obrero
La Madera	Incluye Zona Industrial #1

Límites: Norte: Quebrada La Loca, Oriente: Río Aburrá, Sur: Quebrada La Madera (Medellín), Occidente: Carrera 62 (Barrio La Maruchenga Comuna 1)

##### **c. COMUNA 3. Santa Ana**

Número Barrios: 8

Villas de Occidente	Los Búcaros
Molinares	Serramonte
San Simón	Salento
Amazonía	Incluye Zona Industrial #2
Santa Ana	

Límites: Norte: Quebrada El Hato, Oriente: Río Aburrá, Sur: Quebrada La Loca, Occidente: Perímetro Urbano.

**d. COMUNA 4. Suárez**

Número Barrios: 19

Suárez Puerto	López de Mesa
Bello Rincón	El Cairo
Santos Central	La Milagrosa
Espíritu Santo	El Congolo
Centro	Las Granjas
Pérez	Prado
Nazaret	Mánchester
La Meseta	La Estación
El Rosario	Incluye Zona Industrial #3
Andalucía	

Límites: Norte: Quebrada La García, Oriente: Río Aburrá, Sur: Quebrada El Hato, Occidente: Transversal 56A, Carrera 56 A, Carrera 56, Calle 53A, Carrera 57, Calle 52C, Carrera 59, Calle 52, Carrera 61B

**e. COMUNA 5. La Cumbre**

Número Barrios: 16

La Cumbre	Riachuelos
Altavista	Valadares
El Carmelo	El Trapiche
Hato Viejo	Aralias
El Porvenir	Urapanes
Briceño	La Primavera
Buenos Aires	Villa María
El Paraíso	Villas de Comfenalco

Límites: Norte: Quebrada Tierradentro, Oriente: Transversal 56A, Carrera 56A, Carrera 56, Calle 53A, Carrera 57, Calle 52C, Carrera 59, Calle 52, Carrera 61B, Sur: Quebrada El Hato, Occidente: Perímetro urbano.

**f. COMUNA 6. Bellavista**

Número Barrios: 13

Bellavista	Girasoles
Playa Rica	Pachelly
San Gabriel	Los Alpes
San Martín	El Ducado
Villas del Sol	La Aldea
Tierradentro	La Selva
Villa Linda (incluye urbanización Girasoles)	

Límites: Norte: Perímetro Urbano, Oriente: Quebrada Merizalde, Sur: Quebrada La García, Occidente: Quebrada Tierradentro

**g. COMUNA 7. Altos de Niquía**

Número de Barrios: 5

La Selva	Niquía Bifamiliares
El Mirador	Altos de Niquía



Altos de Quitasol

Límites: Norte: Perímetro Urbano (Cota. 1.580), Oriente: Ramal occidental de la Quebrada La Señorita, Sur: Diagonal 61A, Diagonal 62, Avenida 45, Diagonal 60A, Avenida 46, Diagonal 60, Avenida 47B, Quebrada La García, Occidente: Quebrada Merizalde (Comuna 6).

**h. COMUNA 8. Niquía**

Número de Barrios: 4

Ciudad Niquía	II, Senderos de San Jacinto, Carmel, San Basilio,
Panamericano	Nogales de Terranova, Camino de los Vientos I y
Ciudadela del Norte	II y Torrenova).
Terranova (Incluye las urbanizaciones Laureles de	Hermosa Provincia
Terranova, San Francisco I, II y II, Santa Isabel I y	Incluye Zona Industrial #4

Límites: Norte: Diagonal 61A, Diagonal 62, Avenida 45, Diagonal 60A, Avenida 46, Diagonal 60, Avenida 47B, Quebrada La García, Oriente: Quebrada La Seca, Sur: Río Aburrá, Occidente: Quebrada La García.

**i. COMUNA 9. Guasimalito**

Número de Barrios: 3

La Navarra	Guasimalito
El Trébol	Incluye Zona Industrial #5

Límites: Norte: Perímetro urbano, Oriente: Quebrada Los Escobares (municipio de Copacabana), Sur: Río Aburrá, Occidente: Quebrada La Seca (Comuna 8).

**j. COMUNA 10. Fontidueño**

Número de Barrios: 10

La Virginia	Las Vegas
Fontidueño	La Camila
La Mina	Cinco Estrellas
Alcalá	Marco Fidel Suárez
Los Ciruelos	Zona Industrial # 6
Estación Primera	

Límites: Norte: Río Aburrá, Oriente: Quebrada Rodas (municipio de Copacabana), Sur: perímetro urbano, Occidente: Caño Las Velas.

**k. COMUNA 11. Zamora.**

Número de Barrios: 7

La Gabriela	Alpes del Norte
Belvedere	Santa Rita
Acevedo	Zona Industrial # 7
Zamora	

Límites: Norte: Caño Las Velas, Oriente: Perímetro urbano, Sur: Quebrada Negra o Seca (municipio de Medellín), Occidente: Río Aburrá

**k. COMUNA 12. Croacia – El Pinar**

**ARTÍCULO 12. ÁREA RURAL.** El Área Rural se encuentra compuesto por los Suelos de Expansión Urbana, los Suelos Suburbanos, Centros Poblados Rurales y por el Área Rural propiamente dicha, los cuales corresponden a los siguientes territorios:

- A. SUELOS DE EXPANSIÓN:** Está constituido por la porción del territorio del municipio de Bello que se habilitará para los usos urbanos durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

Esta clase de suelo se encuentra ajustado a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Está conformado por los siguientes territorios:

- a. Suelo de Expansión Paris - Los Sauces
- b. Suelo de Expansión Hospital Mental
- c. Suelo de Expansión Guasimalito
- d. Suelo de Expansión Croacia

- B. SUELOS SUBURBANOS:** El suelo suburbano está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de usos, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Está conformado por los siguientes territorios:

- a. Suelo Suburbano Industrial Croacia
- b. Suelo Suburbano Buenavista 1
- c. Suelo Suburbano Buenavista 2
- d. Suelo Suburbano Corredor Vial Pajarito – San Pedro
- e. Corredor Suburbano La Banca
- f. Corredor Suburbano Autopista Medellín – Bogotá: Tramos 1, 2 y 3.

- C. CENTROS POBLADOS RURALES:** Corresponde con las zonas donde se concentra y habita gran parte de la población del suelo rural y que se constituyen en polos de apoyo y promoción de las actividades rurales, por cuanto albergan los equipamientos para el comercio, la prestación de servicios sociales, así como la oferta de servicios turísticos, ecológicos y de investigación. En esta clase de suelo, las actividades que allí se localicen propenderán por la mezcla de actividades urbanas y rurales con predominio de estas últimas.

Está conformado por los siguientes:

- a. Centro Poblado El Carmelo – Jalisco (ZCP-1)
- b. Centro Poblado Girasol (ZCP-2)
- c. Centro Poblado Potrerito (ZCP-3)
- d. Centro Poblado San Félix (ZCP-4)
- e. Centro Poblado El Kiosco (ZCP-5)
- f. Centro Poblado El Salado (ZCP-6)
- g. Centro Poblado Tierradentro (ZCP-7)
- h. Centro Poblado Cuatro Vientos (ZCP-8)
- i. Centro Poblado La Unión (ZCP-9)
- j. Centro Poblado La China (ZCP-10)
- k. Centro Poblado El Despiste (ZCP-11)
- l. Centro Poblado Altos de Oriente (ZCP-12)

- D. SUELO RURAL:** Se define la zona rural como el espacio geográfico del Municipio, constituido por los terrenos no aptos para los usos urbanos, con procesos de urbanización poco densos en el que se generan bienes primarios y se da la explotación agrícola, ganadera, pecuaria, vivienda campesina,

vivienda campestre, servicios, industria y turismo, pero también se generan servicios ambientales, culturales y socio-económicos que cumplen un papel trascendental en el equilibrio del territorio contribuyendo al desarrollo sostenible para una nueva alternativa de vida. Estas actividades buscan la reducción de la pobreza de sus comunidades y el crecimiento económico como una contribución al posicionamiento global.

#### 4. DE LA NOMENCLATURA

**ARTICULO 13º. DEFINICIÓN DE NOMENCLATURA.** Es el sistema a través del cual se identifica en una malla urbana o rural las vías vehiculares, peatonales, los predios y construcciones.

**ARTICULO 14º. IDENTIFICACIÓN DE LAS VÍAS.** La identificación alfanumérica de las vías se establece para efectos de su incorporación al sistema de nomenclatura de la ciudad y la adecuada señalización de las edificaciones y terrenos de modo que se defina su precisa localización con respecto a las vías próximas, lo cual no implica modificación alguna del perímetro urbano, cuya delimitación estará regida por disposiciones diferentes.

Adicionalmente a la identificación alfanumérica de las vías se les podrá asignar nombres representativos de personas, países, ciudades, apellidos o elementos urbanos.

**ARTICULO 15º. NUMERACIÓN DE LAS VÍAS.** Se define como punto de referencia de la nomenclatura del Municipio de Bello el costado sur-oriental del Parque Santander en el cruce de la Calle 50 (Santander) con la Carrera 50 (Vélez).

**PARAGRAFO.** Estos puntos de referencia pierden su validez al momento de la unificación de la nomenclatura al sistema Metropolitano.

**ARTICULO 16º. CALLES.** Se denominan calles aquellas vías que poseen orientación oriente - occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la Calle 50 (Santander) hacia el norte y disminuirá en sentido contrario a partir de esa misma vía.

A partir del punto en que se agota la numeración de las calles se utiliza el apéndice sur.

De acuerdo con lo anterior la Calle 1, es común con punto cero (0) en el eje de la vía así: Calle 1, su costado norte y Calle 1 Sur (1S) su costado sur.

**ARTICULO 17º. CARRERAS.** Se denominan carreras aquellas vías que poseen orientación sur - norte aproximadamente y su numeración aumentará a partir de la Carrera 50 (Vélez) hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de esta misma vía hacia el oriente.

A partir del punto en que agota la numeración de las carreras se utiliza el apéndice oriente.

De acuerdo con lo anterior la Carrera 1 es común con punto cero (0) en el eje de la vía así: Carrera 1 (1) su costado occidental y Carrera 1 Oriente (1E) su costado oriental.

**ARTICULO 18º. TRANSVERSALES Y DIAGONALES.** Se denominan Transversales aquellas vías cuya orientación no es la misma a las Calles en el sector, pero se asemeja a la de éstas. (Orientación: oriente – occidente).

Las Transversales recibirán numeración de calle de acuerdo al sector.

Se denominan Diagonales aquellas vías cuya orientación no es la misma de las Carreras en el sector, pero se asemeja a la de ellas. (Orientación: sur - norte).

Las Diagonales recibirán numeración de carrera de acuerdo a las correspondientes a éstas en el sector.

**ARTICULO 19º. AVENIDAS.** Se emplea el término avenida acompañada del nombre tradicional de una vía para resaltar su importancia. El uso de la denominación de avenida únicamente posee el carácter anterior; su numeración se basará en la calle o carrera a la que se asemeja más.

**ARTICULO 20º. SENDEROS.** Se denomina a los espacios públicos o privados destinados a la circulación peatonal.

**ARTICULO 21º. PASAJE.** Espacio público o privado destinado a la circulación peatonal a través del cual se permite acceder a lotes internos de un predio o cruzarlo de una vía a otra.

**ARTICULO 22º. ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA A VÍAS PRIVADAS.** Se podrá asignar nomenclatura a vías privadas cuando a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal y la Curaduría Urbana, se requiera para la correcta identificación de las propiedades que acceden a través de ellas. La asignación de nomenclatura no modifica su carácter de privadas ni implica uso público.

Así mismo, puede asignarse nomenclatura a vías privadas con el propósito de lograr continuidad teórica de las vías adyacentes.

**ARTICULO 23º. NUMERACIÓN DE CALLES.** La numeración de las calles será alfanumérica y estará compuesta por:

- Un número.
- Opcionalmente un apéndice alfabético de máximo dos literales.
- El apéndice sur para las calles ubicadas al sur del eje de la Calle 1.

**ARTICULO 24º. NUMERACIÓN DE CARRERAS.** La numeración de las carreras será alfanumérica y estará compuesta por:

- Un número.
- Opcionalmente un apéndice alfabético de máximo dos literales.
- El apéndice oriente para las carreras ubicadas al oriente del eje de la Carrera 1.

**PARAGRAFO.** Los apéndices alfabéticos contemplados en los dos artículos precedentes estarán comprendidos entre la A y la H, el máximo literal que permita codificación de las Empresas Públicas de Medellín.

**ARTICULO 25º. NUMERACIÓN DE AVENIDAS, SENDEROS, DIAGONALES Y TRANSVERSALES.** Las avenidas, senderos, diagonales y transversales se numeran como las calles o como las carreras dependiendo de que se asimilen a una calle o a una carrera.

**ARTICULO 26º. NUMERACIÓN DE MANZANAS.** Las manzanas se numeran con el número de la calle menor separado por un guión del número de la carrera menor, entre las cuales está comprendida la manzana.

**PARAGRAFO.** Cuando la manzana esté comprendida por una o varias vías con denominaciones diferentes a la de las calles o carreras (diagonales, transversales, circulares, avenidas, senderos) éstas se asimilan a calles o carreras de acuerdo a lo contemplado en los Artículo 18 se aplica el concepto anterior.

**ARTICULO 27º. NUMERACIÓN DE LOTES.** Los lotes se enumerarán en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle menor con carrera menor, siendo el lote de esta esquina el número 1.

**PARAGRAFO.** Cuando se presenta la situación descrita en el Parágrafo del Artículo 15 se define el punto inicial de acuerdo a este mismo y se procede a enumerar los lotes tal y como se describió anteriormente.

**ARTICULO 28º. NUMERACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.** La nomenclatura de una edificación está compuesta por:

- El nombre y número de la vía a la cual da frente.

- El número de los apéndices (en caso de que lo tenga) de la vía de menor numeración de su mismo costado.
- Separado por un guión la distancia aproximada en metros desde el borde interior del andén correspondiente a la vía de numeración más baja entre las dos que la comprenden.

Esta distancia se tomará como el número par más próximo en el costado norte de las calles y oriente de las carreras. Será un número impar al sur de las calles y al occidente de las carreras.

**ARTICULO 29º. NUMERACIÓN INTERNA DE EDIFICIOS.** La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de lo siguiente:

- La nomenclatura general de la edificación definida de acuerdo a lo establecido en el Artículo 28º.
- Un apéndice compuesto por un número que corresponde al piso o nivel separado por un número que corresponde al nivel en orden descendente.

Para niveles inferiores al primero se asigna 99, 98 y 97 y así sucesivamente para el número que corresponde al nivel en orden descendente.

El orden de las destinaciones internas se establece tomando el acceso a la edificación y su proyección vertical en los pisos superiores y a partir del orden ascendente en sentido de las manecillas del reloj si la placa general es impar; será en sentido contrario a las manecillas del reloj cuando la placa general sea par.

Si en las plantas superiores existen mayor número de destinaciones que en el primer piso, se deben dejar los espacios necesarios en éste último para numerar el exceso de ellas en los niveles superiores, y si en el primer nivel hay mayor número de las mismas que en los pisos superiores la numeración de éstos se hace omitiendo el o los apéndices correspondientes, debiendo existir una correspondencia vertical en la posición de los apéndices.

Lo anterior tiene la finalidad de reservar espacios en la numeración para futuras reformas o adiciones.

**PARAGRAFO.** La numeración de los edificios situados en diagonales, transversales, avenidas y senderos se hará en forma similar a los edificios ubicados en calles y carreras dependiendo de que la vía a la cual da frente se asimile a una calle o a una carrera.

**ARTICULO 30º. NUMERACIÓN DE PASAJES.** La numeración de destinaciones internas ubicadas en pasajes o senderos públicos o privados que carezcan de numeración dentro del sistema general se efectúa denominando la puerta de acceso de la forma establecida en el Artículo 28º y numerándolas luego según el Artículo 29º, dejando los espacios necesarios para la interpolación de apéndices según el número de destinaciones posibles a futuro.

**ARTICULO 31º. NUMERACIÓN DE URBANIZACIONES CERRADAS.** Cuando se trate de agrupación de edificios sin frente directo a la vía se asignará una sola placa para el acceso general.

La numeración interna de las destinaciones independientes se efectuará conjuntamente lo establecido en los Artículos 28º y 29º.

**ARTICULO 32º. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA.** Para cada destinación independiente se asigna sólo una nomenclatura.

Se concederá numeración exclusivamente a las edificaciones que cumplan las normas de construcción que estipula la Secretaría de Planeación Municipal.

**PARAGRAFO.** A toda construcción sea aislada o que haga parte de una edificación pero que por razón de su uso constituya una destinación independiente de las demás, fuera o dentro del perímetro urbano deberá asignársele por parte de la Secretaría de Planeación Municipal la nomenclatura correspondiente de conformidad con los procedimientos vigentes.

**ARTICULO 33º. TASA DE NOMENCLATURA.** Se cobrará la tasa de nomenclatura en los siguientes casos:

- a. A las construcciones nuevas que generen destinación.
- b. En las reformas que generen nuevas destinaciones. En los casos en los cuales por reforma del 50% o mayor se subdivide un espacio. El avalúo se cobrará sobre una fracción del área total construida, resultante de multiplicar tal área por el número de destinaciones nuevas dividido por el número total de las resultantes.
- c. Cuando se presenta variaciones a planos que generen mayor área, con o sin destinación, se cobra un reajuste en la tasa de nomenclatura equivalente al área que se adiciona.

Se considera en este caso, como variación a planos, sólo aquellas modificaciones que se efectúan con anterioridad a la concesión del recibo definitivo por la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTICULO 34º. COMPETENCIAS.** El Municipio de Bello a través de la Secretaría de Planeación Municipal realizará la asignación, corrección y certificación de la nomenclatura del Municipio asignando la numeración a las propiedades en concordancia con los parámetros aquí establecidos, quien a su vez será la encargada de asignar la nomenclatura a las vías de la ciudad y de realizar los cambios y notificaciones a cada uno de las edificaciones sobre los cambios que realice dentro de su jurisdicción. El Concejo Municipal podrá asignar nombres propios representativos a las vías.

**ARTICULO 35º. ESPECIFICACIONES DE LAS PLACAS.** Las placas de nomenclatura que sirven para señalar las vías en toda la jurisdicción del Municipio de Bello, deberán tener las especificaciones exigidas por la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTICULO 36º. SEÑALIZACIÓN URBANA.** De conformidad con el Artículo 35 la Secretaría de Planeación Municipal, será la entidad encargada de colocar o supervisar la instalación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y será de obligatoria vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de la construcción en la que se coloquen las placas.

Los propietarios están en la obligación de restaurar en el caso en que hayan sido deterioradas o reponerla en el caso en que haya sido suprimida de conformidad con las especificaciones que determine la administración municipal.

**ARTICULO 37º. COLOCACIÓN DE PLACAS PARA EDIFICACIONES.** Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación serán colocadas por cada propietario de acuerdo a los parámetros dados por la Secretaría de Planeación Municipal y de conformidad con las siguientes indicaciones:

- Su colocación será en la parte superior de la puerta de acceso en sentido horizontal y suficientemente iluminada para su identificación en horas nocturnas.
- Deberá elaborarse en caracteres con altura mínima de nueve centímetros (9 cm).

**ARTICULO 38º. BASES PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA.** La Secretaría de Planeación Municipal tendrá como base para asignar, tanto la nomenclatura general como los apéndices, la información planimétrica que presenten los interesados. Cualquier variación o imprecisión en esta información que conlleve modificaciones en la nomenclatura antes asignada, no será responsabilidad de ésta dependencia.

**PARAGRAFO.** El interesado será el encargado de tramitar ante la Secretaría de Planeación Municipal, cualquier variación de nomenclatura que resulte como consecuencia de variaciones a los planos inicialmente aprobados.

**ARTICULO 39º. DE LA NOMENCLATURA.** La Secretaría de Planeación Municipal ejecutará los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura de la ciudad.

**ARTICULO 40º. CAMBIOS DE NOMENCLATURA.** Los cambios de nomenclatura se entregan mediante resolución y se informarán mediante boletín expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, el cual se considerará Notificación Oficial y Personal.

**PARAGRAFO 1º.** El cambio de la nomenclatura de cada destinación independiente, se informará mediante boletín en el cual figurarán la dirección anterior, la nueva y la fecha de vigencia del cambio, que se entregará en cada una de ellas, mínimo dos meses antes de que el cambio se haga efectivo. Esta información se considera una notificación oficial y personal. Una vez que se firme la Resolución, ésta y su exposición de motivos se fijarán en lugar visible en la Secretaría de Planeación.

**PARAGRAFO 2º.** Cumplido el término fijado para la ejecución del cambio, de acuerdo a la notificación de los boletines, la Secretaría de Planeación Municipal, procederá a efectuar el cambio de las placas de señalización de la nomenclatura de las vías.

**PARAGRAFO 3º** La asignación, modificación y corrección de la nomenclatura estará en cabeza de la Secretaría de Planeación hasta tanto la administración municipal reglamente los procedimientos para que sea la oficina de Catastro Municipal quien retome estas funciones.

**ARTICULO 41º. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS.** Es responsabilidad de cada propietario, la modificación de la placa de numeración de cada predio.

**PARAGRAFO.** Para la obtención del recibo definitivo de cualquier edificación, tendrá que estar colocada la señalización tanto interior como exterior de la misma.

## **DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO**

### **1. ASPECTOS GENERALES DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS**

**ARTICULO 42º. DISPOSICIÓN GENERAL.** Las disposiciones que establecen los usos del suelo están regidas por los criterios de zonificación y el plan de usos del suelo contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente según Acuerdo 033 de 2009 y la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

**ARTICULO 43º. DESARROLLO URBANÍSTICO O URBANIZACIÓN.** Es el proceso mediante el cual un terreno de cualquier extensión queda plenamente vinculado a la malla urbana a través de la dotación de servicios básicos, de infraestructura vial y de áreas libres, colectivos y recreativas y habilitado para los desarrollos constructivos.

Todo desarrollo urbanístico deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales necesarias para su adecuada vinculación, cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos ya urbanizados y las redes de servicio público y vías de acceso a la urbanización no estén construidas, o no tengan la capacidad suficiente para soportar su desarrollo.

Deberán adelantarse procesos de urbanización en los siguientes casos:

- Todos los terrenos de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) o de mayor área que provengan o no del simple fraccionamiento o integración de terrenos de mayor o menor extensión, y hayan éstos realizado o no el trámite de urbanización, o exista un cambio en la tipología o diseño urbanístico que incremente la intensidad del desarrollo aprobado inicialmente.
- Terrenos que se pretendan subdividir en cinco (5) o más lotes individuales, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación a la malla urbana.
- Predios que tengan obligaciones de cesiones de zonas verdes al Municipio.
- Predios que sin tener exigencia de cesiones deban ejecutar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos, para lo cual harán un trámite parcial de urbanización.

**PARAGRAFO 2.** Los programas que se desarrollen con los recursos fiscales y a cargo del Municipio de Bello tales como de tipo institucional administrativo, educativo, de salud, bienestar social, de seguridad, recreativos y otros a excepción de vivienda y comercio tendrán tratamiento especial y se les exonera del cumplimiento de obligaciones urbanísticas como: cesiones para zonas verdes y construcción de equipamientos, pues los anteriores hacen parte de la misma infraestructura de equipamientos básicos al servicio de la comunidad en general.

**ARTICULO 44º. PROCESO PARCIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO.** Corresponde a aquellos lotes que sin tener exigencias de cesiones, deban ejecutar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos para lo cual, harán trámite parcial de urbanización según el cual se expedirá el respectivo alineamiento para la posterior aprobación de planos arquitectónicos, con la información acerca de las obras a construir y ceder. El cumplimiento de esta exigencia se verificará al efectuarse el recibo correspondiente.

**ARTICULO 45º. CLASES DE URBANIZACIONES.** Con base en el uso predominante, los desarrollos urbanísticos admiten la siguiente clasificación:

- a. Urbanización Residencial (U.R). Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios.
- b. Urbanización Comercial (U.C). Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
- c. Urbanización Industrial (U.I). Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para los procesos de transformación de materias primas y ensamblaje de productos y sus usos complementarios.
- d. Urbanización Especial (U.E.). Cuando se destina a la construcción de edificaciones que satisfacen necesidades de la comunidad de carácter complementario, con respecto a los usos principales y los compatibles con aquellas, tales como establecimientos de tipo educativos, de salud, recreacional, administrativo, seguridad, bienestar y asistencia social, etc. pudiendo ser públicos o privados.
- e. Urbanización Mixta (U.M.). Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más finalidades compatibles, de las enunciadas en este artículo. Es el caso de la urbanización residencial-comercial y de comercial-industrial.

## **2. ASPECTOS SOBRE MEDIO AMBIENTE.**

**ARTÍCULO 46º. MANEJO DE COBERTURAS VEGETALES EN PROCESOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO.** Todo lote que conlleve un proceso de urbanización, parcelación o construcción en la zona urbana y rural deberá ajustarse al cumplimiento de las normas establecidas en la legislación ambiental: Ley 2811 de 1974, Ley 99 de 1993 y sus Decretos reglamentarios, y en aquellos que los complementen, modifiquen o sustituyan. Se deberán presentar tratamientos con relación al manejo de conservación y recuperación del tipo de cobertura vegetal existente en el predio.

**ARTÍCULO 47º. TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS VERDES.** Se engramarán y tratarán paisajísticamente los antejardines, las zonas verdes públicas y privadas, los retiros a linderos, los separadores viales, las zonas verdes laterales, así como los taludes y demás zonas verdes que se generen en los procesos por intervención al subsuelo por desarrollos urbanísticos, de parcelación y constructivos. Se reforestarán y enriquecerán con tratamientos biológicos los retiros a las corrientes naturales de agua

Cuando el suelo no se destine a los usos asignados por el Plan de Ordenamiento Territorial, éste deberá ser tratado ambiental y paisajísticamente.

**ARTICULO 48º. PROTECCIÓN FORESTAL Y ZONAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.** Todo lote que conlleve un proceso de urbanización o de construcción se debe ajustar a las normas sobre protección de los recursos naturales y la reglamentación que se establezca en el Manual del Espacio Público para la arborización urbana. En lo posible se deben proteger y preservar los árboles existentes.



Para los árboles que sean afectados por las edificaciones, la autoridad ambiental respectiva será la encargada de tomar cualquier decisión sobre el trasplante o reubicación de los mismos ya sea dentro de las áreas libres públicas o privadas que se programen en el desarrollo o fuera del mismo. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el interesado quedará obligado a plantar un mayor número de árboles de especies nativas de las que no sea posible conservar.

Con el radicado del proyecto se debe radicar fotografía de los lotes donde consten las especies existentes en el predio y cuando en el predio se encuentren especies arbóreas que con el proyecto urbanístico deben ser intervenidas, así mismo el urbanizador deberá tramitar todos los permisos y licencias ambientales respectivos, los cuales se verificarán al momento del recibo de la obra y por consiguiente para el Permiso de Ocupación.

La Secretaría de Planeación Municipal será el encargado de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo y de comunicar por escrito a la entidad competente sobre los atentados contra los recursos naturales en su respectivo territorio.

Cuando no sea posible restituir la totalidad de los árboles deberá cumplir con la plantación en zonas verdes públicas del sector donde éste se encuentre, de acuerdo con lo que establezca la autoridad ambiental.

En el plano de Usos del Suelo se protocolizan las zonas de preservación ecológica que se destinan para contribuir a la preservación del medio ambiente mediante la conservación de bosques naturales o la reforestación para protección y mejoramiento de áreas erosionables, pudiéndoles adecuar además para posible esparcimiento de la población como parques naturales. Se ubican entre éstas, bosque entre el Hospital Mental y el Barrio Santa Ana; Cerro del Padre Agudelo o “Meseta”, así como todas aquellas áreas clasificadas de alto riesgo.

La determinación precisa de las zonas adicionales para preservación ecológica así como la reglamentación específica serán establecidas por el Alcalde.

**ARTÍCULO 49º. COBERTURAS VEGETALES EN EL ÁREA RURAL.** Con el fin de proteger los recursos naturales en el suelo rural, ya sea éste público o privado, se exigirá el mantenimiento de las coberturas boscosas existentes y se obligará a la conformación de nuevas coberturas para aquellos suelos que no las posean.

**ARTÍCULO 50º. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.** Para garantizar la protección y conservación de los recursos naturales existentes en el suelo rural, todo desarrollo proyectado o existente se deberá ajustar a las condiciones que a continuación se establecen, de conformidad con la normatividad ambiental vigente que regule la materia:

1. Identificar y localizar, previamente al desarrollo a realizar, las corrientes naturales que evacúan y regulan la función de las aguas, para evitar que, consecuentemente, se pierda o altere su régimen hídrico.
2. Tener las soluciones adecuadas al saneamiento, hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos, que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.
3. Utilizar un sistema de saneamiento de las aguas residuales que prevenga el agotamiento de los recursos hídricos y la contaminación de los mismos con descargas de aguas contaminadas.
4. Ubicar la infraestructura para el saneamiento de las aguas residuales por fuera de las áreas de retiro del sistema hídrico.
5. Controlar las intervenciones en el suelo, de acuerdo con su nivel de vulnerabilidad, considerando las situaciones de riesgo ya definidas.
6. Conservar y mantener los suelos y cobertura vegetal en las condiciones necesarias para la seguridad o salud pública, para evitar riesgos de erosión, y para impedir daños o perjuicios a terceros o al interés general.

7. Usar y explotar correctamente el terreno, de forma tal, que no se produzca la contaminación indebida del suelo, el agua y el aire y que no se sobrepasen las emisiones y vertimientos permisibles sobre el medio ambiente.
8. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales iniciales de los terrenos y de su entorno inmediato, en todo nuevo desarrollo o adecuación de los existentes.
9. Permitir la realización de tratamientos biológico - forestales y de obras civiles que sean necesarios para prevenir y corregir procesos erosivos.

**ARTÍCULO 51º. ÁREAS DE DESTINACIÓN ESPECIAL.** Son áreas que perteneciendo a un lote aislado o a parcelar, por sus características, deben permanecer en cobertura boscosa, conservando las especies nativas o plantadas, de forma tal que se garantice siempre la preservación y cuidado de los recursos naturales existentes, tanto dentro del predio como en su entorno. De acuerdo con la clasificación de los suelos establecidos en la reglamentación vigente para el suelo rural, éstos tendrán el siguiente manejo:

**En suelo de protección:** Para desarrollos constructivos, cualquiera que sea su destinación, se exigirá un área de destinación especial del cincuenta por ciento (50%) del área bruta del lote, para cobertura boscosa. No aplica para el área forestal protectora

**En suelo rural excepto el de protección:** Para desarrollos constructivos, cualquiera que sea su destinación, se exigirá un área de destinación especial del 15% del área bruta del lote, para cobertura boscosa. Los lotes localizados en los centros poblados tendrán esta exigencia en concordancia con la conformación predial.

**PARÁGRAFO.** El mantenimiento de estas áreas estará a cargo de los propietarios de los predios, quienes deberán garantizar la permanencia de la cobertura boscosa o su generación si no existe.

**ARTÍCULO 52º. ARBORIZACIÓN.** Cualquier proyecto de urbanización, construcción, ampliación (adición), adecuación (reforma) sustancial, deberá incluir en los planos, un inventario de la arborización existente, debiendo presentar la propuesta de tratamiento de las áreas verdes públicas, privadas, parqueaderos descubiertos, entre otras, la selección de las especies y la forma de siembra que se efectuará de acuerdo con las normas dictadas en la siguiente reglamentación:

- En separadores centrales solo se permitirá con un diámetro apropiado que no obstruya la circulación vehicular.
- En andenes se localizarán mínimo a sesenta centímetros (60 cm) del borde de la calzada.
- La distancia entre siembras será entre dos (2,00) y seis (6,00) metros, preferiblemente en hileras o grupos y con especies que permitan la libre circulación peatonal por su tamaño y diámetro del follaje.
- Se sembrarán preferiblemente especies que garanticen que ninguna de sus partes constitutivas generen riesgos contra la integridad física de las personas o causen daños en los bienes privados (edificaciones) y públicos (andenes, calzadas, redes de servicios públicos, etc.).
- Se deberá direccionar el crecimiento del tronco de los árboles, con el fin de evitar que su inclinación se convierta en un obstáculo que genere problemas a futuro a las edificaciones a los elementos constitutivos del espacio público.
- En todas aquellas zonas donde se admita la integración del andén con la zona verde de la vía y la dimensión del andén por alineamiento (demarcación urbana) o el resultado de dicha integración sea de cuatro (4,00) metros o más, la arborización será obligatoria. Esta exigencia será extensiva a las urbanizaciones de cualquier tipología: residencial, comercial, industrial, de servicio, especial o institucionales, sean públicas o privadas, que contemplen en su diseño pisos duros tales como plazas, andenes, áreas de parqueo, senderos y similares.

- Igualmente será obligatoria la arborización en andenes de Centros Comunales y de Sector, y Corredores de Actividad Múltiple consolidada, en donde se permita el uso del antejardín como área de atención al público en los locales comerciales.

**ARTÍCULO 53º. MANUAL DEL ESPACIO PÚBLICO.** La administración municipal determinará dentro del Plan de Maestro de Espacio Público entre otros aspectos el listado de árboles que pueden ser sembrados en las zonas verdes (jardines) de las vías, andenes, antejardines, separadores, plazoletas, en las zonas verdes públicas destinadas a parques de tipo recreativo, pasivo, deportivo, forestal y de otros tipos.

Si por algún motivo la arborización que se realizó por parte del urbanizador, constructor o propietario del inmueble no se enmarcó dentro de las normas vigentes y causa deterioro a los pavimentos, calzadas, andenes, zonas verdes públicas y corrientes de agua próximas, éstos daños deberán ser reparados por los responsables del proyecto, los que se han producido antes de la expedición de esta reglamentación serán a cargo de la Secretaría de Infraestructura.

### **3. ASPECTOS SOBRE CORRIENTES NATURALES DE AGUA.**

**ARTICULO 54º. RETIROS DE CORRIENTES NATURALES DE AGUA.** A todos los cauces de la red hídrica del Municipio de Bello, se les asignará un retiro de 30 metros paralelos a dichos cauces, faja que conforme al Decreto 2811 de 1974, se convierte en un bien inalienable e imprescriptible del estado, salvo derechos adquiridos de los particulares. Estos retiros podrán ser modificados siempre y cuando se encuentren sustentados en estudios de modelamiento hidrológico e hidráulico para períodos de retorno de cien (100) años, resultados que serán avalados por las autoridades ambientales. Tales estudios deberán realizarse con la metodología del POMCA ABURRA. Dicha franja de retiro se mide en proyección horizontal con relación al borde de aguas máximas periódicas de la corriente natural si se tienen registros hidrológicos o en su defecto con relación a los bordes superiores del canal natural (cauce y cañón) o artificial. Esta distancia solo cambiará y será aplicada cuando se adopten por parte de la autoridad ambiental competente los planes de ordenación y manejo de las subcuencas y microcuencas.

Los retiros de quebrada en todos los casos serán medidos a partir de los bordes superiores del canal natural o artificial, según estudios y planos protocolizados por esta dependencia.

**PARAGRAFO 1º.** Se entiende por zona de retiro una faja de terreno paralela a las líneas de máxima inundación o al borde superior del canal natural o artificial lo que equivale a la proyección horizontal del retiro medido a partir de los puntos antes mencionados.

**PARAGRAFO 2º.** Hacen parte de las zonas de protección ambiental las zonas de retiro a corrientes y nacimientos, entendidas como las zonas aledañas a los ríos y quebradas que se han querido reservar con el fin de que dichas corrientes tengan un espacio para “divagar” de manera natural. Estas zonas sirven como corredores ribereños y como zonas de amortiguación, en caso de amenazas de tipo hidrológico; tales como; inundaciones y avalanchas.

En la determinación de los retiros se consideran los siguientes aspectos: Fajas de seguridad contra inundaciones y desbordamientos, estabilidad de los taludes laterales que conforman el cañón de la quebrada, servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento de cauce, zonas ornamentales y de recreación.

**PARAGRAFO 3º.** Las áreas y fajas de protección del sistema son parte del sistema de espacio público como corredores paisajísticos, ecológicos y podrán ser utilizados como áreas de recreación pasiva; igualmente conforman corredores bióticos tanto urbanos como rurales. Sobre estas fajas se prohíbe el cambio de zona verde por pisos duros privados y la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, tanques de almacenamiento de gas e instalaciones similares, sótanos y semisótanos.

Sobre las fajas de retiros de quebradas después del retiro de protección solo se permitirá la adecuación de senderos peatonales, reforestación, y las adecuaciones contempladas en los lineamientos de parques lineales, así como los que establezca el Plan Maestro de Espacio Público.

En ningún caso podrá ocuparse este retiro con construcciones permanentes ya sean sótano, semisótano a nivel y en altura.

En las áreas de protección de las corrientes de agua y quebradas del municipio en la zona urbana, se debe posibilitar prioritariamente la construcción y adecuación de parques lineales atendiendo a la naturaleza de la necesidad de esparcimiento y espacio público de las comunidades vecinas o a algún interés científico, ecológico o paisajístico de la administración municipal o de la comunidad.

**PARAGRAFO 4º.** En los desarrollos urbanísticos y las edificaciones los retiros de quebradas deberán mantenerse como área libre y podrán ser objeto de cesión al Municipio de Bello. En los casos en que sean privados y que las entidades públicas que prestan servicios, las requieran para paso de redes, o mantenimiento de los cauces, deben establecerse las servidumbres a que haya lugar.

**PARAGRAFO 5º.** Los retiros a las corrientes naturales de agua en las urbanizaciones podrán estar enmarcados por vías paralelas, ya sean éstas peatonales o vehiculares, localizadas por fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro.

**PARAGRAFO 6º.** Los quince (15,00) primeros metros horizontales tomados desde el borde superior del canal natural o artificial, se afectarán a servidumbre pública, a favor del Municipio de Bello, para la conservación y mantenimiento de las quebradas y no se podrán incluir dentro de cerramientos.

**PARAGRAFO 7º.** Los escurrideros de flujo no continuo serán tratados por el urbanizador de acuerdo a los parámetros que tenga establecidos para tal efecto la Secretaría de Infraestructura y la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTICULO 55º. RELLENOS Y ADECUACIONES EN RETIROS DE QUEBRADAS.** Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para el proceso de urbanización y de construcción no podrán ser vertidos a los cauces de quebradas, arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales de flujo no continuo. La Secretaría de Infraestructura del Municipio de Bello se abstendrá de recibir las obras y de suscribir las actas respectivas, cuando los interesados violen esta disposición.

Estos últimos podrán proponer rellenos o adecuaciones sobre los retiros de las quebradas y arroyos, caños, manantiales o escurrideros de flujo no continuo, presentando el estudio técnico pertinente para ser analizado por la Secretaría de Planeación Municipal, quien emitirá su concepto por escrito con copia para la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Bello.

**ARTICULO 56º. TRATAMIENTOS ESPECIALES A LAS CORRIENTES NATURALES DE AGUA.** Dentro del perímetro urbano del municipio de Bello, las corrientes naturales permanentes de agua sólo podrán ser objeto de manejos especiales como canalizaciones, rectificaciones, desviaciones y coberturas, cuando existan los estudios de soporte necesarios que garanticen y justifiquen técnica, social y ambientalmente este tipo de obra, debido a que las características de los cauces, la hidrodinámica de las corrientes de agua e inestabilidad de los terrenos aledaños así lo ameritan; previo a su construcción, dicha obra deberá contar con la respectiva autorización de la Secretaría de Planeación y de la Autoridad Ambiental competente.

Si el curso de la corriente requiere modificarse para efectos de su canalización, el área que ésta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al Municipio de Bello.

Tales espacios podrán ser utilizados por la entidad encargada de prestar los servicios públicos para la extensión de sus redes, caso en el cual el Municipio de Bello constituirá en favor de las Empresas de servicios públicos y a título gratuito los gravámenes de servidumbres correspondientes.

**PARÁGRAFO 1:** Se podrán realizar obras de protección complementarias a las fajas de retiros de las quebradas para el suelo urbano, si las características de los cauces, hidrodinámica de las corrientes de agua e inestabilidad de los terrenos aledaños así lo ameritan, debidamente soportadas en estudios técnicos

o de ordenamiento y manejo de la microcuenca, previa autorización de la autoridad ambiental.

**PARÁGRAFO 2:** En los retiros de las corrientes de agua que se encuentren invadidos por construcciones, prevalecerá el criterio de seguridad, garantizando que las viviendas no estén abocadas al riesgo hidrológico. Se podrán ejecutar obras de prevención de desastres y mitigación de la amenaza hidrológica, siempre y cuando cuenten con el permiso de ocupación de cauce de la autoridad ambiental respectiva. Es de anotar que las construcciones que se ubiquen con retiros menores a los estipulados por el POT, al igual que aquellas localizadas a menos de diez (10) metros de estructuras hidráulicas existentes no deberán ser legalizadas, al igual que las localizadas sobre estas estructuras.

**ARTICULO 57º. AFECTACIÓN POR SERVIDUMBRE.** Las áreas de retiros de las quebradas y arroyos con una servidumbre para el trazado, construcción, ampliación, reconstrucción y mantenimiento de las redes de servicios públicos que disponga la entidad encargada de éstos deberán afectarse jurídicamente a servidumbre antes del Recibo de Urbanización y/o Construcción. Esta afectación permanecerá vigente aún en el caso en que parte de la zona de retiro sea cercada para el recibo de la urbanización o construcción se verificará el registro del gravamen, en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

Tales espacios podrán ser utilizados por la entidad encargada de prestar los servicios públicos para la extensión de sus redes, caso en el cual el Municipio de Bello constituirá en favor de las Empresas de servicios públicos y a título gratuito los gravámenes de servidumbres correspondientes.

**ARTÍCULO 58º. RETIRO A NACIMIENTOS.** Son las áreas donde las aguas subterráneas afloran o brotan en forma natural, dando origen a manantiales y corrientes de agua. Se definen como áreas de protección de nacimientos de corrientes naturales de agua y las áreas circundantes a dichos afloramientos una faja de retiro de cien (100) metros a la redonda.

Para las bocatomas de los acueductos veredales y demás fuentes de abasto para consumo humano y uso doméstico se garantizará una especial protección de los sitios de bocatomas mediante el cerramiento físico de las áreas del retiro de treinta (30) metros en su alrededor.

**ARTÍCULO 59º. RETIRO DE PROTECCIÓN A ESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.** El retiro establecido para mantener a una estructura hidráulica, corresponde a un mínimo de diez (10) metros a cada lado a partir del borde exterior de la estructura, pudiendo ser mayor en concordancia con los estudios hidrológicos e hidráulicos de la corriente en particular o según lo determine el correspondiente plan de ordenamiento y manejo de la cuenca.

Las intervenciones a las corrientes naturales de agua en el suelo suburbano y en los centros poblados, deberán obtener previo a su ejecución el permiso de ocupación de cauce ante la autoridad ambiental competente; en ningún caso se podrá realizar este tipo de obra con fin de aumentar las áreas de los lotes sobre los retiros, ni para obtener mayores aprovechamientos del mismo.

No se permitirá ningún tipo de edificación sobre las estructuras hidráulicas de cualquier índole, salvo pasos peatonales o vehiculares de atravesamiento o vías de larga continuidad sobre las mismas estructuras, contempladas en el sistema vial municipal y redes de servicios públicos localizadas por fuera de la sección hidráulica de crecientes esperadas. Igualmente se mantendrá un retiro lateral mínimo de diez metros (10 m) a las estructuras hidráulicas existentes, a partir del borde exterior de la estructura, espacio que deberá quedar libre de cualquier tipo de construcción, la cual será la faja de seguridad.

**PARÁGRAFO 1:** Cuando una estructura hidráulica esté alineada o se realice por debajo de las vías o senderos públicos plenamente conformados, asemejándose a una red de servicios públicos, el retiro que deben conservar las construcciones será el definido por la sección pública de dichas vías o por su futura ampliación, si es del caso. Para construcciones futuras se deberá garantizar que las mismas no generen empujes o cargas laterales que afecten la estabilidad de la obra hidráulica.

**PARÁGRAFO 2.** Sobre las conducciones que transportan exclusivamente aguas residuales, aguas lluvias o combinadas, cuyo mantenimiento y operación esté a cargo de las entidades competentes prestadoras del servicio, se exigirá el retiro determinado por el ancho de la servidumbre en función al diámetro de la conducción, para lo cual deberá constituirse como servidumbre a favor de dichas entidades

**ARTÍCULO 60º. TRATAMIENTO DE LOS RETIROS LATERALES A LAS CORRIENTES DE AGUA.** En general en los inmuebles colindantes a las corrientes naturales de agua se deberá realizar la siembra de especies arbustivas y arbóreas. Para el recibo por parte del municipio de las obras de urbanismo y construcción de todo proyecto nuevo, ampliaciones y modificaciones (reformas) el propietario, constructor o responsable de la obra deberá realizar la siembra de árboles en forma intensiva de acuerdo con las características y requerimiento de cada una de las especies, garantizando su permanencia de acuerdo con los requerimientos del Manual de Espacio Público o lo que establezca la Secretaría de Planeación municipal.

**ARTICULO 61º. CANALIZACIÓN Y SUS VARIANTES.** Dentro del perímetro urbano del Municipio de Bello y zonas periurbanas, las corrientes naturales de agua podrán ser canalizadas y dotadas de vías laterales y zonas verdes de retiro paralelas en los sectores de topografía con pendiente inferior al quince por ciento (15%), diseñados con base en estudios hidro-geológicos e hidráulicos y ejecutados a partir de los términos de referencia establecidos por la autoridad ambiental y previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal.

En terrenos con pendiente superior al quince por ciento (15%) se conservará el cauce natural y en los retiros se preservará la arborización.

**PARAGRAFO.** La cobertura o box-couvert como casos específicos de canalización sólo se podrán ejecutar en los siguientes eventos:

- a. Cuando exista proyecto vial aprobado que implique la cobertura de un tramo de quebrada para su desarrollo.
- b. Para dar continuidad a vías o corredores, preferencialmente de transporte público, donde la cobertura resulte la estructura más económica.
- c. Cuando el acceso a un lote de terreno a desarrollar sólo sea posible a través de una quebrada o caño, caso donde sólo se permitirá el tramo necesario para la adecuación de la banca de la vía.
- d. Para corregir problemas sanitarios y de salubridad, previa comprobación mediante ensayos de laboratorio de la calidad del agua y donde las empresas de servicios no tengan proyectados colectores paralelos de saneamiento.
- e. En terrenos donde sea necesaria la construcción de una cobertura para mantener o recuperar su estabilidad geológica, o donde por circunstancias especiales y permisibles del caudal máximo la cobertura garantice seguridad contra todo riesgo hidrológico.

**ARTICULO 62º. RETIRO DE PROTECCIÓN A ESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.** Sobre las estructuras hidráulicas no se permitirá ningún tipo de construcción. Salvo pasos peatonales o vehiculares de atravesamiento y llenos sobre coberturas que serán estudiados como casos especiales. No son afectadas por esta norma las redes de servicios públicos siempre y cuando se localicen por fuera de la sección hidráulica de crecientes esperadas.

#### **4. ASPECTOS GEOLOGICOS - GEOTÉCNICOS**

**ARTICULO 63º. CARACTERÍSTICAS Y OBLIGATORIEDAD DE LOS ESTUDIOS GEOLÓGICOS Y GEOTÉCNICOS.** Se entiende por estudio geológico-geotécnico el realizado sobre un terreno determinado y zonas circundantes de influencia, con el fin de definir su ocupación con las estructuras a construir y evaluar las consecuencias de las modificaciones del terreno causadas por la construcción de obras de urbanización en general y de la construcción de edificaciones que han de levantarse en el terreno en particular.

Se exige el estudio geológico-geotécnico a cualquier proyecto de urbanismo y construcción, reconocimiento, etc. según lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 y en las normas que lo complementen o sustituyan en el tiempo, el cual a su vez deberá estar acorde con lo establecido en el Capítulo H y complementarios de la Ley 400 de 1997 y en el Código Sismo-resistente - NSR-2010 aprobado según

Decreto Nacional 0926 de 2010, teniéndose en cuenta las potencialidades de riesgo geológico e hidrológico, la complejidad del proyecto y el tamaño del terreno.

**ARTICULO 64º. CONTENIDO DEL ESTUDIO.** El estudio geológico-geotécnico debe incluir lo siguiente:

1. Localización del proyecto amarrado a la red geodésica local.
2. Análisis geomorfológico con énfasis en las formaciones superficiales y los procesos morfogenéticos presentes en el área.

Se entiende por formación superficial el conjunto de materiales que conforman la superficie de la tierra hasta profundidades del orden de decenas de metros, incluyendo suelo y rocas.

3. Análisis de las características geotécnicas de las formaciones superficiales y los materiales de fundación. El análisis geotécnico deberá basarse, como mínimo, en clasificaciones (granulometría y límites de Attenberg), peso unitario, relación de vacíos, humedad natural, parámetros de resistencia a corte (cohesión y ángulo de fricción interno), posición del nivel freático y capacidad portante (toneladas/metro cuadrado, kilogramos/centímetro cuadrado).

Debe incluirse el registro de sondeos en los formatos usualmente utilizados, definiendo no sólo las características geotécnicas de las muestras recuperadas, sino su descripción geológica y la correlación entre sondeos.

4. Análisis de estabilidad relativo del terreno a urbanizar, acompañado de la definición de las categorías de estabilidad utilizadas. Estas categorías son:
  - a. Zonas estables (E): Son zonas que permiten la construcción de obras de urbanización con mínimo riesgo.
  - b. Zonas relativamente inestables (R.I): Son zonas en las cuales no es recomendable localizar obras de urbanización, sin la ejecución previa de trabajos específicos que aumenten la estabilidad del terreno. Estos trabajos se deben presentar dentro de las recomendaciones del estudio.
  - c. Zonas Inestables (I): Son zonas donde no debe realizarse ninguna obra de urbanización, ya que su recuperación no es posible o demasiado costosa. Estas zonas deben destinarse a tratamientos especiales o de reforestación.
5. Programa de movimientos de tierra que cubra los siguientes aspectos:
  - a. Plano topográfico y esquema de cortes que muestren la situación original del terreno y la situación modificada. (Escala 1:1.000 o mayores).
  - b. Descripción y cuantificación de los movimientos de tierra a realizar.
  - c. Programación, procedimientos y maquinaria para realizarlos.
  - d. Ubicación de los sitios de depósito (botaderos) del material excavado y su tratamiento.
  - e. Efectos de estos movimientos sobre el sistema de drenaje natural del terreno, obras hidráulicas del terreno y obras existentes o proyectadas.
  - f. Obras y procedimientos temporales o definitivos de control para minimizar efectos de cortes, terraplenes, excavación para sótanos, etc.
6. Análisis de la incidencia de las obras de urbanización, y la construcción de edificios sobre las formas y procesos presentes en el área.

**PARAGRAFO 1º.** Cuando el proyecto contemple edificaciones de más de dos (2) pisos, se incluirá en el estudio el resultado de ensayos de consolidación, si el suelo de fundación es arcilloso.

**PARAGRAFO 2º.** El estudio a que se refiere el presente artículo debe contener los siguientes mapas o planos a escala uno en mil (1:1.000) o mayores.

1. Mapa aerofotogramétrico en el cual se incluirá un esquema de localización y se registrarán los sitios de observación y muestreo del estudio.
2. Mapa morfométrico o de pendientes.
3. Mapa geomorfológico, donde se presentan las formaciones superficiales, formas y procesos erosivos en el área del estudio.
4. Mapa de curvas o niveles de susceptibilidad a las inundaciones, en el que se presentan los niveles probables en períodos de recurrencia de diez (10), veinticinco (25) y cincuenta (50) años.

Este mapa no se incluirá en el estudio en caso de que el terreno no sea inundable.

5. Mapa de aptitud de uso del suelo.
6. Mapa geológico de detalle en escala 1 en 2.000 o mayor con identificación de muestreo y afloramientos.
7. Identificación de unidades geomecánicas independientes escala 1:2.000 o mayor.
8. Determinación de la secuencia de materiales (perfil estratigráfico) con caracterización geomecánica de cada material encontrado (mínimo 5 perforaciones con profundidad de 20 metros para cada unidad geomecánica identificada).
9. Caracterización hidrogeológica de la zona de estudio.
10. Análisis de estabilidad de laderas definiendo factores de seguridad por encima de 1.4 en condiciones estáticas y de 1.1 en condiciones pseudoestáticas. Si no se alcanzan estos valores de forma natural, definir y presentar los diseños de las obras necesarias para alcanzar los valores anteriormente definidos.

**PARÁGRAFO 3.** Para las zonas tipo "E", además de los estudios anteriores se deberán anexar los siguientes estudios:

- Estudios de saneamiento básico con manejo de aguas lluvias, servidas, análisis hidráulicos e intervención mediante cortes y llenos.
- Debe quedar definida la zonificación interna de las viviendas que deben ser reubicadas y el diseño y las medidas de las obras para mitigación, en el evento en que existan.

**PARAGRAFO 4º.** Cuando a juicio de la Curaduría Urbana se presenten deficiencias en la información sobre la cual se basan las conclusiones del estudio, podrán solicitarse adiciones o modificaciones a los estudios presentados.

**ARTICULO 65º. IDONEIDAD PARA EJECUTAR LOS ESTUDIOS.** Los estudios a que se refiere el artículo anterior, deben ser llevados a cabo por ingenieros civiles, ingenieros geólogos y/o ingenieros geotécnicos debidamente matriculado, dando cumplimiento a las normas vigentes para edificaciones sismo-resistentes: Ley 400 de 1997, NSR 10, Decreto 926 de 2010 y las demás normas los complementen o sustituyan a las anteriores.

La Secretaría de Planeación Municipal, podrá hacer uso del contenido de los estudios geológico-geotécnicos para los sistemas de información y bancos de datos que se organicen en el municipio.

**ARTICULO 66º. DE LA APTITUD GEOLÓGICA DE USO DEL SUELO EN ÁREAS URBANAS Y DE**



**EXPANSIÓN.** En cuanto a la determinación de la aptitud geológica para el uso y ocupación de del suelo urbano y de expansión se define la siguiente clasificación, la cual es acorde a las condiciones naturales y de estabilidad propia de las zonas donde se ubican:

**ZONAS "A": Áreas estables, utilizables para uso urbano (aptas urbanísticamente).** Son terrenos planos (pendientes 3-10%) con alto grado de estabilidad que presenta una adecuada protección de su superficie, un aceptable control de las aguas de escorrentía y sub-superficiales y una buena conservación o protección de sus límites que garanticen la no pérdida de estabilidad lateral. Estas áreas no están sometidas a fenómenos de remoción en masa, erosión, inundaciones, avenidas torrenciales y no existen evidencias de la ocurrencia de eventos en el tiempo reciente o en el pasado.

Estas zonas abarcan la mayor parte del casco urbano del municipio que actualmente se encuentra urbanizado, exceptuando algunas franjas de inundación de las quebradas La García y El Hato.

**ZONAS "B": Áreas con restricciones geológicas leves (estables dependientes utilizables).** Corresponde a zonas relativamente estables (con pendientes entre el 11 % y 25 %) por sus condiciones naturales, pero que por su conformación geológica, geomorfológica y topográfica son susceptibles a sufrir procesos geológicos puntuales o de poca magnitud o verse afectados por el manejo inadecuado y/o evolución de sectores aledaños. Puede requerirse la realización de acciones puntuales de estabilización de carácter preventivo. Las restricciones para su desarrollo se derivan de las condiciones geotécnicas de los diferentes materiales que constituyen el subsuelo, las cuales deben ser analizadas en un estudio geológico - geotécnico de detalle; además requieren pautas técnicas de manejo que permitan conservar su estabilidad.

**ZONAS "C": Áreas con restricciones geológicas moderadas (estabilidad condicionada o potencialmente inestables recuperables).** Son terrenos en los que predominan pendientes entre el 25% y 40%, que por sus condiciones geológicas, geomorfológicas y topográficas evidencian manifestaciones de inestabilidad o que presentan problemas debido a la forma como han sido intervenidos por las acciones antrópicas; sin embargo con algunas medidas correctivas y preventivas específicas, tales como: la protección de los taludes de corte y lleno y el drenaje de las zonas de encharcamiento y del agua de escorrentía, se pueden mejorar sus condiciones para ser utilizados en programas urbanísticos.

Además los diseños urbanísticos deben adecuarse a las características específicas de los terrenos utilizando tecnologías constructivas adecuadas. La densificación acelerada y no planificada de estas zonas puede incrementar su deterioro y el de su entorno. También se hace necesaria la ejecución de estudios específicos para evaluar sus características geomecánicas.

En la realización de los Planes Parciales para el desarrollo de los suelos de expansión, las áreas tipo C que se identifiquen, deberán estudiarse en detalle de modo que se garantice la estabilidad de la infraestructura que se considere establecer allí. En caso de no lograrse esta condición y su recuperación no sea viable desde los alcances del Plan Parcial, se deberán considerar como Áreas de Manejo Especial, definiendo muy claramente su manejo y no podrán entrar dentro del reparto equitativo de cargas y beneficios definidos por el plan.

Para el caso de programas de regularización (legalización y titulación) de asentamientos humanos en los cuales el respectivo plan identifique zonas tipo C, se determinará la posibilidad de recuperación o estabilización, según los alcances del plan. En caso de no ser posible o viable su recuperación, estas zonas se considerarán como Áreas de Manejo Especial (AME) y no podrán ser objeto de ocupación con edificaciones, las cuales deberán ser objeto de relocalización en zonas estables y seguras.

**ZONAS "D": Áreas con restricciones geológicas severas (inestables no utilizables).** Son áreas con pendientes superiores al 40%, afectadas por procesos geológicos activos e inactivos o que se consideren susceptibles a procesos de remoción en masa e inundación y que presentan un alto grado de deterioro que en caso de ser posible su recuperación implicaría grandes inversiones. Se considera que la factibilidad de ubicar en estas zonas o en parte de ellas desarrollos urbanísticos, estará supeditada a la ejecución de un estudio geotécnico de detalle e hidrológico y a la realización de las obras de protección y estabilización requeridas por el mismo. Las áreas que dicho estudio determine como no aptas para vivienda deben tener un uso de protección, tales como parques o senderos ecológicos, áreas de reforestación, entre otros.

Al igual que para las zonas tipo C, en la realización de los Planes Parciales para el desarrollo de los

suelos de expansión, las áreas tipo D que se identifiquen, deberán estudiarse en detalle incluyendo análisis geotécnicos y/o hidrológicos de modo que se evalúe su posibilidad de intervención y/o de ocupación. En caso de que no sea viable su intervención desde los alcances del Plan Parcial, se deberán considerar como Áreas de Manejo Especial (AME), definiendo muy claramente su manejo y no podrán entrar dentro del reparto equitativo de cargas y beneficios definidos por el plan.

**ZONAS "E": Zonas estables e inestables de manejo especial (áreas no utilizables).** Corresponden a esta categoría de terreno los cañones y franjas de retiro de las corrientes de agua natural, áreas de protección y seguridad próximas a terrenos inestables, sectores de pendientes altas a escarpadas, áreas de interés ambiental, entre otras. Son áreas que deben considerarse como de manejo especial (AME) y que requieren un uso específico buscando su protección y conservación.

Los suelos de expansión clasificados como Zonas "E" y ocupados intensamente con vivienda, al igual que los del mismo tipo que no se encuentren desarrollados, quedarán sujetos a la realización de estudios geológicos y geotécnicos de detalle, previo el otorgamiento de la licencia de construcción y urbanismo. Así mismo, no se permitirá el fraccionamiento de dichos predios. Para las zonas tipo "E" sólo se considerará la restitución de las mismas mediante procesos y programas de reubicación adelantados directamente por la Alcaldía.

Dichas zonas se delimitan en el Mapa PL 20 - Aptitud Geológica de uso del suelo en áreas urbanas y de expansión, el cual hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 033 de 2009.

**ARTICULO 67º. ÁREAS GEOLÓGICAMENTE INESTABLES NO RECUPERABLES Y ZONAS DE RIESGO.** Estas no podrán ser utilizadas en ningún tipo de desarrollo urbano en que esté implicada la construcción de edificaciones permanentes, cualquiera que sea la pendiente natural del terreno. Serán definidas según estudios técnicos de la Secretaría de Planeación Municipal.

Las zonas de riesgo están sometidas a tratamiento especial que determinará la Secretaría de Planeación Municipal.

## 5. ASPECTOS SOBRE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

**ARTÍCULO 68º. DISPOSICIONES TÉCNICAS.** Las edificaciones deben estar dotadas de las instalaciones de servicios públicos necesarias para su conexión a las redes de prestación de los servicios domiciliarios, sean propios o prestados por terceros. En caso de que éstos no se presten bajo las modalidades convencionales, establecidas por Ley, cada proyecto o edificación deberá garantizar la autoprestación de los mismos para poder concederles las Licencias Urbanismo y de Construcción en sus diferentes modalidades.

**ARTICULO 69º. CONSTRUCCIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Todo desarrollo urbanístico y constructivo debe garantizar la dotación y prestación de los servicios públicos, los cuales deberán estar provistos de los elementos necesarios para la correcta conexión técnica y distribución de los mismos, de conformidad con la Ley 142 de 1994 y con las especificaciones técnicas establecidas por las entidades prestadoras de estos servicios, cuidando que la ubicación de dichos elementos no vaya en detrimento del espacio público, ni de la calidad ambiental del entorno de las edificaciones.

Las redes que deben incluirse en los proyectos de desarrollo urbanístico, se extenderán en lo posible por área pública; sin embargo cuando se proyecten por áreas privadas que deben ser libres o bienes comunes de circulación, será obligatorio constituir el respectivo gravamen de Servidumbre a favor de las empresas prestadoras de dichos servicios. El interesado deberá tramitar ante estas entidades todo lo relativo a cesiones de fajas o servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como lo relativo a la construcción y recibo de las mismas. Estas redes deberán ser construidas por el interesado. Sólo en el evento de que las Empresas de servicios construyan las redes, estará exento el interesado de su construcción directa.

Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público no estén construidas, el urbanizador tendrá que construir las redes necesarias para su vinculación. El

urbanizador deberá presentar el proyecto correspondiente ante las empresas prestadoras del servicio para su aprobación.

En el caso de existencia de redes el interesado deberá entenderse con la entidad prestadora del servicio para la certificación de la prestación del servicio en la forma adecuada, o en su defecto deberá realizar los acondicionamientos que ésta le determine para la adecuada prestación del servicio al desarrollo urbanístico y/o de construcción a realizar, debiendo entregar las redes a dicha entidad en forma satisfactoria.

**PARAGRAFO.** Las redes de acueducto, alcantarillado, energía, gas, de un desarrollo urbanístico, no podrán atravesar los lotes destinados para parques recreativos y servicios colectivos a ceder al Municipio de Bello, pero sí en los lotes destinados a zonas verdes públicas de protección y similares, retiros de quebradas a ceder, etc.

**ARTICULO 70º. VINCULACIÓN A LA MALLA URBANA.** Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público como son alcantarillados de aguas lluvias y aguas negras, acueducto, teléfono, gas, energía y alumbrado público y las vías de acceso a la urbanización no estén construidas, el interesado tendrá que construir las redes y vías principales necesarias para su vinculación. El interesado deberá presentar el proyecto correspondiente ante la Curaduría Urbana y ante las empresas prestadoras de los servicios públicos para su aprobación.

En el caso de que el interesado no pueda garantizar la vinculación del proyecto a la malla urbana o la prestación de servicios básicos, no se autorizará el correspondiente desarrollo urbanístico.

**PARAGRAFO 1º.** El interesado que teniendo sistema de tratamiento de aguas residuales o acueducto particular, quiera vincularse a la red de Empresas de servicios, deberá tramitar el correspondiente certificado de factibilidad de prestación de tales servicios.

**PARAGRAFO 2º.** En el caso de que el interesado no pueda garantizar la vinculación del proyecto a la malla urbana no se autorizará el desarrollo urbanístico, ni éste podrá realizar obras previas para la adecuación del terreno.

**ARTÍCULO 71º. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL ÁREA RURAL.** La prestación de los servicios públicos en suelo rural está sujeta a la disponibilidad de recursos naturales y la capacidad de prestación de los servicios. El mantenimiento y operación de éstos estará a cargo de la Corporación de Acueducto que se encuentre constituida en la zona y que administre el sistema de acueducto.

Las áreas de influencia de los acueductos veredales son las que técnicamente pueden cubrir las empresas prestadoras del servicio y deberán tener en cuenta una distancia de ochenta metros (80 m) a lado y lado de la red principal del acueducto y la capacidad del caudal que puede abastecer el sistema de las diferentes veredas.

La Secretaría de Infraestructura Municipal coordinará con la empresa prestadora del servicio y los administradores de los acueductos veredales, el crecimiento de su área de influencia, teniendo en cuenta la población, la disposición técnica y la capacidad hídrica de la cuenca.

En el suelo rural es indispensable la presentación de factibilidad de servicios públicos para la obtención de la licencias de subdivisión (partición), parcelación y construcción.

**ARTÍCULO 72º. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS EN ASENTAMIENTOS SUBNORMALES Y DESARROLLO EVOLUTIVO.** La prestación de servicios públicos en estos sectores puede hacerse inicialmente en el ámbito comunitario, para llegar finalmente a la instalación de servicios individuales a cada vivienda.

**ARTÍCULO 73º. PROHIBICIÓN EN ZONAS DE RIESGO.** No se autorizarán desarrollos urbanísticos y constructivos en zonas de alto riesgo, ni en aquellos de riesgo recuperable sino se han realizado previamente las labores de mitigación requeridas para convertirlos en suelos estables y desarrollables.

Las empresas prestadoras de servicios públicos en los suelos urbano y rural no podrán autorizar ni construir redes de servicios públicos en las zonas antes mencionadas.

**ARTÍCULO 74º. TRATAMIENTO Y VERTIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.** Los eventos en que por razón de la cota de los respectivos inmuebles no sean posibles las descargas por gravedad, serán analizados y autorizados por la autoridad competente, ante la cual se podrán proponer sistemas alternativos tales como bombeos de aguas residuales o soluciones individuales que satisfagan plenamente las exigencias. No se permitirá ningún tipo de estructura hidráulica en el sistema de bombeo de aguas residuales, que posibilite la descarga de estas aguas directamente en las corrientes de agua sin ningún tipo de tratamiento.

El interesado, que teniendo un sistema de tratamiento de aguas residuales o un acueducto particular quiera vincularse a las redes de la entidad competente, deberá tramitar el respectivo certificado de factibilidad de prestación de tales servicios.

**ARTÍCULO 75º. SANEAMIENTO HÍDRICO RURAL.** Toda construcción nueva que pretenda una solución individual de saneamiento hídrico con tanques sépticos, deberá contar con un área mínima del predio que garantice que la zona de infiltración requerida por dichos tanques se ubique al interior mismo del predio a sanear y que no se contaminen las aguas subterráneas. Esto de acuerdo con los estudios técnicos de soporte, que para tal fin, realice el interesado en su desarrollo. Para las soluciones colectivas, se aplican igualmente las condiciones anteriores. Los sistemas de tratamiento deberán estar ubicados al interior del desarrollo y sus vertimientos deberán cumplir con los niveles de calidad hídrica exigidos por la legislación ambiental y tener la aprobación respectiva de la entidad ambiental competente.

Las viviendas aisladas que posean área para la construcción de sistemas individuales de tratamiento para la disposición final de las aguas residuales, construirán tanques sépticos como tratamiento primario; y para el manejo del efluente de los tanques, se podrán utilizar campos de infiltración cuando los parámetros del suelo lo permitan, de lo contrario, se construirá un filtro anaerobio de flujo ascendente como tratamiento secundario y la disposición final se hará por medio de pozos de absorción.

Cuando por condiciones de área o tipo de suelo, las soluciones individuales no sean factibles, se podrán construir sistemas múltiples de tratamiento de aguas residuales compuestos por tanques sépticos, filtros anaerobios de flujo ascendente y sedimentadores, en soluciones dispuestas en paralelo, hasta para veinte (20) viviendas por tanque y, contruidos uno al lado del otro, hasta máximo cinco (5) sistemas múltiples de tratamiento de aguas.

**ARTICULO 76º. REDES DE GAS.** En todos los proyectos de urbanismo y construcción se deberá construir las redes del proyecto internas y externas, teniendo como referencia la Resolución 80505 de Marzo 17 de 1997 expedida por El Ministerio de Minas y Energía y las normas técnicas colombianas vigentes a la fecha; y dotar de los elementos necesarios para que se pueda instalar medidor o contador individual, para cada unidad de vivienda por parte de los constructores y/o urbanizadores.

No se podrá utilizar el ducto (o conducto) de gas para otros servicios, ni para instalación de cables para televisión, antenas de radio, aparatos de citófono y similares.

Toda instalación de medidores deberá ubicarse en el exterior de los inmuebles o en zonas comunes directamente accesibles en todo momento desde el exterior.

Los concesionarios del servicio al igual que los diseñadores, constructores e instaladores de las redes, serán responsables por el estricto cumplimiento de las normas especiales de seguridad al medio ambiente y urbanísticas, según Artículo 19 del Decreto Nacional 624 de 1994 19 del Ministerio de Minas y Energía, y de las demás normas que lo complementen o modifiquen.

Toda instalación de gas licuado de petróleo (GLP) deberá diseñarse y construirse de tal manera que una vez entre en operación el gasoducto urbano, pueda integrarse a éste para permitir el suministro de gas natural, por lo tanto, dichos diseños deberán presentarse para la revisión del concesionario y cumplimiento de las condiciones para la prestación del servicio, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 624 de 1994, antes citado, expedido por el Ministerio de Minas y Energía.

**ARTÍCULO 77º. ACTAS DE RECIBO DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Los desarrollos urbanísticos que requieren ejecutar realizar obras relacionadas con la construcción de redes de servicios

públicos deberán solicitar el Acta de Recibo de cada una de las redes ante la(s) entidad(es) prestadora(s) de dicho(s) servicio(s), las cuales son requisito fundamental para la elaboración del Acta de Recibo de la Urbanización o desarrollo urbanístico.

## **6. ASPECTOS SOBRE PROTECCION DE BIENES DE INTERES PATRIMONIAL.**

**ARTÍCULO 78º. DEFINICIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL.** Conforman el patrimonio cultural las áreas, edificaciones y elementos de valoración urbanística, arquitectónica, histórica y cultural que de manera individual o colectiva que constituyen un legado importante en la memoria de los habitantes del municipio.

**ARTÍCULO 79º. INTERVENCIÓN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL.** Todas las intervenciones en bienes de interés cultural, así como los usos, régimen de interrelaciones, áreas de influencia, beneficios y plan de manejo, se establecerán en el Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial.

## **NORMAS GENERALES PARA TODO PROCESO DE DESARROLLO**

**ARTICULO 80º. REQUISITOS GENERALES.** Todo proyecto urbanístico y de construcción que se pretenda adelantar en el municipio, requiere de un análisis previo del terreno seleccionado, el cual cumplirá con las siguientes condiciones mínimas:

- a. Que garantice condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
- b. Que ofrezca accesibilidad y posibilidad de instalación de servicios básicos: Acueducto, alcantarillado, energía, gas, aseo y recolección de basuras en áreas dentro del perímetro urbano, lo relacionado con telecomunicaciones, según las exigencias de las Empresas Prestadoras de servicios públicos domiciliarios.
- c. Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos para equipamientos básicos de ciudad, así como para la construcción de vías vehiculares y peatonales, líneas férreas, metro y de transporte masivo en la forma establecida en las presentes Normas Básicas Municipales y en los Planes Viales Municipal y Metropolitano.
- d. Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua, y zonas de conservación forestal en caso de que éstas existan, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 033 de 2009 y en estas Normas Básicas Municipales sobre la materia y en la legislación ambiental vigente. Así como las requeridas para fajas de retiro a las líneas de alta tensión de energía, poliductos, gasoductos,
- e. Que armonice con los usos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 033 de 2009 y en el plano de zonificación general y de usos del suelo y con las presentes Normas Básicas Municipales.
- f. Que en áreas ubicadas dentro del perímetro urbano no se construirán sistemas de tratamiento de aguas residuales que requieran la infiltración de las mismas en el terreno natural.

**PARAGRAFO.** Lo anterior deberá ser confrontado por la Curaduría Urbana antes de expedir las respectivas licencias de urbanismo y/o construcción, reconocimientos, etc.

**ARTICULO 81º. ESTUDIOS TÉCNICOS.** Los interesados en adelantar proyectos urbanísticos y de construcción de desarrollos residenciales, comerciales, industriales, de servicio y de equipamientos de ciudad deben presentar para su aprobación ante la Curaduría Urbana toda la documentación que establecida en el Decreto Nacional 1469 de 2010 y en aquellos que lo complementen o sustituyan, con el fin de obtener las Licencias de Urbanismo y Construcción, Reconocimientos y demás actuaciones.

Hacen parte del expediente de cada urbanización y proyecto constructivo los siguientes documentos:

- a. Estudio geológico-geotécnico del terreno donde se ubicará el proyecto urbanístico y constructivo cuyas características y profundidad deberán estar avaladas por ingeniero de suelos y por un laboratorio de suelos debidamente reconocido, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Potencialidad de riesgo geológico e hidrológico.
- Complejidad del proyecto.
- Tamaño del terreno.

- b. Disponibilidad de la prestación de servicios públicos, con información suficientemente detallada, con el certificado de factibilidad de prestación de servicios públicos, expedido por las empresas prestadoras de servicios o las entidades competentes según el caso, donde se garantice la oportuna y adecuada prestación de éstos.

En caso de que no exista tal disponibilidad, el interesado debe presentar el proyecto de autoprestación de los servicios sujetándose al ordenamiento de los requisitos que el mismo establezca.

Además, el urbanizador deberá informar adecuadamente al futuro propietario sobre las características de dicho proyecto, especialmente lo relativo a operación, mantenimiento, responsabilidad y costos.

- c. Relación vial y de transporte público que comprenda la continuidad de las vías principales del sector de conformidad con los Planes Viales y con las vías secundarias, que a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal éste otorgará previamente como Vías Obligadas a los lotes con área bruta o neta superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) las cuales se consideran necesarias para dar permeabilidad a la malla urbana, fluidez al tráfico vehicular y peatonal e interrelacionar los desarrollos urbanísticos aledaños con el terreno a urbanizar.
- d. Ubicación del proyecto con relación a los servicios comunitarios existentes en el barrio o sector aledaño, así como los propuestos para el proyecto.
- e. Plano paisajístico del proyecto, ilustrando el tratamiento del espacio público de conformidad con el Plan Maestro de Espacio Público y el cuadro de árboles existente y a plantar, indicando su localización, especie, diámetro de follaje, altura máxima, altura del tallo, tipo de raíz y distancia de siembra. El tamaño mínimo de los árboles en el momento de la siembra, no será inferior a uno punto cincuenta metros (1.50 m) y deberán dotarse de estructuras de protección.

## **1. ASPECTOS SOBRE MODALIDADES DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y PARCELACION**

**ARTÍCULO 82º. DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN.** Se requerirá de la obtención de la licencia de urbanización cuando se adelanten actuaciones urbanísticas, en los siguientes casos:

- Cuando el predio posea dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) o más, provengan o no del simple fraccionamiento o integración de terrenos de mayor o menor extensión.
- Terrenos que independientemente del área se pretendan dividir en cinco (5) ó más lotes individuales.
- Predios menores de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) que deban construir infraestructura para garantizar la vinculación a la malla vial urbana.

- Los predios a partir de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área que hayan realizado o no, el trámite de urbanización en los cuales se proyecte un cambio en la tipología o diseño urbanístico que incremente la densidad inicialmente aprobada, o el número de destinaciones cuando se trate de un uso no residencial.

Todo lote con área neta igual o mayor a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) deberá realizar el trámite previo de consulta de Vías Obligadas, las cuales deberá cumplir el proyecto para su aprobación, estas deberán ser construidas y sus fajas de terreno deberán ser cedidas en forma gratuita a la municipalidad mediante escritura pública registrada, las cuales harán parte de las obligaciones urbanísticas generales que debe cumplir todo lote supeditado al trámite de urbanización, ya sea total o parcial. (Sentencia C-295/1993 de la Corte Constitucional y complementarias a ésta)

**PARÁGRAFO 1º.** Las normas que se establecen para los procesos de urbanización son aplicables a todos los usos, incluidos los equipamientos de educación, salud, seguridad, entre otros.

**PARÁGRAFO 2º.** Los propietarios de los predios que sin haber obtenido la aprobación previa o licencia respectiva realizaron o no obras de urbanismo y construcción deberán acogerse a los requisitos, trámites y procedimientos que para el efecto se determinan en las presentes normas y otras disposiciones reglamentarias que se encuentren vigentes y sean aplicables para el efecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y normas complementarias

**PARÁGRAFO 3º.** De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 4 del Artículo 6º del Decreto 1469 de 2010, hasta tanto éste se modifique, complemente o sustituya, los propietarios de los predios resultantes de un proceso de subdivisión no requerirán licencia cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. No obstante, los lotes resultantes de la subdivisión deberán ser desarrollables constructivamente de tal forma que cumplan con las normas urbanísticas y constructivas vigentes.

Las particiones realizadas con anterioridad al 11 de Enero de 1989, mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos, en suelo urbano, no requerirán del trámite de aprobación de las divisiones realizadas. Se podrá expedir el alineamiento a cada uno de los lotes resultantes, siempre y cuando se encuentren vinculados efectivamente a la malla vial urbana mediante una vía pública o privada construida que cumpla con la sección mínima establecida en la presente reglamentación, directamente conectados a la red de servicios públicos domiciliarios y el predio según su aptitud geotécnica, morfológica y sus dimensiones, pueda ser desarrollable urbanística y constructivamente.

**PARÁGRAFO 4º.** De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 5 del Artículo 6 del Decreto 1469 de 2010, las subdivisiones de predios protocolizadas mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión en ninguna de sus modalidades para ser incorporadas en la cartografía oficial del municipio.

La incorporación cartográfica de tales subdivisiones, no implica autorización alguna para urbanizar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de urbanización o construcción ante la Curaduría Urbana o la autoridad competente en los términos de que trata el Decreto 1469 de 2010 y demás normas concordantes.

**PARÁGRAFO 5º.** No se requiere adelantar proceso de urbanización cuando un lote de cualquier área pretenda ser objeto de proceso de loteo, subdivisión, redistribución o integración y los lotes resultantes sean de 5 o más unidades, se encuentren todos dando frente a vías ya construidas, cumpliendo con la reglamentación vigente, tengan disponibilidad previa y directa de acometida a las redes principales de servicios públicos domiciliarios (redes ya construidas y en funcionamiento) y el predio original haya o no cumplido con otras obligaciones urbanísticas.

Para estos casos solamente se exigirá el cumplimiento de las obligaciones de cesión de suelo para áreas verdes, recreacionales y equipamiento colectivo, acorde con la reglamentación vigente, el cual deberá hacerse previo a la aprobación de la subdivisión del predio.

**PARÁGRAFO 6º.** Sin excepción alguna todos los desarrollos en el suelo urbano con área superior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), requerirán concepto previo favorable de Movilidad por parte de la Secretaría de Planeación.

**ARTÍCULO 83º. DE LA EJECUCIÓN DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN.** Todo desarrollo urbanístico o edificación que se pretenda construir en el Municipio de Bello requiere de aprobación por parte de una de las Curadurías Urbanas del municipio la cual se otorgará mediante Resolución o Licencia de Urbanización, de Construcción o ambas según cada caso, para poder dar comienzo a la ejecución de las obras.

Los procesos de urbanización podrán ser desarrollados por los interesados bajo las siguientes modalidades:

**Según la forma de realización del proceso de construcción de las obras: Urbanización de loteo:** Proceso mediante el cual, un interesado que haya obtenido la Licencia respectiva, adelanta obras de urbanismo en un lote de mayor extensión y divide éste en lotes independientes aptos para ser habilitados con miras a la posterior construcción de edificaciones.

**Por construcción simultánea:** Proceso mediante el cual, un interesado realiza en un programa paralelo en el tiempo, obras de urbanismo, loteo, si es el caso, y construcción de edificaciones; éste podrá desarrollarse también bajo la modalidad de etapas, siempre y cuando éstas sean autosuficientes en todas sus variables.

Los desarrollos por loteo o aquellos en los cuales, las construcciones sean ejecutadas por personas o entidades diferentes a las que realicen las obras de urbanismo, no podrán obtener la autorización para construcción simultánea; para el otorgamiento de la licencia de urbanismo bajo la modalidad de loteo con construcción simultánea, el urbanizador deberá presentar una póliza de cumplimiento de las obras urbanísticas a realizar o un documento legal que haga efectivo el cumplimiento de las exigencias establecidas para ese tipo de desarrollo.

**Urbanización y construcción por etapas:** Proceso donde el proyecto total, ya sea de loteo o por construcción simultánea de obras de urbanismo y construcción, se divide para efectos de ordenar el proceso constructivo de acuerdo con los requerimientos urbanísticos de autosuficiencia, sin que ello signifique un nuevo loteo, caso en el cual, cada una de las diferentes etapas debe ser autosuficiente en todos los requerimientos de zonas verdes de uso común privadas, redes de servicios públicos domiciliarios, accesos viales peatonales y vehiculares, parqueaderos privados y de visitantes, acorde con el proyecto urbanístico y constructivo aprobado.

Sólo se autorizará división del proceso de desarrollo del proyecto urbanístico por etapas sin que ello dé lugar a otorgar nuevas divisiones a las etapas ya aprobadas.

En este tipo de urbanización, la cesión, bien sea en suelo o en dinero se cumplirá proporcionalmente al recibo de cada una de las mismas.

La forma de cumplimiento de las áreas de cesión pública y obligaciones especiales en las diferentes modalidades de procesos de urbanización, así como, la reglamentación acerca de las características de los suelos y su preferible localización, construcción o compensación serán desarrolladas en la sección de este capítulo que trata el tema, acorde con las disposiciones nacionales vigentes.

**PARÁGRAFO 1º.** Se entiende que para la iniciación de las edificaciones se debe haber obtenido la Licencia de Construcción. Los procesos urbanísticos para lotes con servicios o aquellos en los cuales las construcciones sean ejecutadas por personas o entidades diferentes a las que ejecutan las obras de urbanismo, no podrá tener autorización para construcción simultánea.

**ARTICULO 84º. CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS.** El interesado podrá proponer la aprobación de las etapas de construcción que determine para su proyecto. Si se opta por el sistema de construcción por etapas, éstas deberán ser autosuficientes en todos sus servicios básicos: acueducto, alcantarillado, energía, gas, canalizaciones de telecomunicaciones y aseo, así como en las obras de urbanización necesarias para su adecuado funcionamiento: vías de acceso, áreas libres, parqueaderos de visitantes y privados, obligaciones urbanísticas (zonas verdes privadas, públicas y construcción de equipamientos), etc.



Los servicios colectivos y las áreas verdes públicas deberán cederse en forma proporcional en cada etapa de construcción. En los planos del proyecto todas estas áreas deben quedar claramente definidas y delimitadas, debiéndose acompañar de un cuadro de áreas por etapas, que contengan los datos numéricos de cada una de ellas los cuales deberán tenerse en cuenta para el recibo.

No se admitirá la superposición de obligaciones entre sí, debiéndose respetar en todo momento las áreas asignadas para las secciones públicas totales de las vías, independientemente de las reservadas para zonas verdes públicas con destino a parques, recreación y reforestación, así como para las destinadas a servicios colectivos para equipamientos de ciudad.

**PARAGRAFO 1º.** No podrá recibirse una etapa cuando existen faltantes en la proporción de parqueaderos, áreas verdes públicas, servicios colectivos, etc. en cuyo caso se establecerá una póliza de cumplimiento por monto total de las obras faltantes por ejecutar y entregar en esta etapa si la etapa siguiente se encuentra sin iniciar formalmente.

En el caso de que los porcentajes faltantes de obligaciones contraídas con la municipalidad y con la comunidad adquiriente se encuentren localizados en la etapa siguiente se establecerá dicha póliza y bajo las mismas condiciones garantizándose el monto de las obras a ejecutar y la entrega de fajas correspondientes si ésta se encuentra sin iniciar. En el caso de encontrarse iniciada ya la etapa siguiente no será necesario la exigencia de dicha póliza si las obras de edificación se encuentran ya construidas y en obra negra la totalidad de la estructura de la edificación comprometida en dicha etapa y que el desarrollo de la obra se encuentre formalmente en proceso de construcción.

**PARAGRAFO 2º.** En los casos en los cuales no sea posible culminar todas las obras de una determinada etapa, ésta puede dividirse en sub-etapas, previa solicitud a la Curaduría Urbana, cumpliendo cada una de ellas los criterios de autosuficiencia antes anotados. No se otorgará recibo a las etapas o sub-etapas que no estén debidamente terminadas en sus obras de urbanización y tengan el respectivo recibo por parte de las Entidades Municipales correspondientes.

**ARTÍCULO 85º. DE LA PROPORCIONALIDAD EN LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN.** Cada uno de los lotes resultantes del proceso de urbanización o subdivisión, asumirá de forma proporcional las áreas de cesión pública y obligaciones especiales establecidas en la presente reglamentación, diferentes a las de carácter vial que le correspondan al predio matriz y no podrán cargarse a uno solo de ellos, de acuerdo con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. El pago de las obligaciones será exigible al momento de desarrollar el predio, previo al recibo de construcción.

Los predios resultantes de cualquier proceso de desarrollo urbanístico, de conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios, deberán asumir en forma proporcional las obligaciones urbanísticas de orden vial que puedan generarse, de acuerdo con las vías obligadas o propuestas que se definan o requieran para el lote de mayor extensión y para dar accesibilidad directa a cada uno, no pudiéndose contabilizar dichas vías como lotes independientes.

Tanto en los planos que hayan de ser aprobados, como en el cuadro de áreas y documentos o actos administrativos a que haya lugar, quedará plasmado y protocolizado el cumplimiento de dichas obligaciones de forma proporcional, de acuerdo con el proyecto específico, con el reparto equitativo de cargas y beneficios y con la autosuficiencia de los lotes/construcciones o etapas que se establezcan y sus destinaciones.

**ARTICULO 86º. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN.** En aquellos casos en los cuales estén completas las obras de una etapa, o sub-etapa, faltando únicamente la presentación de Actas de Recibo y Escritura de Cesiones podrá autorizarse la expedición del Recibo de Urbanización y/o de Construcción y el Permiso de Ocupación de Obra, siempre y cuando la etapa siguiente cuente con Licencia de Construcción y se encuentre adelantada en más del treinta por ciento (30%) de su obra de edificación, es decir se encuentra ya construida en obra negra la totalidad de la estructura de la edificación propia de la etapa o sub-etapa.

Para la última etapa no habrá caso de excepción, debiéndose acreditar todas las actas y escrituras de cesiones de fajas correspondientes.

**ARTICULO 87º. ACTA DE INVENTARIO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Antes del inicio de las obras de urbanización o de construcción el interesado deberá elaborar con la Secretaría de Infraestructura el Acta de Inventario del Estado del Espacio Público, en la cual conste el estado de los pavimentos, de las calzadas, de los andenes, de las zonas verdes públicas y corrientes de agua, próximas e inmediatas al proyecto a desarrollar para identificar y dejar constancia del estado actual de las mismas para determinar el estado mínimo como se deben entregar éstas a la municipalidad una vez finalizadas las obras a desarrollar de urbanismo y construcción.

Para el Recibo de la Urbanización o de la Construcción se deberá acreditar dicha Acta de Inventario del Espacio Público, en donde éste deberá estar en igual estado al momento de iniciación de las obras.

## **2. ASPECTOS VIALES.**

**ARTICULO 88º. SISTEMA VIAL.** El sistema vial para el Municipio de Bello será el dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 033 de 2009, en el Plan Vial Metropolitano, en el Plan Vial Municipal y por los demás proyectos viales aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal.

**PARAGRAFO 1º.** Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar el diseño de una vía de carácter metropolitano o municipal si es de su propio interés para algún desarrollo, cuando ésta no se encuentre diseñada.

**PARAGRAFO 2º.** Todo diseño vial o peatonal, para su aprobación presentará ante la Secretaría de Planeación Municipal, planos detallados en su diseño y alineamiento horizontal y vertical que contengan además del dimensionamiento definitivo, la definición de las fajas reales requeridas para la construcción de la vía (sección pública y taludes laterales) y las destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parqueo o bahías.

**ARTICULO 89º. CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS.** La construcción de las vías del sistema troncal, regional, autopistas y arterial contenidas en el Plan Vial estará a cargo del presupuesto oficial. Según el caso tales vías serán de competencia municipal, departamental o nacional. Cuando se presente el caso de algún interesado en desarrollar un terreno que está afectado por el proyecto de alguna de las vías de los sistemas troncal, regional, autopistas y arterial y ésta no ha sido ejecutada ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, el interesado construirá el tramo correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto, si lo requiere para el funcionamiento de su desarrollo urbanístico.

Las vías de menor jerarquía o sea las de los sistemas colector y de servicio que afecten un lote deberán ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos, de acuerdo con las exigencias de la Secretaría de Planeación.

En todos estos eventos el interesado cederá la vía o la faja de terreno a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada a favor del municipio de Bello, cuando se trate de vías obligadas esta debe ser construida y cedida al municipio de Bello.

**PARAGRAFO.** Entiéndase por “faja real” de un proyecto vial la sección total de la faja de terreno que garantice el alineamiento horizontal y vertical del proyecto.

**ARTICULO 90º. OBSTÁCULOS EN LA VÍA PÚBLICA.** En ningún caso se permitirá a particulares o a entidades públicas colocar obstáculos permanentes sobre alguna de las partes componentes de la sección pública de las vías, con excepción de las barreras de orientación peatonal en los cruces viales más conflictivos.

**ARTÍCULO 91º. DE LA VINCULACIÓN A LA MALLA URBANA.** Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público tales como alcantarillados de aguas lluvias y aguas residuales, acueducto, telecomunicaciones, energía y alumbrado público y las vías de acceso a la urbanización no estén construidas o no tengan la capacidad suficiente para soportar el desarrollo, el interesado deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales y necesarias para su adecuada vinculación, así como incorporar las zonas verdes, recreacionales y las dispuestas para la

dotación de equipamiento y la construcción de equipamiento, si se exigiere, al sistema de espacio público y equipamiento. En lo que hace referencia a la construcción de redes de servicios públicos, estas se realizarán teniendo en cuenta las normas nacionales correspondientes, y los requerimientos técnicos que establezca la entidad prestadora de dichos públicos con el fin de garantizar la prestación de éstos.

**PARÁGRAFO 1º.** Todos los lotes o edificaciones del proyecto a desarrollar deberán prever los accesos directos desde una vía pública vehicular, cumpliendo con las especificaciones establecidas en la reglamentación específica. En general se buscará un diseño vial vehicular a manera de circuito que permita el ingreso y egreso del desarrollo urbanístico por vías diferentes. En caso de no poderse construir dos (2) vías diferentes que puedan funcionar como par vial, la vinculación del nuevo proyecto urbanístico considerará una vía de doble calzada.

**PARÁGRAFO 2º.** Cuando se trate de la construcción, por parte del urbanizador, de un tramo de vía que se prolongará sobre otros lotes adyacentes para futuros desarrollos urbanísticos, se garantizará además de un reversadero o área para maniobra de vehículos, un cerramiento de la parte terminal de la vía, que actúe como elemento de seguridad para evitar el depósito de materiales, residuos y en general para el tránsito no autorizado de personas y/o vehículos, salvo cuando se trate de servidumbres de paso establecidas y debidamente registradas ante las autoridades competentes.

**PARÁGRAFO 3º.** Si el lote a desarrollar o construir no se encuentra vinculado a la malla urbana mediante una vía construida con la sección mínima establecida, el urbanizador deberá garantizar la propiedad de la faja previa a la obtención de la licencia de construcción. En este caso las licencias de construcción y de urbanismo no podrán ser simultáneas, hasta que no se garanticen el acceso vehicular y peatonal al predio de acuerdo a las normas vigentes sobre la materia.

En este caso si el lote tiene un área inferior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) o no es objeto de una subdivisión predial que lo clasifique dentro de los inmuebles que tienen que cumplir con el trámite de urbanización, el propietario del inmueble o quienes lo pretendan desarrollar deberán ejecutar a sus expensas la prolongación de las redes de servicios públicos, así como la construcción de la faja vial correspondiente desde donde existe incluyendo todo el frente del lote a desarrollar o intervenir, debiendo acreditar las actas de recibo correspondiente expedidas por las entidades respectivas para poder obtener el Acta de Recibo de la Edificación y/o el Permiso de Ocupación de Obra establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o de las normas que lo complementen o sustituyan.

**ARTÍCULO 92º. DE LAS VÍAS OBLIGADAS.** Son obligaciones viales que adquieren todos los lotes con área bruta o neta igual o superior a dos mil (2.000 m<sup>2</sup>), metros cuadrados los cuales se encuentran sometidos al trámite de urbanización, para lo cual cumplirán 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 aprobados por la Secretaria de Planeación Municipal y adicionalmente, con las que se deriven de los análisis de impactos sobre la movilidad del sector.

Toda vía consignada en el Plan de Ordenamiento Territorial, tendrá el carácter de vía obligada y la Secretaria de Planeación Municipal estará en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. El interesado podrá proponer variaciones al alineamiento dentro de su terreno ante esta dependencia.

La vigencia de la información suministrada sobre vías obligadas tendrá una validez por dos (2) años, al cabo de los cuales se deberá actualizar, salvo que ya se hubiera obtenido la licencia urbanística dentro de ese plazo, caso en el cual, la vigencia corresponderá a la misma vigencia de la licencia.

Estas vías se deberán construir y ceder al Municipio de Bello a título gratuito, según lo dispuesto en el Acuerdo 033 de 2009 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

**PARÁGRAFO 1º.** La exigencia de las vías obligadas deberá ser cumplida por todo lote que sea objeto de urbanización o subdivisión.

En aquellos casos en donde se pretenda adelantar un proceso de construcción y no se requiera desarrollar un proceso de urbanización, se exigirá la construcción y cesión de las vías obligadas que se necesitan para acceder al lote o vincularse a la malla urbana y aquellas que sean necesarias, según la tipología de uso del

inmueble, para garantizar la movilidad al interior del proyecto

En los procesos de subdivisión de predios se exigirá la cesión y construcción de las vías obligadas correspondientes cuando se desarrollen los lotes resultantes. No se podrán autorizar particiones de predios cuando resulten lotes sin posibilidad de desarrollar por estar localizados sobre ellos un proyecto vial, como tampoco la subdivisión de inmuebles en la que se busca realizar la exclusión de la vía obligada a cumplir en aras de vender las fajas de terreno afectada, posteriormente la municipalidad

**PARÁGRAFO 2º.** En los procesos de urbanización, cuando las vías obligadas correspondan a un tramo de vía del sistema metropolitano, que no hayan sido ejecutadas, ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, el interesado construirá y cederá a título gratuito a favor del Municipio de Bello el tramo correspondiente a su terreno, acogiéndose a las especificaciones que le establezca la Secretaría de Planeación, si lo requiere para el acceso a su desarrollo urbanístico.

De no requerir de estas vías para acceder al predio y vincularse a la malla urbana, se deberá respetar el alineamiento del proyecto vial con el fin de no impactar el desarrollo urbanístico ya habitado. Igual condición aplica en caso de estar construida dejará libre de construcción la faja real requerida, efectuando el movimiento de tierra a nivel de rasante, con la vía y tenerse proyectada su ampliación.

**PARÁGRAFO 3º.** En los procesos de urbanización las vías obligadas de menor jerarquía, o sea las de los sistemas colector, de servicio y peatonales que afecten un lote, deberán ser construidas y cedidas al Municipio de Bello por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos y amoblamiento y para su entrega a la entidad municipal deberá encontrarse cumpliendo con las exigencias de la Oficina de Bienes y Seguros del Municipio, con el visto bueno de la Secretaría de Infraestructura o de las entidad que haga sus veces y de las empresas prestadoras de servicios públicos.

**PARÁGRAFO 4º.** El total de las vías obligadas a las que se refieren los Parágrafos 2º y 3º, que deben ser objeto de cesión a título gratuito a nombre del Municipio, no podrá superar el treinta por ciento (30%) del área bruta del predio, salvo que se requieran para acceder al mismo o porque la destinación que se del predio así lo requiere.

En este caso, el Municipio de Bello reconocerá al propietario del inmueble objeto de un desarrollo urbanístico o constructivo que se encuentre por encima del treinta por ciento (30%) y por debajo del cincuenta por ciento (50%) del área del lote, un porcentaje del valor de las vías públicas construidas, cuando se haya agotado la transferencia de cesiones públicas en la modalidad de pago en obra pública por parte del propietario.

Cuando el lote se encuentre afectado en un porcentaje igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) del área bruta del inmueble este será adquirido por el Municipio de Bello, siempre y cuando el área neta resultante no sea factible de ser desarrollada urbanísticamente.

**PARÁGRAFO 5º.** Será obligación la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es propietario del total del área comprometida con el proyecto vial. La construcción parcial será posible siempre que la vía no constituya el acceso principal al proyecto y que las redes de servicio público no sean necesarias para atender las edificaciones por construir.

**ARTÍCULO 93º. DE LAS VÍAS DE SERVICIO PARALELAS.** Cuando una vía correspondiente a los sistemas troncal, regional o arterial cuya sección contemple vías de servicio paralelas, atraviese o limite un desarrollo urbanístico, deben ser construidas por parte del interesado con sus respectivas zonas de transición en los empalmes con la troncal, regional o arteria respectiva.

**PARAGRAFO.** Cuando por condiciones topográficas no sea posible la construcción de las vías de servicio paralelas o cuando por conformación del sector no se justifique, etc., el interesado estudiará y propondrá la alternativa más viable para dar seguridad de acceso y salida de los lotes a la vía troncal, regional o arterial que afecta el terreno. De no ser posible una solución apropiada la Secretaría de Planeación Municipal será la entidad encargada de autorizar el acceso directo posible al proyecto para definir la situación del respectivo desarrollo; esto no implicará la disminución del retiro exigido.

**ARTICULO 94°. JERARQUIA Y SECCIONES VIALES.** Todo lo concerniente a la jerarquía y secciones viales, así como las especificaciones que estas deben cumplir se realizarán de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 033 de 2009 y en el Plan Vial Municipal.

**ARTICULO 95°. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y ESPECIFICACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VÍAS.** Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican en el estudio sobre normas generales de construcción de pavimentos para el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, adoptado por el Municipio de Bello según Decreto 774 de Agosto de 1985.

**ARTÍCULO 96°. DISEÑO Y TRAZADO DE LAS VÍAS.** Las vías relacionadas con el componente estructurante del Plan de Ordenamiento Territorial serán proyectadas por la Secretaría de Planeación Municipal. Las vías colectoras y las de servicio para efectos de un desarrollo urbanístico serán proyectadas por el interesado bajo los criterios de mantener en lo posible la continuidad vial del sector donde se ubique el terreno, la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos, así como la transición que debe existir entre las vías de servicio, las troncales y las arteriales.

Cuando las condiciones físicas del terreno lo permitan, en el trazado de las vías se dará continuidad a las existentes en los sectores adyacentes, debiéndose construir y completar todas aquellas que colinden con el lote objeto desarrollo urbanístico y/o constructivo.

Toda nueva vía pública que se construya al interior del perímetro urbano deberá contemplar la construcción de la totalidad de los elementos del perfil vial, en especial, las calzadas, los separadores, los andenes, los sardineles, las zonas verdes y demás elementos que lo conforman.

Los estudios y diseños necesarios para la construcción de la(s) vía(s) que tienen incidencia en un desarrollo urbanístico, deberán ser presentados por el interesado para aprobación ante la Secretaria de Planeación Municipal.

**PARAGRAFO 1º.** Cuando una vía troncal, regional o arterial atraviese o limite un desarrollo, se exigirán vías de servicios paralelas para el acceso a los lotes.

**PARÁGRAFO 2º.** La Secretaría de Planeación Municipal podrá exigir modificación al sistema vial propuesto por el interesado, en aras de conveniencia, de seguridad colectiva para la comunidad y del buen funcionamiento vial municipal.

**ARTÍCULO 97°. DISEÑO DE RASANTES.** El diseño de la rasante o diseño vertical de una vía, se realizará coherentemente con el diseño horizontal; es decir, conservando los mismos criterios de velocidad y seguridad.

El diseño del empalme de la rasante de dos (2) vías se hará con las curvas verticales adecuadas de acuerdo con el diseño geométrico, conservando como mínimo cinco metros (5,00 m) desde el borde de la calzada o de la bahía hasta el inicio o terminación de la curva vertical.

El diseño del empalme de la rasante entre la vía pública y la rampa de acceso a un proyecto urbanístico y/o constructivo, se hará con las curvas verticales adecuadas de acuerdo con el diseño geométrico que para el proyecto se presente; en este caso y tratándose de rampas descendientes se permitirá que el punto de inicio o terminación de la curva vertical coincida con el borde interno del andén o línea de demarcación. En rampas ascendentes éste será coincidente con el paramento de construcción.

En las demás zonas de la ciudad las rampas de acceso vehicular iniciarán a partir del paramento de construcción.

Cuando por condiciones de ubicación y por las condiciones del proyecto se requiera obligatoriamente el ingreso de vehículos y este se haga a través cruzando el andén o circulación peatonal, las rampas de acceso a los sótanos de las edificaciones se deberán iniciar a partir del paramento de construcción y en ningún caso se podrá alterar el nivel de la zona verde pública de la vía ni del andén para la circulación peatonal, con el fin de garantizar la libre circulación peatonal y el desplazamiento de las personas con movilidad reducida.

En los accesos a los desarrollos urbanísticos y constructivos, se deberá garantizar la continuidad peatonal con un ancho mínimo de un metro con cincuenta (1,50 m) y al mismo nivel del andén.

**ARTÍCULO 98º. PENDIENTES VIALES.** La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares del sistema vial será del dieciséis por ciento (16,0%). La pendiente longitudinal mínima será del punto cinco por ciento (0,5%) para cualquier tipo de vía. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán como mínimo del uno por ciento (1,0%).

Para vías de transporte particular se podrá admitir hasta dieciséis por ciento (16,0%), en terreno montañoso; salvo casos excepcionales donde la Secretaría de Planeación evaluará pendientes mayores en tramos pequeños dependiendo del tipo de proyectos y las características de la vía.

Las pendientes transversales de la sección de la vía serán como mínimo del uno por ciento (1,0%).

En general, el diseño de vías peatonales debe garantizar la circulación de personas con movilidad reducida.

Cuando por razones de la topografía las vías peatonales deban ser en escalas, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: dos (2) contrahuellas mas una (1) huella igual a sesenta y cuatro centímetros (64 cm), siendo la contrahuella máxima de diez y ocho centímetros (18 cm). Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superior a diez (10) y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de uno punto cincuenta metros (1,50 m) y un ancho igual al de las escalas. En todo caso se procurará garantizar la circulación de personas con movilidad reducida.

Si se proyectan tramos en rampa la pendiente no podrá superar el diez por ciento (10,0%) y el acabado del piso deberá ser antideslizante, de acuerdo con las disposiciones establecidas por el gobierno nacional sobre la materia.

**ARTÍCULO 99º. INTERSECCIÓN VIAL.** Los puntos y zonas de conflicto vial identificados en el sistema vial, deberán tenerse en cuenta al hacer los diseños específicos para los proyectos de construcción de vías que los generan. Entiéndanse como tales, los cruces accesos viales de alto volumen vehicular y, en general, sitios que generan traumas en la circulación vehicular y/o peatonal.

Los ángulos para las intersecciones entre vías de servicio y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los sesenta (60º) y los noventa (90º) grados.

A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a cuarenta metros (40,00 m) entre ejes contiguos.

**PARÁGRAFO.** El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplen en su sección pública, sólo podrá ser interceptado por vías de jerarquía superior o igual, o para retornos o giros a la izquierda.

Las bahías tipo refugio para giros a la izquierda y retornos deberán tener un ancho mínimo de tres metros (3.00 m) y una longitud mínima, que depende de la capacidad requerida.

**ARTÍCULO 100º. ACCESO A LOTES CONTIGUOS A INTERSECCIONES VIALES.** Para los proyectos en lotes contiguos a una intersección vial a nivel o desnivel, el interesado deberá presentar el acceso por fuera de las zonas de mezclamientos del respectivo intercambio.

**ARTÍCULO 101º. DE LAS CALZADAS DE LAS VÍAS PÚBLICAS.** Se prohíbe la ocupación transitoria o permanente de vías públicas, durante los procesos de urbanización, construcción o demolición. En el caso de ser inevitable la ocupación parcial o transitoria, se permitirá únicamente la ocupación de zonas verdes y andenes que den frente a la propiedad que lo solicita dejando libre mínimo un metro (1.00 m) de circulación peatonal cumpliendo con las normas establecidas para protección de peatones, vehículos, etc.

Cuando el lote de terreno es de dimensiones muy pequeñas y no permita almacenar el material requerido para la construcción, el interesado deberá tramitar ante la Secretaría de Planeación Municipal el respectivo permiso.

**ARTÍCULO 102º. DE LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS DE LAS VÍAS.** Las áreas públicas de las vías correspondientes a las zonas verdes no se podrán construir, convertir en piso duro, utilizar como estacionamiento, ni para la colocación de publicidad, cercar, privatizar o restringir su uso por parte de particulares. Deberán permanecer engramadas y arborizadas con especies adecuadas a sus dimensiones, de acuerdo con las disposiciones que se desprendan del Manual del Espacio Público.

En el resto de la ciudad áreas residenciales en suelo urbano únicamente se permitirá su transformación en piso duro cuando se requiera para acceder a los inmuebles.

**ARTÍCULO 103º. ANDENES.** Los andenes existentes en vías públicas y privadas y los propuestos para nuevas construcciones, dependerán de la jerarquización vial y cumplirán con las siguientes especificaciones:

1. El ancho libre mínimo será de un metro con cincuenta (1,50 m) para proyectos nuevos, excepto cuando existe conformación con dimensiones diferentes; para proyectos nuevos que se construyan sobre una vía que contemple proyecto vial, se respetará lo estipulado en él.

En desarrollos urbanísticos nuevos podrán aceptarse andenes interiores con un ancho mínimo de un (1,00 m), rodeando zonas verdes o áreas de parqueo cuando la circulación peatonal sea mínima, de acuerdo con el diseño del proyecto.

2. La diferencia máxima de nivel entre el andén y la calzada adyacente será de veinte centímetros (20 cm).
3. Los andenes serán continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes, deberán ser tratados en materiales duros, antideslizantes en seco y en mojado, no se podrá interrumpir o disminuir su sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones. Tampoco se podrán interrumpir con desniveles fuertes mayores del diez por ciento (10,0%) de pendiente o resaltos. En ningún caso se permitirá que las puertas de acceso o las respectivas rejas de las edificaciones abran hacia afuera, sobre los andenes.
4. Las pendientes longitudinales de los andenes, deberán respetar lo estipulado para las pendientes de vías peatonales
5. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exigirán elementos en material antideslizante.
6. Cuando por efectos de la topografía el andén resulte más alto que el máximo permitido o más bajo que el nivel de la calzada, se deberá prever un área de transición entre estos elementos, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de escalas o de talud engramado, cuando la pendiente sea superior al diez y seis por ciento (16,0%). Cuando ésta sea moderada se hará en rampas con el fin de facilitar el desplazamiento de las personas discapacitadas.
7. Para permitir la continuidad entre los andenes y/o senderos peatonales se dispondrán los elementos necesarios que superen los cambios de nivel en los cruces de calzadas, ciclo rutas y otros. En estos casos se utilizarán vados, rampas, senderos escalonados, puentes y túneles garantizando el cumplimiento de las normas vigentes sobre accesibilidad de personas con movilidad reducida.
8. Para garantizar la accesibilidad de los discapacitados físicos, en los cruces los andenes deberán unirse a las calzadas por medio de rampas o rebajes, sobre los cuales se deberá marcar el símbolo internacional de accesibilidad correspondiente.
9. Los andenes deben quedar libres de obstáculos, respetando siempre entre los bordes del andén o entre elementos de amoblamiento urbano, dimensiones mínimas de paso de uno con cincuenta metros (1.50 m), salvo en los casos de andenes de dimensiones menores de que trata el numeral 1.
10. Para facilitar la orientación a los invidentes, los bordes de los andenes deberán llevar una franja de quince centímetros (15 cm) de ancho construida con material de textura diferente.
11. Las tapas de alcantarilla, cajas de contadores y elementos similares no podrán impedir la libre circulación peatonal, no podrán sobresalir ni quedar a un nivel inferior con respecto al andén.

12. Cuando existan cruces peatonales sobre separadores viales, estos deberán diseñarse con un ancho mínimo de uno con ochenta metros (1.80 m), al nivel de la calzada con el fin de permitir el cruce peatonal y de los discapacitados físicos.
13. La dotación de elementos del amoblamiento urbano deberá cumplir con la reglamentación del espacio público y demás disposiciones al respecto.
14. En toda licencia bien sea de reconocimiento, reforma, adición o construcción nueva se exigirá la construcción del andén y adecuación de la zona verde en el frente del predio, según lo estipulado en el alineamiento vigente.
15. No se permite ocupación de los andenes ni de zona pública en ninguna zona de la ciudad con elementos de dominio particular.
16. Las servidumbres de uso peatonal respetarán las especificaciones para andenes contenidas en el presente artículo.
17. Cuando en los andenes se requieran juntas de construcción, éstas no deben ser mayores de seis milímetros (6,00 mm) con el fin de facilitar la circulación de una silla de ruedas y evitar el tropiezo de la ruedas de éstas.
18. Los desniveles que se presenten en edificios de uso público desde el andén hasta el acceso del mismo deben ser superados por medio de vados, rampas o similares, que respeten las pendientes máximas permitidas según la normatividad vigente sobre accesibilidad de personas con movilidad reducida.
19. Cuando por efectos de la topografía, el andén resultare más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre éstos, como parte de la sección pública de la vía, la cual, se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal. Las especificaciones sobre este tipo de tratamientos y de instalación de elementos a los que alude este artículo serán determinados por la Secretaría de Planeación o por el Plan Maestro de Espacio Público.

**PARÁGRAFO 1º.** Cuando se requieran nuevos accesos a lotes y edificaciones existentes sobre corredores que hayan sido intervenidos en su espacio público, se deberá respetar el diseño y los acabados originales.

**PARÁGRAFO 2º.** Cuando un desarrollo retrase su paramento por razones de alineamiento o de una vía proyectada, deberá construir el andén al borde de calzada existente, garantizando la continuidad peatonal del sector hasta tanto se construya el nuevo proyecto definitivo.

**PARÁGRAFO 3º.** En toda licencia de construcción de obra nueva y en aquellas ampliaciones que incrementen sustancialmente el número de destinaciones, se exigirá la construcción del andén y adecuación de la zona verde en el frente del predio, según lo estipulado en el alineamiento vigente y en las normas establecidas.

**ARTÍCULO 104º. ANTEJARDINES.** Es el área libre comprendida entre el límite de la vía pública y la línea del paramento de la edificación, el cual es de carácter privado con afectación al uso público.

Los retiros definidos como antejardines serán de carácter ornamental y de protección; por consiguiente, no se podrá autorizar su ocupación con elementos construidos, tales como piscinas, sótanos, semisótanos, áreas de almacenamiento de productos o mercancías o parqueo de vehículos, rampas, escaleras, entre otros, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando por las condiciones topográficas del terreno resulten diferencias entre el andén y el primer nivel de la edificación y se requieran para acceder.



**PARÁGRAFO 1º.** Las redes de servicios públicos principales, cajas de inspección, telefónicas, entre otras, no se ubicarán en los antejardines y se localizarán en el espacio público perteneciente a la sección vial sin que se obstaculice la circulación vehicular y peatonal.

**PARÁGRAFO 2º.** No se permite la ocupación de antejardines y andenes con elementos tales como: parrillas, asaderos, parlantes, vitrinas, refrigeradores y similares; la publicidad exterior visual y las ventas estacionarias se regirán por las normas que para el efecto se encuentran vigentes o las que las modifiquen o sustituyan.

**PARÁGRAFO 3º.** La ocupación y tratamiento de los antejardines debe aparecer en los planos urbanísticos y constructivos que se someterán a la aprobación de la Curaduría Urbana respectiva, en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o el que lo modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 105º. ACABADOS DE LAS ZONAS VERDES PUBLICAS Y ANDENES DE LAS VÍAS.** Las zonas verdes laterales de las vías vehiculares y peatonales, se entregarán debidamente acordonadas, engramadas y arborizadas. Los andenes serán en material antideslizante. En el caso de las vías peatonales los andenes deberán estar provistos de una cuneta lateral con sus respectivos sumideros para garantizar la evacuación de las aguas lluvias que reciben los anteriores y las zonas verdes.

**PARAGRAFO.** Se prohíbe a las edificaciones en general de cualquier tipo botar o evacuar las aguas lluvias de la edificación en forma directa o mediante bajantes sobre las zonas verdes públicas y andenes sobre los cuales da frente el lote, lo cual deberá hacerse a través de la red domiciliar de alcantarillado de aguas lluvias.

**ARTÍCULO 106. DE LOS GÁLIBOS O ALTURA LIBRE DE PUENTES.** Todo puente vehicular o peatonal localizado sobre cualquier vía de los sistemas viales de travesía regional o troncal y arterial del área urbana metropolitana, tendrá un gálibo o altura libre mínima de cuatro con sesenta metros (4.60 m).

**ARTÍCULO 107º. RADIOS DE GIRO.** De conformidad con las especificaciones contenidas en el Plan Vial Municipal se adoptan las siguientes dimensiones como radios mínimos de giro; estas especificaciones mínimas deberán ser respetadas en el diseño de todo proyecto vial en los nuevos desarrollos urbanísticos que se pretendan adelantar en el municipio de Bello y en los diseños de las vías que sean proyectadas por las entidades públicas o privadas.

Los radios mínimos de giro se determinan con base en carriles de circulación de tres con cincuenta metros (3.50 m) y se dispondrán así:

**En áreas residenciales:**

Cinco metros (5,00 m) a borde exterior de calzada para vehículo liviano.

Para vías que han de servir como rutas para el transporte público de buses, el radio de giro mínimo será de diez metros (10,00 m) a borde exterior de calzada.

**En áreas comerciales y áreas de corredores con usos especializados:**

Diez metros (10,00 m) a borde exterior de calzada.

**ARTÍCULO 108º. VÍAS PARA TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO.** Las vías que se diseñen, adecuen o destinen para la movilización del transporte público colectivo deben tener las siguientes especificaciones mínimas:

1. La calzada vehicular tendrá como mínimo siete metros (7,00 m) para dos carriles, y en lo posible deberá adaptarse a las especificaciones de vía colectora.
2. Radio y tangente mínima: El radio mínimo de curvas horizontales y la longitud mínima de tangente en curvas verticales se determinarán acordes con la velocidad de diseño.
3. Pendiente longitudinal máxima: doce por ciento (12%). Se permitirá pendientes hasta el dieciséis por ciento (16%) en tramos no mayores a ochenta (80,00 m) metros no consecutivos, cuando las condiciones

topográficas o de conformación de la zona así lo exijan.

4. Bahías: Cuando las vías que han de soportar transporte público, tengan menos de tres carriles por sentido, se deben proyectar y construir bahías para paradero de buses, separadas entre sí por una distancia máxima de quinientos metros (500,00 m), entre sus ejes centrales.

Las bahías tipo refugio y de acceso deberán tener un ancho mínimo de tres metros (3,00 m) y una longitud mínima, que depende de la jerarquía de la vía adyacente desde el inicio de la cuña.

5. El radio mínimo de giro será de diez metros (10,00 m).

**ARTICULO 109º. RELACIÓN DE LOTES CON EL TRANSPORTE PÚBLICO.** Ningún lote de un desarrollo urbanístico podrá estar ubicado a una distancia, medida sobre vía pública o privada, superior a quinientos metros (500 m) de una vía vehicular con especificaciones aptas para soportar el transporte público colectivo.

**ARTÍCULO 110º. VÍAS PEATONALES.** Las vías peatonales tendrán como mínimo la sección establecida en el Acuerdo 033 de 2009 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**ARTÍCULO 111º. BAHÍAS.** Son elementos de la sección vial que pretenden generar condiciones para paradas momentáneas, sin disminuir la capacidad de la vía, ni perturbar la circulación vehicular.

Las bahías de parada para transporte público (buses y taxis) tendrán un ancho de tres (3.00 m) metros y una longitud que depende del número de vehículos de servicio público que requieran parar en ella, con un mínimo libre de seis metros (6,00 m). Estas bahías se podrán construir utilizando la zona verde pública de la sección de la vía.

Será obligatoria la construcción de bahías de acceso en urbanizaciones industriales, unidades industriales cerradas y en urbanizaciones comerciales. En conglomerados comerciales con lotes mayores a tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) y en urbanizaciones residenciales con más de cien (100) unidades de vivienda.

También será obligatoria la construcción de bahías de parqueo o vías de servicio con posibilidad de parqueo transitorio en edificaciones de uso público de alta concurrencia, sean públicas o privadas con un lote mayor a tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) de área. También en áreas de con equipamiento público de cualquier tipo que tenga afluencia vehicular.

Las bahías de acceso a desarrollos urbanísticos y constructivos, deberán tener un ancho mínimo de dos con cincuenta metros (2.50 m) y una longitud mínima de cuarenta y ocho metros (48,00 m). Las bahías de acceso se podrán construir utilizando la zona verde pública de la sección de la vía, incluso se podrá utilizar parte de la faja de antejardín, cuando el ancho de la zona verde no sea suficiente para ello. En ningún caso el antejardín podrá ser inferior a tres (3.00) metros.

El inicio de toda bahía formará un ángulo de cuarenta y cinco grados (45°) con respecto a la vía sobre la cual se ubica. El ancho de la bahía de acceso dependerá de la jerarquización vial sobre la cual se localice la edificación.

**ARTICULO 112º. ACCESIBILIDAD VIAL A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y CONSTRUCTIVOS.** Todos los desarrollos de la ciudad deberán dar frente a vías públicas para garantizar la accesibilidad peatonal a los mismos. Los de tipo comercial, servicios, industrial, equipamientos de ciudad y residencial tipo multifamiliar deberán estar localizados frente a vías vehiculares, cuya calzada sea de mínimo seis metros (6,00 m) de sección transversal, provistos con andenes laterales de mínimo uno con cincuenta metros (1,50 m).

Los desarrollos de vivienda multifamiliar mayor de diez (10) unidades de vivienda localizados por fuera del perímetro del Centro de la Ciudad deberán dar frente a vías con una sección pública mínima de doce metros (12,00 m) si esta ya está construida. En el caso de no existir éstas se deberán construir vías terciarias o de servicio cuya sección mínima es de doce metros (12,00 m), cumpliendo con las dimensiones establecidas para el tipo de vía.

**ARTÍCULO 113º. ACCESO Y SALIDA A PARQUEADEROS.** Se admite el acceso y salida directa de lotes o edificaciones destinadas a parqueaderos a nivel o en altura sobre vías troncales y arteriales a través de zonas de transición o vías de servicio que regulen el flujo vehicular y que estén dispuestas de forma tal que se tenga buena visibilidad y mezcla de flujo.

No se admitirán parqueaderos aledaños a la calzada de vías troncales, arteriales y colectores dispuestos en forma de bahía para parqueos a nivel en cualquier ángulo. Sólo se admite el acceso y salida directa de parqueaderos a nivel o en altura sobre las vías especificadas y que estén dispuestos en forma tal que se tenga buena visibilidad y mezcla de flujo. El diseño específico deberá ser sometido a aprobación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

El acceso vehicular a urbanizaciones o edificaciones que generen cuarenta (40) celdas o más, no podrá hacerse en forma directa deberá realizarse a través de bahías o vías de servicio si el desarrollo está frente a vías del sistema nacional, regional o metropolitano.

### 3. SOBRE MOVILIDAD REDUCIDA

**ARTÍCULO 114º. ASPECTO GENERAL.** Todas las personas, sin importar su género, raza, condiciones físicas, psíquicas y sensoriales, tienen derecho a interactuar socialmente, hacer uso y disfrutar libremente de todos los equipamientos, edificaciones administrativas y de uso público, dentro de las cuales no se deberán existir barreras arquitectónicas que restrinjan la accesibilidad a las mismas.

**ARTÍCULO 115º. ACCESIBILIDAD.** Los bienes públicos y aquellos que siendo bienes privados o mixtos, con edificaciones o no que generen atracción de personas tales como edificaciones administrativas, educativas, bienestar social, seguridad, salud, estadios, coliseos, teatros, exposiciones, centros comerciales, iglesias, hoteles, terminales o estaciones de transporte de cualquier tipo, etc. deberán garantizar en lo posible la accesibilidad a los mismos de las personas con movilidad reducida, así como la libertad de movimiento, estancia y desplazamiento de éstas dentro de las mismas.

**ARTÍCULO 116º. INTERVENCIONES FÍSICAS.** Todas las edificaciones nuevas deberán garantizar el libre acceso y desplazamiento de las personas con movilidad reducida. Así mismo aquellas que se hayan realizado recientemente sin las respectivas licencias de urbanismo y/o construcción, en cuyo caso deberá realizar las adecuaciones y cambios físicos correspondientes antes de solicitar el Recibo de Urbanización y/o de Edificación y para el Permiso Ocupación de la Obra.

Las edificaciones ya existentes que sean objeto de adecuaciones (reformas) y/o ampliaciones (adiciones) sustanciales o de cambio de uso(s) deberán presentar soluciones de accesibilidad a éstas para atender las necesidades que tienen las personas con movilidad reducida.

El espacio público exterior de propiedad del estado o de la municipalidad no deberá presentar barreras urbanísticas que impidan el libre desplazamiento de las personas, lo cual se deberá resolver por medio de soluciones arquitectónicas tales como: andenes, rampas, vados, cruces peatonales accesibles, entre otras.

**ARTÍCULO 117º. OBLIGATORIEDAD.** Para los nuevos proyectos urbanísticos y/o constructivos en general se deberá consultar y aplicar lo estipulado en las reglamentaciones vigentes al momento relacionadas con la soluciones que se deben ofrecer a las personas con movilidad reducida establecidas en la Ley 361 de 1997 y en los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005, así como en aquellas reglamentaciones que en el tiempo se expidan para complementarlas o sustituirlas, en las cuales se determina lo relacionado de cómo resolver y atender las necesidades de las anteriores personas con respecto a los espacios y edificaciones de uso público, en las cuales se debe dar solución arquitectónica y constructiva en los diferentes proyectos nuevos a realizar, así como en aquellos que fueron recientemente hechos sin la respectiva(s) licencias de urbanismo y/o construcción.

### 4. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y ESPACIO PÚBLICO.

**ARTÍCULO 118º. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** Están constituidas por las áreas definidas y entregadas de manera obligatoria y gratuita por los propietarios de terrenos o inmuebles sometidos a los procesos de desarrollo por construcción y de urbanización, sin importar el tipo de tratamiento en el cual se encuentren localizados.

Estas áreas de servicio se clasifican en cesiones de escala sectorial o barrial, las cuales estarán relacionadas entre sí para atender las necesidades de cada una de las comunas y corregimientos, las cuales estarán ubicadas estratégicamente en los sitios que determine previamente la Secretaría de Planeación Municipal, en estas normas y en aquellas que crea conveniente durante el desarrollo físico del municipio.

**ARTÍCULO 119º. IDENTIFICACIÓN DE NECESIDADES DE EQUIPAMIENTOS.** La identificación de necesidades sectoriales y barriales estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal quien definirá en orden de prioridades para la ejecución paulatina de las obras civiles de cada uno de las áreas señaladas e identificadas previamente para el cumplimiento de las Obligaciones Urbanísticas de los desarrollos constructivos y de urbanización.

La designación de los sitios preferentemente a ceder serán debidamente señalizados e inventariados en los planos que hacen parte del Acuerdo 033 de 2009, en el Plan Maestro de Espacio Público y de estas Normas Básicas Municipales, los cuales quedarán limitados para sus propietarios en su desarrollo urbanístico y constructivo de los mismos, en donde solamente se podrán autorizar ningún tipo de desarrollo urbanístico y constructivo debiendo ser destinadas dichos inmuebles o lotes a los usos y actividades específicamente determinadas por la municipalidad para la implementación de los equipamientos básicos de ciudad tales como: guarderías, escuelas, colegios; centros de estudios y tareas para los estudiantes, bibliotecas, conservatorios musicales similares; centros de salud, unidades intermedias, hospitales; albergues gerontológicos, ancianatos; polideportivos, parques recreativos para niños, adultos y para personas de la tercera edad (adulto mayor); sitios de convocatoria ciudadana, aulas múltiples, auditorios, coliseos; equipamientos de la administración pública para la atención al ciudadano, inspecciones y juzgados; y demás equipamientos básicos que requiera la población para el buen funcionamiento del sector en el área urbana o rural, para el mejoramiento del municipio en general acorde con el Plan de Equipamientos y Espacio Público que se tenga previsto para todo el territorio municipal.

El dimensionamiento deberá hacerse previamente dependiendo de la escala del sector y del área de influencia atender, de las necesidades insatisfechas existentes y requeridas por la población residente, y de acuerdo al crecimiento físico constructivo de cada sector.

**ARTÍCULO 120º. ADMINISTRACIÓN Y MANEJO DE LOS EQUIPAMIENTOS.** En aras de conservar en buen estado las edificaciones destinadas a equipamientos éstos podrán ser entregados mediante contrato de administración del espacio público a entidades sin ánimo de lucro, a cajas de compensación familiar, instituciones dedicadas a labores sociales y de desarrollo de la comunidad quienes se encargarán de administrar y manejar las edificaciones las cuales habrán de cumplir los fines previstos por la Secretaría de Planeación Municipal para el buen funcionamiento del sector y de la comuna.

Las entidades o instituciones a quienes se les haya encomendado la administración de estos inmuebles no podrán cambiar en el tiempo la destinación o uso para el cual fueron creadas como equipamientos colectivos, ni los podrán convertir en el sitio de sus sedes administrativas privadas, pues éstos equipamientos deberán prestar y cumplir en el tiempo su función social para el cual fueron creados, motivo por el cual se establecerán las limitaciones específicas para cada uno de ellos con destino al área administrativa para que cumplan con su función específica.

**ARTÍCULO 121º. LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN Y DE EQUIPAMIENTOS.** En las presentes Normas Básicas Municipales se determinan e identifican los primeros sitios que se definirán para el cumplimiento de las cesiones de zonas verdes y para construcción de equipamientos colectivos por parte de los propietarios que construyan y urbanicen sus inmuebles, para lo cual harán sus aportes económicos al Fondo de Obligaciones Urbanísticas.

En el Artículo 162 del Acuerdo 033 de 2009 y la norma que lo modifique, sustituya o adicione se establecen las zonas receptoras para espacio público en las que se ubicaran las zonas verdes y construcción de equipamientos que se realicen por el mecanismo de compensación.

**ARTÍCULO 122º. FONDO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Se constituyó el Fondo de Obligaciones Urbanísticas y de Espacio Público mediante Acuerdo 32 del 28 de Noviembre de 2007 el cual está destinado específicamente como un medio de salvaguardar los recursos económicos aportados por los ciudadanos correspondiente al pago en dinero de las Obligaciones Urbanísticas por concepto de cesión de Zonas Verdes Públicas (urbanizadas) y para la Construcción para Equipamientos Colectivos que deben realizar los propietarios de inmuebles que se pretendan urbanizar, construir, ampliar (adicionar), adecuar (reformular) parcial o totalmente, modificar (variación a planos), ajuste de cotas, cambio de destinación, es decir cuando éstos pasan de residencial a: comercial, industrial o de servicios, y viceversa, o cuando generan una(s) nueva(s) destinación(es).

Los dineros recaudados en dicho fondo no podrán ser cambiados de destinación para otras inversiones o necesidades que tenga el ente municipal, pues éste deberá garantizar a los ciudadanos y entidades los aportes económicos realizados para la compra de los inmuebles designados y requeridos como Zonas Receptoras para la implementación de Zonas Verdes Públicas para Parques, Recreación y Forestación, así mismo para la ejecución de las obras civiles de urbanismo necesarias y para la construcción de los Equipamientos necesarios que se encuentran debidamente inscritos en el Plan Maestro de Espacio Público

**ARTÍCULO 123º. CONSTANCIAS DE APORTES POR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** A los propietarios de inmuebles que realicen obras de urbanismo y construcción que deban realizar el pago de dichos aportes, una vez se verifique el pago de las mismas se les entregará un acta como constancia de haber cumplido con la obligación exigida, en la cual se describirá la dirección puntual del inmueble, nombre de la urbanización, nomenclatura de la edificación que realiza el aporte, piso(s) y área(s) construida(s) sobre la(s) cual(es) se realizan los aportes por zonas verdes y para la construcción de equipamientos colectivos.

Esta constancia es requisito básico para la expedición del Acta de Recibo de Urbanización y/o de Edificación, y por consiguiente para el otorgamiento del Certificado de Permiso de Ocupación y de obra establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 y/o del que lo complementa, modifique o sustituya en el tiempo.

Una copia de dicha constancia será entregada a cada comprador de los inmuebles del proyecto para los fines pertinentes a futuro que se presenten por construcciones nuevas sobre el lote adquirido, o en el caso de construcciones adquiridas para los procesos de ampliaciones, adecuaciones para cambios de uso en la edificación.

Por su parte la municipalidad reconocerá el pago de las obligaciones realizadas por cada inmueble en el tiempo, para lo cual llevará un registro detallado del cumplimiento de las mismas, para no realizar dobles cobros de obligaciones a los ciudadanos propietarios de inmuebles objeto de cambios en su parte física.

**ARTICULO 124º. COBROS NUEVOS Y ADICIONALES POR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SOBRE ZONAS VERDES Y PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS.** Los cobros nuevos y adicionales que se realicen por concepto de Obligaciones Urbanísticas serán exigibles a aquellos inmuebles que correspondan a desarrollos nuevos, ampliaciones o adiciones que no han realizado el aporte o cumplimiento previo durante el proceso formal de urbanización, ya sea en dinero o dentro del área de terreno a desarrollar o en otro sector que haya determinado específicamente la municipalidad como "Zona Receptora" de las Obligaciones Urbanísticas para Zonas Verdes y Equipamientos. Además en todos los casos los desarrollos constructivos deberán cumplir con la cesión o pago de las Obligaciones Urbanísticas para la Construcción de equipamientos, según los parámetros establecidos en las presentes Normas Básicas Municipales y de la magnitud del proyecto.

Las adecuaciones o reformas sustanciales que impliquen cambio de destinación o nuevas destinaciones, así mismo todos los reconocimientos o legalizaciones ya ejecutadas sin la respectiva licencia de construcción deberán cumplir con el cumplimiento de Obligaciones Urbanísticas para Áreas Verdes Públicas y para la Construcción de Equipamientos.

Las urbanizaciones por loteo harán sus aportes en función a los porcentajes que se establezcan con respecto al Área Neta del Lote para el cumplimiento de las Obligaciones Urbanísticas para Zonas Verdes Públicas.

En todos los casos la Secretaría de Planeación Municipal deberá realizar dentro del Expediente Urbano un Cuadro de Control de Cumplimiento Obligaciones Urbanísticas para Zonas Verdes y para la Construcción de Equipamientos, en el cual se llevará el registro tanto para los nuevos desarrollos constructivos, Ampliaciones (adiciones), Adecuaciones (reformas) y Reconocimientos (legalizaciones) de las mismas, así como las póliza de cumplimiento, acuerdo de pago el Municipio de Bello para garantizar el cumplimiento efectivo de las obligaciones contraídas.

Así mismo también son susceptibles de pago las Modificaciones y Ajustes de Cotas que impliquen cambios de uso, nuevas destinaciones, etc. que impliquen una modificación de la Licencia de Construcción, debiéndose realizar el pago total o proporcional según cada caso, es decir según la modalidad de licencia que se expida como: construcción nueva, ampliación, adecuación, reconocimiento, modificación, ajuste de cotas, loteo, subdivisión, reloteo, etc. según lo establecido en las presentes Normas Básicas Municipales.

Dicha exigencia se realizará a partir de la fecha de expedición del presente Decreto Municipal y las Curadurías Urbanas no podrán exonerar del cumplimiento de dichas normas y obligaciones para el mejoramiento del espacio público y de los equipamientos de ciudad a ningún proyecto urbanístico o constructivo. Solamente se exceptúan los desarrollos urbanísticos y constructivos propios de la administración municipal destinados a salud, educación recreación, deportes, seguridad, bomberos, bienestar social que desarrolle solamente el Municipio de Bello.

**ARTÍCULO 125º. PARTICIPACIÓN ECONÓMICA Y EJECUTIVA DEL MUNICIPIO DE BELLO.** Con los dineros captados y que se encuentren pendientes por pagar por parte de los urbanizadores y constructores se realizará la adquisición de los terrenos que sean de carácter privado y la ejecución de las obras con el objeto de dar inicio al proceso de adecuación y construcción de espacios públicos como zonas verdes, parques y recreación, así como para equipamiento comunitarios.

La Secretaría de Planeación Municipal realizará un estudio detallado de los proyectos aprobados por las Curadurías Urbanas que se encuentren pendientes del pago de dichas obligaciones pudiendo realizar cobros retroactivos a sus propietarios, constructores, urbanizadores y promotores inmobiliarios que no cumplieron con las respectivas cesiones de áreas con destino a zonas verdes y equipamientos.

La no cancelación de dichas obligaciones que se encuentran pendientes estarán supeditadas a los procesos administrativos y judiciales respectivos que rigen sobre la materia sobre los pagos y cobro de contribuciones municipales y lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 en su artículo 58 y siguientes.

**ARTÍCULO 126º. ENTIDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** La Secretaría de Planeación Municipal se encargará de administrar dicho fondo, pues desde el comienzo del proceso esta entidad es quien debe realizar los controles por concepto de liquidación, cobro y aporte de obligaciones urbanísticas para todos los desarrollos de urbanización, parcelación, construcción y reconocimientos que sean otorgados y aprobados por las Curaduría Urbanas, con el fin de garantizar el recaudo de dichas obligaciones y la ejecución de las mismas dentro del territorio municipal.

Los dineros aportados por el concepto de Obligaciones Urbanísticas serán con destinación específica ya que se tratan de recursos económicos para: parques, zonas verdes y complementarios, así como en edificaciones para equipamientos colectivos.

Los globos de terreno que en un momento se adquieran para la creación de un Parque Público, de Recreación o similar, así como para la Construcción de Equipamientos Comunitarios no podrán ser desafectados para convertidos en bienes privados, éstos deberán cumplir con la función social para la cual fueron creados.

**ARTÍCULO 127º. ADMINISTRACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS.** Los inmuebles destinados a equipamientos colectivos podrán ser de carácter público, los cuales serán cedidos al Municipio de Bello

mediante escritura pública debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los que podrán ser entregados a entidades sin ánimo de lucro, cajas de compensación, a entidades oficiales que estén dedicadas a la prestación de servicios a la comunidad entre otras, con los cuales se puede dar solución a las necesidades insatisfechas de un sector, dotándolo así de los equipamientos básicos que requiere la comunidad.

Podrán existir equipamientos que pueden ser de carácter privado, siempre y cuando éstos cumplan con su función social en beneficio de la comunidad, quedando los inmuebles asignados en forma perpetua como “zona de equipamientos comunal u zona común esencial, dentro de los reglamentos de propiedad horizontal” de ciudad, uso que no podrá ser modificado en el tiempo, si éste hace parte del cumplimiento de una obligación urbanística.

**ARTÍCULO 128º. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.** Los inmuebles de propiedad privada en donde funcionan equipamientos básicos como universidades, colegios, guarderías, clínicas, hospitales, ancianatos, zonas y parques recreativos, auditorios, bibliotecas, centros de capacitación no formal y demás equipamientos afines o similares que funcionen en inmuebles propios que sean declarados como “uso social obligado”, seguirán cumpliendo la actividad propia para los cuales fueron diseñados, funcionando como elementos de apoyo a los equipamientos básicos en beneficio de la comunidad en general.

**ARTÍCULO 129º. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Todo desarrollo urbanístico y constructivo que se realice en el territorio municipal, en el área urbana y rural debe cumplir con el aporte de Obligaciones Urbanísticas, las que se podrán realizar con aportes como lotes de terreno para el caso de zonas verdes, ejecución de construcciones nuevas, realización ampliaciones y adecuaciones en los equipamientos existentes que determine por orden de prioridades la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 130º. CESIONES DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Sin importar el tipo de tratamiento ya sea consolidación, renovación, desarrollo, conservación y mejoramiento integral en donde se encuentre localizado el predio deberá realizar su aporte al desarrollo físico del territorio municipal, realizando un aporte proporcional al área construida del inmueble destinada a vivienda, comercio, servicios e industria.

Con el objeto de establecer un equilibrio entre los diferentes proyectos a realizar en el territorio municipal las Obligaciones Urbanísticas serán iguales en cualquier Franja de Intensidad de Desarrollo y para cualquier uso, debiéndose ceder para Zonas Verdes Públicas el diez por ciento del Área Neta Normativa (Área Bruta – Vías Obligadas), con el fin de no establecer dobles contribuciones que afecten a los predios y desarrollos a realizar y para Zonas Verdes Privadas el diez por ciento del Área Neta Normativa (Área Bruta – Vías Obligadas), estas últimas serán dejadas en el proyecto y tendrán la condición de suelo privado de uso público, para el caso de las copropiedades estarán especificadas en el reglamento de propiedad horizontal como bienes comunes esenciales de la copropiedad y no podrán ser desafectados ni cambiar de destinación.

Las áreas destinadas para la Construcción de Equipamientos será del uno y medio por ciento (1.5%) del Área Total Construida destinada a cada uso o actividad, ya sea residencial, comercio, industrial, de servicios y especial, no se debe incluir para esta liquidación las áreas que han de ser Bienes Comunes de Copropiedad solo para las edificaciones que están sometidas a Régimen de Propiedad Horizontal, como tampoco las áreas de parqueadero al servicio del proyecto ya que se pretende incentivar este tipo de equipamiento con el objeto de descongestionar las vías públicas de parqueo público sobre la misma mejorando así la calidad del espacio público que requiere el municipio y la ciudadanía.

En el caso de zonas comunes privadas de circulación horizontal y vertical, así como de otras áreas afines éstas no se tendrán que tener en cuenta para la liquidación respectiva de cumplimiento de Construcción de Equipamientos.

Tampoco entran en lo anterior las áreas destinadas a los servicios comunales de cada desarrollo constructivo tales como piscinas, salones de reuniones, gimnasia, etc. siempre y cuando a éstos no se les asigne una destinación individual, es decir que aquellos que sean destinados como bienes comunes de la copropiedad y que se destinen para la venta o arriendo si harán parte de las áreas a incluir para la contabilización, liquidación y cumplimiento a realizar correspondientes de Obligaciones Urbanísticas para la Construcción de Equipamientos.

Para los desarrollos rurales la obligación urbanística será el 5% del área bruta parcelable, la cual se cancelará por concepto de Zona Verde Publica, bien sea en tierra o en dinero al Fondo de Obligaciones Urbanísticas.

Para la obligación de equipamiento construido cancelará 5m2 por parcela o lote parcelable.

En el caso de los condominios campestres sin subdivisión predial pagaran 5m2 por destinación o vivienda.

Las anteriores obligaciones serán canceladas por el urbanizador.

En ningún caso el equipamiento construido podrá ser inferior a 120m2 de conformidad con el Artículo 275 del Acuerdo 033 de 2009 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

#### CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS PARA CUALQUIER USO O SECTOR

ZONA VERDE PRIVADA	10% Área Neta Normativa (**)	Transferencia máxima 0%
ZONA VERDE PUBLICA	10% Área Neta Normativa	Transferencia máxima 100%
EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO	1.5% Área construida en el uso (*)	Transferencia máxima 100%

(\*) Para la contabilización del área construida en el uso no se tendrán en cuenta el área de parqueaderos, circulaciones, servicios comunales de copropiedad

(\*\*) Para los usos comercial, industrial y de servicios se podrá contabilizar como Zona Verde Privada, el área destinada para circulaciones de conjunto.

**ARTÍCULO 131º. PARQUES LINEALES DE QUEBRADA.** En las fajas y corredores de amortiguamiento que protegen el recurso hidrográfico de las quebradas, se debe realizar la siembra de nueva vegetación y proteger la existente, para mejorar la conectividad biótica. En donde sea posible por sus condiciones topográficas, morfológicas y ambientales se adecuarán parques lineales, para el disfrute y goce pasivo de los retiros laterales de quebrada por la comunidad.

Las acciones en estos parques deberán seguir los siguientes lineamientos:

- Deben realizarse acciones con un enfoque totalmente ambiental, buscando que se mejoren y restituyan las fajas de retiro para la protección de las corrientes hídricas y el mejoramiento de la conectividad biótica con la siembra de árboles, arbustos, pastos y gramas que se adecuen a las condiciones específicas, la adecuación de taludes con la repoblación de especies vegetales que los estabilicen y la construcción de muros de contención en ciertas áreas críticas.
- Los parques lineales deben propender por adecuaciones ambientales, donde no primen los pisos duros ni construcciones de otros elementos rígidos como kioscos, equipamientos y escenarios deportivos. Se propenderá por piso blando en aproximadamente un ochenta por ciento (80%). Así mismo, se debe buscar recreación de tipo pasiva con equipamientos adecuados a las condiciones topográficas de las zonas de interés.
- Los árboles que se planten deben optimizar la generación de sombrío para preservar el ambiente de trópico de la zona norte del Valle de Aburrá.
- Complementando las acciones ambientales en los parques lineales, se deben adecuar para el uso efectivo por la comunidad promoviendo la comunicación peatonal y el disfrute paisajístico y dotándolos de amoblamiento urbano apropiado para su función como espacio recreativo pasivo.

Se propone la generación y recuperación de los siguientes parques lineales para el municipio de Bello, los cuales se muestran, de acuerdo a los tramos acá descritos, en el Plano PL04 - Sistema Estructurante del Espacio Público aprobado y que hace parte integral del Acuerdo 033 de 2009.



QUEBRADA	TRAMO	CATEGORIA	ACTUACIÓN
Sendero Ecológico La Navarra	Entre la Autopista Norte y la Diagonal 57	Existente	Recuperación y Mantenimiento
Caño del Burro	Entre la Diagonal 61 y la Diagonal 67	Propuesta	Generación
Parque lineal El Hato	Entre la Carrera 50 y La Meseta.	Propuesta	Generación
Sendero Peatonal La Madera	Desde el Límite Urbano hasta el cruce con la Carrera 70 (Barrio París)	Propuesta	Generación
Paseo Peatonal La García	Charco Verde 100 metros (área rural) y entre Carrera 66A y Calle 51 (Tramo urbano) Carrera 66 A y Calle 51 (Tramo urbano)	Propuesta	Generación
La Seca	Entre la Autopista Norte y la Diagonal 65	Propuesta	Generación
La Señorita	Entre la diagonal 55 y la diagonal 62	Propuesta	Generación
La Montañita	Desde la Carrera 79 A hasta su desembocadura en la Quebrada La Madera	Propuesta	Generación
Merizalde	Entre la Calle 64 y la Calle 69	Propuesta	Generación
Chagualones	Entre la Diagonal 58 y la Diagonal 66	Propuesta	Generación
La Seminarista	300 metros, aguas arriba, a partir de su desembocadura en la Quebrada La Seca	Propuesta	Generación
Santa Ana	Desde su cruce con la Carrera 64, a la altura de la Finca Piamonte, hasta el límite urbano	Propuesta	Generación
La Guzmaná	Desde su cruce con la Carrera 60, a la altura del	Propuesta	Generación
Caño Santa Rita	Entre la Carrera 41 y la Carrera 43 B	Propuesta	Generación
La Loca	TRAMO 1: Desde su cruce con el perímetro urbano hasta su cruce con la proyección de la Carrera 62. TRAMO 2: Desde el cruce con la Autopista Norte hasta el sector de Amazonía	Propuesta	Generación

**Otros Parques Lineales de Quebrada.** Los retiros laterales de las siguientes Quebradas también podrán adecuarse para Parques Lineales:

Quebrada Molinares  
Quebrada La Avelina  
Quebrada El Barro  
Quebrada Tierradentro  
Quebrada La Chiquita  
Quebrada Chachafruto  
Quebrada La Cascada  
Quebrada Pachelly  
Quebrada Los Alpes  
Quebrada La Guacamaya  
Quebrada Niquía  
Quebrada La Navarra  
Quebrada Los Escobares (ribera occidental)  
Quebrada Rodas (ribera occidental)  
Quebrada La Camila  
Caño Las Velas  
Quebrada La Gabriela  
Quebrada Cañada Negra

Los parques lineales de quebrada quedarán conformados por los retiros de treinta metros (30,00 m) a las corrientes de agua establecidos en las normas vigentes más las fajas adyacentes a dichos retiros, medidos a partir del nivel de aguas máximas de la quebrada.

Se permitirá la construcción de senderos peatonales especiales sólo para el goce y disfrute del Parque Lineal más no para acceder a las edificaciones. Las vías adyacentes a los parques no podrán estar incluidas dentro del retiro de los treinta metros (30,00 m), es decir no se podrán superponer obligaciones: vías

(vehiculares o peatonales) con retiros de quebrada; siendo cada uno de éstos elementos independientes entre sí, debiéndose respetar las dimensiones y condiciones normativas que se establezcan para cada una de ellos.

Los senderos peatonales no se podrán construir dentro de las franjas de los niveles máximos de inundación de cada quebrada, estas circulaciones peatonales deberán estar localizadas a una distancia mínima de diez metros (10,00 m) a partir del borde de aguas máximas, de manera que queden lo suficientemente retirados para que no se lleguen a causar problemas aguas abajo en los momentos de las grandes crecientes de la misma, por lo cual se deberá tener en cuenta su comportamiento hidrológico para construcción y aceptación de dichos senderos. En igual forma deberán respetar esta distancia mínima las bancas, luminarias y otros elementos como los pasamanos, los cuales tendrán una altura de un metro (1,00 m) a partir del nivel natural del terreno, contruidos con materiales naturales tales como madera inmunizada, los cuales pueden ser sustituidos por setos vivos con altura mínima de uno punto cincuenta metros (1,50 m).

Se podrá permitir además como amoblamiento del mismo parque, después de la franja reservada para retiro de quebrada para la construcción de áreas destinadas a la recreación activa y pasiva, tales como ciclo vías, pistas de trote, placas polideportivas, kioscos y módulos de ventas removibles y no fijos, juegos infantiles, redes y elementos para garantizar el alumbrado público del parque, así como los demás elementos de amoblamiento urbano complementario (sillas, bancas, basureros, piletas de agua, etc., que requiera el mismo para su buen funcionamiento que faciliten la apropiación de dicho espacio por parte de la comunidad.

Los retiros de quebrada que sean susceptibles de ser convertidos en Parque Lineal deberán garantizar el libre acceso a la población en general y en especial de la población con movilidad reducida, debiendo tener el amoblamiento urbano necesarios (rampas) para garantizar el uso y carácter del mismo, los cuales estarán conectados directamente con la vía pública para garantizar el libre acceso, para lo cual se deberá acreditar su accesibilidad.

Las áreas a intervenir y adecuar como Parques Lineales de Quebrada que se localicen después de los diez metros (10,00 m) del borde de nivel de aguas máximas definido para la misma, podrán hacer parte de las áreas a ceder en cumplimiento de las Obligaciones Urbanísticas, pero deberá garantizarse el libre acceso a las mismas, para lo cual deberá definirse y acreditarse la accesibilidad al parque a construir.

No se permitirá en ningún caso el vertimiento de aguas negras o contaminadas, de residuos sólidos o basuras a los cauces de quebradas, y en especial en las destinadas a parques lineales, debiéndose colocar avisos y señalizaciones de las prohibiciones necesarias para garantizar la preservación del mismo

La sección de los senderos peatonales a proyectar en las fajas adyacentes tendrá una dimensión mínima de dos (2.00) metros, los cuales deben proyectarse libres de cualquier obstáculo al igual que los senderos o puentes peatonales ecológicos de atravesamientos de las corrientes de agua que posibiliten la conexión entre ambas riberas.

**ARTICULO 132º. PARQUES EN LOS RETIROS A LOS NACIMIENTOS DE AGUA.** Alrededor de los nacimientos de agua también se podrán desarrollar parques públicos, debiéndose garantizar un retiro de protección a la fuente de agua de mínimo cincuenta metros (50,00 m), para preservar el nacimiento, pudiéndose implementar dentro de los siguientes cincuenta metros (50,00 m) alrededor del nacimiento un parque ecológico y forestal, conformando así un retiro total de cien metros, pero sin construcciones o edificaciones en dicho retiro.

No se podrán realizar intervenciones físicas que afecten a los nacimientos, ni que generen procesos erosivos en el tiempo, debiéndose realizar los correctivos necesarios para la preservación del medio suelo, agua, aire, flora y fauna.

Los retiros a nacimiento de agua en las áreas rurales serán de mínimo cincuenta metros (50,00 m) para protección de la fuente de agua, luego cincuenta metros (50,00 m) que pueden ser para parque público o privado y zona de protección forestal, para un retiro total al nacimiento de agua de cien metros (100,00 m) alrededor del mismo, los cuales podrán estar conectados los parques lineales que se desarrollen a lo largo de la quebrada, los que deberán empalmar con vías o áreas públicas que permita garantizar el libre acceso a los mismos.

En la zona urbana en donde se detecten nacimientos de agua no se deberán camuflar o desaparecer éstos por medio de tuberías de drenaje u otros medios artificiales ya que se pueden producir socavamientos en el subsuelo, lo que a futuro puede conllevar a posibles desconfinamientos del terreno debiendo asumir el propietario inicial del inmueble a desarrollar, el urbanizador y/o constructor del mismo el pago de los daños y perjuicios que se llegasen a causar.

## **5. SOBRE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA.**

**ARTÍCULO 133°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES.** Todas las actuaciones urbanísticas incluyendo: parcelaciones, urbanizaciones, nuevas construcciones, ampliaciones, reconocimientos y legalizaciones urbanísticas donde sean precedentes, que se desarrollen en los suelos urbano, de expansión y rural, deberán cumplir con las áreas de cesión pública para zonas verdes, y construcción de equipamiento, así como para las vías públicas y peatonales y vehiculares, como también áreas boscosas alrededor de los cauces de las quebradas, suelos de mitigación de deslizamientos que deben ser preservadas y conservadas para evitar problemas ambientales y ecológicos.

Las áreas de cesión pública de las vías y las correspondientes a las obligaciones especiales de vías, zonas verdes públicas, zonas para equipamientos, suelos y zonas de protección, parqueaderos públicos y otros se regirán por la normativa general y específica establecida para tal efecto en el Plan de Ordenamiento Territorial y en las presentes Normas Básicas Municipales.

**PARÁGRAFO.** Las fajas de terreno que los propietarios de un lote transfieran al Municipio de Bello a título oneroso de manera previa a la ejecución de un desarrollo urbanístico o constructivo, no serán computadas dentro de los índices o porcentajes de cesión exigidos por norma y se descontarán del área bruta del lote para efectos de la aplicación de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas. Estas fajas son diferentes a las que se entregan de manera anticipada como áreas de cesión pública de las que trata este artículo, en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o la reglamentación que lo modifique, adicione o sustituya.

**ARTÍCULO 134°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA PARA ZONAS VERDES Y CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS.** La Secretaría de Planeación determinará al interesado, ya sea público o privado, cuáles serán los suelos a ceder o a comprar con destino a zonas verdes, recreacionales y para equipamientos, de conformidad con lo establecido en los Artículos 161 y siguientes del Acuerdo Municipal 033 de 2009, en las presentes Normas Básicas y en las demás reglamentaciones que se expidan sobre la materia.

Bajo este criterio, la Secretaría de Planeación Municipal, revisará y aprobará la destinación y tratamiento específico de los suelos a ceder o a comprar.

En el caso de que se pretendan pagar las obligaciones urbanísticas por fuera del proyecto la Secretaría de Planeación Municipal informará al interesado la forma de cumplimiento de la obligación de la que trata el presente artículo, es decir, si se cumple en el sector donde se desarrollará el proyecto de urbanización/parcelación y/o construcción o, si se cumple en otro sitio que sea conveniente para la comuna, sector o vereda o si se compensa en dinero. Dichas áreas serán útiles para los fines que se persiguen en términos de cubrir las necesidades de la población circundante de tener un espacio apropiado y apto para construir cualquier equipamiento público; constituyéndose en un aporte al espacio público y a los equipamientos existentes en los diferentes sectores que conforman el Suelo Urbano y Rural.

**ARTÍCULO 135°. GENERALIDADES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA.** Para el caso de proyectos de urbanización o construcción nueva bien sea en suelo urbano o rural las obligaciones urbanísticas se liquidaran y cancelaran de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 033 de 2009 y en las presentes Normas Básicas.

En el caso de reconocimientos o legalización aplica lo establecido en las presentes Normas Básicas Municipales como si fuese un proyecto nuevo si éste no ha cumplido con ninguna de las obligaciones aquí establecidas.

Todo lote que sea objeto de subdivisión o reloteo, trasladará las obligaciones por concepto de áreas de cesión pública para zonas verdes y construcción de equipamiento en forma proporcional a los lotes resultantes, de forma que se mantenga la obligación del lote matriz. En el caso de integración, la obligación corresponderá a la equivalente al área resultante. En concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique o sustituya, la definición de las áreas de cesión y la forma de cumplimiento y entrega se determinarán al momento de otorgar las licencias de urbanización y construcción a los lotes resultantes.

El cumplimiento de esta obligación urbanística con pago en dinero, en el sitio o en otro sitio y la disposición del suelo para la construcción de parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y/o para la construcción de equipamientos serán en los sitios definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en esta reglamentación y en las que determine a futuro la Secretaría de Planeación Municipal en su Plan de Manejo del Espacio Público.

**ARTÍCULO 136°. CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA.** Las áreas de cesión para zonas verdes, recreacionales y para equipamiento que se definan para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas, ya sea para entregarlas el interesado o para comprarlas el Municipio de Bello con los recursos obtenidos para tal fin deben presentar las siguientes características además de cumplir con lo establecido en el Artículo 189 del Acuerdo 033 de 2.009 o la norma que lo modifique, sustituya o modifique:

- Las áreas de cesión para espacio público deben diseñarse como parques cívicos de recreación pasiva, parques infantiles, plazas cívicas o áreas de protección del paisaje.
- Su localización debe estar relacionada con el uso equidistante de todas las zonas de vivienda del predio o del plan parcial.
- La pendiente máxima es del 60% o 27° de inclinación, salvo que se localice en los sitios determinados como áreas receptoras de transferencia.
- Para pendientes superiores al 60% o 27° de inclinación y que pretendan ser recibidas como pago de obligación urbanística, debe presentar propuesta de intervención y adecuación para aprobación por parte de la Secretaría de Planeación en la que garantice zonas aprovechables con estabilidad geológica.
- No pueden estar localizadas en áreas de riesgo, protegidas, o de afectaciones viales de infraestructura o de espacios públicos de escala Municipal, ni en áreas de destinación urbana específica.
- Las áreas duras destinadas a andenes, caminos, senderos, terrazas o zonas de juego deben tener un área inferior al 30% del total del globo.
- Mobiliario. El mobiliario urbano, la iluminación, los juegos infantiles, la arborización, entre otros, deben estar concebidos dentro de las pautas de diseño establecidas para el Municipio en el Plan Maestro de Espacio Público.
- Contar con una proporción entre el ancho y el largo no debe ser mayor de 1 a 3 y en contacto con una vía pública con una sección mínima de doce metros (12,00 m) para vía de servicio.
- Cuando la vinculación del predio a una vía pública construida principal de acceso, se haga a través de una de una faja perteneciente al lote que se va a ceder, la distancia máxima de recorrido entre la vía principal y el frente del predio será de treinta metros (30,00 m) de longitud y el interesado la deberá adecuar como sendero peatonal de acceso debidamente amoblado e iluminado, lo que deberá constar en los planos de urbanismo y construcción a presentar para la obtención de las respectivas licencias.
- El lote a ceder debe contar disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios en los suelos urbanos.
- El área del lote a ceder deberá ser mayor o igual a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) o ser colindante a espacios públicos destinados a zonas verde públicas que por sumatoria superen esta área.
- En el caso de que el suelo a ceder se requiera para la construcción de equipamientos, este deberá garantizar condiciones de accesibilidad y apto topográfica y geológicamente para la construcción futura de éstos.

- Deberá tener un entorno apropiado de áreas naturales y construidas que garanticen la seguridad y tranquilidad de los ciudadanos para su debida utilización.
- Accesibilidad adecuada que garantice su goce a personas con movilidad reducida y sea transitable en su interior de conformidad con lo establecido en las presentes Normas Básicas.

**ARTÍCULO 137°. SUELOS QUE NO SE CONSTITUYEN COMO ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA PARA PAGO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** No se constituyen como tales:

- Las zonas verdes o jardines que hacen parte de las secciones totales de las vías peatonales y vehiculares, intercambios viales, retornos, viaductos, puentes y similares, sean éstas públicas o privadas.
- Los antejardines, los retiros laterales, de fondo y aislamientos entre edificaciones.
- Los primeros diez (10m) metros de retiros establecidos a las corrientes naturales de agua, ni el resto de los retiros a dichas corrientes cuando por su topografía y condiciones geológicas no sirvan para la conformación de parques lineales aptos para el goce y disfrute de la comunidad. Estos últimos retiros podrán ser contabilizados dentro de las obligaciones parcial o totalmente cuando el terreno no presente vulnerabilidad por erosión, socavamiento o similares, exista posibilidad de accesibilidad directa, sea fácilmente recorrible y que se pueda conformar un parque lineal que sirva para la recreación pasiva y activa de la población y pueda ser incorporado luego al sistema estructurante natural establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Las zonas de riesgo no recuperable o inestable de manejo especial.
- Las áreas reservadas para futuras zonas de estacionamiento de vehículos ya sean privados, para visitantes o públicos.

**PARÁGRAFO.** Las áreas naturales que se mencionan en este artículo, las cuales presentan restricciones para ser cedidas al Municipio de Bello por concepto de suelo de cesión para zonas verdes, las podrá ceder el urbanizador o constructor opcionalmente de forma voluntaria como áreas adicionales a las obligadas, para lo cual deberán señalizarse en los planos con convención diferentes y no podrán ser incluidas en los cuadros generales y específicos de áreas del proyecto dentro de las fajas de terreno que son objeto de cesión, ya sea para urbanizaciones, construcciones nuevas, ampliaciones, reconocimientos y legalización urbanística, motivo por el cual deberán ser reportadas y quedar completamente diferenciadas de las que serán objeto de cesión formal por norma.

**ARTÍCULO 138°. REQUISITOS PARA ENTREGAR LOS SUELOS DE CESIÓN.** El interesado delimitará claramente las áreas a ceder en planos con su respectivo cuadro de áreas, definiendo su destinación como áreas verdes, recreacionales y para equipamiento, con el fin de discriminarlas como bienes que se incorporarán a los de uso público y se consignará en el plano de la constitución de la urbanización, de conformidad con el Artículo 57 y siguientes del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique o sustituya.

Las áreas de cesión pública destinadas a zonas verdes, recreacionales y equipamiento se deberán entregar engramadas, con iluminación, arborización, senderos, pisos duros, amoblamiento urbano y condiciones necesarias para su adecuado funcionamiento, en concordancia con las pautas de diseño urbano que determine la Secretaría de Planeación en el Plan Maestro de Espacio Público, de conformidad con el Artículo 19 y siguientes del Acuerdo 033 de 2009 o la norma que lo modifique o sustituya.

Se deberán considerar las normas vigentes acerca del amoblamiento urbano, accesibilidad a discapacitados, requerimientos para edificaciones públicas, entre otros. Cuando se trate de la entrega de dicho suelo con destinación a la construcción futura de equipamientos de: salud, deportivo, educación, asistencia social, recreación, convocatoria ciudadana, etc., se deberá presentar el estudio de suelos donde se garantice la posibilidad de ser construido el inmueble, el cual se entregará una vez realizados los movimientos de tierra

requeridos y las obras de urbanismo necesarias que lo dejen apto para la construcción inmediata de cualquier tipo de equipamiento y antes de la expedición del Recibo de Urbanización y/o Edificación y para el Permiso de Ocupación de Obra.

Si para el diseño urbano del parque, plaza, plazoleta, zona verde incluyendo área futura para la localización de un equipamiento, se requiere del diseño y ejecución de obras de infraestructura para garantizar el uso, estabilidad y mantenimiento de dicho suelo, tales como muros de contención, filtros, estructuras hidráulicas, pasamanos, entre otros, se deberán presentar los diseños respectivos para el aval correspondiente ante la Secretaría de Planeación Municipal.

Cuando dentro del área a ceder se establezca la posibilidad de entregar el área para reserva forestal, esta deberá contar con especies nativas que hagan posible el mantenimiento y conservación del suelo y disminución del riesgo erosivo.

**ARTÍCULO 139°. GENERALIDADES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO.** Todo proyecto de construcción ya sea nueva, de ampliación, adecuación, modificación, y reconocimiento que genere nuevas destinaciones deberá cumplir con las áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento colectivo, conforme al cuadro de obligaciones urbanísticas establecido en las presentes Normas Básicas. Las construcciones para equipamiento como cumplimiento de obligación urbanística serán cedidas mediante escritura pública al Municipio previo al Recibo de Obra o bien se cancelaran en dinero a razón de un (1 SMMV) salario mínimo mensual vigente por unidad de medida establecida para la obligación (ver cuadro de obligaciones urbanísticas), valor que se depositará al Fondo de Obligaciones Urbanísticas.

**ARTÍCULO 140°. CUMPLIMIENTO DE ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO.** Cuando la obligación se cumpla con obra construida, su destinación y las características constructivas de estas edificaciones se establecerán con base en lo definido en las presentes Normas Básicas Municipales, así como en las reglamentaciones vigentes que tratan de la accesibilidad a edificaciones públicas y seguridad para personas con movilidad reducida y en los requerimientos de cobertura por destinación específica que requiera cada sector de la ciudad, de acuerdo al programa de prioridades y necesidades que se establece en esta reglamentación y en los que a futuro determine la Secretaría de Planeación Municipal, en consenso con las demás entidades municipales que se encuentran a cargo de dichas infraestructuras.

Si el desarrollo urbanístico y constructivo se aprueba y se desarrolla por etapas, la obligación se cumplirá antes del recibo de cada etapa, en forma proporcional a lo construido y al número de destinaciones.

**ARTÍCULO 141°. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** Las construcciones destinadas al equipamiento colectivo deberán cumplir con las siguientes características:

- Ser realizadas en terrenos estables y que no presenten restricciones ambientales y físicas de ninguna índole que la hagan inviable, lo cual debe ser sustentado con el estudio de suelos respectivo.
- Cumplir con la norma de sismo-resistencia y demás normas que regulan la materia, para lo cual se deben presentar los diseños y cálculos estructurales debidamente elaborados y firmados por ingeniero civil con matrícula profesional.
- Ser habitables, accesibles, seguras y funcionales, para lo cual el diseñador considerará toda la reglamentación específica desarrollada en las Normas Básicas Municipales y complementarias que se determinen para cada tipo de equipamiento público.
- La edificación deberá estar ubicada frente a una vía pública vehicular construida, no en proyecto, que cumpla con la sección pública mínima de doce metros (12,00 m), que garantice el acceso vehicular y peatonal. La(s) edificación(es) a realizar deberán cumplir con los retiros y alturas establecidos en concordancia con el uso específico, generando condiciones ambientales y físicas favorables a la población circundante. Los materiales de acabados arquitectónicos deberán ser de alta calidad, garantizando su permanencia y sostenibilidad en el tiempo.

- Debe disponer de todos los servicios públicos (acueducto, alcantarillado, gas, energía y telecomunicaciones).

**ARTÍCULO 142°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA EN SUELO URBANO.** Los procesos de urbanismo y construcción, incluyendo los reconocimientos y legalización de asentamientos humanos donde sean procedentes, destinados a cualquier uso, deberán cumplir con las áreas de cesión pública antes descritas para zonas verdes, así como para las vías públicas peatonales y vehiculares, y construcción del equipamiento comunitario, como también, con otras obligaciones urbanísticas como son las áreas de destinación especial y de cobertura boscosa que se determinen para cada sector y polígono normativo, las cuales deberán ser cumplidas por el urbanizador previas al Recibo de Obra, es de aclarar, que el suelo a ceder por concepto de zona verde será cancelado por el urbanizador y la construcción del equipamiento comunitario será asumido por el constructor en función del área construida previo Certificado de Ocupación.

Los desarrollos constructivos destinados a la educación, recreación, salud o similares de carácter privado deberán cumplir con las áreas de cesión pública y obligaciones urbanísticas.

Cuando estos desarrollos sean de carácter público, deberán cumplir con toda la normativa de vinculación directa a la malla vial, servicios públicos, accesibilidad, y no tendrá que cumplir con la construcción del equipamiento comunitario. En este caso, dentro de dichos equipamientos se deberán proyectar áreas libres y construidas en la misma proporción establecida para los proyectos privados, que sirvan a la comunidad en general, tales como áreas recreativas, teatros, auditorios, aulas múltiples para capacitación y similares.

Cuando se trate de áreas de zonas verdes públicas a pagar en dinero éstas se liquidarán al valor establecido en el plano de zonas geoeconómicas para liquidación de impuestos de construcción, el cual se actualizará y ajustará a valores de mercado anualmente, valor que será depositado al Fondo de Obligaciones Urbanísticas.

La liquidación del monto o cantidad de área a cumplir se hará en el momento de la obtención de la Licencia, para lo cual la Curaduría Urbana deberá informar en la respectiva Resolución al Interesado ya sea propietario, promotor o constructor de la obra de las obligaciones contraídas ante la municipalidad con respecto al proyecto urbanístico o de construcción.

**ARTÍCULO 143°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA EN ZONA SUBURBANA Y RURAL.** Los procesos de parcelación y construcción, así como los planes especiales incluyendo los reconocimientos y legalización de asentamientos humanos donde sean procedentes, destinados a cualquier uso, deberán cumplir con las áreas de cesión pública antes descritas para zonas verdes, así como para las vías públicas peatonales y vehiculares, y construcción del equipamiento comunitario, como también, con otras obligaciones urbanísticas como son las áreas de destinación especial y de cobertura boscosa que se determinen para cada sector y polígono normativo, las cuales deberán ser cumplidas por el urbanizador previas al Recibo de Obra, es de aclarar, que el suelo a ceder por concepto de zona verde y la construcción de equipamiento comunitario serán cancelados por el urbanizador previo al Certificado de Ocupación.

El cumplimiento de la obligación para las áreas de terreno que ha de destinarse a Zonas Verde podrá ser pagada al Fondo de Obligaciones Urbanísticas y Espacio Público, casos en los cuales se consignará dicha obligación en dinero en la cuenta especial destinada específicamente para dotar a los diferentes sectores urbano y rural del municipio de Bello en concordancia con el Plan de Equipamientos y de Espacio Público y según programa de prioridades que establezca la Secretaría de Planeación, para el área rural.

El área de cesión física o de pago en dinero o de compensación en las Zonas Receptoras se registrará por los mismos parámetros y conceptos establecidos para las Zonas Verdes Públicas (Z.V.PU) establecidas en el presente Decreto.

La liquidación del monto o cantidad de área a cumplir se hará en el momento de la obtención de la Licencia de Parcelación y/o construcción, Reconocimiento o Legalización, para lo cual la Curaduría Urbana deberá informar en la respectiva Resolución al Interesado ya sea propietario, promotor o constructor de la obra de las obligaciones contraídas ante la municipalidad con respecto al proyecto.

El cumplimiento de estas Obligaciones Urbanísticas se hará previo al momento del Recibo de Obra de

Parcelación. En el caso de urbanizaciones y parcelaciones en donde la ejecución es por etapas se podrá hacer proporcional a cada etapa, debiéndose garantizar mediante póliza de seguros el cumplimiento total de la obligación para el desarrollo del proyecto objeto de licencia.

Las licencias de construcción sobre lotes resultantes de parcelaciones están exentos del pago de obligación urbanística toda vez que deben estar consignadas en la Licencia de Parcelación y pagadas por el urbanizador.

**ARTICULO 144°. VÍAS A CEDER.** En concordancia con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial las vías públicas, ya sean peatonales o vehiculares, que se requieran según las Vías Obligadas informadas por la Secretaría de Planeación Municipal como principales que debe desarrollar el urbanizador, parcelador o constructor para permitir el acceso directo a los lotes independientes, deberán ser cedidas al Municipio de Bello mediante escritura pública debidamente elaborada en Notaría y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos.

Las áreas de cesión pública por concepto de vías peatonales y vehiculares no se podrán superponer ni hacer parte de cumplimiento de Obligaciones Urbanísticas para Zonas Verdes y Equipamientos, debiendo ser totalmente independientes dichas obligaciones entre sí, según lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y en las Normas Básicas Municipales.

Como parte integral del diseño y construcción de las vías, el interesado deberá realizar la construcción de las redes de servicios públicos que se requieran según los parámetros que determinen las empresas prestadoras de dichos servicios. Así mismo los andenes de circulación peatonal, las bahías de aproximación, vías de servicio, separadores, ciclo-rutas, bordillos, cunetas o bermas, paraderos de buses, cruces peatonales de vías, puentes peatonales o vehiculares, entre otros que se determinen para el sector, cumpliendo con las normas que para el efecto se encuentren vigentes y en concordancia con la localización del proyecto y el uso al cual está destinado.

Será requisito para la construcción y recibo de la urbanización, parcelación y/o construcción la aprobación que la Secretaría de Planeación Municipal otorgue, al diseño de las vías y rasantes presentado por el interesado.

La Curaduría Urbana deberá verificar que el diseño urbano contemple todos los componentes del espacio público necesarios tales como el cumplimiento de la Vías Obligadas, Obligaciones Urbanísticas para Zonas Verdes y Construcción de Equipamientos, amoblamiento de las áreas públicas, arborización, etc. lo cual deberá quedar incluido en la Resolución con la cual se otorga las Licencias de: Urbanización, Parcelación, Construcción y Reconocimiento, anotándose en la respectiva licencia según el caso las obligaciones con las cuales queda obligado a cumplir el interesado ante la municipalidad antes de obtener el Recibo de Obra ya sea de Urbanismo, Parcelación y/o de Construcción y su correspondiente Certificado de Ocupación establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o de aquellos que lo complementen o sustituyan.

Las autorizaciones para el tratamiento o canalización de las quebradas, las cuales serán en canal abierto, así como los atravesamientos sobre las corrientes de agua deberán ser autorizadas previamente por la autoridad ambiental competente en concordancia con la normativa nacional.

El recibo físico y legal de las vías que serán públicas estará a cargo de la Secretaría de Infraestructura quien hará la interventoría de las obras para expedir el acta de entrega y recibo de las mismas. Por su parte la Secretaría de Hacienda obtendrá del interesado el plano debidamente protocolizado y escritura pública registrada de las áreas públicas a ceder correspondiente a: Vías Públicas, Zonas Verdes, Construcción de Equipamientos Colectivos, como también en la expedición de las constancias de cumplimiento de compra lote y de construcción de equipamientos si el interesado las realiza en el sitio específico que le determine la Secretaría de Planeación Municipal, o en su defecto la constancia del pago de dinero correspondiente a las obligaciones a cumplir por concepto de Zonas Verdes y Construcción de Equipamientos Colectivos a realizar en los sitios específicos que señalará esta dependencia el desarrollo adecuado de cada sector del municipio. Dichos dineros deberán ser depositados en el Fondo de Espacio Público.

La Secretaría de Planeación recibirá todo el urbanismo en general y las construcciones realizadas verificando su concordancia con las aprobaciones otorgadas por la Curaduría Urbana respectiva y la misma Dependencia.



**ARTÍCULO 145°. REQUISITOS PARA LA COMPRA Y ENTREGA DE TERRENOS DESTINADOS ESPECÍFICAMENTE A EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** La municipalidad contratará los estudios de suelos de los terrenos que pretende adquirir para destinarlos a equipamientos colectivos con el objeto de certificar las condiciones de estabilidad del suelo para las futuras construcciones a realizar en el mismo.

**ARTÍCULO 146°. INTERVENCIÓN DE LOTES ADQUIRIDOS POR EL MUNICIPIO DE BELLO PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** La Secretaría de Planeación Municipal realizará los diseños urbanísticos y arquitectónicos para los lotes objeto de compra con destino a equipamiento colectivo.

Esta dependencia será la encarga de realizar o contratar las labores de presupuesto, programación de ejecución, licitación, etc. de las edificaciones y obras civiles complementarias tales como: vías internas de acceso, redes de servicios públicos internas, amoblamiento, arborización, etc. las cuales deberán estar acordes con los objetivos y necesidades de cada sector del municipio en sus áreas urbana y rural, así como los trámites pertinentes ante una de las Curadurías Urbanas de la ciudad.

**ARTÍCULO 147°. IDENTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** La Secretaría de Planeación Municipal identificará las necesidades de construcción de Equipamientos y de Zonas Verdes Públicas para parques en cada uno de los sectores de la ciudad, para lo cual determinará los lotes que son necesarios de adquirir en el tiempo para la implementación de los mismos en donde los lotes iniciales se encuentran señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Acuerdo 033 de 2009, en las presentes Normas Básicas Municipales y en las demás que la Secretaría de Planeación posteriormente determine mediante decretos municipales complementarios a éste.

Las obras a realizar serán ejecutadas con los dineros recaudados en la Cuenta Especial denominada “Fondo de Obligaciones Urbanísticas y de Espacio Público”, en el cual se consignarán los dineros correspondientes al pago de zonas verdes públicas y para construcción de equipamientos.

La Secretaría de Planeación Municipal podrá definir al interesado si la obligación se cumplirá solamente con el pago en dinero al “Fondo de Obligaciones Urbanísticas” o si ésta se realizará con la ejecución de obras civiles de construcción de edificaciones en un proyecto específico, ya aprobado y determinado por la administración municipal, para la conformación de la red de equipamientos básicos de ciudad.

La construcción de equipamiento comunitario a desarrollar, como es el caso de los planes especiales, parciales o en grandes proyectos o en otro sitio de carácter privado, el equipamiento se construirá en el suelo a ceder para equipamiento comunitario y ambos, suelo y construcción, serán cedidos gratuitamente al Municipio de Bello mediante Escritura Pública debidamente registrada.

**ARTÍCULO 148°. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS.** Las construcciones destinadas al equipamiento comunitario, deberán cumplir con las siguientes características según la altura de la edificación y la(s) actividades a desarrollar en éstas:

- Ser realizadas en terrenos estables y que no presenten restricciones ambientales de ninguna índole que la hagan inviable, lo cual debe ser sustentado con el estudio de suelos respectivo.
- Ser sismo-resistentes, para lo cual se deberán cumplir las normas vigentes y presentar los diseños y cálculos estructurales debidamente elaborados y firmados por ingeniero civil con matrícula profesional.
- Ser habitables, para lo cual el diseñador deberá considerar las normas de iluminación y ventilación, patios y vacíos, retiros en general, normas de seguridad colectiva, accesibilidad para personas discapacitadas, voladizos, asoleamiento, parqueaderos, etc.
- Ser accesibles, para lo cual el diseñador considerará las normas para personas con movilidad reducida, ascensores dependiendo de la altura y la destinación del edificio, dimensiones de escaleras, dimensiones de circulaciones, trayectos para las salidas externas e internas, recorridos peatonales, entre otros.
- Ser seguras, para lo cual el constructor considerará las normas contra incendios, localización de puertas y su funcionamiento, hidrantes, terrazas de rescate, vestíbulos, áreas de evacuación o concentración de personas.

- Ser funcionales, para lo cual el diseñador considerará unidades de servicios sanitarios para damas y caballeros, incluyendo los servicios sanitarios para personas con movilidad reducida, en cada piso y de acuerdo con el personal y usuarios por piso. Servicios o cuartos de aseo por piso y distribuidos eficientemente de acuerdo con el área construida por piso. Área de Parquaderos Públicos de acuerdo con el uso específico.
- La edificación deberá estar ubicada frente a una vía pública vehicular construida, no en proyecto, que cumpla con la sección mínima de doce metros (12,00 m).
- Disponer de todos los servicios públicos básicos, incluyendo la certificación por parte de la autoridad ambiental para la disponibilidad de agua y el saneamiento en el caso de estar localizada en el área rural.
- Los acabados arquitectónicos deberán ser de alta calidad, garantizando su permanencia y sostenibilidad en el tiempo y serán coherentes con el medio natural donde se localizan.

## **DESARROLLOS DE URBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN**

### **1. SOBRE LOS PROCESOS Y DESARROLLOS DE URBANIZACIÓN**

**ARTICULO 149º. ALCANCE.** Estas normas mínimas serán aplicadas a todos los desarrollos urbanos que se pretenda construir en el territorio municipal, sea cual fuere la zona donde se ubiquen, los cuales deberán cumplir con todas las normas específicas que se determine sobre aspectos viales, de redes de servicios públicos, geológicos-geotécnicos; protección al medio ambiente, a edificaciones patrimoniales y a corrientes naturales de agua; licencias de urbanismo, construcción y reconocimientos, obligaciones urbanísticas sobre zonas verdes y equipamientos, cesiones de áreas públicas; normas sobre espacio público, estabilidad de edificaciones, seguridad colectiva, accesibilidad a las personas con movilidad reducida y normas específicas para las edificaciones.

**ARTICULO 150º. LOCALIZACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES.** Los proyectos de urbanización residencial podrán desarrollarse en cualquier parte del territorio municipal incluido dentro del área urbana delimitada por el perímetro urbano, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de seguridad o ambientales, tales como las zonas industriales, aquellas donde se ubiquen instalaciones pesadas, las no compatibles con la vivienda, las de protección ecológica y ambiental. En todos estos casos, dichos proyectos se ceñirán a las exigencias y normas contenidas en las presentes Normas Básicas Municipales.

**ARTÍCULO 151º. CONCEPTO GENERAL SOBRE DESARROLLOS URBANÍSTICOS.** Constituyen estos desarrollos aquellos terrenos que mediante un proceso de urbanización se adecuan para construir sobre ellos edificaciones destinadas a vivienda, usos comerciales, servicios mercantiles, industriales, institucionales o de servicios a la comunidad y mixtos.

**ARTICULO 152º. DESARROLLO URBANÍSTICO O URBANIZACIÓN.** Es el proceso mediante el cual un lote de terreno con área neta igual o mayor a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) se interviene físicamente para vincularlo formalmente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas verdes, de áreas libres comunales y/o recreativas; dentro del cual se pueden habilitar, sectores, lotes y edificaciones que cumplan con las normas vigentes en el momento de aprobación del proceso.

También aplica para aquellos lotes de terreno cuya área neta es inferior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) los cuales se subdividen en cinco (5) o más unidades independientes, los cuales también deberá cumplir con el trámite de urbanización el cual podrá ser total o parcial según cada caso.

Los desarrollos de carácter administrativo, institucional, educativos, religioso, de salud, seguridad, bienestar social y de recreación deberán cumplir también los procesos de trámite de urbanización, especialmente en lo que respecta a la construcción de vías y redes de servicios públicos..

**PARÁGRAFO 1º.** Aquellos predios que tengan obligaciones de cesiones de áreas para vías, zonas verdes públicas y equipamientos al Municipio de Bello, independientes de su destinación o uso, deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto Nacional 1469 de 2010 y en aquellos que los complementen o sustituyan.

**PARÁGRAFO 2º.** No se permitirá en fraccionamiento sucesivo de lotes en grupos de cuatro (4) en cuatro (4) unidades, para la conformación de urbanizaciones de asentamiento informales, quedando sometidos los urbanizadores y constructores informales a lo reglamentado sobre la materia en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto-ley 2610 de 1979 y el Decreto-ley 78 de 1987, así como en aquellas leyes y decretos nacionales que los complementen o sustituyan.

**ARTICULO 153º. PROCESO PARCIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO.** Corresponde a aquellos lotes que poseen parte de las obras de urbanismo parcialmente ejecutadas y solamente deban ejecutar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos tales como: acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y gas, para lo cual acreditarán las respectivas certificaciones o actas de cumplimiento expedidas por las respectivas entidades públicas encargadas del mantenimiento de las vías públicas y de la prestación de los servicios públicos. Con la información acerca de las obras a construir y ceder, así como del respectivo certificado de cumplimiento de Obligaciones Urbanísticas ya sea por pago en dinero y/o cesión de fajas públicas se podrá expedir el Acta de Recibo de Urbanización.

**ARTICULO 154º. CLASES DE URBANIZACIONES.** Con base en el uso predominante, los desarrollos urbanísticos admiten la siguiente clasificación:

- a. **Urbanización Residencial (U.R.):** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios.
- b. **Urbanización Comercial (U.C.):** Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
- c. **Urbanización de Servicios (U.S.):** Cuando se destina a la construcción de edificaciones en forma específica para la prestación de servicios a terceros, ya sea de tipo: administrativo, oficinas, talleres, etc.,
- d. **Urbanización Industrial (U.I.):** Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para los procesos de transformación de materias primas y ensamblaje de productos y sus usos complementarios.
- e. **Urbanización Especial (U.E.):** Cuando se destina a la construcción de edificaciones que satisfacen necesidades de la comunidad de carácter complementario, con respecto a los usos principales y los compatibles con aquellas, tales como centros educativos, de salud, recreacionales, administrativos, etc., pudiendo ser públicos o privados.
- f. **Urbanización Mixta (U.M.):** Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más finalidades compatibles, de las enunciadas en este artículo. Es el caso de la urbanización residencial-comercial, residencial-servicios, comercio-industria, servicios-industria, etc.

Los anteriores desarrollos se registrarán por las disposiciones básicas establecidas para los procesos de urbanización y construcción, teniendo en cuenta la tipología de uso del suelo, la magnitud y características especiales del proyecto y el impacto que ocasionen o puedan ocasionar en el sector.

**ARTÍCULO 155º. FORMA DE AGRUPACIÓN DE LA EDIFICACIONES.** Los desarrollos urbanísticos y constructivos destinados según su forma de agrupación y disposición dentro del lote de terreno podrán ser:

- **Aisladas:** Cuando la edificación debe respetar retiros laterales respecto a los linderos del predio por todos sus costados.
- **Apareadas:** Cuando dos edificaciones se adosan por uno (1) de sus linderos.
- **Continuas:** Cuando las edificaciones se adosan a otras entre sí por todos sus costados laterales.

**PARÁGRAFO.** Los desarrollos con dos (2) o más destinaciones de cualquier índole están sometidas al cumplimiento de la Ley 675 de 2001, sobre Régimen de propiedad Horizontal o por aquellas que las complementen o sustituyan.

## **2. DESARROLLOS RESIDENCIALES**

**ARTÍCULO 156º. CONCEPTO SOBRE LAS ÁREAS RESIDENCIALES.** Corresponde a los terrenos a desarrollar principalmente con edificaciones residenciales, las cuales podrán estar complementadas con usos compatibles, que no sean deteriorantes ni generen el desplazamiento paulatino en el tiempo del uso residencial, los cuales no se podrán localizar dentro de los sectores que se definan con carácter netamente Residencial.

**ARTÍCULO 157º. CLASIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y CONSTRUCTIVOS DESTINADOS A VIVIENDA.**

### **1. Según el Uso:**

- Urbanización con construcción residencial unificada: cuando se destina exclusivamente al desarrollo de unidades de vivienda de una sola tipología.
- Urbanización o construcción residencial combinada: cuando se destina exclusivamente al desarrollo de unidades de vivienda, pero los predios resultantes o el proyecto general presenta edificaciones individuales con diferente número de viviendas y diferente tipología de edificaciones.
- Urbanización o construcción residencial mixta: cuando se destina el desarrollo urbanístico y constructivo a vivienda y a otros usos complementarios y compatibles de tipo comercial y de servicios.

### **2. Según la Tipología de las Edificaciones:**

Acorde con el número de viviendas que contenga o haya de contener un predio aislado o producto de un desarrollo urbanístico de loteo, los desarrollos urbanísticos y constructivos destinados a vivienda se clasifican en:

- Unifamiliares: Una (1) vivienda por lote
- Bifamiliares: Dos (2) viviendas por lote
- Trifamiliares: Tres (3) viviendas por lote
- Multifamiliares: Son edificaciones que cuenten con un mínimo de cuatro (4) viviendas en el mismo predio y compartan áreas o servicios comunes, tales como el lote, circulaciones, escalas, áreas de portería, estacionamientos, entre otras, sin importar la altura de la edificación ya sea uno, dos o más pisos, dentro de esta tipología se permitirá la construcción de hasta un 30% en aparta estudios para todo el territorio municipal, en las áreas de los 500 metros alrededor de las estaciones del metro este porcentaje y tipo de destinación no tendrán exigencia de parqueadero.
- Vivienda Compartida: Tipo de vivienda en la que un grupo de familias comparten áreas comunes privadas dentro de la edificación tales como: sala, comedor, cocina, estar, estudio, servicios sanitarios, etc.

**ARTICULO 158º. FRANJAS DE INTENSIDAD DE DESARROLLO.** De conformidad con el Artículo 212 del Acuerdo 033 de 2009 y la norma que lo sustituya, modifique o adicione las características físicas de los terrenos y de acuerdo a su localización geográfica dentro del municipio se determinan las Franjas de Intensidad de Desarrollo, de conformidad con el plano anexo, en donde se pretende hacer una mejor utilización del suelo dándose una mayor importancia e intensidad a aquellos que se encuentran las zonas que poseen las mejores infraestructuras de vías públicas, servicios públicos, de transporte público colectivo y masivo, y que se encuentran en los terrenos más planos, en donde se propiciará un mejor aprovechamiento del suelo y a su vez se prohibirá la subutilización del mismo con edificaciones de baja

altura.

Las “Franjas de Intensidad de Desarrollo” se clasifican así:

1. En el Área Urbana:
  - Franja de Intensidad Mayor
  - Franja de Intensidad Alta
  - Franja de Intensidad Media
  - Franja de Intensidad Baja
  
2. En el Área Rural:
  - Franja de Intensidad Semicampestre
  - Franja de Intensidad Campestre

Dentro de dichas Franjas de Intensidad se establecerán condiciones mínimas y máximas de desarrollo para establecer los equilibrios entre los diferentes sectores del municipio, para fomentar el desarrollo urbanístico y constructivos en los sectores que tienen mejor infraestructura física, la cual decrecerá paulatinamente a las laderas de la montaña.

**ARTÍCULO 159º. ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS DE LOTES.** En el Artículo 214 del Acuerdo 033 de 2009 y la norma que los sustituya, modifique o adicione, se establecen las áreas y frentes mínimos de los lotes con destinación al uso residencial, comercial, industrial, de servicios, especial o mixto: residencial-comercial y comercial-industrial, comercial-servicios, servicios-industria, etc. los cuales serán de acuerdo con la Franja de Intensidad de Desarrollo en donde se localice, estableciéndose restricciones para todo tipo de desarrollo especialmente en lo que respecta a las subdivisiones de lotes y de reloteos, así como para todos los procesos de loteo(s) para urbanizaciones y parcelaciones nuevas a desarrollarse o de aquellas que se encuentran ya construidas por fuera de normas y que se pretendan reconocer o legalizar, buscando incentivar preferiblemente la integración de predios en aras de obtener mejores aprovechamientos en lo que respecta a Índices de Construcción y por consiguiente a un mayor número de soluciones, lo que redundará en una mejor aprovechamiento y utilización del suelo, fomentando a su vez la construcción en altura y restringiendo por consiguiente la construcción de edificaciones de baja altura en los sectores para los que se requiere ubicar las mayores intensidades de desarrollo físico del municipio, con una ocupación del suelo adecuada sin la subutilización del mismo.

Solamente se harán excepciones en los procesos que directamente realice la administración municipal de Bello a través de la Secretaría de Planeación en los sectores específicos que pretenda intervenir con programas de regularización urbanística y constructiva, buscando la formalización del sector y su debida vinculación al desarrollo formal y normal del municipio.

Para nuevos desarrollos urbanísticos se propenderá en buscar una mejor utilización del suelo, por lo tanto las dimensiones mínimas de loteo serán las establecidas en la tabla siguiente en la cual se establecen dos escenarios uno sin beneficios y otro con beneficios normativos propendiendo a realizar integraciones inmobiliarias entre los predios para poder realizar un mejor aprovechamiento del suelo urbano en donde se determina el Frente Mínimo y Área Mínima de los lotes. Las integraciones inmobiliarias deberán hacerse por escritura previamente al otorgamiento de la Licencia de Construcción, no se admitirá contratos provisionales o similares de intenciones de integración de los lotes entre sí, como tampoco contratos de servidumbre entre inmuebles para poder clasificar y poder obtener los beneficios normativos establecidos. Tampoco se permitirá homologaciones, modificaciones a la Licencia de Construcción en busca de obtener fraudulentamente un mayor aprovechamiento normativo para un determinado inmueble que no se ha integrado jurídicamente, el cual no se podrá subdividir posteriormente una vez aprobada la Licencia de Construcción para el mismo, en el caso de querer subdividir nuevamente el propietario del inmueble y el solicitante de la licencia deberán solicitar renunciar a la misma solicitando la anulación de ésta ante la Curaduría Urbana que la otorgó.

## DIMENSIONES MÍNIMA DE LOTEO PARA EL ÁREA URBANA

	Dimensiones Mínimas		Dimensiones Mínimas	
	De Loteo Tipo		De loteo para Beneficios	
FRANJA DE INTENSIDAD	Frente Mínimo	Área Mínima	Frente Mínimo	Área Mínima
Franja de Intensidad Mayor	8,00 Metros	140,00 M <sup>2</sup>	20,00 Metros	300,00 M <sup>2</sup>
Franja de Intensidad Alta	7,00 Metros	100,00 M <sup>2</sup>	17,50 metros	150,00 M <sup>2</sup>
Franja de Intensidad Media	6,00 Metros	90,00 M <sup>2</sup>	15,00 Metros	225,00 M <sup>2</sup>
Franja de Intensidad Baja	5,00 Metros	60,00 M <sup>2</sup>	12,50 metros	150,00 M <sup>2</sup>
Franja de Intensidad Semicampestre	20,00 Metros	800,00 M <sup>2</sup>	50,00 Metros	2.000,00 m <sup>2</sup>
Franja de Intensidad Campestre	30,00 Metros	1200,00 M <sup>2</sup>	75,00 Metros	2.500,00 M <sup>2</sup>

**PARÁGRAFO 1º.** Las edificaciones que no cumplan con los frentes y las áreas mínimas aquí establecidas para poder obtener mayores intensidades de desarrollo establecidos en la presente reglamentación podrán obtener solamente permisos para ampliaciones (adiciones) hasta un máximo de un diez por ciento (10%) del área actualmente construida y una altura máxima de tres (3) pisos (sin mansarda), actuación o permiso que solamente se podrá otorgar por una (1) vez, para lo cual la Curaduría Urbana deberá proceder a “Cerrar la Licencia de Construcción para nuevas ampliaciones (adiciones)”, permitiendo solamente adecuaciones (reformas) sin generar nuevas destinaciones, como tampoco se permitirá la transformación de las edificaciones para nuevos usos.

**PARÁGRAFO 2º.** No se admitirá subdivisiones o reloteos cuyos lotes resultantes tengan dimensiones inferiores a las aquí establecidas, solamente se aceptarán las que a fecha de entrar en vigencia la Ley 810 de 2003 (16 de Junio de 2003) se encontraban consolidadas mediante escrituras debidamente protocolizadas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y reportadas a la oficina de Catastro Municipal del Municipio de Bello, debiéndose acoger en todos los casos a las condiciones mínimas de loteo establecidas para cualquier tipo de desarrollo constructivo.

**PARÁGRAFO 3º.** Cuando se vayan a integrar predios para cumplir con las áreas mínimas de lotes o los frentes mínimos, no podrán dejarse lotes colindantes que no tengan la posibilidad de ajustarse a las normas establecidas.

**ARTÍCULO 160º. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.** Se establecen los siguientes Índices de Ocupación y de Construcción, los cuales serán contabilizados a partir del área neta de los lotes, es decir descontando solamente el área de las vías a ceder, para las diferentes “**Franjas de Intensidad de Desarrollo**”, clasificándose a su vez cada uno de los predios según su área neta así:

### ÍNDICE DE OCUPACIÓN

FRANJA DE INTENSIDAD	Máximas sin Beneficios		Máximas para Beneficios	
	Plataforma (1)	Torre	Plataforma (1)	Torre
Franja de Intensidad Mayor	80%	60%	70%	50%
Franja de Intensidad Alta	70%	50%	60%	40%
Franja de Intensidad Media	60%	40%	50%	30%
Franja de Intensidad Baja	80%	80%	60%	60%
Franja de Intensidad Semicampestre	Máximo 150 m <sup>2</sup>			
Franja de Intensidad Campestre	Máximo 250 m <sup>2</sup>			

1: Solamente rige para aquellos lotes que se encuentran localizados en áreas o corredores comerciales,

industriales y de servicio.

### ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

Área Neta Lote	MAYOR	ALTA	MEDIA	BAJA	SEMICAMPESTRE	CAMPESTRE
60 hasta 100 m <sup>2</sup>	-	-	1,5	1,5		
100 hasta 300 m <sup>2</sup>	3,0	2,5	2,0	1,5	No se permiten desarrollos sino cumple con el área mínima de lote exigida	
300 hasta 900 m <sup>2</sup>	3,2	2,7	2,2	1,7		
900 hasta 2.000 m <sup>2</sup>	3,4	2,9	2,4	1,9	Máximo dos (2) y tres (3) pisos cumpliendo con el área mínima de lote y dentro de la ocupación máxima permitida para cada tipología semicampestre y campestre.	
2.000 hasta 6.000 m <sup>2</sup>	3,6	3,1	2,6	2,1		
6.000 ó más m <sup>2</sup>	3,8	3,3	2,8	2,3		

**PARAGRAFO:** Los siguientes predios están sometidos al índice de construcción específico descrito a continuación:

COMUNA	Dirección del Predio	Índice de Construcción
2	Carrera 57 con la Calle 27B y prolongación de la Calle 29A	0,8
4	Carrera 61 entre Calles 50 y 51	0,8
4	Calle 51 entre Carrera 58 y Carrera 59	0,8
4	Carrera 53 entre la Calle 53 A	0,8
4	Calle 52 A entre Carrera 53 A	0,8
4	Carrera 52 entre Calles 52 y 53	0,8
4	Costado norte de la Institución Educativa Andrés Bello. Carrera 50 x Calle 55.	0,8
4	Calle 62A entre Carreras 54 y 55	0,8
5	Calle 62 entre Carreras 57 y 58	0,8
11	Carrera 43B y carrera 43Centre la Calle 31 y 32	0,8
2	Cancha Fabricato	0,2

**ARTÍCULO 161º. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.** Se incentivará la construcción la altura en aras de que los desarrollos constructivos dejen áreas libres en el primer piso para la recreación y bienestar de la comunidad residente y usuaria de la edificación. No habrá limitaciones en la altura máxima de la edificación siempre que se cumpla con el Índice de Construcción asignado para el sector en donde se encuentra localizado el predio, más si se impondrán limitaciones en altura mínimas de edificación en algunos sectores para fomentar los desarrollos constructivos de manera que no se subutilice el suelo con construcciones de baja altura.

Se deberá cumplir con el retiro frontal que se establezca para cada sector con el objeto de no producir encajonamientos espaciales en las vías públicas.

### ALTURAS DE EDIFICACIÓN

FRANJA DE INTENSIDAD	Mín. Plataforma (1)	Máx. Plataforma (1)	Mín. Torre	Máx. Torre
Franja de Intensidad Mayor	3 Pisos	5 Pisos	5 Pisos	Libre
Franja de Intensidad Alta	3 Pisos	4 Pisos	4 Pisos	Libre
Franja de Intensidad Media	2 Pisos	3 Pisos	3 Pisos	Libre
Franja de Intensidad Baja	1 Pisos	2 Pisos	2 Pisos	4 Pisos
Franja de Intensidad Semicampestre	1 Piso	---	1 Piso	3 Pisos
Franja de Intensidad Campestre	1 Piso	---	1 Piso	2 Pisos

(1): Solamente rige la Plataforma para aquellos lotes que se encuentran localizados en Áreas y/o Corredores Comerciales y de Servicio, en las Zonas Residenciales se regirá por la Ocupación Máxima permitida.

**ARTICULO 162º. SECCIÓN PÚBLICA MÍNIMA PARA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES.** La sección pública mínima de vías, frente a las cuales podrán construirse edificaciones multifamiliares nuevas será de mínimo doce metros (12,00 m) con calzada de seis metros (6,00 m) para los sectores urbanos ya desarrollados y definidos en su malla urbana desde hace tiempo.

Para los nuevos desarrollos urbanísticos o sea para los lotes no urbanizados la sección pública será de trece metros (13,00 m) con calzadas de siete metros (7,00 m), andenes y zonas verde laterales de uno punto cincuenta metros (1,50 m) cada uno a ambos costados, con antejardines de tres metros (3,00 m) a ambos costados de la sección pública de la vía.

**ARTICULO 163º. RETIROS FRONTALES EN LAS EDIFICACIONES.** Toda edificación multifamiliar de cuatro (4) o más pisos debe respetar un retiro frontal mínimo de once (11) metros al eje de la vía.

**ARTÍCULO 164º. LIMITACIONES A LOS DESARROLLOS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN.** Solamente se permitirán desarrollos con unidades de vivienda con áreas mínimas de vivienda en edificaciones multifamiliares masivas en altura en las zonas de asentamientos informales, con el fin de propiciar una mejor utilización del suelo urbano, evitando así a futuro realizar difíciles y costosos procesos de reciclamiento de edificaciones y de ciudad, lo cual solo se podrá realizar en los sectores que determine específicamente la Secretaría de Planeación para los programas de Regularización Urbanística.

**ARTÍCULO 165º. INCENTIVOS POR COMPENSACIÓN PARA VÍAS PÚBLICAS.** En aquellos sectores en donde los lotes a desarrollar son menores de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), los cuales no están sujetos al trámite de urbanización pero el sector requiere de la ejecución de un proyecto vial prioritario, de la conformación de un bulevar o paseo peatonal para mejorar la calidad del espacio público, el propietario del inmueble deberá realizar el retroceso exigido para el cumplimiento del proyecto vial pero se le compensará a éste permitiéndole considerar para el cálculo del área total máxima a construir el área correspondiente al espacio que se requiere ceder para la conformación del proyecto vial, pudiendo obtener una mayor edificabilidad como compensación al área a ceder para vía pública y acorde al índice de construcción que le corresponda en función al tamaño del lote y a la Franja de Intensidad de Desarrollo en donde se encuentre localizado, para lo cual es necesario realizar previamente la cesión vial de la faja de terreno requerida para la vía o bulevar a construir o adecuar.

**ARTICULO 166º. INCENTIVOS NORMATIVOS POR RETIRO FRONTAL EN LAS EDIFICACIONES.** A los inmuebles localizados solo en los sectores antiguos del Centro de la Ciudad y que realicen retroceso frontal adicional al exigido en cumplimiento del índice de ocupación hacia la fachada y que a su vez realicen el proceso de integración inmobiliaria se les permitirá un incremento del Índice de Construcción asignado de un (1) punto, siempre y cuando se realice previamente la integración jurídica y física de los inmuebles objeto de un nuevo desarrollo constructivo, debiendo cumplir con el retiro frontal y vinculándolo al espacio público al mismo nivel del andén, el cual no se podrá alterar con rampas de ascenso ni descenso de vehículos, ni se podrán generar cerramientos en el tiempo con rejas o similares debiendo permanecer como áreas libres para el goce y disfrute de la comunidad, lo cual deberá quedar establecido en la respectiva Licencia de Construcción de la edificación y en el reglamento de propiedad horizontal en caso de tratarse de copropiedades, zona que será de carácter privado afectada al uso público.

En todos los sectores sin perjuicio del requisito establecido en el artículo anterior y demás retiros exigidos por normas o diseños viales, si el actual retiro al eje de la vía fuere mayor al aquí reglamentado, se respetará el retiro existente.

**PARÁGRAFO 1º.** Tratándose de pasos a desnivel, en altura o deprimidos, el retiro se medirá con relación al eje central de la calzada más próxima al lote a edificar.

**PARÁGRAFO 2º.** Si el lote tiene frentes o más vías, el retiro aquí establecido será obligatorio con respecto a todas las vías a las cuales tenga frente.

**PARÁGRAFO 3º.** Los incentivos normativos no son válidos para edificaciones existentes, ni para reconocimientos o legalización de edificaciones construidas sin la respectiva Licencia de Construcción, siendo el Curador Urbano civil y penalmente responsable de las actuaciones que realice en el otorgamiento de Licencias de Urbanismo y/o Construcción por fuera de las normas municipales vigentes sobre la materia.



**ARTÍCULO 167º. INCENTIVOS NORMATIVOS POR INTEGRACION INMOBILIARIA.** Los predios que se integren entre sí jurídicamente mediante escritura pública debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, así como en aquellos otros que de por sí ya cumplen con las área mínimas establecidas para los beneficios normativos, debiéndose cumplir tanto en las dimensiones mínimas de frente y área mínima de lote, podrán ser acreedoras a un incremento del Índice de Construcción de un (1) punto, pero deberán cumplir en todos los casos con el Retiro Frontal y estar dentro del Índice de Ocupación que se establezca según su área y Franja de Intensidad de Desarrollo.

**ARTICULO 168. INCENTIVOS NORMATIVOS POR PAGO ANTICIPADO DE OBLIGACION URBANISTICA.** A los proyectos que cancelen o elaboren compromiso de pago de obligación urbanística liquidada en la respectiva Licencia de Urbanismo y/o Construcción en cualquiera de sus modalidades, podrá ser acreedor un incremento del Índice de Construcción de medio (0,5) punto; en caso de realizar acuerdo de pago y no cumplir se aplicaran las sanciones establecidas en la Ley 810 de 2003 y aquella que la sustituya o modifique por violación de la Licencia de Construcción y no se otorgara el Recibo de Obra ni el Certificado de Ocupación.

**ARTÍCULO 169º. ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS DE LOS LOTES EN LOS PROCESOS DE RECONOCIMIENTO Y LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** En los procesos de regularización y legalización urbanística en los sectores informales del municipio previamente definidos y demarcados en el Plan de Ordenamiento Territorial, se podrán someter a la reglamentación específica que se expida para los mismos en aras de sacarlos de la informalidad, pudiendo éstos integrarse entre sí en busca de obtener mejores aprovechamientos y a su vez de poder mejorar su condición económica y social, lo cual redundará en beneficio de su(s) propietario(s), pero las Curadurías Urbanas no podrán realizar aprobaciones de construcciones nuevas ni reconocimientos y legalizaciones de edificaciones ya construidas que no cumplan con las normas vigentes sobre la materia, debiendo orientar a los usuarios a realizar las construcciones dentro sólo dentro de las presentes Normas Básicas o de aquellas que las complementen o sustituyan, para lo cual la Secretaría de Planeación llevará un control exhaustivo para identificar los propietarios, constructores, diseñadores, promotores inmobiliarios, curadurías urbanas y otros que propenden por la violación y evasión de las normas vigentes.

Para los procesos de reconocimiento y legalización se aceptaran excepcionalmente áreas mínimas de lotes de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>), siempre y cuando se desarrollen en ellas viviendas unifamiliares de máximo dos niveles cuya circulación vertical se encuentre al interior de la construcción y posea vinculación alguna a la fachada de la construcción, para este caso se deberá demostrar la antigüedad requerida para los procesos de reconocimiento establecidos en las leyes vigentes.

**ARTÍCULO 170º. FRENTES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTE DESARROLLOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Los frentes y áreas mínimas del lote y obligaciones urbanísticas de cesión de suelo para Vivienda de Interés Prioritaria (V.I.P), cuyo precio de venta no puede superar los setenta (70 salarios mínimos legales mensuales vigentes) establecidos en los Decretos Nacionales 2060 y 2083 de 2004, solamente se podrán realizar o aplicar en las zonas y lotes según inventario específico por Código Catastral, Propietario, Área y Dirección puntual que se determinen específicamente la Secretaría de Planeación para los desarrollos de Vivienda de Interés Prioritario V.I.P, las cuales estarán localizadas únicamente en las zonas definidas como Tratamientos de Mejoramiento Integral que hagan parte de los procesos de regularización urbanística que pretenda realizar la municipalidad, localizados especialmente en aquellos sitios en donde se presenten el mayor nivel de deterioro físico.

En los demás sectores de la ciudad no serán aplicables los Decretos Nacionales 2060 y 2083 de 2004, por lo tanto los desarrollos urbanísticos y/o constructivos nuevos, los reconocimientos y/o legalizaciones deberán ajustarse a las presentes Normas Básicas, por lo tanto las Curadurías Urbanas no podrán realizar actos administrativos de aprobaciones o aceptaciones de este tipo de desarrollos constructivos, ya que no tienen la facultad de interpretación de las normas según lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 o de la que la complemente o sustituya.

La vivienda de interés social cuyo precio de venta esté entre setenta (70) y ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales, se regirá por la reglamentación específica de frente y área mínima de lote correspondiente a la Franja de Intensidad de Desarrollo en la cual se localiza el lote a desarrollar, para las cuales no existen normas de urbanismo y/o construcción de excepción.

**ARTÍCULO 171º. DESARROLLO PROGRESIVO DEL PROCESO URBANÍSTICO EN PROYECTOS DE VIVIENDA.** Sólo se admite el desarrollo progresivo de obras de urbanismo, amoblamiento y paisajismo, sólo en los sectores en donde se desarrollen programas de regularización por parte de la administración municipal en asocio con entidades particulares o públicas, tendientes a sacarlos de la subnormalidad para vincularlos al desarrollo formal, estableciendo además programas de control y seguimiento en los sitios que determine la administración municipal para evitar su deterioro físico, buscando con ello el mejoramiento económico y social del sector y de la comunidad residente.

**ARTÍCULO 172º. DESARROLLO PROGRESIVO DE LA CONSTRUCCIÓN EN PROYECTOS DE VIVIENDA.** Es aquel que consolida el espacio privado de la vivienda a través la construcción sucesiva por etapas, dependiendo de las condiciones económicas de sus propietarios. Este tipo de desarrollo progresivo solamente es admisible en las tipologías de vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar para Vivienda de Interés Prioritario – V.I.P., la cual será desarrollada mediante una solución embrionaria de vivienda de interés prioritario que además del lote urbanizado entrega un espacio de uso múltiple con cocina, unidad sanitaria completa, muros de cierre de fachada y medianeros, acceso y circulaciones comunes, será de treinta y cinco metros cuadrados (35,00 m<sup>2</sup>) solo para las viviendas embrionarias de tipo unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar que hacen parte de los desarrollos urbanísticos y/o constructivos en los programas de regularización o de Viviendas de Interés Prioritario – V.I.P. en los únicos sectores que determine y apruebe la Secretaría de Planeación Municipal, los demás desarrollos constructivos de vivienda de tipo unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar en los estratos socioeconómicos 1 y 2 podrán ser de mínimo cuarenta y ocho metros (48,00 m<sup>2</sup>) pero deberán tener posibilidad de ampliarse en el tiempo, lo cual deberá dejarse aprobado en ambos casos en la respectiva Licencia de Construcción, para configurar unidades terminadas de dos (2) y tres (3) alcobas en el tiempo, lo cual deberá quedar plenamente establecido y aprobado en la Licencia de Construcción que se otorgue para el desarrollo urbanístico y/o constructivo.

Los urbanizadores y/o constructores podrán entregar la solución básica inicial pero deberán protocolizar y aprobar el diseño total y completo de toda la edificación debidamente aprobada ante la Curaduría Urbana, que garantice a su futuro desarrollo de la misma, para lo cual se pagarán los respectivos impuestos de construcción y tasa de nomenclatura sobre el área total construible según el diseño, que comprende tanto la solución básica inicial y como la futura ampliación, para lo cual se le deberá entregar a cada uno de los compradores una copia de la licencia de construcción, de los planos aprobados y del régimen de propiedad horizontal en donde se incluya el área a adicionar con sus respectivas especificaciones, así mismo las obligaciones y derechos que contraen cada uno de los copropietarios de la edificación residencial para garantizar y facilitar la ampliación o crecimiento de la misma.

Los planos y diseños de la adición deben tener especificaciones de diseño y construcción para edificaciones sismo-resistentes lo cual también deberá quedar protocolizado en la respectiva Licencia de Construcción.

En la modalidad de lotes urbanizados con servicios, el urbanizador debe entregar las redes hasta el lindero frontal de cada lote, con las instalaciones de las respectivas acometidas de acueducto y domiciliarias de alcantarillado. Así mismo deberá dotar la urbanización de las redes generales de energía, teléfono, gas, alumbrado público y otras que se requieran. Al comprador se le deberá suministrar la información específica escrita y plano de localización de los sitios en donde se encuentran localizadas las acometidas de las redes de servicios públicos al lote.

La vivienda mínima para los desarrollos multifamiliares será de mínimo cincuenta y dos metros cuadrados (52,00 m<sup>2</sup>) la cual se deberá entregar con toda la infraestructura básica de redes de servicios públicos, cocina, servicio(s) sanitario(s) completos, y de acabados en general.

En el caso de edificaciones multifamiliares en altura y de tres (3) o más pisos, se deberá garantizar la construcción de la estructura sismo-resistente, accesos y circulaciones comunes, cerramientos de fachada y entre destinaciones para mantener la privacidad, servicios sanitarios, cocina y espacio múltiple, además de los diseños arquitectónicos de las divisiones internas. La edificación en su volumetría general deberá ser definitiva, sin ampliaciones o (adiciones) en el tiempo. Debe igualmente garantizar que las fachadas deben quedar totalmente construidas, debidamente terminadas con material de acabado u obra blanca y no en obra negra, cuyas especificaciones y limitaciones de crecimiento deberán estar contenidas en la respectiva Resolución y Licencia de Construcción, lo cual será exigible al momento del Acta de Recibo de la

Edificación, y por consiguiente en el Certificado de Permiso de Ocupación de Obra establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 y en los que lo complementen o sustituyan.

**ARTÍCULO 173º. EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES EN GENERAL.** Las exigencias de parqueaderos serán según las características socioeconómicas predominantes de cada sector, sin embargo se prohíbe la localización o parqueo de vehículos sobre las vías públicas, en calzadas, zonas verdes o jardines y andenes de las vías.

En los estratos socioeconómicos 4, 5 y 6 el área cubierta para el parqueo de vehículos deberá estar localizada dentro del área útil desarrollable del lote, respetando la línea de paramento, es decir hacia el interior del lote y respetando el área reservada para antejardín.

En los estratos socioeconómicos 1, 2 y 3 se podrán desarrollar zonas comunitarias para el parqueo externo de los vehículos, sin ocupar las vías públicas, cuyos espacios pueden ser entregados a un tercero para su administración y manejo como parqueadero público, pero sin realizar encerramientos laterales con mampostería si éste está bordeado de vías, andes y zonas verdes públicas, admitiéndose el encerramiento con un muro de mampostería de máximo sesenta centímetros (60 cm) de altura y luego con malla eslabonada, reja o similar de máximo dos punto cincuenta metros (2,50 m); más no se admite el cerramiento con elementos corto punzantes.

Las construcciones objeto de programas de regularización urbanística están exentos de cumplir con la exigencia de celdas para parqueaderos, pero la administración municipal podrá establecer sitios estratégicos dentro del sector a regularizar para la localización de celdas de parqueaderos públicos al servicios de la comunidad.

Las exigencias de parqueaderos serán de acuerdo a los estratos socioeconómicos predominantes de cada zona y sector del municipio y en concordancia al valor del producto a ofrecer ya que con éste se determina también el perfil socio-económico del comprador:

**EXIGENCIAS DE PARQUEADEROS PRIVADOS Y DE VISITANTES PARA EL USO RESIDENCIAL**

ESTRATO	PARQUEADERO PRIVADO	PARQUEADERO VISITANTES
6	1 Celda / 1 Vivienda	1 Celda / 3 Viviendas
5	1 Celda / 1 Vivienda	1 Celda / 4 Viviendas
4	1 Celda / 2 Viviendas	1 Celda / 4 Viviendas
3	1 Celda / 2 Viviendas	1 Celda / 5 Viviendas
2	1 Celda / 4 Viviendas	1 Celda / 6 Viviendas
1	1 Celda / 4 Viviendas	1 Celda / 6 Viviendas

Las áreas destinadas al estacionamiento de vehículos deberán cumplir con las normas establecidas en la presente reglamentación sobre dimensión de celdas, circulaciones, accesos y salidas, rampas, etc. estipuladas en las presentes Normas Básicas Municipales.

No se permitirá la localización de parqueaderos sobre las vías públicas, deberá proveerse de bolsas de parqueo al interior de los lotes, en sótanos, semisótanos, a nivel o en altura. Las áreas destinadas al parqueadero de vehículos al servicio de un proyecto no se incluirán en ningún caso dentro del Índice de Construcción, pero si el cincuenta por ciento (50%) de su área dentro del Índice de ocupación si éste se desarrolla en una edificación en altura en cuatro (4) o más niveles o pisos, los cuales deberán cumplir con las demás normas específicas establecidas en la presente reglamentación sobre la materia.

**PARÁGRAFO 1º.** Las zonas para parqueaderos privados y de visitantes serán de fácil y libre acceso, las cuales deberá estar debidamente identificadas y con la señalización apropiada según las normas de tránsito.

**PARÁGRAFO 2º.** Los parqueaderos construidos en superficie a nivel, ya sean privados o para visitantes, podrán disponer de cubierta pero sin muros de cierre. En el caso de localizarse sobre áreas de retiros laterales obligados no podrán ser cubiertos, su ocupación a nivel y por fuera de las edificaciones para

vivienda no podrá ser mayor al veinte por ciento (20%) del área neta del lote. En el caso de ser una torre para parqueaderos la ocupación de ésta no podrá tampoco ser mayor al veinte por ciento (20%) del área neta del lote.

**PARÁGRAFO 3º.** El área destinada a parqueaderos no se computará dentro del área total construida para efectos de índice de construcción, pero sí se tendrá en cuenta para los fines de liquidación de impuesto de construcción según las tarifas vigentes en el momento de aprobarse el proyecto a construir.

**PARAGRAFO 4º.** Las áreas de parqueadero aprobadas podrán ser modificadas en el tiempo para transformarlas a otros usos como: vivienda, comercio, servicios, industria, equipamientos, etc., por lo tanto deberán conservar el uso para el cual fueron aprobados, es decir de parqueaderos.

### 3. DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS PARA VIVIENDA COMPARTIDA

**ARTÍCULO 174º. VIVIENDA COMPARTIDA.** Corresponde a la tipología de vivienda en la que se agrupan varias familiares entre sí y que comparten la misma unidad habitacional, reservándose para cada familia algunos espacios privados y compartiendo otros espacios comunes como son: sala, comedor, cocina, servicios sanitarios, estudio, estar, etc. Esta tipología se presenta de dos maneras:

- a. **Vivienda Compartida por hogar compuesto.** Es la edificación que está ocupada por un máximo de seis (6) familias, que comparten dentro de una misma construcción áreas comunes indispensables para su existencia, tales como, espacios sociales, áreas de servicio (lavaderos, secado de ropas, baños y cocinas); se reservan como privados los espacios de dormitorios. El sostenimiento de este tipo de edificaciones es compartido y solidario entre dichas familias.
- b. **El Inquilinato.** Es la edificación de propiedad particular, acondicionada para arrendar a grupos familiares socio-económicamente vulnerables. Corresponde a una actividad lucrativa de carácter privado.

Este tipo de edificación presenta áreas privadas de dormitorios, uno por grupo familiar, con servicios sanitarios independientes o comunes y otras áreas comunes como espacio social, zona de lavaderos, secado de ropas y cocina. Este tipo de vivienda requiere de un administrador, del establecimiento de tarifas por la prestación de servicios y de un Manual de Convivencia donde se defina la forma de utilización de los espacios comunes y privados.

Los nuevos proyectos de inquilinato no podrán contemplar la localización en ellos de más de quince (15) grupos familiares. Para su funcionamiento debe cumplir con Normas de Seguridad Colectiva.

**PARÁGRAFO.** Para el funcionamiento de este tipo de edificaciones, se deberá tener previamente un Manual de Convivencia en donde se reglamenten todos los aspectos, especialmente los relacionados con la salubridad en general, número máximo de personas por cuarto, uso y ocupación de las zonas comunes, manejo de servicios públicos y sanitarios, tipo de elementos que pueden o no ser guardados o almacenados, entre otros.

La elaboración de dicho manual será requisito para su funcionamiento y se deberá constatar al momento del recibo de la obra el cual deberá estar a la vista de todos los residentes del inquilinato.

**ARTÍCULO 175º. LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA COMPARTIDA.** La vivienda compartida se puede localizarse solamente en las áreas residenciales de estratos 1, 2 y 3 y en las áreas comerciales de cualquier naturaleza, quedando prohibida su localización en las áreas industriales y de uso social obligado o especiales.

Esta tipología no podrá asimilarse a las edificaciones destinadas a: pensiones, hostales, hoteles, moteles, amoblados y similares, las cuales se deberán acoger a las normas nacionales y municipales establecidas para Alojamiento.

**ARTÍCULO 176º. NORMAS CONSTRUCTIVAS PARA LA VIVIENDA COMPARTIDA.** Las condiciones de habitabilidad, seguridad y funcionalidad de las edificaciones destinadas a la vivienda compartida son las mismas aplicables a todo desarrollo constructivo y de vivienda que se reglamentan en el presente Decreto.

Las dimensiones mínimas de frente y área de lote requeridas para este tipo de proyectos, será el establecido para los desarrollos de vivienda multifamiliar destinada a vivienda de interés social.

La unidad habitacional útil privada será de diez y seis (16.00) metros cuadrados para máximo dos (2) personas con cuatro (4.00) metros cuadrados más por persona adicional.

Las dimensiones mínimas de las áreas comunes serán:

- a. **Cocina:** Nueve (9.00) metros cuadrados. Cuando la edificación posea cinco (5) o más cuartos, el área se incrementará en un metro punto cincuenta metros cuadrados (1,50 m<sup>2</sup>) por cada cuarto adicional. No se permitirá la habilitación de cocinas en los cuartos, éstos se reservan únicamente como dormitorios.
- b. **Servicios Sanitarios:** Uno (1) completo con ducha para hombres y uno (1) completo con ducha para mujeres cada cinco (5) cuartos; con un mínimo de dos (2) unidades de servicios sanitarios completa: una (1) para hombres y una (1) para mujeres) por cada tres (3) cuartos.
- c. **Lavaderos:** Uno (1) por cada tres (3) cuartos.
- d. **Patio de Ropas:** Para seis (6) cuartos mínimo uno (1) de nueve metros cuadrados (9,00 m<sup>2</sup>), el cual se incrementará en un (1) patio adicional cada tres (3) cuartos.
- e. **Salón Común:** Deberá proveer de uno (1) con área mínima de nueve metros cuadrados (9,00 m<sup>2</sup>) e incrementarse en otro adicional cada tres (3) cuartos.
- f. **Parqueaderos:** No requiere de parqueaderos privados, pero deberá proveer al menos de una (1) celda para parqueadero de visitantes por cada seis (6) cuartos o familias a los inmuebles que se localizan en el estrato socioeconómico 3. No se requiere de parqueaderos en los estratos socioeconómicos 1 y 2.

**PARÁGRAFO 1º.** La totalidad de las unidades habitacionales de que trata este artículo, conformarán una sola destinación de vivienda compartida, con una única matrícula inmobiliaria.

#### **4. DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.**

**ARTÍCULO 177º. CONCEPTO.** Corresponde a aquellos sectores que se caracterizan por ser asentamientos informales, ya sea por crecimiento espontáneo, invasión, abandono del sector, deterioro físico el mismo y otros aspectos afines que han llevado a algunos sectores y barrios a la subnormalidad y que requieren ser intervenidos por la municipalidad para su recuperación y vinculación al desarrollo formal de la ciudad.

**ARTÍCULO 178º. ASPECTOS NORMATIVOS.** Los frentes y áreas mínimos del lote y obligaciones urbanísticas de cesión de suelo para vivienda de interés prioritaria Tipo 1 y Tipo 2, cuyo precio de venta no supere los 70 salarios mínimos, serán los establecidos en los Decretos Nacionales 2060 y 2083 de 2004 y solamente se podrán realizar o aplicar en las zonas que se determine específicamente la Secretaría de Planeación Municipal para desarrollos para Vivienda de Interés Prioritario, los cuales solamente estarán ubicados en las zonas definidas como Tratamientos de Mejoramiento Integral y no podrá desarrollarse bajo ninguna otra modalidad en otros sectores de la ciudad, sino en los sitios específicos que determine la administración municipal.

Sólo se admite el desarrollo progresivo de obras de construcción, por lo tanto las obras de urbanismo deberán ser ejecutadas en su totalidad tales como redes de servicios públicos, vías vehiculares y peatonales, zonas verdes públicas y para equipamientos, amoblamiento y paisajismo para las mismas.

Estos desarrollos se harán en los sectores específicos en los cuales se desarrollará los programas de regularización urbanística por parte de la administración municipal en asocio con entidades particulares o

públicas, tendientes a sacarlas de la subnormalidad para vincularlas al desarrollo formal, estableciendo además programas de control y seguimiento en los sitios que determine la administración municipal para evitar su deterioro físico, buscando con ello el mejoramiento económico y social del sector y de la comunidad residente.

Las construcciones objeto de programas de regularización urbanística solamente están exentas de cumplir con la exigencia de celdas para parqueaderos, sin embargo la administración municipal podrá establecer sitios estratégicos dentro del sector a regularizar para la localización de celdas de parqueaderos públicos al servicio de la comunidad.

Todo nuevo desarrollo requerirá de acceso a través de una vía vehicular construida con sección pública no inferior a diez metros (10,00 m).

Hasta tanto se adopten los proyectos de legalización y regularización urbanística en estos sectores no se permitirán re loteos y particiones de los lotes que no cumplan con el área mínima definida para la Franja de Intensidad sobre la cual se localizan.

**PARÁGRAFO 1º.** En los proyectos urbanos de legalización y regularización urbanística se podrán determinar normas de urbanismo y de construcción específicas para este proceso en mejoramiento de los sectores a desarrollarse directamente por parte de la Secretaría de Planeación.

## **5. DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMPLEMENTARIAS AL USO RESIDENCIAL.**

**ARTÍCULO 179º. ÁREAS DE LOCALES EN ÁREAS RESIDENCIALES.** Las áreas para los locales que se ubiquen en las edificaciones localizadas en estas zonas, serán mínimo de nueve (9.00m<sup>2</sup>) metros cuadrados y máximo de treinta y seis (36.00m<sup>2</sup>) metros cuadrados, con un máximo de un (1) local anexo a la vivienda, cuyas actividades deberán ser compatibles y complementarias a la misma, no admitiéndose aquellas que generen desplazamiento de la misma, especialmente las relacionadas con los establecimientos abiertos al público con venta y consumo de licor, tales como tabernas, restaurantes, discotecas, bares, cantinas, y similares, las cuales son prohibidas en las zonas destinadas al Uso Residencial.

No se admite que en el tiempo se realice una extensión del local comercial hacia la vivienda convirtiéndola en una ampliación de la actividad comercial, lo cual será sancionado so pena de cierre del establecimiento al presentarse una modificación de la Licencia de Construcción en contradicción de las normas establecidas, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 810 de 2003 sobre sanciones urbanísticas y constructivas.

Las Curadurías Urbanas no podrán legalizar ninguna edificación que viole los parámetros fijados en las presentes Normas Básicas Municipales, propiciando el incremento del área comercial y de servicios (consultorio, oficina, etc.) dentro de las zonas destinadas a Uso Residencial, como tampoco está autorizado a la interpretación de normas según lo establecido en la Ley 388 de 1997 o en aquellas que la complementen o sustituyan.

En los predios con área neta de lote superior novecientos metros cuadrados (900,00 m<sup>2</sup>) se admite la construcción de Agregados Comerciales en el primer piso de la edificación, siempre y cuando éstos estén acompañados de vivienda en los pisos superiores en edificaciones multifamiliares en un (1) piso de altura con un área máxima de doscientos metros cuadrados (200,00 m<sup>2</sup>) construidos.

Dentro de los límites antes mencionados se admite locales para un (1) supermercado con un área máxima de doscientos metros cuadrados (200,00 m<sup>2</sup>) construidos.

En ambos casos la edificación deberá contemplar solución de parqueo para visitantes a razón de una (1) celda de parqueadero por cada cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>) construidos para los inmuebles que se localicen en estratos socioeconómicos 6, 5 y 4. En los estratos 3 y 2 será de un (1) celda por cada cien metros (100,00 m<sup>2</sup>) construidos, en estratos 2 y 1 no se requiere de celdas de parqueaderos. En todos los casos se requiere de zonas de carga y descarga de mercancías.

No se admite desarrollos únicos para actividades comerciales y de servicios.

Los accesos a las actividades comerciales deberán ser independientes al de la vivienda.

**PARÁGRAFO.** En el caso de inmuebles localizados a menos de cien metros (100,00 m) de las zonas comerciales que se encuentran debidamente identificadas y constituidas en Plan de Ordenamiento Territorial vigente y en esta reglamentación se permitirá por lote la localización de dos (2) locales comerciales de área mínima de diez y ocho metros cuadrados (18,00 m<sup>2</sup>), los cuales deberán estar anexos a la edificación de vivienda, a los cuales no se les hará la exigencia de celdas de parqueadero privada ni de visitantes. En el caso de desarrollarse más de dos (2) locales y hasta un máximo de cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>) se deberá cumplir con la exigencia de una (1) celda de parqueadero por local, las cuales las deberá localizar dentro del área útil de lote la cual deberá quedar al exterior debidamente demarcada y de libre acceso, la cual no podrá ser parte integral de la edificación o en las Zonas de Acción Concertada para Parqueaderos en donde existan éstas ya consolidadas en donde se podrá cumplir con dicha exigencia.

**ARTÍCULO 180°. OFICINAS EN ÁREAS RESIDENCIALES.** En las áreas Residenciales se aceptará la destinación de Oficina a cambio del Local Comercial, en primer piso, con un área máxima de treinta y seis metros cuadrados (36,00 m<sup>2</sup>), siempre y cuando contemple solución de estacionamiento de una (1) celda para Parqueadero Privado y una (1) celda para Parqueadero de Visitantes la cual deberá quedar al exterior debidamente demarcada y de libre acceso, la cual no podrá ser parte integral de la edificación o en las Zonas de Acción Concertada para Parqueaderos en donde existan éstas ya consolidadas en donde se podrá cumplir con dicha exigencia.

El acceso a la oficina será independiente al de las viviendas.

**ARTÍCULO 181°. ALOJAMIENTOS EN ÁREAS RESIDENCIALES.** Los alojamientos a los cuales se refiere la tabla de asignación de usos del suelo para el área residencial corresponden a la modalidad de hoteles de las Normas Técnicas Sectoriales del Icontec y el Ministerio de Comercio Industria y Turismo dicten para los establecimientos de alojamiento, hospedaje y categorización por estrellas de hoteles y a fines, requisitos normativos que deben cumplirse para el adecuado funcionamiento de dichos establecimientos y actividades, así mismo deberán cumplir con las demás normas nacionales, departamentales y municipales que las complementen o sustituyan.

Para el recibo de las edificaciones destinadas a esta modalidad de alojamientos a las cuales se les exige estrellas para poder estar localizadas en las áreas residenciales, la Secretaría de Planeación Municipal verificará con la autoridad competente el cumplimiento de las normas vigentes para éstos establecimientos para su funcionamiento, so pena de no autorizar el funcionamiento de los mismos.

Todos los establecimientos hoteleros deberán proveerse de un espacio para celdas de parqueaderos privados a razón de una (1) celda por cada cinco (5) habitaciones o cuartos, así mismo deberá proveer de un área de parqueaderos para visitantes en función a las áreas construida netas para establecimientos abiertos al público, oficinas, bancarios y, de otros servicios complementarios que preste el mismo según la estratificación socioeconómica predominante del sitio y del sector, establecidas en las presentes Normas Básicas Municipales

## **6. EDIFICACIONES PARA APARTA-ESTUDIOS, APARTA-HOTELES Y APARTA-OFICINAS**

**ARTICULO 182°. CONCEPTO GENERAL.** Las edificaciones que se pretendan desarrollar, promocionar y vender como “Aparta-Estudios” y “Aparta-Hoteles” éstas serán analizadas, tratadas y aprobadas sólo como edificaciones de tipo multifamiliar para uso netamente Residencial y no se admitirá la ubicación disfrazada de oficinas, consultorios, hoteles o similares, en donde las exigencias normativas serán las asignadas a la vivienda multifamiliar, prohibiéndose los usos que se pretendan camuflar bajo estas denominaciones o similares.

En el caso de las edificaciones promocionadas como “Aparta-Hoteles” éstas serán tratadas como edificaciones multifamiliares cuya destinación final será la vivienda o apartamento y se otorgará una destinación y nomenclatura por cada unidad independiente, la cual podrá poseer su respectiva matrícula inmobiliaria, más no la de hotel o similar.

La edificación podrá ser entregada a un operador hotelero para su administración y manejo en el tiempo pero no tendrá la destinación de "Hotel" ni podrá hacer uso de clasificación hotelera ni gozar del incentivo fiscal nacional establecido para dicha actividad. Sólo cuando la edificación se acoja a las normas propias para Alojamiento u Hotelería establecidas en las normas nacionales del Ministerio de Comercio Industria y Turismo y del Icontec podrá gozar de dichos beneficios, pero deberá cumplir con las normas y restricciones establecidas sobre la materia.

Las edificaciones promocionadas y vendidas como "Aparta-Oficinas" y "Aparta-Estudios" serán analizadas, tratadas y aprobadas sólo como Oficinas, en las cuales podrá existir la posibilidad de ser habitar, pero las exigencias normativas y de usos a considerar para el proyecto serán las relacionadas con el uso de oficinas, las cuales solamente se podrán localizar en los sitios específicos en donde se permitan formalmente este uso.

Los proyectos definidos como Aparta-Local serán analizados como local comercial, anotándose que en las edificaciones que tienen aprobados locales se puede desarrollar la actividad y uso de la vivienda, más no al contrario. De acuerdo a lo anterior la magnitud o número de aparta-locales está supeditado a las intensidades definidas para cada uno de los diferentes sectores del municipio ya sea su uso principal Residencial, Comercial, de Servicios e Industrial.

Las edificaciones que se pretendan desarrollar y promocionar comercialmente deberán definir su uso específico como: vivienda, oficina, consultorio, alojamiento, etc. En el caso de las combinaciones que se pretendan desarrollar como aparta-estudios y aparta-hoteles serán considerados para todas las exigencias normativas como uso residencial, limitándose así el desarrollo intensivo de oficinas, consultorios, locales y similares.

## **7. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL USO RESIDENCIAL.**

### **ARTÍCULO 183º. ÁREAS VERDES LIBRES PRIVADAS COMO BIENES COMUNES DE COPROPIEDAD.**

Los lotes urbanos que no se encuentran localizados dentro de las zonas o frente a los corredores comerciales definidos en Plan de Ordenamiento Territorial y en la presentes Normas Básicas Municipales en donde se pretenda realizar construcciones nuevas en altura deberán cumplir con un antejardín mínimo de tres metros (3,00 m) sobre la(s) vía(s) adyacente(s) al predio, el cual será tratado en zona verde privada que hace parte del espacio público de la ciudad, la cual no podrá ser cubierta en el tiempo con pérgolas, tapasoles, domos, techos y otros elementos para el parqueo de vehículos.

Los lotes con áreas superiores a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) deberán respetar retiros laterales a medianería de seis metros (6,00 m), ya sea para fachadas abiertas, semicerradas o cerradas. Solamente uno (1) de estos retiros laterales podrá utilizarse para el acceso a sótanos y semisótanos de la edificación, o para zona de Parqueadero de Visitantes pero sin el cubrimiento con techos de cualquier índole.

Estas áreas se reglamentan específicamente más adelante en el capítulo correspondiente a ellas.

Deberá dejarse un área libre equivalente al diez por ciento (10%) del área neta normativa del lote, localizada al interior del mismo para ser adecuada como áreas privadas para recreación activa o pasiva al servicio de los residentes, la cual deberá quedar debidamente demarcada e individualizada del área de las parqueadero, con un amoblamiento apropiado para la comunidad residente de la edificación, pudiéndose contabilizar el antejardín con tratamiento arbóreo y paisajístico como parte de cumplimiento de dicha obligación.

Las áreas libres que hacen parte de los bienes privados y que correspondan a cualquiera de las destinaciones privadas de la edificación no podrán hacer parte integral de las áreas objeto de cumplimiento de dicha obligación. Así mismo, las áreas destinada a retiros laterales y/o posteriores de los desarrollos constructivos no podrán privatizarse, los que deberán ser aprobados únicamente como parte integral de los bienes comunes de la unidad urbano-constructiva y no podrán ser objeto de desafectación, cambio de destinación o uso diferente al de "bien común de la copropiedad", ni podrá construirse dentro de los retiros laterales edificaciones nuevas, ampliaciones y otras que disminuyan la dimensión de dichos retiros.



Por su parte la Curadurías Urbanas no podrán aprobar ningún tipo de loteo, reloteo, construcción nueva, ampliación, reconocimiento, legalización, etc. sobre los retiros laterales, posteriores y frontales (antejardín) so pena de ordenarse la demolición de las obras aprobadas por aquellas sobre éstos.

**ARTICULO 184°. NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA.** No se establecerán Densidades Habitacionales para los desarrollos constructivos a realizarse en el área urbana y de expansión del municipio con el objeto de regular o controlar los desarrollos constructivos, ya que éstas solamente se utilizarán para las áreas rurales y para las labores de planificación macro del municipio.

El número de soluciones resultantes estará dado al cumplimiento de los Índices de Ocupación y Construcción, de las limitaciones mínimas y máximas en altura, de la localización de las áreas de parqueaderos privados y de visitantes; los retiros frontales y laterales, la forma y dimensiones del lote, etc. y de según su localización física dentro del territorio municipal lo que está asociado a su clasificación en la Franja de Intensidad de Desarrollo correspondiente y en el Uso del Suelo predominante asignado a cada sector, condiciones bajo las cuales se deberá analizar, desarrollar y aprobar el proyecto urbanístico y/o constructivo según cada caso.

**ARTÍCULO 185°. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.** Los desarrollos constructivos se someterán a las normas comunes que se definen más adelante para cualquier tipo de edificación. En lo que respecta a las normas técnicas sobre parqueaderos se consultará la reglamentación específica sobre la materia en las presentes Normas Básicas Municipales.

## **NORMAS COMUNES DE CONSTRUCCIÓN**

### **PARA CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN.**

**ARTICULO 186°. CONCEPTO.** Las normas comunes de construcción son las que son propias y constitutivas de cada edificación en su parte interior, las cuales rigen tanto para las localizadas en el área urbana y rural del municipio, con las cuales se le da forma y funcionalidad a la edificación.

Las Curadurías Urbanas no podrán en ningún momento aprobar subdivisión(es), reloteo(s), construcción(es) nueva(s), ampliaciones), reconocimiento(s), legalización(es), etc. sobre los retiros laterales, posteriores y frontales (antejardín) so pena de ordenarse la demolición de las obras que sean aprobadas por aquellas sobre éstos.

#### **1. RETIROS**

**ARTÍCULO 187°. CONCEPTO Y TIPOS DE RETIROS.** Las edificaciones y los desarrollos urbanísticos dispondrán de retiros perimetrales, frontales, laterales, de fondo, entre edificaciones, a intercambios viales y viaductos, etc. que serán necesarios cumplir por cualquier edificación a construirse en el territorio municipal, los cuales no podrán privatizarse y deberán ser aprobados únicamente como parte integral de los bienes comunes de la unidad urbano-constructiva y no podrán ser objeto de desafectación, cambio de destinación o uso diferente al de “bien común de la copropiedad”, ni podrá construirse dentro de los retiros laterales edificaciones nuevas, ampliaciones y otras que disminuyan la dimensión de dichos retiros.

##### **1. Retiro Perimetral:**

- **De urbanización.** Los desarrollos urbanísticos a realizarse en lotes con área superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) deberán cumplir con un retiro lateral de seis metros (6,00 m).

Solamente uno (1) de los retiros laterales podrá ser utilizado para el acceso vehicular a sótano,

semisótano o primer nivel para zona de Parquedero de Visitantes pero sin el cubrimiento con techos de cualquier índole.

La portería y puerta de acceso a la urbanización no podrá ubicarse en área del retiro de antejardín.

En urbanizaciones de loteo abiertas, es decir de libre acceso cuyos lotes den frente a vías públicas, no se exigirá este retiro perimetral pero si será necesario la conformación formal de cada manzana con sus respectivas vías públicas aledañas. Solamente se exigirán los retiros laterales y de fondo a linderos de los lotes resultantes dependiendo de la clasificación de las fachadas y de las formas de agrupación de las edificaciones.

En las urbanizaciones residenciales que se exige el retiro perimetral, éste deberá tratarse y mantenerse en el tiempo como una Zona Verde Privada y a su vez como un bien común de la copropiedad, el cual deberá ser de libre acceso, el cual deberá quedar demarcado tanto en planos como en el sitio para determinar el límite de los bienes privados de la misma.

No se permitirá la aprobación ni desarrollo de urbanizaciones y edificaciones con fachadas cerradas o culatas de las edificaciones sobre las vías públicas, éstas deberán ser tratadas como fachadas abiertas.

En el caso de desarrollos urbanísticos de cualquier uso que se localicen contiguos a usos incompatibles, se requerirá de un retiro perimetral de diez metros (10,00 m) el cual se deberá entregar debidamente arborizado como zona de amortiguamiento lateral con respecto a los usos incompatibles, cuando el desarrollo a realizar no corresponde al uso principal o cuando en anterior corresponde a un uso establecido hace mucho tiempo pero que aún no se ha reubicado a otro sitio.

Los escenarios deportivos y recreativos ya sean independientes o que se localicen al interior de desarrollos urbanísticos deberán respetar un retiro perimetral al resto de las edificaciones colindantes de diez metros (10,00 m), el cual se deberá tratar como una zona verde arborizada intensiva para mitigar las afectaciones por ruidos sobre los inmuebles colindantes.

Los desarrollos urbanísticos se proyectarán con frente al espacio frontal es decir hacia la(s) vía(s) pública(s) deberá proveerse de zonas de antejardín de forma tal que actúen como zonas de amortiguamiento e integración al espacio público.

- **De parcelación.** En suelo rural, los procesos de parcelación, cumplirán con un retiro perimetral de diez metros (10,00 m), para vivienda campestre cumplirán con un retiro perimetral cinco metros (5,00 m) pero en fachada semicerrada.

Los escenarios deportivos y recreativos ya sean independientes o no que se localicen al interior de desarrollos urbanísticos deberán respetar un retiro perimetral al resto de las edificaciones colindantes de quince metros (15,00 m) el cual se deberá tratar como zona verde arborizada.

## 2. Retiro de Construcción a Linderos:

- **En Suelo Urbano.** El retiro lateral entre los lotes que toda edificación de acuerdo con su área neta del predio y según las aprobaciones urbanísticas anteriores o de acuerdo a su localización dentro del suelo urbano, debe cumplir con unos retiros mínimos a los linderos-laterales y de fondo, son los siguientes:

**En Buenavista, con cualquier tipo de fachada:** En los sectores que tengan conformación con retiros laterales y de fondo, las edificaciones respetarán un retiro lateral de seis metros (6.00) a linderos, ya sean éstas unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares o multifamiliares.

**En el resto del área urbana:** Los lotes con área superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) deberán retiros perimetrales de seis metros (6,00 m) por sus costados laterales y de fondo. En la parte frontal cumplirán siempre con la dimensión de antejardín según el proyecto vial y la jerarquía de dicha vía, debiéndose cumplir con la mayor dimensión que se establezca. Todo desarrollo urbanístico

y constructivo con área superior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) deberá poseer área de antejardín cuya dimensión dependerá de la característica de la vía adyacente sobre la cual se encuentra o da frente.

- **En Suelo Rural.** Todo desarrollo de loteo, cualesquiera que sea su dimensión deberá respetar un retiro lateral entre lotes de diez metros (10,00 m) y frontal o de antejardín de diez metros (10,00 m).

Cuando los retiros perimetrales de las urbanizaciones cerradas colinden con áreas libres públicas, que no sean bienes fiscales o áreas cedidas con destinación a equipamientos, el cerramiento del predio podrá hacerse por el lindero y la edificación podrá ubicarse a tres (3.00) metros del mismo. En el caso en que la colindancia sea con área destinada a equipamiento, se exigirá el cumplimiento del retiro reglamentado por las normas específicas que lo regulen.

### 3. Retiro de construcción en esquina u Ochava u Ochave:

El radio mínimo de ochava en sector Residencial es de tres metros (3,00 m), en otras áreas de tipo Comercial, Industrial, de Servicios, Equipamientos, Usos Sociales Obligados etc. será de cinco (5.00) metros.

Al aplicar la fórmula en todos los casos la ochava deberá respetar el ancho de los andenes determinados por el radio de giro correspondiente y se determinará con la siguiente expresión en donde "Rg" es el Radio de Ochava u Ochave, "A1" es la distancia desde el Borde de Calzada al Paramento 1 y "A2" es la distancia desde el Borde de Calzada al Paramento 2:

$$R_o = R_g - [(A_1 + A_2) / 2],$$

Cuando la edificación presente uno de sus frentes hacia un sendero peatonal que no sea posible en el tiempo convertirlo en vía vehicular, no se requerirá de la construcción de ochava, pero si por condiciones favorables de topografía, pendiente, sección vial actual es factible de ser convertido en peatonal si deberá cumplir con el Radio de Ochava u Ochave.

### 4. Retiro Frontal a Eje de Vía, a algún componente de la sección vial y a otros espacios públicos:

- **En Suelo Urbano.** Toda edificación que sea mayor de cuatro (4) pisos niveles (incluyendo mezanines y mansardas localizadas al fondo del lote y embebidas en la volumetría de la edificación) o de diez y siete metros (17,00 m) de altura total, deberá cumplir con un Retiro Frontal de once metros (11,00 m) al eje de la calzada de la vía. Dicho retiro será tomado desde el paramento del primer piso de la edificación al eje de la calzada de la vía más próxima, bien sea pública o privada (vehicular o peatonal) o al eje definido por proyecto vial e informado en las vías obligadas cuando se trate de un desarrollo urbanístico.

En los sectores que presenten edificaciones en altura ya construidas, se buscará la conformación de un zócalo urbano que variará dependiente de cada Franja de Intensidad, especialmente en las zonas comerciales con el fin de darle un mejor aprovechamiento al suelo urbano.

Para algunos desarrollos se establecen limitaciones en altura en cuanto al número de pisos o niveles, las que pretendan realizar mezanines y mansardas se deberán localizar éstas al fondo del lote y embebidas en la volumetría de la edificación.

La altura máxima de la edificación cumpliendo con este retiro de once metros (11,00 m) será a dos (2) veces la sección de la vía más el retiro adicional, cuya fórmula para la determinación de la altura es:

$$\text{Altura Total Edificación} = 2 (\text{Sección Pública Vía} + \text{Retiro Adicional}).$$

En el caso de que el proyecto constructivo pretenda superar esta altura, la torre deberá presentar un retroceso adicional a partir del borde superior externo del enrase donde se limita la altura de la edificación, con el objeto de no encajonar las vías y permitir unas mejores condiciones de iluminación y de ventilación a los inmuebles de las diferentes edificaciones.

Las edificaciones que den frente a espacios públicos abiertos tales como: plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas etc., no les será exigible el retiro de once (11.00) metros a eje de vía, siempre y cuando exista una distancia mínima entre los paramentos de doce metros (12.00) metros. En todos los casos, las fachadas siempre serán abiertas. Si la vía presenta una dimensión mayor y adicionalmente contempla antejardines, éstos deberán ser respetados por las edificaciones.

- **En Suelo Rural.** En las cabeceras de corregimiento las edificaciones deberán cumplir con los retiros frontales hacia fachadas de edificación. No se exigirán retiros frontales de once metros (11,00 m) a eje de vía al estar limitado su desarrollo en altura. Solamente la edificaciones especiales o de equipamientos básicos que se realicen con la previa aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal deberán cumplir con el retiro frontal de once metros (11,00 m) si superan una altura mayor a cinco (5) pisos (incluyendo mezanines y mansardas las que deberán estar localizadas al fondo del lote y embebidas en la volumetría de la edificación) o de diez y siete metros (17,00 m) de altura.

## **5. Retiro de antejardín:**

Acorde con lo establecido en la reglamentación vigente, se define como antejardín el área libre comprendida entre el límite de la vía pública y la línea del paramento de la edificación, la cual es de carácter privado de uso público y se considera parte integrante del perfil vial y por ende del espacio público.

El antejardín es un retiro normativo que siempre se debe cumplir en los desarrollos urbanísticos y de construcción que se pretendan realizar, el cual será según la jerarquía de la vía, aún cuando éste puede que no aparezca en el informativo de algunos alineamientos o en las vías obligadas otorgadas antes de la expedición de las presentes Normas Básicas Municipales, pero que se exigirá en el momento de la aprobación de construcciones nuevas, ampliaciones, reconocimientos, legalizaciones, etc. según se determine en el Plan Vial Municipal.

Se establecen los Antejardines con el fin de proporcionar áreas de ornato, protección y aislamiento; por consiguiente, sobre o debajo de éstos no se podrá autorizar construcción alguna, como tampoco piscinas, sótanos, semisótanos, rampas, escaleras, entre otros, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando por las condiciones topográficas del terreno resulten diferencias entre el andén y los accesos principales vehicular y peatonal a la edificación.

Los Antejardines tampoco podrán ser ocupados con el almacenamiento de productos o mercancías, parqueo de vehículos, parrillas, asaderos, exhibidores, parlantes, vitrinas, refrigeradores y similares; tampoco se admite la localización de gabinetes de instalaciones para las redes de gas, módulos de ventas (puestos de chance o lotería, vitrinas, escritorios, mesas y similares) ni la publicidad exterior visual, como se establece en las normas que para el efecto se encuentran vigentes o las que las modifiquen o sustituyan.

Las redes de servicios públicos principales, cajas de inspección, telefónicas, hidrantes, entre otras, no se ubicarán en los antejardines y se deberán localizar en los componentes de la sección vial pública sin que se obstaculice la circulación vehicular y peatonal.

Todos los Reconocimientos deberán cumplir con lo establecido en la presente reglamentación.

## **7. Retiros a corrientes naturales de agua:**

Es la distancia horizontal medida desde el borde superior de aguas máximas como faja de seguridad y se determina según las características de la corriente natural y la morfología del cauce. Las corrientes de agua y sus retiros corresponden a lo reglamentado en el Plan de Ordenamiento Territorial y en las presentes Normas Básicas Municipales.

## **8. Retiros a estructuras especiales:**

Con respecto a estructuras tales como oleoductos, gasoductos, líneas de alta tensión, antenas de transmisión y similares se deberán respetar los establecidos por cada una de las entidades competentes.

## **9. Retiro a conductor de energía:**

La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de una edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano, será de uno con cincuenta metros (1,50 m). En caso de no cumplirse con esta distancia, se deberá tramitar, por parte del interesado ante la entidad competente la conducción subterránea de la línea o tomar las precauciones que la entidad determine. Ésta dimensión no rige para las líneas de alta tensión la cual será determinada por la entidad prestadora de dicho servicio en función a la magnitud de cada una de las redes, siendo variable dicho retiro según cada línea de energía.

A partir de la fecha no se permitirá la extensión de acometidas de energía y teléfonos en forma aérea, es decir desde el poste hasta la edificación, motivo por el cual a partir de la fecha todas estas redes deberán ser subterráneas en aras de mejorar las condiciones del espacio público exterior. Toda urbanización, construcción nueva, ampliación o adición, adecuación reforma parcial o total deberá realizar las adecuaciones técnicas necesarias para que sus acometidas sean subterráneas y no aéreas, so pena de no recibirse ni provisional ni formalmente la edificación por parte de la municipalidad.

## **10. Retiro a líneas y vías férreas:**

Con respecto a las vías férreas diferentes al Metro, se establece un retiro de veinte metros (20,00 m) a lado y lado del eje de la vía para obras que comprometan la solidez de la misma, tales como excavaciones, represas, estanques, explotación de canteras y construcciones, según lo estipulado en la legislación vigente.

## **11. Pasos a desnivel o intercambios viales en altura:**

Las edificaciones en lotes que den frente a pasos a desnivel en altura o deprimido, dependiendo de su uso o altura, o los proyectos viales que se diseñen a partir de la las presentes Normas Básicas Municipales deberán de respetar retiros que impidan el encajonamiento de la vía adyacente de la siguiente manera:

- Para edificaciones frente a pasos a desnivel el retiro frontal será de once metros (11,00 m) a eje de la vía férrea.
- Para edificaciones que dan frente a intercambios viales en altura o en deprimido que no contemplen vía a nivel, el retiro a exigirse será de quince metros (15,00 m) medidos desde el borde exterior del intercambio a la edificación, cualquiera sea la altura de esta última.

## **12. Retiros a glorietas:**

Para el desarrollo de proyectos urbanísticos y/o constructivos localizados con frente a glorietas, se deberán respetar los retiros de antejardín de acuerdo con la mayor jerarquía de las vías que confluyen a ésta, y en el caso de edificaciones de cinco (5) pisos niveles (incluyendo mezanines y mansardas) o de diez y siete metros (17,00 m) de altura total tendrán un retiro mínimo de once metros (11,00 m) a eje de calzada adyacente vía a partir del sexto (6º) piso o nivel inclusive, en todos los casos primará la mayor dimensión. No se admitirá estacionamiento aledaño a las glorietas ni el acceso directo desde éstas a estacionamientos de vehículos de cualquier índole ya sea a nivel, en sótanos, semisótanos o en altura, salvo en los casos donde el acceso se realice por otra vía alterna o en los casos que sea posible y pertinente exigir la construcción de una calzada de servicio; de todas maneras se deberán construir el andén y la zona verde frente a la glorieta.

## **13. Retiros al viaducto y a las estaciones del Metro y a los sistemas complementarios de cable y Metro norteo similares:**

Son las distancias mínimas que deben conservar las edificaciones ubicadas directamente frente al viaducto y a las estaciones del Metro, de los sistemas de cable y del Metro o similar o en sus áreas de influencia. Se establece un retiro de plataforma mínimo de doce metros (12,00 m) entre el paramento de la edificación y la parte más externa del viaducto o la estación del sistema, hasta una altura de tres pisos, sin sobrepasar los diez metros (10,00 m); a partir de esta altura se exigirá un retiro frontal de la

torre de veintidós metros (22,00 m) al paramento más externo de la estación o viaducto del sistema.

En los inmuebles localizados en el área de influencia del sistema de cable y Metro o similar, para las obras nuevas, ampliaciones, adecuaciones y modificaciones de las edificaciones existentes, se deberán respetar los retiros establecidos en las presentes Normas Básicas Municipales y admitirán voladizos en las fachadas cumpliendo con lo establecido sobre la materia.

#### **14. Retiros a Servidumbres de Tránsito:**

Las edificaciones que den frente a servidumbres de tránsito, el cerco deberá respetar una distancia de tres metros (3,00 m) del límite del terreno con la faja de la servidumbre y las edificaciones por su parte deberán cumplir con los retiros establecidos según las características del proyecto, en función a su localización física, su área de lote y tipo de desarrollo urbanístico y constructivo a realizar.

#### **15. Retiros entre fachadas:**

La distancia entre fachadas estará relacionada con el tratamiento de sus vanos, ya sean fachadas abiertas, semicerradas o cerradas, para toda edificación destinada a cualquier uso, así:

- **Ambas Fachadas Abiertas:** Será de doce metros (12,00 m), tomados a partir de la parte exterior del voladizo o balcón, si lo posee.
- **Ambas Fachadas Cerradas:** No requieren de retiro entre sí, pero en los sectores donde hay retiros específicos establecidos o en caso de existir separación entre ellas, el retiro mínimo deberá ser de mínimo tres metros (3,00 m), pero no se permitirá la conformación de espacios residuales que propicien al almacenamiento o botadero de basuras, escombros, materias fecales, etc. así como sitios de inseguridad ciudadana, motivo por el cual dichos espacios deberán ser encerrados a signados a los apartamentos del primer piso.
- **Ambas Fachadas Semi-Cerradas o Fachada Abierta a fachada Semi-Cerrada o Cerrada,** el retiro y la distancia mínima será de seis metros (6,00 m) a partir del borde exterior del voladizo o balcón, si lo posee.

## **2. INTERVENCIONES SOBRE LOS ANTEJARDINES**

**ARTÍCULO 188º. OCUPACIÓN DE LOS ANTEJARDINES CON MESAS Y SILLAS.** En las áreas y los corredores de comercio y servicios del área urbana, corredores y miradores turísticos del área rural, establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, se permitirá la ocupación controlada y restringida del antejardín con mesas y sillas solo como elementos movibles más no fijos al piso, solamente en los sitios y predios específicos que determine la Secretaría de Planeación en donde se localicen locales comerciales debidamente aprobados o legalizados y destinados a establecimientos abiertos al público, para usarse en forma transitoria dicha área como una extensión del servicio prestado, siempre y cuando se garantice una circulación peatonal libre de obstáculos en su recorrido con una sección mínima de uno punto cincuenta metros (1,50 m), para lo cual se deberá realizar contrato de arrendamiento del espacio público con la Secretaria de Planeación.

Estos elementos no podrán ser fijos o empotrados al piso, deberá ser de fácil y permanente remoción diaria.

En las áreas residenciales no se autorizará, en ningún caso, la ocupación del antejardín con mesas, sillas o cualquier otro elemento, ni el funcionamiento de establecimientos abiertos al público con venta y consumo de licor, así como los que son con venta y sin consumo de licor.

**PARÁGRAFO.** En los casos en que la propiedad se encuentre sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, será requisito contar con el Visto Bueno de la Copropiedad debidamente autorizado mediante Acta de Asamblea de la Copropiedad en donde se determine el manejo y ocupación del antejardín con estos elementos.

**ARTÍCULO 189°. TRATAMIENTO DE LOS ANTEJARDINES.** En las áreas y corredores de comercio y servicios del área urbana, así como en los corredores y miradores turísticos rurales, en donde se permite la ocupación del antejardín con mesas y sillas, éste podrá ser en piso duro y con arborización de acuerdo a las especies que se determinen para las áreas urbanas y rurales, cuya siembra en el sitio será acorde con las especificaciones de cada tipo de arbusto.

Los andenes peatonales se integrarán a las áreas de retiro adicionales que se establezcan para la ampliación y mejoramiento de los flujos peatonales. Esta integración deberá hacerse al mismo nivel, no se permitirán elementos más altos o a diferente nivel del establecido para el andén. En las zonas comerciales el tratamiento del antejardín, la franja de amoblamiento y el andén serán construidos en el mismo material ornamental y antideslizante de conformidad con el Plan Maestro de Espacio Público.

Cuando por condiciones topográficas el antejardín no pudiese estar al mismo nivel del andén, se adecuará como zona verde en talud debidamente arborizada, pero no se admitirán diferencias de nivel que generen separaciones físicas espaciales entre el andén y el antejardín, las cuales no podrán ser ocupadas con mesas y sillas.

En los casos donde se permite la ocupación del antejardín con mesas y sillas se podrá instalar un elemento de protección tipo pasamanos en reja de hierro, acero o madera, o jardinera-banca a manera de amoblamiento ornamental, y no debe superar los cero punto cuarenta metros (0,40 m) de altura máxima medida a partir del nivel de piso de la franja de circulación, pero sin la colocación de elementos fijos que posibiliten el cerramiento y privatización de dicha área como área privada e interna de un local, por lo cual las áreas de antejardín no podrán tener ningún tipo de cerramientos, ya sea hacia los predios colindantes o hacia el andén público.

Tanto en la franja de amoblamiento del andén, como en las zonas verdes o jardines de las vías que hacen parte de la sección transversal vial, no se permite la instalación de rejas o cerramiento alguno, ni parales verticales para sostener tapasoles, marquesinas u otro tipo de elementos físicos. .

En los casos en que se permita la ocupación del antejardín con mesas y sillas, el número de estos elementos será proporcional a la dimensión del área a ocupar, cumpliendo con las normas de funcionalidad, accesibilidad y seguridad.

El elemento de cubierta permitido para el antejardín será tapasol en material liviano auto portante ó tipo sombrilla en material liviano sobre las mesas y sillas; la dimensión de la cubierta no debe superar el área del antejardín ni puede tener una altura inferior a dos con veinte metros (2,20 m), respecto al nivel del andén.

**ARTÍCULO 190°. MARQUESINAS, TAPASOLES Y CUBIERTAS SOBRE ANTEJARDÍN.** Se admitirá la instalación de este tipo de elementos con el fin de brindar protección a los usuarios contra el efecto de los fenómenos naturales, por razones ornamentales, salvo las excepciones que se establezcan de conformidad con los criterios sobre preservación del espacio público y de las edificaciones de valor patrimonial.

Las especificaciones de materiales de lona, plástico flexible y similares, más no con cubiertas con teja de barro, teja asfáltica, asbesto cemento, zinc, lámina, acrílico y similares. Las dimensiones, alturas y demás condicionantes tendrán en cuenta la armonía de estos elementos con respecto a las edificaciones y los sectores en los cuales se ubican, y especialmente si hacen parte de sectores de interés y de valor patrimonial definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Plan Especial de Protección Patrimonial.

**ARTÍCULO 191°. MARQUESINAS.** Se entiende por marquesina el elemento sobresaliente de la fachada que sirve de cubierta de protección y cuya estructura en voladizo hace parte de la edificación en nivel de la losa del primer piso; se regirán por las siguientes normas mínimas:

- Se permiten únicamente para cubrir parcialmente el andén o el acceso de las edificaciones, se deberán construir en voladizo y su iluminación se podrá garantizar con lámparas o luminarias empotradas en su interior.
- La altura mínima sobre el nivel del andén, el antejardín o el acceso a la edificación será de dos metros con cincuenta (2.50) en los diferentes sectores del municipio, ya sean residenciales, comerciales, de servicio, industriales, especiales, de uso social obligado, etc.

- Se permite cubrir hasta un setenta y cinco por ciento (75%) del ancho del andén, a partir de la línea de paramento del nivel de la losa de cubierta del primer piso. Cuando exista antejardín se podrá cubrir éste solamente con un área para la protección de las personas que acceden peatonal o en vehículo a las edificaciones de uso público tales como: hoteles, teatros, colegios, auditorios, salones de exposiciones, edificios de la administración pública y afines. No se permitirá el parqueo permanente de vehículos debajo de las marquesinas, la utilización de este espacio es transitoria y deberá permanecer siempre libre.
- Las marquesinas no podrán ser utilizadas como balcón o terraza en su parte superior, ni tendrán acceso directo desde las edificaciones. No se admite ningún tipo de construcciones sobre ellas, ni podrán ser utilizadas para soportar publicidad exterior visual o mercancías, o elemento alguno que impida la libre circulación bajo ellas. En el área inferior cubierta por la marquesina no se admitirán elementos que impidan la libre circulación, ya sean éstos estables o desmontables.

**ARTÍCULO 192°. TAPASOL O PARASOL.** Es el elemento adosado a la fachada que tiene como función única, el brindar protección a los usuarios contra los fenómenos o efectos climáticos. Este elemento se podrá instalar en áreas y edificaciones residenciales, comerciales, de servicios, industriales, de uso especial, social obligado y otros. Para la instalación de estos elementos se cumplirán las siguientes especificaciones:

- Se construirán en materiales livianos, auto portantes, fácilmente desmontables que no requieran de estructura con soportes verticales que implique construcción permanente. No deben constituir ningún tipo de construcción definitiva, por lo que no se aceptará tapasoles en teja de barro, teja asfáltica, asbesto cemento, zinc, lámina, acrílico, u otro tipo de material sintético o natural que genere su consolidación como construcción permanente. Tampoco se admitirá la colocación de tablilla de madera, placas de yeso o similares o de otro tipo de material que sirva como material aislante con las cuales permita la consolidación física y permanente del tapasol.
- Solamente se permite cubrir máximo el 75% del ancho del andén, respetando a su vez una distancia mínima de cero punto cincuenta metros (0,50 m) entre el borde de calzada al borde de exterior del tapasol, como medida de protección con respecto a los vehículos que realizan labores de cargue y descargue de mercancías y pasajeros.
- En los casos en que se requiera su instalación sobre zonas verdes públicas destinadas a parques públicos adonde no exista andén inmediato a la edificación se permitirá la instalación de tapasoles cubriendo un metro (1,00 m) de la zona verde respectiva, siempre y cuando se tenga autorización de la Secretaría de Planeación Municipal para poder tener fachadas con ventanas, puertas y accesos sobre estas zonas verdes.
- En los diferentes sectores residenciales cuando exista antejardín se permitirá cubrir hasta el cincuenta por ciento (50%) del ancho del antejardín, sin sobrepasar un ancho de uno con cincuenta metros (1,50 m) medidos a partir de la líneas de paramento de primer piso, para lo cual se deberá tener en cuenta los voladizos ya construidos o a realizar en los niveles superiores.
- La altura libre mínima entre la parte inferior del tapasol y el nivel del andén será de dos con veinte metros (2,20 m).
- Bajo los tapasoles o parasoles no se permitirán obstáculos que impidan la libre circulación y, por consiguiente, no se admitirán apoyos verticales de soporte del tapasol, ni cerramientos laterales o frontales, tales como vidrieras, cortinas, ni la instalación de asaderos, hornillas, puestos de chance y lotería, vitrinas, exhibidores, parlantes, escritorios, mesas, y otros elementos similares.
- En las viviendas ubicadas en cualquier sitio del área urbana y rural se podrán instalar tapasoles para cubrir terrazas o espacios privados dentro del área útil del lote, en cuyo caso el área cubierta, si es utilizable, se incluirá para el cobro de los impuestos de construcción y para el cálculo de los índices de ocupación y de construcción. En todos los casos, la restricción del área por cubrir estará determinada por el cumplimiento de los retiros laterales y de fondo y el visto bueno de los copropietarios, en el evento de existir. Si el área a cubrir localizada de la línea de paramento hacia adentro se encierra o privatiza se incluirá dentro de las áreas a contabilizar para el índice de construcción y por consiguiente dentro de las



áreas máximas permisibles de construir; en el caso de ser aceptable ésta se deberá modificar el régimen de propiedad horizontal al modificarse los factores de copropiedad.

**PARÁGRAFO.** Se tolerarán los tapasoles que actualmente estén aprobados a la fecha de expedición del Acuerdo 033 de 2009, pero las modificaciones, ampliaciones, o reformas a los locales deberán ajustarse a la presente reglamentación.

### 3. CERRAMIENTOS.

**ARTÍCULO 193°. CONCEPTO.** Los cerramientos de inmuebles donde se realice cualquier actuación urbanística o constructiva deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Permitir la continuidad de la malla vial y peatonal.
- Permitir la visibilidad y transparencia desde y hacia el espacio público.
- Guardar una adecuada proporción entre la altura del elemento de cierre y la distancia horizontal entre éste y la edificación.
- No encerrar áreas cedidas como espacios públicos, a no ser de que exista un Contrato de Administración del Espacio Público que determine la posibilidad de cerramiento del mismo cuando existan condiciones de inseguridad adversas que afecten a la población en general, así como el control de acceso a éste en un horario previamente definido entre las partes: municipio, comunidad beneficiaria y comunidad administradora de dicho espacio público.

**ARTÍCULO 194°. CERRAMIENTO DE LOTES SIN EDIFICAR.** Los lotes sin edificar localizados en el área urbana deberán disponer de un cerramiento en mampostería con una puerta de acceso en malla o material que permita el registro visual al interior del predio, respetando los paramentos de construcción definidos para el sector y las reglamentaciones específicas sobre cerramiento.

En las zonas de carácter semicampestre y en suelo rural, el cerco deberá ser en malla, en setos vivos o con elementos similares que garanticen transparencia y el cerramiento del lote.

Se deben cumplir además las disposiciones sobre seguridad para peatones contempladas en las presentes Normas Básicas Municipales.

**PARÁGRAFO.** Cuando la longitud del cerramiento sea considerable y de carácter provisional, dado que el lote no contemple ningún tipo de desarrollo, podrá aceptarse cerramientos en setos vivos.

**ARTÍCULO 195°. CERRAMIENTO DE LOTES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, Y EDIFICACIONES EN PROCESO DE DEMOLICIÓN.** Los inmuebles que se encuentren en procesos de urbanización, parcelación, construcción, modificación, ampliación o demolición, dispondrán de cerramiento temporal para evitar el desprendimiento de materiales sobre los andenes, la vía pública y las edificaciones cercanas, permitiendo así el libre flujo peatonal y la debida seguridad a los transeúntes, cumpliendo con las disposiciones contempladas en las presentes Normas Básicas Municipales.

**ARTÍCULO 196°. CONDICIONES Y REQUISITOS BÁSICOS PARA EL CERRAMIENTO.** Los desarrollos urbanísticos y constructivos podrán tener un cerramiento cumpliendo como mínimo con los siguientes requisitos:

- En los sectores de la ciudad que cuenten con una retícula establecida, el área máxima de cerramiento será la de una manzana que corresponda a la morfología urbana del sector; donde no se encuentra definida la retícula, sin exceder los diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>). Cuando por las condiciones topográficas del terreno o la conformación del sector no se afecte el buen funcionamiento de la malla vial existente o proyectada y de los servicios públicos, se podrá autorizar el cerramiento de áreas mayores, sin que se supere en ningún caso un área máxima de quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>).
- El cerramiento de los inmuebles en suelo urbano y rural deberá ser con elementos transparentes y permeables, de tal forma que se permita la integración visual de los espacios libres privados y de las edificaciones con el espacio público circundante. Los cerramientos no podrán tener una altura superior a

dos punto cincuenta metros (2,50 m) de altura incluido el muro de mampostería y el cerramiento en malla o similar. No se admitirá la utilización de muros elaborados con calados o similares.

- Se permite instalar en los antejardines elementos de protección como muros de mampostería que garanticen un adecuado mantenimiento del mismo, sin que ello se constituya en un cerramiento de carácter definitivo y éste será máximo cero punto sesenta metros (0,60 m) de altura con respecto al nivel del andén. En el caso de terrenos en pendiente se permitirá muros hasta un metro (1,00 m) en el punto más desfavorable por topografía.
- Cuando se trate de equipamientos básicos, centros comerciales y de almacenes de grandes superficies se aplicará lo aquí establecido, sin embargo si sobrepasa la dimensión máxima aquí establecida, su cerramiento podrá analizarse como un caso específico admitiéndose éste ante la importancia del mismo, previo estudio de las condiciones de accesibilidad y estudios de tráfico vehicular que requiera el mismo.
- Podrán ser englobadas dentro del cerramiento todas las áreas libres privadas, los servicios colectivos o comunitarios propios del desarrollo, las vías vehiculares y peatonales privadas de distribución interna a las edificaciones, los retiros privados de antejardín con frente a las vías públicas y los retiros a quebradas que no hayan sido cedidos y no hagan parte de los primeros diez metros (10,00 m) de dicho retiro. Los cerramientos de estas áreas deberán estar claramente delimitados y especificados sobre los planos del proyecto para su debida aprobación ante la Curaduría Urbana o quien haga sus veces.
- No podrán quedar dentro del cerramiento los retiros a quebradas que hagan parte de los parques lineales de quebradas o proyectos específicos de espacio público que hayan sido declarados como tales por la Administración Municipal mediante acto administrativo debidamente adoptado.
- Deberán permanecer sin cerramiento todas las áreas que hayan sido cedidas por escritura pública al Municipio de Bello o a entidades públicas o que aún sin ser cedidas posean esta destinación.
- En las urbanizaciones y parcelaciones cerradas se deberá disponer de un espacio para la ubicación transitoria de los recipientes de basura, localizado frente a la vía pública para las labores de cargue y descargue de basuras.
- Cuando el cerramiento se efectúe con frente a vías públicas o a servidumbres de atravesamiento peatonal o vehicular debidamente establecidas, éstas se deberán mantener libres de cerramiento, garantizando las continuidades peatonales y vehiculares.
- En las edificaciones que den frente a servidumbres de tránsito, el cerco deberá respetar una distancia de tres metros (3,00 m) del límite del terreno con la faja de la servidumbre y las edificaciones deberán cumplir con los retiros establecidos según las características del proyecto.
- En ningún cerramiento se admitirá la instalación de elementos corto punzantes tales como: concertinas, puntas de lanzas, vidrios, alambre de púas, ni cargas eléctricas o elementos similares, que atenten contra la seguridad de las personas.
- Todo cerramiento de un globo de terreno superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) deberá contemplar como mínimo una (1) salida de emergencia o las requeridas según las características del área a cercar, evitando desplazamientos peatonales mayores a ochenta metros (80,00 m) hasta una de las salidas.
- Las empresas prestadoras de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono, gas y aseo no se harán cargo del servicio de mantenimiento de la infraestructura de éstos si se encuentran al interior del cerramiento, lo cual correrá por cuenta de los copropietarios de dicha unidad.
- Los copropietarios de los edificios, desarrollos urbanísticos y parcelaciones cerradas estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas; asimismo deberán sostener las vías vehiculares y peatonales privadas internas y las redes de servicios de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado, gas y telecomunicaciones que queden dispuestas en su interior salvo que existan servidumbres; organizar y recolectar internamente los residuos sólidos, pues este servicio solo se prestará hasta aquellos sitios previamente dispuestos para la concentración de las mismas.

**PARÁGRAFO.** Los cerramientos ya aprobados con normas anteriores a la presente reglamentación se tolerarán siempre que se mantengan las características de la edificación al momento de la aprobación del cerramiento, así como las condiciones del mismo.

#### **4. ÁREAS LIBRES PRIVADAS DE BIENES COMUNES.**

**ARTÍCULO 197°. CONCEPTO.** Las áreas libres de los lotes resultantes del establecimiento de los diferentes retiros de urbanismo, parcelación y construcción, así como de la aplicación de los índices de ocupación y construcción generarán unas zonas verdes privadas de uso común, las cuales serán tratadas como zonas arborización, amoblamiento para recreación pasiva y ornato urbano, goce y disfrute de la población residente o usuaria de la edificación en cualquier parte del territorio y su destinación no podrá ser variada.

##### **1. En Suelo Urbano:**

- **Áreas verdes privadas de uso común de la copropiedad:** Los proyectos de vivienda deberán dejar un área libre equivalente al diez por ciento (10%) del área neta normativa del lote, localizada al interior del mismo para ser adecuada como áreas privadas para recreación activa o pasiva al servicio de los residentes, la cual deberá quedar debidamente demarcada e individualizada del área de las parqueadero, con un amoblamiento apropiado para la comunidad residente de la edificación, pudiéndose contabilizar el antejardín con tratamiento arbóreo y paisajístico como parte de cumplimiento de dicha obligación.

En el caso de desarrollos constructivos que no sean sometidos a régimen de propiedad horizontal deberán también dejarse un área verde libre mínima equivalente al diez por ciento (10%) del área neta normativa del lote.

Las áreas libres que hacen parte de los bienes privados y que correspondan a cualquiera de las destinaciones privadas de la edificación no podrán hacer parte integral de las áreas objeto de cumplimiento de dicha obligación. Así mismo, las áreas destinada a retiros laterales y/o posteriores de los desarrollos constructivos no podrán privatizarse, los que deberán ser aprobados únicamente como parte integral de los bienes comunes de la unidad urbano-constructiva y no podrán ser objeto de desafectación, cambio de destinación o uso diferente al de “bien común de la copropiedad”, ni podrá construirse dentro de los retiros laterales edificaciones nuevas, ampliaciones y otras que disminuyan la dimensión de dichos retiros.

- **Terrazas frontales resultantes de la aplicación de retiros a torres:** En suelo urbano, las terrazas que se forman por el retroceso establecido a plataforma, torre o edificación, por ser parte constitutiva del perfil urbano y, por consiguiente, del espacio público, deberán ser tratadas como una quinta fachada.

Podrán ser de uso privado o común como extensión de actividades localizadas en el mismo nivel; no obstante, su uso y ocupación será regulado por el reglamento de propiedad horizontal. En todo caso, en las terrazas que se formen por el retroceso de la torre, no se permitirá el almacenamiento de mercancías, bodegaje, infraestructura de servicios públicos, instalación de antenas, publicidad exterior visual o elementos de cubierta que desvirtúen el carácter de las mismas de ser libres. Estas terrazas podrán ser utilizadas como espacios recreativos, siempre y cuando no generen cerramiento o cubierta alguna que se asimile a un área construida y las obras a realizarse allí deberán cumplir con los Índices de Ocupación y Construcción, en donde las obras a realizar deberán ser concordantes en con toda la edificación en su volumetría y materiales de acabados.

**PARÁGRAFO:** Las Curadurías Urbanas no podrán aprobar ningún tipo de loteo, reloteo, construcción nueva, ampliación, reconocimiento, legalización, etc. sobre los retiros laterales, posteriores y frontales (antejardín) so pena de ordenarse la demolición de las obras aprobadas por aquellas sobre éstos.

## 2. En Suelo Rural:

- **Áreas de destinación especial.** Son las áreas que perteneciendo a un lote aislado o a parcelar, por sus características, deben permanecer en cobertura boscosa, conservando las especies nativas o plantadas, de forma tal que se garantice siempre la preservación y cuidado de los recursos naturales existentes, tanto dentro del predio como en su entorno.

En el suelo rural, para todo desarrollo constructivo cualquiera sea su destinación, se exigirá un área de destinación especial del quince por ciento (15%) del área neta del lote, para cobertura boscosa.

Aun cuando en el suelo de protección no pueden darse los desarrollos por parcelación o subdivisión de predios, según la normativa nacional, en suelo de protección se exigirá un área de destinación especial del setenta por ciento (70%) del área neta del lote y se establecerán incentivos fiscales en el impuesto predial tendientes a propiciar la conservación forestal en el área rural solamente para aquellos propietarios que realicen la conservación de las zonas arbóreas existentes en Suelo de Protección .

**PARÁGRAFO.** El mantenimiento de estas áreas estará a cargo de los propietarios de los predios, quienes deberán garantizar la permanencia de la cobertura boscosa o su generación en el caso de no existir.

## 5. FACHADAS DE LAS EDIFICACIONES Y SUS ELEMENTOS.

**ARTÍCULO 198°. LAS FACHADAS Y SUS CARACTERÍSTICAS.** Las fachadas de una edificación se clasifican así:

- **Fachada abierta:** Es la superficie exterior delimitante de una edificación que sin restricciones presenta aberturas para la iluminación y ventilación naturales, permite la relación visual y en algunos casos, la integración espacial directa de los diferentes espacios públicos y privados construidos y libres.
- **Fachada semicerrada:** Es un tipo de fachada intermedia entre la abierta y la cerrada, utilizada cuando hay restricciones de tipo visual.
- **Fachada cerrada:** La fachada cerrada es la superficie exterior delimitante de una edificación que restringe totalmente la relación visual entre los diferentes espacios públicos y privados, construidos y libres, para la iluminación y ventilación directa y natural, por lo tanto, no presenta ventanas o aberturas sobre la misma.

**ARTÍCULO 199°. TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS Y CULATAS DE LAS EDIFICACIONES.** Todo proyecto constructivo deberá diseñarse y construirse con fachada abierta cuando éste dé su frente hacia el espacio público y su tratamiento debe propender por el mejoramiento urbanístico y del paisaje urbano del sector.

Las fachadas abiertas pueden ser tratados como pórticos, balcones o con elementos tales como vidrio transparente y celosías o rejas de cualquier material.

En las fachadas semicerradas, sobre vacíos interiores, las ventanas deben tener vidrio fijo esmerilado, grabado o en elementos similares, hasta una altura tomada desde el nivel de piso acabado de uno punto sesenta metros (1,60 m); a partir de esta altura deberán diseñarse de tal forma que posibilite la ventilación natural.

Los muros laterales y posteriores y las fachadas de toda edificación se consideran elementos que definen o delimitan el espacio público y, como tales, tendrán un tratamiento de acabado final, que se exigirá para el Recibo de la Construcción y por consiguiente para el Certificado de Ocupación de Obra por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

No se permite la estructura de la edificación a la vista en las culatas; éstas deberán enchaparse con el mismo material del resto de la culata. El acabado mínimo de las culatas y fachadas será en ladrillo a la vista,

en buen estado, ranurado y lavado, con color similar al de la fachada, no se admitirá acabado en ladrillo rebitado o en acabado burdo para posible acabado con revoque, ya que estas fachadas cerradas deben ejecutarse buscando mejorar el paisaje urbano volumétrico de la ciudad. Las edificaciones en altura el tratamiento de las culatas se realizará de forma tal que enriquezca ornamentalmente a la edificación.

En el Suelo Rural las fachadas se tratarán abiertas y se realizarán con elementos que enriquezcan y ornamenten el paisaje rural. En los centros suburbanos y cabeceras de corregimiento, en donde existan edificaciones continuas se cumplirán las especificaciones aquí establecidas para fachadas cerradas y semicerradas y el tratamiento de culatas y fachada frontal.

**ARTICULO 200°. VENTANAS EN MUROS SOBRE LINDEROS.** Se deberán ajustar a las siguientes disposiciones:

- **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 para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean comunes entre ambas edificaciones. Esta ventanearía se hará de tal forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve. Los espacios interiores deberán garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural.
- En muros comunes entre dos edificaciones (medianerías) se podrán abrir ventanas para iluminación y ventilación de los espacios (servidumbre de luz) siempre y cuando haya consentimiento del propietario adyacente expresado mediante instrumento público debidamente registrado, y la ventana tenga una altura mínima de uno punto sesenta metros (1,60 m) en relación con el nivel de piso acabado y el espacio beneficiado y posean adicionalmente otra abertura como ventana principal hacia su propia fachada o patio o vacío interior de su propia propiedad de tal manera que garantice las condiciones óptimas iluminación y ventilación natural.

**PARÁGRAFO.** 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 las normas vigentes que regulen la materia.

**ARTÍCULO 201°. EMPATES ENTRE FACHADAS.** Con el fin de lograr armonía en el perfil urbano, las nuevas edificaciones se deberán proyectar buscando una solución de empate o continuidad con las edificaciones colindantes. Estos empates se exigirán principalmente en las áreas de influencia de edificaciones de interés patrimonial, y de preservación urbanística, en los predios con frente al viaducto del Metro y a los sistemas masivos de transporte, en cuadras ya consolidadas que den a espacios públicos. Esta solución se realizará con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al proyecto y se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos.

Se tomarán como elementos de diseño para la proyección de las construcciones y sus modalidades para la solución de empates, la altura de las edificaciones, los voladizos, cornisas, retrocesos, techos, vanos, pórticos y plataformas o zócalos urbanos, buscando la armonía entre las edificaciones y el espacio público y la estética urbana.

**ARTÍCULO 202°. VOLADIZOS.** En toda edificación se permitirá la construcción de voladizos en paramento abierto (balcón) o construcción cerrada (fachada abierta, semicerrada o cerrada), teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Garantizar que no haya encajonamiento de las secciones públicas, registros entre las propiedades y disminución de los espacios públicos. Para tal efecto se tendrán en cuenta, la dimensión de la vía o servidumbre, la ochava si la hubiere, las dimensiones de los retiros laterales, posteriores y a quebradas, entre otros, y en general las características de los espacios públicos.
- Permitir la libre circulación, para lo cual se regula el gálibo vertical entre el nivel del andén y el nivel inferior del voladizo, con una dimensión mínima de dos metros con cincuenta (2,50 m), tomada a partir de la parte más alta del andén, cuando éste sea en pendiente.
- Respetar los retiros necesarios para garantizar la seguridad respecto a líneas de energía y de transmisión

en general definiendo las distancias mínimas a considerar, definidas en la presente reglamentación.

**ARTÍCULO 203°. DIMENSIONES DE LOS VOLADIZOS.** La construcción de balcones y espacios cerrados con cualquier tipología de fachada se permitirá en voladizo a partir del paramento definido por el alineamiento o el retiro adicional si lo hubiere, tomado desde losa de cubierta del primer piso, y se podrán proyectar sobre andenes, antejardines o retiros privados, de la siguiente forma:

1. Frente a vías o servidumbres con sección inferior a tres metros (3,00 m) no se permitirán voladizos.
2. Frente a vías o servidumbres con sección entre tres metros (3,00 m) y nueve metros (9,00 m) las edificaciones podrán volar hasta cero punto treinta metros (0,30 m) en paramento cerrado o balcón. En vías con dimensiones menores no se permiten voladizos excepto en sectores que presenten esta conformación en una proporción que corresponda al menos al sesenta por ciento (60%) de la cuadra.
3. Frente a vías con sección superior a nueve metros (9,00 m) las edificaciones podrán volar hasta cero punto ochenta metros (0,80 m) en paramento semicerrado o en balcón.
4. En los edificios que requieran de retiro adicional para completar el retiro de once metros (11,00 m) al eje de vía, el voladizo se medirá a partir de la nueva línea de paramento de construcción.
5. Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta cero punto ochenta metros (0,80 m) siempre y cuando entre ambos medie sendero peatonal de seis metros (6,00 m) de ancho mínimo.
6. La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano será de un metro punto cincuenta metros (1,50 m) o según lo dispuesto por las normas de la entidad prestadora del servicio.
7. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a dos punto cincuenta metros (2,50 m) con respecto al nivel del andén en su parte más desfavorable de tal forma que no interfiera la libre circulación. En las edificaciones ubicadas en terrenos pendientes, la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta del terreno, medida a partir del nivel del andén, hasta el borde inferior del voladizo, debiéndose respetar el gálibo vertical para garantizar el tránsito normal de los flujos peatonales.
8. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos los balcones deberán retirarse un metro (1,00 m) del lindero, adecuarse una jardinera con dichas dimensiones o cerrarán con muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.
9. Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo podrán construir voladizo sobre dichos retiros en construcción cerrada hasta cero punto cincuenta metros (0,50 m). Sobre retiros a quebradas, la dimensión máxima de proyección del voladizo en construcción cerrada o balcón será de un metro (1,00 m) siempre y cuando el retiro sea igual o mayor a diez metros (10,00 m).
11. Los voladizos sobre ochavas, podrán proyectarse hasta cero punto ochenta metros (0,80 m) tomados a partir de la prolongación de las líneas de paramento de los dos costados de cuadra que la conforman, con máximo del setenta y cinco por ciento (75%) del andén menor. El voladizo sobre ochava no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular debiendo respetar lo establecido en el numeral siguiente.
12. En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a cero punto cincuenta metros (0,50 m).
13. Las edificaciones de dos pisos con voladizos mayores a cero punto ochenta metros (0,80 m) construidos y aprobados antes de la vigencia de las presentes Normas Básicas Municipales que se vayan a ampliar (adicionar), o a realizar adecuaciones (reformas) sustanciales deberán ajustarse a la norma vigente sólo en la parte nueva a construir o a intervenir
14. Las edificaciones ubicadas en el Centro de Ciudad podrán volar en la plataforma un máximo de cero punto ochenta metros (0,80 m) y en la torre un metro (1,00 m).

15. Las edificaciones localizadas frente al viaducto o a las estaciones del Metro, podrán volar cero punto ochenta metros (0,80 m) a partir de la nueva línea de paramento pero guardando una distancia mínima con respecto a la parte más externa del viaducto o de la estación de trece metros (13,00 m).

## 6. ELEMENTOS PARA TELECOMUNICACIONES.

**ARTÍCULO 204º. DE LAS CANALIZACIONES PARA TELÉFONOS, PARARRAYOS, CITÓFONOS Y ANTENAS.** Toda edificación en altura de tipo multifamiliar, de servicios, comercial o especializada, se deberá proveer de canalizaciones para la instalación de teléfonos, citófonos y ductos para pararrayos, Las canalizaciones para la instalación de las antenas colectivas y sus instalaciones serán opcionales.

Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión deben ser independientes de las de energía y teléfonos, y estas últimas entre sí, y cumplirán con la reglamentación específica para su funcionamiento. Las canalizaciones para los servicios de televisión y telecomunicaciones podrán ser compartidas.

**ARTÍCULO 205º. DE LAS ANTENAS PARABÓLICAS.** Las antenas parabólicas se deberán ubicar en el área útil del lote, respetando retiros a linderos, entre edificaciones a quebrada y antejardines no deben generar impactos ambientales o visuales ni construcciones adicionales a las mínimas necesarias para su funcionamiento.

Así mismo su construcción debe garantizar la seguridad y la estabilidad estructural, no se permitirá la localización de antenas parabólicas en antejardines, retiro frontal obligatorio, retiro de quebrada y zona verde pública cedida o a ceder al Municipio; se deben ubicar respetando una distancia mínima de seis metros (6,00 metros) a lindero y tres metros (3 metros) a la edificación. Dichas distancias se tomarán con relación a la parte más saliente de cualquiera de sus componentes en posición crítica. Así mismo., se podrán ubicar sobre la terraza o último piso de la edificación, siempre y cuando su proyección en cualquier posición, se circunscriba dentro del área del predio y ésta no esté destinada a terraza de evacuación.

**ARTÍCULO 206º. DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE COMUNICACIONES QUE REQUIEREN DE REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.** Las actividades de comunicaciones se definen en la clasificación CIU (Clasificación internacional Industrial Uniforme) bajo el Código Genérico 025. Así las comunicaciones son aquellas actividades relacionadas con el periodismo, estudios de radio y televisión, agencias de correo y mensajería, estaciones retransmisoras de radio, televisión y telefonía y otras topologías de diferentes modalidades de telecomunicaciones, bajo los códigos que a continuación se especifican:

- CIU 6421 Servicios Telefónicos (telégrafo, télex, fax, telefonía móvil)
- CIU 6432 Servicios de transmisión de datos a través de redes.
- CIU 423 Servicio de transmisión de programas de radio y Televisión
- CIU 6424 Servicio de Transmisión por cable
- CIU 6426 Otros servicios relacionados con las telecomunicaciones: Servicio de comunicación por Beepers, satelitales y asistencia técnica.

Las reglamentaciones, expedidas por el Ministerio de Comunicaciones, agrupan en las siguientes categorías las actividades que requieren de la instalación de antenas para su funcionamiento.

**ARTÍCULO 207º. DE LA TELEFONÍA FIJA Y MÓVIL.** Hacen parte de esta actividad general las siguientes actividades específicas:

- Servicios de Televisión diversos. Televisión por Cable y Televisión Comunitaria.
- Servicios de Radio Emisión Sonora. Radio aficionados.
- Servicio de Radio Mensajería: Sistemas Trunking, beepers, walkie talkies, etc.
- Servicios de Internet e Intranet: Voz, imágenes y datos, Wi Fi, Wi Max, etc. Dentro de modalidades existen sistemas de telecomunicaciones considerados estratégicos y son los de aeronavegación

(radares) y de seguridad militar.

**ARTÍCULO 208º. DE LAS ACTIVIDADES DE TELECOMUNICACIONES Y SU RELACIÓN CON LOS USOS DEL SUELO.** En las diferentes modalidades de usos del suelo se permitirán como uso complementario las actividades de telecomunicaciones, considerando las condiciones urbanísticas propias de cada una de ellas, exceptuando la zona del centro tradicional y representativo.

**ARTÍCULO 209º. DE LA UBICACIÓN FÍSICA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE LAS ACTIVIDADES DE TELECOMUNICACIONES.** Como principio general todos los tipos de infraestructura se ubicarán de tal manera que propendan por el menor impacto paisajístico y urbanístico, y garanticen la adecuada prestación del servicio.

Debe diferenciarse que las antenas son dispositivos menores en dimensión, que deben ir soportados en estructuras, torres, monopolos, torrecillas, mástiles y en los mismos edificios, para poder cumplir con sus funciones de transmisión y recepción de señales. En este sentido no se debe confundir las antenas con sus diferentes estructuras de soporte.

Se propenderá por que los distintos operadores compartan o utilicen infraestructuras comunes, para minimizar los impactos visuales y paisajísticos, cuando a ello haya lugar

**PARAGRAFO:** Para la instalación de este tipo de infraestructuras se cumplirá con la reglamentación nacional, regional o municipal.

**ARTÍCULO 210º. REGLAMENTACIÓN DE ALTURA PARA INSTALACIÓN DE LAS ANTENAS.** Para el suelo urbano, sobre terreno natural, la altura máxima permitida para los elementos que conforman las estaciones base o repetidoras será de cuarenta y cinco metros (45,00 m), sea monopolo o torre. Se deberá tener en cuenta las restricciones de altura establecidas sobre navegación aérea en el Valle de Aburra que establezca la Aeronáutica Civil.

Para el suelo rural la altura máxima permitida para los elementos que conforman las estaciones base o repetidoras será de ochenta metros (80,00 m), sea monopolo o torre. Se deberá tener en cuenta las restricciones de altura que pueda imponer la Aeronáutica Civil para la navegación aérea.

Para todos los casos, se tendrán en cuenta los impactos visuales que puedan generarse en el entorno de ubicación urbana o rural, de acuerdo con las restricciones que se señalen en esta reglamentación.

Se priorizará la colocación de monopolos en zonas urbanas. Cuando por condiciones de pendientes del terreno ó por la imposibilidad de acceder con los equipos técnicos a los predios por la falta de vías ó limitaciones en la sección de las mismas, se autorizará la colocación de torres auto-soportadas de sección constante.

**PARÁGRAFO.** Si el operador de telefonía móvil llegara a requerir una altura mayor a la establecida en el presente artículo, presentará un estudio técnico que lo justifique, y para su instalación deberá obtener el concepto previo de la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 211º. DISTANCIA ENTRE ESTACIONES BASE DE TELEFONÍA CELULAR.** Tanto en suelo urbano como en el suburbanos la distancia mínima entre dos (2) estaciones base que utilicen algún elemento para ganar altura, diferente de edificaciones en altura, o postes de alumbrado, será de cincuenta metros (50,00 m), para minimizar los impactos visuales que generarían varias estructuras de este tipo localizadas a poca distancia entre sí.

**ARTÍCULO 212º. SITIOS DONDE SE PROHÍBE LA INSTALACIÓN DE ANTENAS.** Se prohíbe la instalación de antenas en antejardines, en zonas verdes públicas, en retiros de quebradas y en estaciones de combustible y en espacios libres viales (glorietas, separadores o bermas).

**ARTÍCULO 213º. RETIROS A LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS.** Las estaciones base a instalar en lugares próximos a zonas verdes públicas de magnitud, tales como parques, plazas y plazoletas, deberán respetar una distancia a éstas de por lo menos cincuenta metros (50,00 m), a no ser que las antenas se instalen en edificios en altura, en la fachada o sobre la terraza del edificio.



**ARTÍCULO 214°. RETIROS A INMUEBLES PATRIMONIALES.** Las estaciones base a instalar en lugares próximos a inmuebles con declaratoria como patrimonio cultural de la nación o a bienes de interés cultural del municipio, deberán respetar una distancia mínima a estos bienes de cincuenta metros (50,00 m), hasta tanto se expida la reglamentación para la protección de los bienes patrimoniales.

**ARTÍCULO 215°. RETIROS A INSTITUCIONES DE SEGURIDAD.** Las estaciones radioeléctricas a instalar en lugares próximos a cuarteles, a estaciones militares o de policía y a estaciones de bomberos deberán respetar y atender las frecuencias de operación asignadas por el Ministerio de Comunicaciones para evitar interferencias radioeléctricas.

**ARTÍCULO 216° ANTENAS A UBICAR EN EDIFICIOS.** Cuando las antenas se ubican en la terraza de un edificio, deberá cumplirse con el límite de exposición a radiaciones de la zona del público en general definido en el numeral 3.29.1 del Decreto 195 de 2005 y en la Resolución 1645 del mismo año expedidas por el Ministerio de Comunicaciones o la norma que lo modifique, complemente, modifique o sustituya.

Se permitirá la instalación de antenas adosadas a la fachada en edificaciones en altura, cumpliendo con el límite de exposición del público en general ya mencionado. También se permitirá instalar antenas sobre la terraza utilizando torrecillas. Cuando para la colocación de las antenas se utilicen mástiles, los mismos no deberán superar una altura de cuatro metros (4,00 m), si las antenas van en torrecillas, las mismas no deberán superar los veinte metros (20,00 m). En ambos casos deberá cumplir con lo establecido por la Aeronáutica Civil.

**PARÁGRAFO.** Si el operador de telefonía móvil llegara a requerir una altura mayor del mástil, a la establecida en el presente artículo, presentará un estudio técnico que lo justifique, y para su instalación deberá obtener el concepto previo de la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 217°. ANTENAS SOBRE CUBIERTAS INCLINADAS.** Se prohíbe la instalación de equipos y contenedores sobre cubiertas inclinadas de edificaciones, cuando para efectuar su instalación se requiera la modificación de la conformación de esta cubierta, cambiando el valor arquitectónico de la misma. En estos casos sólo se permitirá la instalación de las antenas de menor tamaño, sobre la fachada, utilizando elementos esbeltos para su colocación (mástiles esbeltos de máximo tres metros de longitud) y respetando el carácter de la cubierta en composición y color.

**ARTÍCULO 218°. CERRAMIENTO DE ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS.** Cuando la estación radioeléctrica se localice en terreno natural se deberá cercar el sitio cumpliendo con la zona de público en general descrita en el numeral 3.29.1 del Decreto 195 de 2005 y en la Resolución 1645 del 2005 del Ministerio de Comunicaciones. Cuando la estación se localice en suelo urbano o rural, se deberá cercar con muro o malla eslabonada, según la evaluación de seguridad realizada por el operador, dándole el acabado de acuerdo con el entorno.

**ARTÍCULO 219°. LOCALIZACIÓN DE LOS PREDIOS COLINDANTES.** Para la instalación de una estación radioeléctrica se deberá cumplir con todos los requisitos establecidos para tales efectos por el Ministerio de Comunicaciones.

**ARTÍCULO 220°. UBICACIÓN DE ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS EN ÁREAS EDIFICADAS.** En sectores edificados, tanto en suelo urbano como rural, el eje de las estaciones radioeléctricas sobre lotes, quedará localizado por lo menos a diez metros (10,00 m) de cualquiera de las esquinas de la manzana donde se ubique y deberá retirarse por lo menos cinco metros (5,00 m) de cualquier fachada de cualquiera de los inmuebles de la manzana, además debe cumplir con los demás numerales expuestos.

**ARTÍCULO 221°. INSTALACIONES APROBADAS CON ANTERIORIDAD A LA PRESENTE REGLAMENTACIÓN.** Aquellas instalaciones que se hayan aprobado antes de la expedición de la presente reglamentación, se tolerarán, siempre y cuando cumplan con las condiciones con las cuales fueron aprobadas

## 7. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA EDIFICACIÓN.

**ARTÍCULO 222º. CONCEPTO.** Todas las actuaciones urbanísticas en el territorio deberán cumplir con las normas de construcción específicas que se establecen en la presente reglamentación, en concordancia con las categorías de uso, usos específicos y los requerimientos de habitabilidad, en términos de seguridad, salubridad, accesibilidad y funcionalidad.

**ARTÍCULO 223º. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.** Para efectos de la presente reglamentación, la base para determinar las alturas mínimas o máximas de las edificaciones, o el nivel 0,00 se tomará en el punto de acceso directo a la edificación en terrenos planos; o en el punto más bajo de la edificación con respecto al nivel del andén de la vía, o vías a las cuales dé frente el proyecto cuando el terreno presente pendiente inclinada.

Si se trata de desarrollos que se alejan del andén por los retiros exigidos, por diseño o por topografía, la altura se tomará en relación con el nivel del acceso peatonal o vehicular localizado inmediatamente al frente de las fachadas que dan hacia las vías que circundan el lote.

Se determinan como áreas con restricciones de altura:

- Las comprendidas dentro de las áreas de navegación aérea que determine la Aeronáutica Civil.
- Las áreas de influencia a los sistemas de transporte por cable y Metro.
- Las edificaciones localizadas en las áreas de influencia a las edificaciones de valor patrimonial en concordancia con lo definido por las autoridades competentes, dependiendo de la declaratoria del inmueble como Bien de Interés Cultural Nacional o Municipal.

**ARTÍCULO 224º. CONSIDERACIONES PARA LA DEFINICIÓN DE LA ALTURA.** La definición de la altura será considerada a partir del punto de acceso directo a la edificación en terrenos planos; o en el punto más bajo de la edificación con respecto al nivel del andén de la vía, o vías a las cuales dé frente el proyecto cuando el terreno presente pendiente inclinada, a partir de los cuales se considerarán todos los niveles, incluyendo los mezanines, mansardas, áticos y buhardillas.

Cuando por efectos de la topografía una edificación sobresalga del terreno cuatro (4) o más pisos ó trece metros (13,00 m), por uno o varios de sus costados sea dando frente a vías deberá cumplir con la exigencia de retiro de once metros (11,00 m) a eje de las vías adyacentes.

La altura para las edificaciones de comercio, servicios, industriales e institucionales o de servicios a la comunidad se rigen por las normas específicas para dichos usos en la presente reglamentación en los diferentes sectores y áreas del territorio municipal.

**ARTÍCULO 225º. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.** Se define como sótano el nivel o niveles de la edificación que quedan totalmente embebidos en el terreno natural con respecto al acceso y a las edificaciones colindantes y como semisótano el nivel de la edificación que no sobresale más de uno con cincuenta metros (1,50 m).

En todos los casos, en las áreas de retiros, el nivel original del terreno se conservara y éste será el que indique la altura y ocupación del proyecto constructivo, al cual le serán aplicadas todas las normas urbanísticas y constructivas que se establecen en la presente reglamentación y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 226º. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.** Todos los espacios principales constitutivos de las edificaciones deberán disponer de condiciones óptimas de iluminación y ventilación.

En las edificaciones Residenciales los espacio principales como sala, comedor, alcobas y cocinas deberán disponer de iluminación y ventilación natural directa a fachadas, patios o vacíos.

Se admite la iluminación indirecta de alcobas a través de una circulación cubierta que dé a un patio o vacío, siempre que éstos cumplan éstos con las dimensiones mínimas establecidas en la norma, y que la distancia entre estos espacios y la fuente de luz directa no sea mayor de dos metros (2,00 m).

Los espacios secundarios propios de cada vivienda como salas de estar, alcobas de servicio, áreas de ropa, vestíbulos, circulaciones, escalas interiores y similares, se podrán iluminar hacia las zonas comunes de la edificación tales como circulaciones, escalas y similares, a través de una franja de iluminación a través de vidrio opaco. La ventilación deberá contar con una altura de uno punto sesenta metros (1,60 m) a partir del nivel de piso acabado. En estos casos las fuentes indirectas de luz podrán estar situadas a una distancia no mayor de tres con cincuenta metros (3,50 m).

Las cocinas integradas a la zona social y las áreas de servicios como baños y alcobas de servicio, se podrán iluminar y ventilar indirectamente a través de otros espacios, siempre y cuando la iluminación y ventilación directa no esté a más de tres con cincuenta metros (3,50 m).

Solamente los baños podrán ventilarse a través de buitrones, los demás espacios no podrán ser ventilados a través de buitrones, mini-patios o mini-vacíos, debiendo cumplir la edificación con las dimensiones de patios y vacíos que aquí se establecen.

Las edificaciones que se destinen a usos o actividades diferentes al residencial, tales como industria, oficinas, establecimientos comerciales o de servicios podrán tener iluminación artificial y ventilación mediante extractores o sistemas similares, siempre y cuando lo anterior no implique riesgo para la salud de las personas que allí laboran.

Las edificaciones destinadas a equipamientos básicos cumplirán con la reglamentación específica para cada uso.

Las Curadurías Urbanas no podrán exonerar de tal exigencia a los proyectos ya construidos que se pretendan reconocer o legalizar, así mismo a las construcciones nuevas, ampliaciones (adiciones) y adecuaciones (reformas).

**ARTÍCULO 227º. DIMENSIONES MÍNIMAS DE PATIOS Y VACÍOS.** En las edificaciones destinadas a vivienda y a otros usos diferentes según su altura tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

ALTURA	LADO MÍNIMO x LADO MÍNIMO	ÁREA	SEGÚN LADO EQUIVALENTE
1 Piso	2,00 metros x 2,00 metros	4,00 m <sup>2</sup>	1,50 m x 2,67 m
2 Pisos	2,50 metros x 2,50 metros	6,25 m <sup>2</sup>	2,00 m x 3,13 m
3 Pisos	3,00 metros x 3,00 metros	9,00 m <sup>2</sup>	2,50 m x 3,60 m
4 Pisos	3,50 metros x 3,50 metros	12,25 m <sup>2</sup>	3,00 m x 4,09 m
5 Pisos	4,00 metros x 4,00 metros	16,00 m <sup>2</sup>	3,00 m x 5,34 m
6 Pisos	4,50 metros x 4,50 metros	20,25 m <sup>2</sup>	3,00 m x 6,75 m
7 Pisos	5,00 metros x 5,00 metros	25,00 m <sup>2</sup>	3,00 m x 8,34 m
8 Pisos	5,50 metros x 5,50 metros	30,25 m <sup>2</sup>	3,00 m x 10,09 m
9 Pisos o mas	6,00 metros x 6,00 metros	36,00 m <sup>2</sup>	3,00 m x 12,00 m

Si la vivienda se realiza mediante un proceso de ampliaciones (adiciones) sólo hasta cuatro (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.

**PARÁGRAFO 1º.** 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 (2,00 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.

**PARÁGRAFO 2º.** Para edificaciones hasta cuatro pisos (4) pisos de altura se podrán proyectar vacíos con

un lado mínimo de dos punto cincuenta metros (2,50 m) cumpliendo con el área mínima en función de la altura, cuando se utilicen exclusivamente para iluminar y ventilar cocinas o áreas de servicios.

**PARÁGRAFO 3º.** 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 (6,00 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 semicerradas o en aquellos en los cuales mediante el diseño de la ventanearía se puede garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes.

**PARÁGRAFO 4º.** El área mínima del patio sólo 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.

**PARÁGRAFO 5º.** 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 (3,00 m). Cuando la distancia es menor, el patio o retiro se deberá cerrar con muro hasta el nivel de enrase de la edificación. Cuando la ventana es perpendicular al medianero y se encuentra a menos de tres metros (3,00 m) de éste, deberá tener vidrio fijo y opaco hasta un metro punto sesenta metros (1,60 m) del piso acabado.

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 un metro (1,00 m) 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.

La distancia mínima entre ventanas opacas a linderos no podrá ser inferior a tres metros (3,00 m). La distancia mínima entre ventanas que generen registros no podrá ser inferior a seis metros (6,00 m). Para el primer caso la ventilación deberá estar a uno punto sesenta metros (1,60 m) del nivel de piso acabado.

**ARTÍCULO 228º. PORTERÍA Y CUARTOS DE ASEO.** Toda edificación en altura con más de cinco (5) pisos o aquellas que tengan más de diez (10) unidades de vivienda, deberá disponer en sus áreas comunes privadas distintas al antejardín, retiros a lindero(s) o a quebrada(s), de un espacio de Portería próximo al acceso, dotado del mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad y de un (1) servicio sanitario completo. Cuando la portería ocupe el retiro frontal adicional, su construcción se deberá hacer lo más transparente posible y con una altura máxima de un piso o tres metros (3,00 m) de altura.

Se exceptúan de la exigencia anterior las edificaciones que pertenezcan a conjuntos o urbanizaciones cerradas que dispongan de un sistema de portería común, aquellas que operen mediante puertas electrónicas y citofonía y las destinadas a Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P.) tipo 1 y 2.

El área mínima neta de Portería será seis metros cuadrados (6,00 m<sup>2</sup>), más el espacio requerido para un (1) servicio sanitario (taza sanitaria y lavamanos), mas el espacio requerido para la libre circulación de las personas.

Las que operan mediante de un sistema de “conserje” con horario de oficina, dispondrán del espacio necesario para el funcionamiento de la actividad que posea áreas para cocineta, servicio sanitario y para alcoba.

Igualmente, en todas las edificaciones se deberá disponer para el mantenimiento, de Cuartos de Aseo a razón de uno (1) como mínimo cada tres (3) pisos, localizados preferentemente en los descansos de las escaleras los cuales estarán dotados con lava-escobas (pocetas).

**ARTÍCULO 229º. INSTALACIONES INTERNAS DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Las edificaciones deben estar dotadas de las instalaciones de servicios públicos necesarias para su conexión a las redes de prestación de los servicios domiciliarios, sean propios o prestados por terceros. En caso de que éstos no se presten bajo las modalidades convencionales, establecidas por ley, cada proyecto o edificación deberá garantizar la disponibilidad de los mismos para obtener las licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades. Deberá proveerse de los respectivos buitrones independientes que sean necesarios, así como

los sitios para la localización de los respectivos medidores de consumo de los servicios públicos que determinen las entidades prestadoras de éstos, la reserva de estos espacios deberá estar plenamente identificada y demarcada en los planos arquitectónicos para la obtención de la Licencia de Construcción o para el Reconocimiento de la edificación si ésta se encuentra ya construida.

**ARTÍCULO 230º. TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA.** Las edificaciones en altura que además de la conexión al acueducto público requieran de sistemas de almacenamiento interno con tanques, deberán efectuar los cálculos para los diseños de sus sistemas de dotación interna de acuerdo con las normas técnicas vigentes.

Como dotación mínima las edificaciones de más de tres (3) pisos, deberán contar con tanques para almacenamiento de agua a razón de quinientos (500) litros por cada vivienda; para los usos de comercio y de servicios se dispondrá de un tanque de almacenamiento a razón de quinientos (500) litros como mínimo por cada doscientos metros cuadrados (200,00 m<sup>2</sup>) de área construida neta útil en dichos usos, debiéndose realizar adicionalmente las reservas necesarias para la red de incendios en las edificaciones que lo requieran, según lo establecido en las presentes Normas Básicas Municipales. En los planos objeto de Licencia de Urbanismo y/o Construcción, así como en los planos estructurales deberá indicarse la localización de dichos tanques de agua, así como de las motobombas, indicándose la capacidad de almacenamiento de dichos tanques lo cual será verificado en el momento de Recibo de Obra.

En las edificaciones en altura se permitirá que parte del almacenamiento se realice en tanques localizados en el subsuelo, ubicados dentro del área útil desarrollable o construible con su respectivo bombeo a los pisos superiores para su abastecimiento por gravedad. Dichos tanques deberán estar localizados dentro de áreas comunes de la copropiedad, pero no dentro de áreas privadas vendibles, los cuales deberán poseer libre acceso para su limpieza y mantenimiento.

**PARÁGRAFO.** En el proceso de otorgamiento de las Licencias de Urbanismo y/o Construcción se considerará el requerimiento contenido en las disposiciones vigentes en cuanto al bombeo necesario para garantizar el suministro de agua en edificaciones de más de tres (3) pisos.

**ARTÍCULO 231º. ÁREAS PARA EL ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS.** Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta así como las urbanizaciones residenciales, comerciales industriales y de servicio en todas sus tipologías y aquellas que la entidad de aseo determine, tales como equipamientos y otras, deberán contar con un sistema de almacenamiento colectivo de residuos sólidos de conformidad con las normas expedidas por las entidades ambientales y de salud y demás entidades que lo reglamenten.

Los cuartos para almacenamiento de residuos sólidos en las edificaciones cumplirán como mínimo con los siguientes requisitos:

- Deben estar cubiertos y contar con acabados lisos en paredes para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos, insectos y roedores.
- Deben contar con sistemas de suministro de agua, de iluminación, control de incendios, ventilación y reventilación hacia el exterior, ya sea directamente o mediante ductos o buitrones; así mismo, con un adecuado drenaje de posibles lixiviados.
- Los pisos de los cuartos de residuos sólidos deberán garantizar la facilidad de su higiene y condiciones de seguridad con materiales antideslizantes, de suficiente dureza para resistir los esfuerzos de rodadura a que pueden estar sometidos; con acceso desde la vía pública. En caso de existir desniveles, se dispondrán rampas garantizando un ancho de un metro (1,00 m) de circulación con una pendiente menor del ocho por ciento (8%). Cuando el cuarto de residuos sólidos esté localizado en sótano o semisótano para estacionamiento de vehículos del edificio, la circulación de acceso y salida al área de almacenamiento deberá hacerse por zonas comunes claramente demarcada en sitio y no podrá efectuarse a través de las celdas de parqueo.
- Los cuartos de residuos sólidos en su interior deberán disponer de dos (2) compartimientos o espacios, uno destinado a material reciclable y el otro para material no reciclable.

- Disponer del espacio suficiente para el almacenamiento de los recipientes que contengan residuos sólidos y para la recolección de los mismos por parte del personal encargado. Para el cálculo del número de recipientes se considerarán factores tales como volumen promedio de residuos sólidos por habitante, frecuencia de recolección en el sector, densidad de la basura suelta y compactada, igualmente la capacidad de los recipientes.
- Las áreas de almacenamiento de residuos sólidos para edificaciones multifamiliares, comerciales, industriales, de servicio y otras será la que establezca la autoridad competente.
- Se deberá garantizar la no propagación de olores al interior de la edificación.

**Áreas exteriores para recolección de residuos sólidos.** Los desarrollos urbanísticos ya sean cerrados o abiertos en lotes iguales o mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área neta y las edificaciones residenciales con un número mayor de ochenta (80) soluciones de vivienda, deberán disponer de áreas exteriores para la colocación de los recipientes de basura mientras se efectúa la recolección. Para la ubicación de estas áreas se tendrá en cuenta la dirección de los vientos predominantes, con el fin de evitar que los olores sean llevados a las viviendas contiguas. Las dimensiones de estas áreas se demarcarán en el terreno y deben ser lo suficientemente amplias para contener todos los recipientes en un momento dado. Por ningún motivo dichos recipientes se localizarán sobre andén o áreas de tránsito peatonal, lo cual deberán constar en los planos que soporten la Licencia de Urbanismo y/o Construcción.

**PARÁGRAFO 1º.** El cuarto de almacenamiento de residuos sólidos en los desarrollos urbanísticos, estará dispuesto de forma que el carro recolector no impida el acceso vehicular o peatonal a la urbanización en el momento de la recolección de las mismas.

**ARTÍCULO 232º. DUCTOS DE RESIDUOS SÓLIDOS.** Toda edificación que contemple cinco (5) o más pisos de altura deberá disponer de ductos para la evacuación de residuos sólidos cumpliendo con las normas y requisitos técnicos necesarios para el buen funcionamiento de los mismos, así como la utilización de materiales lisos e inoxidable para su elaboración de tal forma que no se propicie el atascamiento de los residuos sólidos ni la generación de efectos contaminantes, así:

- Se construirán con materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con paramentos interiores lisos, resistentes, impermeables, anticorrosivos y de fácil limpieza, su trazado será vertical. Podrá tener cambios de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a sesenta grados (60°).
- Su sección interior debe ser constante, no menor de cero punto cincuenta metros (0,50 m) de diámetro interior.
- Deben proveerse de las instalaciones necesarias para limpieza y contra incendios.
- Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de residuos sólidos, ésta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, y tendrá la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos se depositen en los recipientes dispuestos para ello.
- Las compuertas situadas en las diferentes plantas deberán ser de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y cierre silencioso y estanco para los olores y corrientes de aire. Se situarán en lugares de fácil acceso, preferentemente fuera de las viviendas y con suficiente espacio de maniobra.
- 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.

**ARTÍCULO 233º. OTRAS DISPOSICIONES SOBRE RESIDUOS SÓLIDOS.** Cuando se trate de ductos de uso colectivo se deberá garantizar el cumplimiento de las siguientes disposiciones adicionales para los cuartos de residuos sólidos y los ductos:

- Contar con instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener residuos sólidos.

- La boca terminal inferior del ducto deberá estar provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente.
- Se deberá proveer de una tubería de ventilación al exterior, de altura superior a la del ducto y que sobresalga de la cubierta del edificio.

**ARTÍCULO 234º. UBICACIÓN DE RECIPIENTES ESTACIONARIOS DE GAS LICUADO DEL PETRÓLEO (G.L.P.).** Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones que requieran recipientes estacionarios deberán reservar el área necesaria para su ubicación dentro del área útil del lote. 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, antejardines, andenes, sótanos y semisótanos y deberán cumplir con las demás normas específicas de las autoridades competentes.

Los recipientes estacionarios en todos los casos deberán localizarse en nivel subterráneo. Por las condiciones físicas del G.L.P. no pueden ubicarse recipientes estacionarios en las cubiertas, en las terrazas de evacuación, en sótanos y en semisótanos de las edificaciones en altura.

Tampoco se podrá ubicar un recipiente estacionario en el retiro frontal adicional entre antejardín y paramento, ni en los retiros laterales y de fondo de las edificaciones con respecto a las medianerías.

**PARÁGRAFO 1º.** En sitios donde por razones debidamente comprobadas de condiciones geológicas inestables, topografía del terreno o elevado nivel freático, no sea recomendable la instalación de recipientes estacionarios subterráneos, podrá autorizarse la instalación de éstos en superficies con las debidas medidas de seguridad.

**PARÁGRAFO 2º.** Las instalaciones donde se ubiquen estos tanques deberán cumplir con las condiciones de seguridad exigidas por las autoridades competentes.

**ARTÍCULO 235º. CERRAMIENTOS PARA TANQUES.** El área ocupada por los tanques en superficie o subterráneos debe tener un cerco en malla a una altura de dos metros (2,00 m), con una distancia libre de un punto cincuenta (1,50 m) entre el tanque y la malla, dotado con dos (2) puertas de seguridad.

**ARTÍCULO 236º. RETIROS MÍNIMOS A TANQUES ESTACIONARIOS Y OTROS REQUISITOS.** Se deberá respetar las normas establecidas por el Ministerio de Minas y Energía para la instalación de los recipientes superficiales o subterráneos y para el diseño de las redes de gas y las demás disposiciones de orden nacional y local dictadas por las entidades competentes.

Los centros de medición deberán cumplir con todas las disposiciones que establezca la entidad competente, en cuanto a iluminación y ventilación.

**ARTÍCULO 237º. CUARTOS PARA SUBESTACIONES DE ENERGÍA.** Son los sitios destinados exclusivamente para la colocación de los equipos de medida, los elementos de protección general y los transformadores que pueden ser requeridos para una edificación a juicio de la entidad que preste el servicio; pueden estar ubicados en espacios cubiertos o en áreas libres a la intemperie y con las especificaciones técnicas de construcción que ésta determine.

**ARTÍCULO 238º. CANALIZACIONES PARA TELÉFONOS, PARARRAYOS, CITÓFONOS, TELEVISIÓN Y ANTENAS.** Toda edificación en altura de tipo multifamiliar, comercial, industrial, de servicios, mixta y otras deberá proveer de canalizaciones tanto en las zonas comunes como en la parte interior de cada uno de los inmuebles que lo conforman para la instalación de teléfonos, citófonos, televisión, cable, y ductos para pararrayos, de conformidad a lo establecido anteriormente en las presentes Normas Básicas Municipales.

Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión deben ser independientes de las de energía y teléfonos, y estas últimas entre sí, y cumplirán con la reglamentación específica para su funcionamiento. Las canalizaciones para los servicios de televisión y telecomunicaciones podrán ser compartidas.

## 8. ACCESIBILIDAD A LAS EDIFICACIONES Y NORMAS DE SEGURIDAD COLECTIVA.

**ARTÍCULO 239º. ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES.** Todos los desarrollos urbanísticos y constructivos, ya sean públicos o privados, deberán prever la accesibilidad adecuada a las respectivas edificaciones tanto interna como externa para la población en general y especialmente para la población con movilidad reducida.

**ARTÍCULO 240º. ESCALERAS Y RAMPAS DE ACCESO A EDIFICACIONES.** El diseño y la construcción de escaleras y rampas deberán tener en cuenta las dimensiones técnicas de: ancho libre mínimo de huellas, contrahuellas, descansos, circulaciones, pasamanos, pendientes de las rampas, de tal forma que se garantice la seguridad a los usuarios.

Las escaleras en edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

- Dimensiones de contrahuellas y contrahuellas

Contrahuella	= Entre 0,16 y 0,18 metros.
Huella mínima	= 0,28 metros.
Ancho Huellas	= Igual medida por tramo
Alto Contrahuellas	= Igual medida por tramo

- El ancho libre mínimo de las escaleras comunes en una edificación será de uno con veinte metros (1,20 m), sea ésta diseñada en uno o en varios tramos, la cual variará según el número de personas que ocupen la edificación.

Para edificaciones hasta tres pisos las escaleras comunes deberán tener un ancho libre mínimo de un metro (1,00 m). Dentro de las áreas privadas internas destinadas a vivienda u oficinas, las escaleras que se desarrollen dentro de cada destinación que congreguen pocas personas éstas podrán ser mínimo de un metro (1,00 m).

- Las puertas de acceso estarán localizadas únicamente sobre los descansos, en los cuales no podrá haber contrahuellas inmediatas a la salida de las mismas.
- Las escaleras estarán dotadas de pasamanos a cero punto noventa metros (0,90 m) del nivel de piso y deberán tener ventilación e iluminación directa proveniente del exterior o de patios o vacíos interiores pero no por medio de buitrones o patio-buitrones (mini-patios) o de mini-vacíos.
- No se permitirá la construcción de escaleras en caracol en las zonas comunes de las edificaciones para la circulación de personas, como tampoco en las áreas privadas en donde exista un tráfico importante de personas, debiéndose cumplir con las normas nacionales y municipales que se expidan sobre seguridad colectiva y afines.
- No se permite el apoyo de escaleras sobre el voladizo de los balcones.
- En general en todas las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, establecimientos educativos, establecimientos públicos, entre otros, se deberá cumplir con las normas establecidas a nivel nacional sobre de seguridad colectiva en las presentes Normas Básicas y en el Capítulo K del Decreto Nacional 926 de 2010 correspondiente al "Código Sismo-resistente 2010" o del que lo complementa, modifique o sustituya.
- Los accesos y salidas a estacionamientos estarán unificados para interrumpir una (1) sola vez el andén, el antejardín y la zona verde por cada una de las vías a las cuales da frente el predio, excepto para lotes con frente igual o mayor de veinte metros (20,00) metros que podrán tener dos (2) accesos por la misma vía.
- Las rampas a sótanos y semisótanos de acceso a estacionamientos tendrán las especificaciones que para el efecto se establecen en la presente norma; a los lotes en esquina le será aplicable este concepto por ambas vías.



**PARÁGRAFO.** Tratándose de edificaciones que para ajustarse a la normatividad vigente requieran de la adecuación de escaleras de emergencia, se podrá admitir escaleras plegables, siempre y cuando no se genere efectos negativos sobre los predios colindantes ni sobre el espacio público.

**ARTÍCULO 241º. PUERTAS DE ACCESO A EDIFICACIONES.** Deberán cumplir con lo dispuesto para tal efecto por lo establecido en el gobierno nacional y las demás normas que regulen la accesibilidad, acorde con el uso al cual sean destinadas, bien sea residencial, comercial, de servicios, industrial o institucional, siempre garantizando la accesibilidad a las personas con movilidad reducida.

**ARTÍCULO 242º. ASCENSORES.** Estará dotada del servicio de ascensor toda edificación en altura que cuente con más de cinco (5) pisos o quince metros (15,00 m), medidos a partir del nivel 0,00 el cual se tomará con respecto al punto de acceso directo a la edificación en terrenos planos; o en el punto más bajo de la edificación con respecto al nivel del andén de la vía, o vías a las cuales dé frente el proyecto cuando el terreno presente pendiente inclinada.

En edificaciones residenciales, no requerirán ascensor sólo en las edificaciones hasta seis (6) pisos, cuando el quinto piso contemple apartamentos tipo dúplex con mansarda localizada al fondo del lote y embebidas en la volumetría de la edificación, y que esté integrado física y jurídicamente al piso inferior, el cual no se podrá posteriormente desenglobar, independizar, reconocer o legalizar del quinto nivel para generar así una(s) nueva(s) destinación(es). Tampoco se podrán realizar escaleras independientes con respecto a la circulación vertical principal de la edificación con el fin de acceder desde el quinto piso o nivel hacia el sexto nivel o mansarda.

La capacidad del ascensor para edificaciones con usos diferentes al residencial estará determinada por el número de personas o usuarios en concordancia con las normas técnicas internacionales establecidas sobre la materia para el diseño y cálculo de tipo ascensor(es) que se deben utilizar en la edificación.

En las edificaciones residenciales se exigirá un ascensor con capacidad mínima para seis (6) personas en edificaciones de seis (6) o mas pisos y hasta un total de veinte (20) apartamentos. Para un número mayor de apartamentos, la capacidad del ascensor deberá incrementarse en su capacidad y velocidad, para lo cual se deberá presentar un Estudio de Tráfico sobre la prestación del servicio, el cual será realizado por la firma fabricante del ascensor en donde se garantice la prestación óptima de éste, el que no podrá ir en detrimento de la población beneficiaria y usuaria, motivo por el cual el constructor presentará una póliza de garantía al momento del Acta de Recibo de la Edificación si la Secretaría de Planeación Municipal considera que éste es ineficaz. En el caso de presentarse problemas al respecto se hará efectiva la póliza para el cambio y reemplazo del mismo por el número y tipo de ascensor(es) que sean adecuado(s) para el proyecto.

**ARTÍCULO 243º. CONCEPTO SOBRE NORMAS DE SEGURIDAD COLECTIVA.** Para garantizar la accesibilidad y funcionalidad de las edificaciones y ofrecer protección a los usuarios antes, durante y después del proceso constructivo, es necesario ajustarse las normas que se establecen en la presente reglamentación y en Capítulo K del Decreto Nacional 926 de 2010 y/o de los que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 244º. SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES.** Las construcciones que se destinen a la prestación de un servicio directo al público y a cualquier actividad que congregue público, tales como edificaciones en altura, cualesquiera que sea su uso, teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, colegios, templos y similares, deberán garantizar 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, además de las recomendaciones de las evaluaciones sobre vulnerabilidad sísmica resultantes del cumplimiento de las disposiciones vigentes que regulen la materia.

**ARTÍCULO 245º. ESTRUCTURA SISMO-RESISTENTE.** Toda proyecto de obra nueva, modificación, ampliación, adecuación o reforzamiento estructural que se adelante en edificaciones en el municipio de Bello, se deberá sujetar en su diseño estructural y en su construcción a la Ley 400 de 1997, al Decreto Nacional 926 de 2010 y/o de las normas que los adicionen, complementen, modifiquen o sustituyan.

**PARÁGRAFO.** Cuando por normas de seguridad y de sismo-resistencia provenientes de disposiciones de

mayor jerarquía, se determinen exigencias mayores en cuanto al ancho y número de escaleras y demás elementos de circulación vertical establecidas en las presentes Normas Básicas Municipales, los diseñadores y constructores de los desarrollos urbanísticos y constructivos deberán cumplir con dichas disposiciones.

**ARTÍCULO 246º. CONDICIONES DE SEGURIDAD PARA ESCALERAS.** Cuando la ocupación de uno ó más pisos sea superior a trescientas (300) personas, se dispondrá como mínimo de dos (2) escaleras lo más alejadas entre sí tanto como sea posible, cumpliendo con lo dispuesto para el efecto en la presente reglamentación y con las normas de seguridad colectiva:

- El ancho mínimo libre de la escalera en una edificación multifamiliar, comercial, industrial, de servicios, equipamientos, uso social obligado, especial y afines, será de un metro veinte metros (1,20 m). Si la ocupación acumulada es superior a trescientas (300) personas el ancho mínimo de cada una de las dos (2) escaleras será de uno con cincuenta (1,50) metros y se incrementará en cero punto diez metros (0.10 m) por cada cincuenta (50) personas adicionales.
- Las escaleras deben estar debidamente señalizadas y por lo menos, una (1) de las dos escaleras será de escape a incendios, si la edificación es de seis (6) pisos o más, éstas se construirán en materiales cuya resistencia al fuego sea de dos (2) horas como mínimo y estarán dotadas con puertas cortafuego de cierre automático y apertura fácil hacia la salida.
- Todas las escaleras en una edificación deberán subir hasta la terraza o cubierta de la misma, si ésta sirve como área de protección en caso de emergencia. Los materiales de piso serán antideslizantes y anticombustibles. Todas las escaleras deberán estar dotadas de pasamanos, y cumplir con las demás normas sobre la materia, en especial las expedidas por el gobierno nacional.
- El acceso a las terrazas se deberá hacer a través de zonas comunes de circulación y no se permitirá como única alternativa la utilización de escaleras de gato para la debida evacuación de las personas.
- Los vacíos de los ascensores, ductos de basura y ductos de instalaciones deberán estar totalmente separados de las escaleras de incendio.
- Las edificaciones en las cuales se congregate público tales como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos y similares, no se permitirá la construcción de escaleras abanicadas, en caracol o similares, salvo si las escaleras garantizan un útil ancho efectivo según las normas de seguridad colectiva establecidas en las presentes Normas Básicas y en el Capítulo K del Decreto Nacional 033 de 1998 o de los que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
- Las edificaciones destinadas a la congregación de público deberán contar con las salidas de emergencia que determinen las normas expedidas por el gobierno nacional sobre seguridad colectiva en el Capítulo K del Decreto Nacional 926 de 2010 o de los que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 247º. CÁLCULO DEL NÚMERO DE PERSONAS POR PISO.** Cuando el número de ocupantes no esté definido con certeza en los proyectos constructivos, éste se calculará para cada piso con relación al área total construida, de acuerdo con las siguientes equivalencias en metros cuadrados netos por persona:

- Sitios de reunión como asambleas, auditorios, salas de concierto de baile, teatros, salas de cine y similares: 1,00 m<sup>2</sup>
- Educativos y templos: 2,00 m<sup>2</sup>
- Laboratorios: 4,50 m<sup>2</sup>
- Deportivos en general gimnasios, bolos, patinaje, billares y similares: 3,00 m<sup>2</sup>
- Comercio en primer nivel y sótanos: 3,00 m<sup>2</sup>
- Comercio en pisos superiores: 5,00 m<sup>2</sup>
- Restaurantes: 2,00 m<sup>2</sup>
- Oficinas, bancos, bibliotecas: 8,00 m<sup>2</sup>
- Asistencial como clínicas, asilos, internados y similares: 8,00 m<sup>2</sup>
- Hoteles y similares: 10,00 m<sup>2</sup>
- Industria: 16,00 m<sup>2</sup>

El número de ocupantes para usos diferentes que no se encuentre definido en este artículo ni en el Decreto Nacional 926 de 2010 o de los que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 248°. SALIDAS Y CIRCULACIONES INTERNAS.** El ancho mínimo de las puertas de salida al exterior y de las circulaciones internas, en un local o en el acceso a un conjunto de locales que albergue hasta cincuenta (50) personas, será de un metro punto veinte metros (1,20 m) y se aumentará en cero punto veinte metros (0,20 m) por cada treinta (30) personas adicionales.

El ancho libre de las puertas de acceso y salida no podrá ser inferior al ancho de la circulación principal. El ancho mínimo de los accesos a las unidades de vivienda individual será de cero punto noventa metros (0,90 m).

El número de salidas requeridas de un espacio será así:

- En sótanos: dos (2) salidas.
- En locales exteriores en primer nivel: dos (2) salidas cuando su ocupación sea superior a doscientas (200) personas e inferior a seiscientas (600); tres (3) salidas cuando la ocupación de un espacio sea entre seiscientas (600) y mil (1.000) personas y cuatro (4) salidas si la ocupación es superior a mil (1.000) personas.
- En locales interiores en primer nivel: Tendrán dos (2) salidas que den a un pasaje cuando la ocupación de éste sea superior a doscientas (200) personas.

La distancia máxima de recorrido de cualquier punto en una edificación, incluyendo las circulaciones horizontales y las efectuadas a través de escaleras o rampas hasta la salida al exterior o hasta una terraza o espacio abierto que sea seguro para los ocupantes, en caso de emergencia, será de cuarenta metros (40,00 m).

Las salidas estarán lo más alejadas posible entre sí, la apertura de las puertas de escape se hará en dirección al exterior o al sentido de la salida, sin obstaculizar circulaciones o descansos de escaleras, ni disminuir las secciones mínimas obligatorias.

La altura libre mínima en las circulaciones o corredores será de dos con cincuenta metros (2,50 m) entre el piso acabado y el nivel inferior de la cubierta o cielo raso, en viviendas dos punto treinta metros (2,30 m).

Para reconocimientos o adecuaciones (reformas) de construcciones existentes, se podrán admitir circulaciones con alturas menores siempre y cuando se garantice una altura libre mínima de dos con diez metros (2,10 m).

**PARÁGRAFO.** Los conglomerados comerciales se regirán además por las normas específicas definidas para el efecto en el presente Decreto.

**ARTÍCULO 249°. RAMPAS PARA SALIDAS.** Con el objeto de garantizar la seguridad en el desplazamiento de personas, las rampas para salidas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- Pendiente máxima: Ocho por ciento (8%)
- Ancho mínimo: uno punto cincuenta metros (1,50 m).
- Longitud máxima por tramo: nueve metros (9,00 m) entre pisos. Para longitudes mayores deben intercalarse tramos horizontales de descanso de mínimo uno punto cincuenta metros (1,50 m) de ancho.
- Material: Antideslizante
- Pasamanos a cero punto noventa metros (0,90 m) de altura.

**ARTÍCULO 250°. SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.** Todo desarrollo urbanístico y constructivo dentro del territorio municipal deberá contar con un sistema de seguridad contra incendios cumpliendo con las disposiciones contenidas en el presente Decreto y con las demás disposiciones de mayor jerarquía que regulan la materia, debiendo contar como mínimo con lo siguiente:

- a. Toda edificación con más de tres (3) pisos de altura dispondrá de extintores contra incendios en los vestíbulos de cada piso.
- b. Toda edificación mayor de cinco (5) pisos y aquellas destinada a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que pueda tener una ocupación superior a trescientas (300) personas en total deberá disponer de una boca de hidrante exterior a la edificación y próxima al acceso y una boca de hidrante interior con su respectiva manguera de dotación como mínimo por piso ubicadas en los halles; ningún punto de estas edificaciones estará a más de treinta metros (30,00 m) de una estación de manguera.
- c. Toda edificación comercial o de servicios con ocho (8) pisos o más deberá dotarse con un sistema de rociadores automáticos y de alarma en cada piso.

Todos los elementos considerados en los anteriores numerales tendrán las especificaciones que determine para ellos el Cuerpo de Bomberos de Bello.

- d. Se evitará en lo posible acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse por el fuego.
- e. No se podrán disponer en el piso tomacorrientes y suiches de instalaciones eléctricas con los cuales se puedan ocasionar accidentes por inundaciones o golpes.

Todos los cables de dichas instalaciones deberán ser conducidos por ductos o tuberías empotradas en paredes, pisos y cielos de la edificación. El diseño de estas instalaciones deberá estar de acuerdo con las especificaciones que dispongan la empresa prestadora del servicio público de energía y alumbrado.

- f. Los tanques de almacenamiento de agua y las bombas impulsoras de ésta deben ubicarse en sitios de fácil acceso a través de áreas comunes.
- g. Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.
- h. Todos los espacios estarán adecuadamente ventilados (ventilación natural) para evitar la propagación de humo. Las edificaciones con atrio central tendrán ventilación superior.
- i. Las denominadas fachadas flotantes, en vidrieras corridas en toda la altura de la edificación, se aislarán adecuadamente entre los pisos de forma que se impida la propagación de incendios o humo a otros niveles en caso de incendio.
- j. Se debe colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contempla área de balcón en su fachada.

**ARTÍCULO 251º. SEGURIDAD PARA PEATONES Y ACCESIBILIDAD SIN BARRERAS FÍSICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS.** En los casos de construcción, modificación, ampliación, reforzamiento estructural o demolición de edificaciones localizadas en la jurisdicción municipal, se deberá cumplir con las disposiciones vigentes sobre las medidas de seguridad para la protección de los peatones y ocupantes de predios colindantes, en especial con las siguientes disposiciones:

#### **1. Circulación de peatones:**

**Andén:** En todos los casos debe dejarse una dimensión mínima de uno punto cincuenta metros (1,50 m) que garantice el paso peatonal. Los andenes que se adecuen, deberán cumplir con las disposiciones de accesibilidad y circulación para personas con movilidad reducida.

**Modificación de la zona verde pública de la vía:** Cuando a continuación del andén exista una zona verde pública, se podrá autorizar la modificación provisional de dicha zona para completar el andén mínimo. Para el Recibo de la Edificación se verificará que las zonas verdes hayan sido debidamente restituidas; la ocupación de la zona verde no irá en detrimento de la arborización existente.

**Accesos vehiculares:** En las edificaciones, en las cuales se esté adelantando algún proceso constructivo, se dejará con la debida señalización un espacio libre no inferior a cuatro metros (4,00 m) de ancho, dotado de elementos que controlen el paso de los peatones por los pasillos mientras se realiza la entrada o salida de vehículos.

**Techo y caseta de administración:** En las edificaciones o predios que sean objeto de cualquier proceso de construcción o modificación, adecuación o reforzamiento estructural, la totalidad del área reservada para circulación peatonal deberá ser cubierta con un techo colocado a una altura mínima de tres metros (3,00 m) y tendrá la resistencia que garantice la protección de los transeúntes contra el desprendimiento de los materiales. Se exceptúan de la obligación de colocar techo, aquellas construcciones en las que se garantice que el desprendimiento de materiales está controlado por otros medios o que observen retiros entre el muro de cierre y la fachada de la edificación.

En el proceso constructivo, esta caseta podrá tener dos (2) niveles y ser utilizada como oficina de administración, debiéndose desmontar previamente al Recibo de Edificación.

**Baranda:** Cuando la zona de circulación peatonal resultante de la ocupación tenga un ancho menor a uno punto cincuenta metros (1,50 m), deberá construirse una baranda de protección con una altura de punto cero noventa metros (0,90 m) por el borde externo de la zona verde o andén, según la proximidad a la calzada.

**Iluminación:** En las horas nocturnas se iluminarán interiormente los pasillos para circulación de peatones y en la parte exterior de los mismos, se colocarán lámparas rojas indicadoras de peligro.

## 2. Protección ambiental y caída de materiales:

**Cerramiento provisional:** El terreno donde se vaya a iniciar una edificación o modificación considerable, se deberá cercar provisionalmente a una altura de dos metros con cincuenta (2,50 m) como mínimo, con muros de ladrillo o con tabiques de madera o metálicos, dotándolos de un acabado exterior adecuado, respetando el alineamiento que para cada caso se defina. Dentro del cerramiento se podrá incluir el antejardín mientras se lleva a cabo el proceso constructivo; una vez terminado éste, el cerramiento deberá ajustarse a la reglamentación vigente. Las edificaciones de valor patrimonial que vayan a ser restauradas deberán reproducir gráficamente en el elemento de cierre la fachada de la edificación, durante el tiempo que dure la intervención al bien inmueble.

**Malla protectora en construcción de edificios:** En las construcciones o modificaciones exteriores en edificaciones de dos (2) pisos o más, se colocará un cubrimiento en tela o malla de protección en los frentes y costados, en sentido paralelo a los mismos, con el fin de controlar la contaminación ambiental y los efectos que genere el desprendimiento de materiales sobre las personas y bienes que usufructúan el espacio público y los predios colindantes.

**Señalización preventiva:** Deberá acogerse a lo dispuesto por las normas nacionales establecidas por el Ministerio de Transportes y por las que determine la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal, en materia de señalización de obras y desvíos.

**Señalización gráfica:** Se deberá instalar señalización gráfica según convenciones establecidas y avisos de advertencia al peatón, sobre los riesgos y las precauciones frente al proceso constructivo, legibles y elaboradas con pintura reflectiva.

**Señalización de aproximación:** Cuando la ubicación de la obra en relación con el flujo vehicular o peatonal lo amerite, se deberá instalar señalización que advierta la proximidad, desvío o perturbación por efecto de la obra en construcción a una distancia no inferior a cincuenta metros (50,00 m) de ésta, en todos los sentidos de aproximación.

El acabado de los elementos temporales de cierre que den frente al espacio público debe ser homogéneo y sus fachadas frontales se podrán utilizar para la colocación de avisos de publicidad, los cuales están supeditados al respectivo cobro de impuestos que establezca la administración municipal.

## 9. ESTACIONAMIENTOS EN LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y CONSTRUCTIVOS.

**ARTÍCULO 252º. OBLIGACIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA EL ÁREA URBANA Y RURAL.** La obligación de estacionamientos privados o de visitantes en el área urbana y rural al servicio de las edificaciones, se reglamenta teniendo en cuenta el estrato socioeconómico de cada proyecto según la población objeto a atender y el predominantes en el sector, el uso y actividades a desarrollar, la Franja de Intensidad en la cual se ubica, las áreas de los establecimientos diferentes al uso residencial, número de destinaciones contempladas en el proyecto y su vinculación con el transporte público, así como los casos especiales donde existen soluciones alternas por programas especiales de la administración o por la existencia de oferta de estacionamientos en altura o de transporte masivo.

Los desarrollos constructivos de vivienda, comercio, industria, servicios, equipamientos, social obligado y similares en todos los proyectos nuevos, deberán cumplir con la asignación numérica que se establece en la presente reglamentación.

**ARTÍCULO 253º. LOCALIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** Los estacionamientos de vehículos al servicio de un desarrollo urbanístico y constructivo se deberán estar ubicados dentro del área útil del lote y se construirá su infraestructura de acuerdo con la norma técnica contenida en la presente reglamentación.

Los desarrollos que no lo puedan hacer al interior de su inmueble lo podrán realizar en el sector en edificaciones asociativas exclusivas para parqueaderos en altura al servicio propio de las edificaciones que no pueden cumplir su obligación dentro de su lote.

En ningún caso se aceptará la ocupación con parqueo de vehículos en los elementos de la sección pública de la vía (calzada, zonas verdes, andenes y separadores).

**ARTÍCULO 254º. ESTACIONAMIENTOS PARA LOS DESARROLLOS DE VIVIENDA.** Todo desarrollo urbanístico y constructivo destinado al uso residencial deberá cumplir con el número de estacionamientos por unidades de vivienda, ya sean privados o comunes.

Si el proyecto urbanístico de vivienda genera trescientas (300) celdas de estacionamiento de vehículos o más, se exigirá presentar la Secretaría de Planeación Municipal un Estudio de Impacto sobre la Movilidad que muestre la incidencia del nuevo flujo vehicular sobre las vías de acceso y las intersecciones que mayor conflicto presentan, que analice los siguientes aspectos:

- Análisis de las condiciones de acceso y salida requeridas para el proyecto según el número de celdas a requerir y diseñar
- Análisis de las condiciones de las rutas de transporte público, individual y no motorizado que sirven al lote y sector.
- Estudio de Tránsito para la organización de los flujos vehiculares al interior del inmueble.
- Accesos y salidas requeridos para el buen funcionamiento de la edificación y desarrollo urbanístico y/o constructivo

Sí el análisis muestra puntos saturados o conflictivos, el interesado deberá presentar las alternativas de solución a implementar por él, la Administración Municipal o la entidad competente para tal efecto.

**PARÁGRAFO.** Las viviendas de tipología unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar individuales que no obedezcan a resultados de procesos de urbanización, así como las resultantes de ampliaciones o modificaciones a partir de la vivienda inicial y las construidas en los desarrollos informales, no tendrán exigencias de estacionamiento en ninguna área de la ciudad, ni sobre la sección pública de la vía, debiendo localizar los vehículos en zonas o en edificaciones destinados este tipo de servicio.

**ARTÍCULO 255. EXIGENCIAS DE PARQUEADERO PARA LOS USOS COMERCIALES Y DE SERVICIO.** De acuerdo a la actividad y uso a desarrollar en la edificación, así como a su localización física en la ciudad las urbanizaciones y edificaciones deberán proveerse de parqueaderos privados y de visitantes en función al estrato socioeconómico del costado de cuadra, a la zona o sector comercial en donde se encuentra

físicamente localizado el inmueble y en función al área a construir para cada uso específico:

### EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIO

ESTRATO	USO-ACTIVIDAD	PARQUEADERO PRIVADO	PARQUEADERO VISITANTES
5 y 6	Comercio	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 50 m <sup>2</sup> construidos
5 y 6	Oficinas	1 Celda / 50 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
5 y 6	Salud	1 Celda / 50 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 50 m <sup>2</sup> construidos
5 y 6	Bancario	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 50 m <sup>2</sup> construidos
5 y 6	Industria	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
5 y 6	Vivienda en zona Comercial	1 Celda / 2 Viviendas	1 Celda / 4 Viviendas
3 y 4	Comercio	1 Celda / 200 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
3 y 4	Oficinas	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
3 y 4	Salud	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
3 y 4	Bancario	1 Celda / 200 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
3 y 4	Industria	1 Celda / 200 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 200 m <sup>2</sup> construidos
3 y 4	Vivienda en zona Comercial	1 Celda / 4 Viviendas	1 Celda / 5 Viviendas
1 y 2	Comercio	Opcional – No requiere	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
1 y 2	Oficinas	Opcional – No requiere	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
1 y 2	Salud	Opcional – No requiere	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
1 y 2	Bancario	Opcional – No requiere	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
1 y 2	Industria	Opcional – No requiere	1 Celda / 200 m <sup>2</sup> construidos
1 y 2	Vivienda en zona Comercial	Opcional – No requiere	1 Celda / 8 Viviendas

**PARÁGRAFO.** Las edificaciones existentes que se pretendan ampliar (adicionar), adecuar (reformular) parcialmente o totalmente, modificar durante el proceso de la construcción para adecuarlas a otros usos y actividades generando mayor área construida, nuevas destinaciones y cambios de uso deberá proveerse de celdas de parqueadero y de visitantes resolviendo su situación en una o en ambas de las alternativas siguientes:

1. Dentro del área útil del lote en sótanos, semisótanos, a nivel o en altura. El área de parqueadero a desarrollar al servicio del proyecto no entrará para el índice de construcción, siempre y cuando la prestación del servicio de parqueadero sea gratuito para los usuarios del proyecto.
2. Construcción de parqueaderos asociativos privados con Reglamentación Especial realizar entre varios desarrollos constructivos del sector. Los anteriores no corresponden a parqueaderos públicos en altura, ni se admite con sustituto de la obligación la acreditación de contratos de arrendamiento entre los propietarios de locales, oficinas, consultorios, viviendas, industrias, etc. con este tipo de establecimientos comerciales.

Los estacionamientos se deberán construir al interior de cada una de las edificaciones dentro de las áreas útiles desarrollables, ya sean en sótanos, semisótanos, a nivel o en altura, sin que las áreas destinadas a los parqueaderos al servicio del proyecto entren dentro del Índice de Construcción.

**PARAGRAFO.** En los casos en los cuales debido a las dimensiones y forma del lote no sea técnicamente posible construir el área de estacionamientos, éstos se podrán desarrollar y deberán compensar su obligación o exigencia en una edificación de Parqueaderos Asociativos Privados con Reglamentación Especial en la cual adquieran por escritura pública registrada las celdas necesarias para desarrollar el proyecto sin demeritar otros desarrollos constructivos, para lo cual la Secretaría de Planeación Municipal junto con la oficina de Catastro Municipal llevarán el inventario y registro sobre la tenencia de estas celdas

de parqueaderos y su concordancia con los respectivos predios o inmuebles que deben cumplir su obligación de parqueaderos lo cual deberá quedar asentado en la respectiva Licencia de Construcción. En el caso de evasión del cumplimiento de las normas al trasladar o vender los derechos adquiridos sobre las celdas de parqueadero para el cumplimiento de las normas de urbanismo y construcción, lo que podrá conllevar a que se le aplique al infractor las sanciones económicas máximas establecidas en la Ley 810 de 2003 por modificación a lo preceptuado en la Licencia de Construcción violando las normas con las cuales fue aprobado el proyecto.

El Curador Urbano está en la obligación de exigir dichas celdas en forma previa para la aprobación del proyecto con el fin de garantizar el cumplimiento de las celdas exigidas, para lo cual el interesado aportará las escrituras de compra de las celdas requeridas para el proyecto a desarrollar las cuales se anexarán al expediente urbano de la edificación tanto de la Curaduría Urbana como de Planeación, con las cuales se hará el proceso de verificación previa a la aprobación y posteriormente de Recibo de la Edificación.

**PARAGRAFO** Dentro del área de influencia de los 500 metros lineales alrededor de las estaciones del sistema metro no se exigirán parqueaderos para los usos de oficinas y consultorios, religiosos y servicios básicos de la administración pública

**ARTÍCULO 256º. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS EN ÁREAS INDUSTRIALES.** Las exigencias de estacionamientos para los diferentes tipos de industria se definirán más adelante y de manera específica en los artículos correspondientes a este uso.

**ARTÍCULO 257º. ESTACIONAMIENTOS PARA SOLUCIONES DE OBLIGACIONES MEDIANTE PARQUEADEROS ASOCIATIVOS PRIVADOS CON REGLAMENTACIÓN ESPECIAL.** Cuando se requiera dar solución a la exigencia de estacionamiento para las actividades mercantiles de comercio o servicio donde exista concentración de usos y no se pueda cumplir la obligación dentro del área útil del lote donde se ubica el establecimiento, ésta se podrá contemplar en los Parqueaderos Asociativos en altura que se construyan a una distancia peatonal máxima de doscientos cincuenta metros (250,00 m) lineales del establecimiento.

Las actividades residenciales, comerciales, industriales, de servicio (oficinas, consultorios establecimientos abiertos al público, entidades bancarias y similares), que no puedan cumplir sus obligaciones de parqueaderos privados y de visitantes dentro del área útil desarrollables del lote las podrán cumplir con la construcción de edificaciones de Parqueaderos Asociativos Privados en Altura con Reglamentación Especial, con el objeto de poder atender sus propias necesidades de exigencias de parqueaderos privados y de visitantes, para lo cual cada los usos antes mencionados deberán contribuir al desarrollo del proyecto con un número de celdas en proporción al área construida y a la actividad que se desarrolla.

Los derechos sobre las celdas en estas edificaciones especiales son propios de predio asociado que pretenda ubicarse y funcionar en un determinado sector comercial, industrial y de servicios de la ciudad, los cuales son necesarios para el cumplimiento normativo, los que no podrán ser transferibles en tenencia, ni podrán suministrarse en préstamo, arriendo, comodato u otro sistema para otra(s) actividad(es) del sector.

Para los usos diferentes al Residencial también rige lo establecido en el Parágrafo del Artículo anterior.

Dentro de esta edificación deberá existir la señalización específica correspondiente a las celdas propias para cada empresa, sea dueña de vivienda, local comercial, oficina, consultorio, bancos, industria o similares etc. en donde el usuario parqueará con la autorización y controles de tiempo y uso que se determinen para el buen funcionamiento de los inmuebles asociados y beneficiados de este tipo de edificación asociativa.

La Secretaría de Gobierno, la Secretaría de Planeación Municipal y la oficina de Catastro Municipal llevarán una base de datos en donde se encuentre registrado el inventario de las actividades comerciales, su localización, normatividad y uso con la cual fue aprobado, ubicación y número de celdas de parqueadero privados y de visitantes exigidos para cada actividad comercial o de servicios, y el sitio donde se encuentran ubicadas éstas, así como la mutaciones o cambios de propietarios de los diferentes inmuebles.

No se admitirán contratos de arrendamiento o afines con edificaciones destinadas parqueadero público, ni se permitirá compartir títulos de tenencia de celdas entre varias empresas. Cada establecimiento comercial y de servicios deberá acreditar las celdas necesarias en función al número de destinaciones y/o al área total



construida, con las cuales se verificará el cumplimiento normativo en cuanto a parqueaderos privados y de visitantes. Cualquier incremento en las edificaciones en cuanto al número de destinaciones en Vivienda así como de las áreas construidas en usos diferentes al Residencial requerirá del cumplimiento adicional de celdas de parqueaderos privados y de visitantes, por lo tanto cuando se presenten adiciones o ampliaciones del un local que posea celdas propias en un parqueadero asociativo privado en altura deberá compensar o construir las celdas faltantes en proporción a la nueva área generada en otra edificación del sector. No se admitirá contratos de arrendamiento o similares en otras edificaciones privadas o de parqueaderos públicos.

No podrán existir barreras vehiculares o topográficas que no permitan el acceso y uso de estos inmuebles, con el fin de garantizar el servicio de parqueo y el adecuado funcionamiento de esta edificación para estacionamiento de vehículos.

En el caso de demolición de la edificación o del local, las celdas privadas y de visitantes que tenía la edificación anterior en un edificio de parqueadero asociativo privado podrán hacer parte de las nuevas exigencias que se generen por el nuevo proyecto constructivo a desarrollar en dicho lote en cuyo caso si se podrán vender los derechos sobre dichas celdas de parqueadero.

Cuando las edificaciones por cualquier circunstancia no puedan cumplir con el número de celdas requeridas dentro del lote deberán solicitar a la Secretaría de Transito Municipal el señalamiento en la calzada de "Prohibido Parqueo", el cual deberá conservar la edificación durante el tiempo ya que no se permitirá la sustitución de la exigencia de celdas de parqueadero con el parqueo de vehículos en ninguno de los elementos que conforman la sección pública de las vías.

Los Curadores Urbanos no podrán realizar reconocimientos o legalizaciones de edificaciones ya construidas sin el cumplimiento de las exigencias de las celdas de parqueadero requeridas para el desarrollo urbanístico y/o constructivo. Así mismo deberá realizar el registro en la respectiva Licencia de Urbanismo y/o Construcción ya sea de obra nueva, ampliación (adición), adecuación (reforma), modificación (variación a planos), modificación (variación a planos) y en las Reconocimiento (legalización) de los datos completos de la(s) Escritura(s) Pública(s) debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con las cuales se compensa y se cumple la exigencia de parqueaderos cuando éstos no van a quedar dentro del área útil del lote a desarrollar, anotando también la dirección del inmueble en donde se van a localizar éstas y la identificación de las mismas dentro de la edificación.

**ARTÍCULO 258º. CELDAS DE PARQUEO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.** En los estacionamientos privados y para visitantes de todas las edificaciones abiertas al público como edificios de uso público en general, centros comerciales y similares, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales, entre otros desarrollos, se deberá 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 treinta (30) celdas. Estas celdas deben poseer señalización visible que permita orientar al vehículo e indicarle la ubicación. La dimensión de estas celdas será de tres punto cincuenta metros (3,50 m) de ancho por cinco metros (5,00 m) de largo. En los casos donde se localizan dos (2) celdas unidas, éstas pueden compartir un espacio central libre de un (1.00) metro, dándole a cada celda dos punto cincuenta metros (2.50m) de ancho, estas celdas no podrán privatizarse ni venderse, ni sustituirse ni cambiarse de uso en el tiempo mientras exista el desarrollo constructivo.

**ARTÍCULO 259º. MANEJO DEL ESTACIONAMIENTO VEHICULAR EN VÍAS.** La normatividad para el manejo del estacionamiento vehicular longitudinal en las vías la establecerá la Secretaría de Tránsito y Transporte de Bello en coordinación con la Secretaría de Planeación Municipal, en concordancia con las disposiciones emanadas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas sobre la materia.

**PARÁGRAFO 1º.** Se permitirán bolsas de parqueo en vías de servicio paralelas a la vía principal, admitiéndose una sola crujía al costado de los paramentos y propiciando un separador central de dos (2.00) metros como mínimo, entre la vía principal y la vía de servicio, para garantizar la continuidad peatonal.

**PARÁGRAFO 2º.** Cuando por norma no se haga exigencia de estacionamiento de vehículos y se requieran maniobras de cargue y descargue, éstas se deberán someter a los horarios que las autoridades respectivas establezcan.

**ARTÍCULO 260º. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS.** Los estacionamientos

privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las normas establecidas en las presentes Normas Básicas Municipales.

**ARTÍCULO 261º. DISPOSICIÓN Y ACCESO A LAS ÁREAS DE ESTACIONAMIENTOS.** No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema vial nacional, regional y arterial. En estos casos el acceso se debe hacer indirectamente a través de una vía de servicio o adecuando una bahía cumpliendo con las dimensiones reglamentadas para tal efecto. Para el caso de las vías arterias donde no se dé lo anterior se hará un retroceso y ampliación del acceso del estacionamiento con relación al paramento en los casos que sean necesarios.

**PARÁGRAFO 1º.** Si el estacionamiento se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida se deberán desarrollar al interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando parcialmente el antejardín, dejando a partir del borde interior del andén un (1) metro como área de transición para descender. Si se proyectan frente a las vías existentes pertenecientes a los sistemas viales nacional, regional y arterial, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación.

En ningún caso se permitirán rampas que atraviesen o modifiquen el nivel del andén y la zona verde pública, so pena de ordenarse su restitución y a su vez de realizar los correctivos necesarios de la rampa de acceso debiéndose cumplir con las pendiente máxima establecida para la misma lo cual podrá conllevar a realizar correctivos o demoliciones parciales en la edificación para que ésta se ajuste a las normas vigentes.

**PARÁGRAFO 2º.** Los retiros laterales y de fondo se podrán destinar para sótanos de estacionamiento siempre y cuando éstos no sobrepasen el nivel original y definitivo del terreno, ni presenten alturas mayores que los niveles de piso o terreno de los lotes colindantes; cuando dicho retiro corresponda a retiros a quebradas éstos no se podrán ocupar con estacionamiento de vehículos ni en el subsuelo ni en superficie.

**PARÁGRAFO 3º.** La terraza que cubre los sótanos destinados a estacionamientos de vehículos, cuando estos hagan parte integral de la edificación y ocupen total o parcialmente los retiros laterales, se conservará libre de todo tipo de construcción y tendrá tratamiento como piso duro ornamental, pudiendo ser destinada a actividades de uso común del primer piso, que armonicen con el diseño general de la edificación y con el uso de la misma.

**PARÁGRAFO 4º.** Los estacionamientos a nivel se ubicarán en el área útil del lote pudiendo ocupar sólo uno de los retiros laterales obligatorios; este retiro se podrá asimismo ocupar con una vía o rampa de acceso, (siempre y cuando no exista una contigua por la cual estén accediendo a un estacionamiento), y en ningún caso podrá sobrepasar el nivel final del terreno o cubrirse.

**PARÁGRAFO 5º.** Los estacionamientos deberán disponer de medios mecánicos o artificiales para efectos de garantizar condiciones adecuadas de ventilación e iluminación, en los casos en que no sea factible contar con ventilación e iluminación natural.

**PARÁGRAFO 6º.** En ningún caso se podrá acceder a estacionamientos a través de senderos peatonales.

## **SOBRE EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.**

**ARTÍCULO 262º. CLASIFICACIÓN.** Las áreas y corredores viales destinados a Comercio y Servicios se desagregan de la siguiente manera, para precisar lo establecido en el Acuerdo 033 de 2009:

ZCS - 1A	Centro de Ciudad.
ZCS - 1B	Comercio Industrial.
ZCS - 2A	Comercio de cobertura a nivel de Comuna.
ZCS - 2B	Comercio de cobertura a nivel de Sector.
ZCS - 3A	Comercio de cobertura a nivel de Barrial.
ZCS - 3B	Comercio de barrio (solamente para local/oficina/consultorio) anexo a Vivienda.

Para los anteriores se establece las diferentes intensidades de desarrollo o concentraciones de las actividades comerciales, de servicios e industria, de manera que sean compatibles con la vivienda y no generen el desplazamiento de la misma hacia a otros sectores de la ciudad, estableciéndose las restricciones y las saturaciones necesarias al respecto, para guardar la buena concordancia entre las diferentes actividades.

Las Áreas y Corredores tendrán una concentración de actividades gradual tanto en intensidad de área construida como de número de pisos y de número de soluciones por costado de cuadra o de separación entre las mismas, según los beneficios e impactos de cada una de ellas.

La mayor permisividad se realiza a partir del Centro de Ciudad y se va degradando en jerarquía según el territorio a atender o cubrir hasta llegar al comercio de barrio anexo a vivienda en el cual se tiene una actividad comercio o de servicio de pequeña magnitud que atiende parcialmente a un vecindario pequeño, anotando que en éstos últimos no se permitirán comercios, servicios e industrias que generen impactos sociales, ni de establecimientos abiertos al público para la venta y consumo de licor tales como: bares, cantinas, discotecas, restaurantes y afines, licorerías o similares, y demás establecimientos similares con otras denominaciones en los que se pretende realizar la venta de licor, y el consumo de éste ya sea en forma directa o indirecta que generan impactos negativos hacia los usos residenciales produciendo en el tiempo el desplazamiento del usos residencial, sino que por el contrario se pretende proteger éste por lo tanto podrá conllevar en el tiempo al cierre oficial del establecimiento perturbador o impactante en el sector.

Únicamente se aceptará en forma excepcional en las Áreas y Corredores de Sector los establecimientos de Casas de Banquetes, de Fiestas o similares los cuales solo podrán funcionar debiendo realizar la insonorización necesaria para no producir ruidos a las propiedades vecinas, en donde se prohíbe la venta de licor dentro del establecimiento, así como el alquiler del inmueble con destino a fiestas en las cuales se vende licor a los asistentes. Su horario de funcionamiento en este sector será restringido hasta máximo las once de la noche (11:00 pm), además el establecimiento se encontrará condicionado en su funcionamiento a las quejas de vecinos so pena del cierre del mismo por las quejas reiteradas y comprobadas que se generen por el mal uso y funcionamiento del establecimiento.

En el caso de los Corredores, la normatividad se aplica solamente a los inmuebles que dan frente a dicho corredor, por lo tanto no serán merecedores de dicho beneficio los segundos, terceros lotes, ni los que ubicados en la parte posterior del mismo, con el objeto de garantizar el buen funcionamiento de los demás inmuebles siguientes y adyacentes a éste localizados sobre la zona netamente Residencial.

Así mismo serán beneficiarios de las normas comerciales solamente los inmuebles que se encuentren localizados con frente a las vías limítrofes de las áreas comerciales, en cuyo caso las normas regirán sólo en este caso de igual forma para ambos costados de la vía más no para los demás inmuebles subsiguientes y colindantes a éstos, a no ser de que se integran jurídicamente en una misma licencia y en un solo proyecto constructivo homogéneo, no se admite contratos de servidumbre de tránsito entre inmuebles, ni proyectos de edificaciones diferentes entre sí en busca de obtener los beneficios normativos de la actividad de los corredores comerciales Comunales, de Sector y de Barrial.

**ARTÍCULO 263º. DELIMITACIÓN.** En el Plano Específico de Usos de Suelo se encuentra plenamente señalizados e identificados las diferentes áreas y corredores de comercio y servicios en concordancia con la zonificación general no detallada aprobada en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 264º. APROVECHAMIENTOS.** Los aprovechamientos adicionales correspondientes a las áreas y corredores comerciales y de servicio son los siguientes cuyo factor se sumará al correspondiente que tiene según la Franja de Intensidad en la cual se ubique:

ZONA O CORREDOR DE COMERCIO YO SERVICIOS	INCREMENTO EN INDICE DE CONSTRUCCIÓN
ZCS - 1A Centro de Ciudad.	1,00 Del Área Neta del Lote
ZCS - 1B Comercio Industrial.	0,80 Del Área Neta del Lote
ZCS - 2A Comercio de cobertura a nivel de Comuna.	0,60 Del Área Neta del Lote
ZCS - 2B Comercio de cobertura a nivel de Sector.	0,40 Del Área Neta del Lote

ZCS - 3A	Comercio de cobertura a nivel de Barrial.	0,20 Del Área Neta del Lote
ZCS - 3B	Comercio de barrio (anexo a Vivienda).	0,00 (No tiene ningún beneficio normativo.

Los Índices de Ocupación está relacionados con un incremento en la ocupación del lote para concentrar allí las actividades de comercio y/o servicios, lo cual a su vez está asociado a la altura máxima de la misma que será a excepción del Centro de Ciudad y del Comercio Industrial en donde el resto de la torre deberá ser destinada al Uso Residencial.

### ÍNDICE DE OCUPACIÓN

FRANJA DE INTENSIDAD	Máximas sin Beneficios		Máximas para Beneficios	
	Plataforma (1)	Torre	Plataforma (1)	Torre
Franja de Intensidad Mayor	80%	40%	80%	30%
Franja de Intensidad Alta	50%	35%	40%	25%
Franja de Intensidad Media	60%	40%	50%	30%
Franja de Intensidad Baja	80%	80%	60%	60%
Franja de Intensidad Semicampestre	Máximo 150 m <sup>2</sup>			
Franja de Intensidad Campestre	Máximo 250 m <sup>2</sup>			

1: Solamente rige para aquellos lotes que se encuentran localizados en áreas o corredores comerciales, industriales y de servicio.

### ALTURAS DE EDIFICACIÓN

FRANJA DE INTENSIDAD	Mín. Plataforma (1)	Máx. Plataforma (1)	Mín. Torre	Máx. Torre
Franja de Intensidad Mayor	3 Pisos	5 Pisos	5 Pisos	Libre
Franja de Intensidad Alta	3 Pisos	4 Pisos	4 Pisos	Libre
Franja de Intensidad Media	2 Pisos	3 Pisos	3 Pisos	Libre
Franja de Intensidad Baja	1 Piso	2 Pisos	2 Pisos	5 Pisos
Franja de Intensidad Semicampestre	1 Piso	---	1 Piso	3 Pisos
Franja de Intensidad Campestre	1 Piso	---	1 Piso	2 Pisos

(1): Solamente rige la Plataforma para aquellos lotes que se encuentran localizados en Áreas y/o Corredores Comerciales y de Servicio, en las Zonas Residenciales se regirá por la Ocupación Máxima permitida.

**ARTICULO 265º. EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS EN GENERAL PARA LAS ÁREAS DE COMERCIO Y DE SERVICIO.** Las normas generales de parqueaderos privados y de visitantes están asociadas a los estrato socio-económicos predominantes en el sector, según la transformación y evolución socio-económica del mismo en el tiempo de las diferentes área y corredores comerciales, aunque dentro de cada uno de ellos se podrá establecer condiciones diferentes para incentivar o restringir el uso de los vehículos y su circulación entro del sector o zona, de acuerdo a las características propias de la misma.

### EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA ÁREAS COMERCIALES DE CENTRO DE CIUDAD Y DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE DE CARÁCTER COMUNAL Y SECTORIAL.

ESTRATO	USO-ACTIVIDAD	PARQUEADERO PRIVADO	PARQUEADERO VISITANTES
5 y 6	Comercio	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 50 m <sup>2</sup> construidos

5 y 6	Oficinas	1 Celda / 50 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
5 y 6	Salud	1 Celda / 50 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 50 m <sup>2</sup> construidos
5 y 6	Bancario	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 50 m <sup>2</sup> construidos
5 y 6	Industria	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
5 y 6	Vivienda en zona Comercial	1 Celda / 2 Viviendas	1 Celda / 4 Viviendas

3 y 4	Comercio	1 Celda / 200 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
3 y 4	Oficinas	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
3 y 4	Salud	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
3 y 4	Bancario	1 Celda / 200 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
3 y 4	Industria	1 Celda / 200 m <sup>2</sup> construidos	1 Celda / 200 m <sup>2</sup> construidos
3 y 4	Vivienda en zona Comercial	1 Celda / 4 Viviendas	1 Celda / 5 Viviendas

1 y 2	Comercio	Opcional – No requiere	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
1 y 2	Oficinas	Opcional – No requiere	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
1 y 2	Salud	Opcional – No requiere	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
1 y 2	Bancario	Opcional – No requiere	1 Celda / 100 m <sup>2</sup> construidos
1 y 2	Industria	Opcional – No requiere	1 Celda / 200 m <sup>2</sup> construidos
1 y 2	Vivienda en zona Comercial	Opcional – No requiere	1 Celda / 8 Viviendas

**ARTÍCULO 266°. ÁREAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS DE LOCAL.** El área mínima de local para las diferentes áreas y corredores de comercio y/o servicios:

ZONA O CORREDOR DE COMERCIO YO SERVICIOS	MINIMA	MÁXIMA
ZCS - 1A Centro de Ciudad.	Libre	Libre
ZCS - 1B Comercio Industrial.	Libre	Libre
ZCS - 2A Comercio de cobertura a nivel de Comuna.	18,00 m <sup>2</sup>	500,00 m <sup>2</sup>
ZCS - 2B Comercio de cobertura a nivel de Sector.	18,00 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>
ZCS - 3A Comercio de cobertura a nivel de Barrial.	9,00 M <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
ZCS - 3B Comercio de barrio (anexo a Vivienda).	9,00 M <sup>2</sup>	36,00 m <sup>2</sup>

Todas las edificaciones en estos a desarrollarse en las Áreas y Corredores de Comuna, Sector y Barrial deberán ser mixtas, es decir de comercio y/o servicios en la plataforma y el resto de la edificación deberá ser de uso Residencial, o su defecto toda la edificación podrá ser de Uso Residencial, más no comercial o de servicios lo que si se permite en el Centro de Ciudad y en el Comercio Industrial.

Se admiten edificaciones solamente de uso Residencial sin locales comerciales en el primer piso, pero no se admiten edificaciones solo con locales comerciales, de servicio e industria en el primer piso sin viviendas en los pisos superiores, ya que se propende por conservar el uso Residencial sin que este sufra impactos negativos que conlleven a su desplazamiento, por lo tanto las actividades a asentar en estos sitios será controlada y condicionada a las quejas de vecino so pena del cierre del establecimiento por perturbaciones a la paz y tranquilidad de sus residentes y usuarios.

En todos los casos se deberá garantizar acceso independiente al área residencial con respecto a los demás usos comerciales, industriales y de servicio.

Todo local para comercio y servicios mercantiles que funcione en forma independiente, es decir, que no esté anexo a vivienda ni forme parte de un agregado o conglomerado comercial, deberá contar como mínimo con un servicio sanitario y un lavamanos.

**ARTÍCULO 267º. SOBRE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.** Todas las edificaciones localizadas en las áreas industriales, comerciales y de servicio deberán respetar las normas generales y específicas que se determinan en las presentes Normas Básicas Municipales.

**ARTÍCULO 268º. MANEJO DE LOS ESPACIOS INTERIORES DE MANZANAS.** Se propiciará en los nuevos desarrollos urbanísticos y/o constructivos que contemplen integración de lotes por manzana y conformen una zona representativa interior, en donde cuya área libre interior englobada represente al menos el treinta (30%) del área total de la manzana, la cual deberá estar con un amoblamiento urbano para el usos de los ciudadanos tales como bancas, plazoletas, pilas de agua, zonas de encuentro y recreación, las cuales deberá estar debidamente amobladas para uso de los ciudadanos y residentes, las cuales podrán ser parte de las áreas verdes privadas a cumplir y que contribuyen al fomento de las áreas requeridas como espacios públicos para el área urbana de la ciudad. Estas áreas podrán estar anexas a las zonas verdes públicas y a senderos peatonales.

## **5. EDIFICACIONES PARA ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS MERCANTILES.**

**ARTICULO 269º. CONCEPTO.** Los locales para actividades de comercio y servicios mercantiles se podrán agrupar en agregados comerciales, conglomerados comerciales o en desarrollos urbanísticos comerciales o servicios mercantiles de conformidad con la reglamentación que aparece a continuación.

**ARTICULO 270º. AGREGADO COMERCIAL.** Es un proyecto conformado por un máximo de diez (10) locales donde el área construida no superara los doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) construidos, en áreas residenciales y será destinado a usos totalmente compatibles y complementarios a éstas.

Estos se podrán ubicar en cualquier sitio del suelo urbano. En las áreas netamente Residenciales solamente podrán ubicarse a nivel del primer piso de la edificación y solamente en aquellos lotes con área neta igual o superior a novecientos metros cuadrados (900,00 m<sup>2</sup>) de área neta de lote.

Cumplirá en todo caso con los estacionamientos que se determinan según el sector en donde se localice.

## **5. CONGLOMERADOS COMERCIALES Y SIMILARES.**

**ARTÍCULO 271º. CONCEPTO.** Entiéndase por conglomerado comercial la denominación genérica para las agrupaciones de establecimientos destinados a las actividades de comercio y de servicios con áreas o servicios comunes y se clasifican de acuerdo con su área, disposición, magnitud e impacto ambiental y urbanístico, las cuales apoyan el desarrollo físico y económico de un determinado sector, para los cuales se requiere adecuadas condiciones de accesibilidad vehicular y peatonal, dotación de espacio público para la comunidad, áreas para estacionamiento para parquearos privados y de visitantes, así como para las labores de cargue y descargue de mercancía, entre otras.

Se pueden localizar en cualquier parte del área urbana, considerándose como uso restringido en las zonas residenciales debiéndose mitigar los impactos en estas zonas en cuanto a la accesibilidad y flujos vehiculares, insonorización del establecimiento por ruidos que se produzcan hacia el exterior e impacten en las edificaciones residenciales colindantes y del entorno, situación que debe ser tenida en cuenta durante su diseño y funcionamiento so pena de sanciones posteriores que se impongan a los establecimientos que causen los impactos negativos.

Dentro de esta clasificación se incluyen las grandes superficies, los hipermercados, los centros comerciales, los pasajes comerciales, los almacenes por departamentos y los agregados comerciales.

**ARTÍCULO 272º. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** Las presentes normas son aplicables tanto para los lotes independientes como para agrupaciones o urbanizaciones en cualquier parte del área urbana, ya sean en urbanizaciones por loteo o en un solo globo de terreno, con construcción simultánea, las cuales deben cumplir además con las normas generales de urbanización, comunes de construcción para toda edificación y

de usos del suelo establecidas en las presentes Normas Básicas Municipales.

En caso de lotes pertenecientes a desarrollos urbanísticos ya aprobados con normas anteriores se les respetarán los retiros, antejardines y voladizos, pero en el caso de adecuaciones (reformas), ampliaciones (adiciones), aumento de nuevas destinaciones o cambio de la destinación actual se exigirán los retrocesos antes indicados para la conformación de andenes requeridos para las zonas comerciales.

En general, los centros comerciales y almacenes por departamento podrán localizarse en cualquier zona del área urbana; los pasajes comerciales sólo podrán ubicarse en zonas comerciales o de actividad múltiple.

**ARTÍCULO 273º. CLASIFICACIÓN.** Los conglomerados comerciales se clasifican de la siguiente forma:

- 1. Grandes Superficies:** Son edificaciones destinadas al uso comercial a desarrollar sobre predios con área neta mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) de área.
- 2. Hipermercado:** Es la edificación destinada primordialmente al comercio mayorista de diferentes artículos como distribución y venta dirigida a usuarios de mercado a menor escala, para lo cual requiere de grandes áreas de almacenamiento y estacionamiento de vehículos, especialmente de carga, el cual se desarrolla en lotes con área neta mínima de seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>).
- 3. Centro Comercial:** Es la edificación o conjunto de edificaciones desarrollados en un predio con área neta mínima de seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>) que se agrupan mediante una trama de circulaciones tanto internas como externas. Las edificaciones están conformadas por locales o sitios para la venta de artículos diversos y otros para la prestación de servicios, los cuales requieren de áreas de parqueo, servicios sanitarios públicos, área administrativa, áreas para el cargue y descargue de los mercancías y debe poseer como mínimo un (1) almacén ancla que fortalezca el debido desarrollo y funcionamiento del centro comercial.
- 4. Pasaje Comercial:** Es un corredor de forma lineal que posee en sus costados locales comerciales o de servicios mercantiles, entre otros, localizado dentro de una o varias edificaciones en un mismo piso o distinto, que se comunica a dos (2) o más vías.
- 5. Almacén por Departamentos:** Es el establecimiento que expende al por menor artículos varios, distribuidos por secciones dentro de un mismo espacio y que cuenta con servicios comunes. Podrá prestar adicionalmente otros servicios por parte del mismo almacén o por medio de concesionarios, el cual se desarrolla en lotes con área neta mínima de quinientos metros cuadrados (500,00 m<sup>2</sup>).
- 6. Agregado Comercial:** Es el conjunto de un máximo de diez (10) locales, obligatoriamente ubicados a nivel del primer piso, en edificaciones de uso mixto con un máximo de un piso de altura.

El área total de los locales no podrá exceder de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) construidos, en las zonas residenciales, en donde el área neta del lote mínima de novecientos metros cuadrados (900,00 m<sup>2</sup>).

**PARÁGRAFO 2º.** Se consideran como partes integrantes de los conglomerados comerciales, las áreas para estacionamiento de vehículos, las circulaciones internas y externas, los locales en general, las denominadas burbujas y las áreas de servicios comunes (servicios sanitarios, aseo, mantenimiento, bodegaje, etc.).

**ARTÍCULO 274º. ÁREAS CONSTRUIDAS Y USOS.** Los conglomerados comerciales no tendrán restricciones en cuanto a las áreas de los locales así como tampoco a la cantidad de los mismos, excepto los agregados comerciales, cuya área construida y número de locales máximos se determinan en el artículo precedente.

**ARTICULO 275º. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ANDENES.** En las zonas comerciales el andén mínimo será de tres metros (3,00), sin detrimento a la que se determinen los proyectos viales puntuales que se definan para sitios específicos de la ciudad.

En el caso de que el lote a desarrollar sea menor a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) o la edificación existente en el mismo se pretenda ampliar (adicionar), adecuar (reformular) ya sea parcial o totalmente, la cual

no esté cumpliendo con el andén mínimo normativo requerido para las zonas comerciales el cual será de mínimo tres metros (3,00 m) de ancho el proyecto deberá realizar los retrocesos necesarios en el primer piso hasta completar dicha dimensión y dicha área será considerada como parte del área libre que debe dejar el proyecto en el primer piso. El área de retroceso deberá quedar a nivel e integrada al andén. En las edificaciones existentes se tolerará los voladizos sobre este retroceso, pero en las edificaciones nuevas la línea de paramento será a partir del nuevo borde interior de andén.

Los lotes con área igual o superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) que se pretendan desarrollaren las zonas comerciales deberán cumplir con las vías obligadas para el sector y en el caso de que el andén previsto sea superior a tres metros (3,00 m) se deberá cumplir con la dimensión mayor, debiéndose además ceder a la municipalidad esta fajas dentro de las áreas destinadas a las cesiones para vías públicas.

**PARÁGRAFO.** Cuando por su diseño la vía contemple antejardín y éste, sumado al andén iguale o sobrepase las dimensiones mínimas exigidas, no será obligatorio el retroceso, deberá adecuarse en piso duro arborizado integrado al andén público a su mismo nivel.

**ARTÍCULO 276º. CIRCULACIONES.** El ancho mínimo útil de las circulaciones horizontales cuando se dispongan locales en ambos costados, será de tres metros (3,00 m), y para aquellas en que se dispongan locales en uno sólo de sus costados, será de dos metros (2,00 m), cuando el área de ventas se realiza al interior de cada local y existe un muro que independiza a éste del área de circulación.

En los casos de pasajes comerciales con mostradores y ventas directas sobre la circulación peatonal el ancho mínimo será de cuatro metros (4,00 m) cuando se dispongan locales a ambos costados y los mostradores en ningún caso podrá ubicarse sobre el área de circulación, debiéndose localizar elementos tope-vitrinas que eviten que éstas se desplacen hacia el área de circulación. Cuando se trate de locales a un solo costado con mostradores el ancho de la circulación será de dos con cincuenta metros (2,50 m), debiéndose cumplir con la condición antes anotada.

Los proyectos nuevos deberán cumplir con todas las condiciones que se expresan en esta reglamentación.

En el caso de modificaciones o adecuaciones de edificaciones existentes, se podrán reducir algunas de estas exigencias, sin ir en detrimento de las normas de seguridad colectiva, dependiendo del número de locales, de pisos, de las dimensiones de las escalas, de la estructura portante, de la distribución espacial general de las áreas comunes y privadas, de las actividades que al interior se desarrollen, de la distancia entre el acceso principal a la edificación y el acceso al último local, de las condiciones de iluminación y ventilación, entre otros, siempre y cuando se cumplan con las Normas de Seguridad Colectiva establecidas en esta reglamentación y en el Capítulo K del Decreto Nacional 926 de 2010, correspondiente al Código Sismo-resistente NSR-10.

Son aplicables, además las normas de seguridad colectiva y para las personas con movilidad reducida contenidas en la presente reglamentación.

Todo conglomerado comercial deberá cumplir con las condiciones de seguridad contra los riesgos que se recomienden en los respectivos planes de contingencia.

En las circulaciones o corredores horizontales que excedan de cuarenta metros (40,00 m) de longitud sin un patio o fachada con iluminación y ventilación directa, contados a partir de los accesos exteriores de la edificación, se debe incrementar o ampliar la sección transversal mínima de la circulación en cincuenta centímetros (0,50 m) por cada diez metros (10,00 m) lineales de circulación adicional o fracción superior al cincuenta por ciento (50%). La sección así obtenida se debe conservar en toda la longitud. Dicha condición se cumplirá independientemente en las circulaciones o corredores de los pisos superiores, si el proyecto los contemplare como parte integral del mismo destinados para actividades comerciales. Para el cálculo se incluirá el recorrido a través de las escaleras entre pisos considerando para ello las integraciones que se realicen con otros pasajes o centros comerciales colindantes, en el caso de que se presenten.

La sección transversal mínima de las circulaciones horizontales no podrá ser obstruida o reducida por la ubicación, o construcción de muros, columnas, tacos de escaleras, jardineras, locales, burbujas comerciales, vitrinas o cualquier tipo de elementos fijos o móviles, para lo cual se deberán localizar barreras físicas en los pisos y fronteras de cada uno de los locales que tengan el frente de su local totalmente abierto y directo



sobre la circulación peatonal general del conglomerado comercial, con el fin de garantizar el ancho mínimo requerido para la circulación peatonal y la seguridad de las personas en un momento de evacuación. Las autoridades municipales podrán en cualquier momento requerir a aquellos propietarios de establecimientos que se encuentren en funcionamiento para que realicen los correctivos necesarios y coloquen las barreras mencionadas con el fin de evitar el avance de los mostradores de ventas y similares sobre la circulación peatonal.

La altura libre mínima de la cubierta en las circulaciones o corredores será de dos con setenta metros (2.70) entre el piso acabado y el nivel inferior de la cubierta o cielo raso. En el caso de localizar sistemas de aire acondicionado, sistemas de redes de servicios públicos esta dimensión se aumentará para la instalación de estos elementos debiéndose garantizar en todos los casos una altura libre mínima antes anotada.

Cuando a través de una circulación única interna de un conglomerado comercial se tenga acceso a establecimientos tales como teatros, salas de cine, auditorios, salas de exposición, salas múltiples o similares, restaurantes o establecimientos públicos, etc. con capacidad para trescientas (300) ó más personas, la circulación deberá ampliarse veinticinco centímetros (0.25 m) adicionales por cada cincuenta (50) personas o proporcionalmente por fracción solamente en las circulaciones que dan acceso y salida a dichos establecimientos. Además, se requiere de un área adicional como vestíbulo de acceso en el frente de los mismos.

Si a través de las circulaciones del conglomerado se da acceso a torres destinadas a vivienda, oficinas u otros usos diferentes del comercial, se dotará de un vestíbulo cuya área mínima será de un metro cuadrado (1,00 m<sup>2</sup>) por cada trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) de área construida en la torre; dicho vestíbulo se dispondrá en el nivel de comercio por el cual se accede a la torre y será debidamente delimitado y señalado en forma independiente de la circulación de acceso.

**PARAGRAFO.** Las zonas de circulación de esta categoría de usos (conglomerados comerciales y similares) serán de naturaleza privada pero afectada al uso público, siempre y cuando estén conectadas en forma directa a una vía o sistema de movilidad de transporte masivo, razón por la cual cualquier ocupación del mismo con construcciones o amoblamientos requerirán concepto previo favorable de la Secretaria de Planeación.

**ARTÍCULO 277º. ESCALERAS.** Los conglomerados comerciales en construcciones nuevas o en las resultantes de modificaciones de edificaciones existentes que tengan dos (2) o más pisos, se deberán dotar con un mínimo de dos (2) sistemas independientes de escaleras fijas, con un ancho mínimo utilizable de dos metros con cincuenta metros (2,50 m) por tramo con conexión próxima y directa hacia un espacio público abiertos o hacia la vía pública, con el fin de garantizar la evacuación de personas en los momentos críticos que se presenten

Por aspectos de seguridad colectiva no se podrán admitir escaleras que se proyecten forma de pañoleta, abanico o caracol. Éstas deberán ser en tramos rectos con descansos intermedios entre los diferentes pisos.

El ancho de las escaleras en proyectos comerciales que se desarrollen en lotes con área igual o menor de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) y no pasen de dos pisos, será mínimo de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 metros) por tramo y un solo taco de circulación vertical.

**PARÁGRAFO 1o.** Cuando se incremente la sección mínima de las circulaciones o corredores en relación con su longitud o número de personas se deberá, en la misma proporción, incrementar la sección transversal mínima de los tramos de las escaleras.

**PARÁGRAFO 2o.** No se permitirá la ubicación de locales por debajo de las escaleras, ni alrededor de los accesos a éstas, pero si se permitirá solo la localización de áreas comunes destinadas a baños de empleados y público, cuartos de aseo y mantenimiento, o cocinetas, cuando la luz entre el piso y la parte inferior de las escalas así lo permita. No se permitirá la localización de vestidores públicos debajo de la zona de escaleras, ni en los descansos, ni la localización de éstos con frente directo a las escaleras. Éstas deberán garantizar la libre circulación de personas en todo su recorrido.

**ARTÍCULO 278º. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.** Ningún espacio en el interior de este tipo de edificaciones podrá estar a más de cuarenta metros (40,00 m) de la salida a un espacio (patio, plazoleta o

similar) descubierto o cubierto con domo que garantice condiciones óptimas de iluminación y ventilación naturales.

Como mínimo cada cuarenta metros (40,00 m) de longitud horizontal de la circulación contados a partir del acceso o de los accesos externos la edificación, se debe disponer de un espacio descubierto o cubierto con domos que garanticen iluminación y ventilación natural, que garanticen la evacuación de humo en el caso de presentarse un incendio.

Los sistemas de iluminación y ventilación podrán ser artificiales pero deberán cumplir con las normas de seguridad colectiva (riesgos de incendio, inundación, terremoto), permitiendo el fácil acceso y salida de las edificaciones y los espacios necesarios para aireación, ventilación, iluminación y evacuación de humos.

**ARTÍCULO 279º. ÁREAS PARA SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN.** En todo conglomerado comercial se deberá disponer de un área construida destinada a oficinas y depósitos o áreas de almacenamiento para la administración, vestidores y servicios sanitarios para empleados, los cuales se contabilizarán dentro del índice de construcción, más no, para establecer las exigencias de celdas de parqueaderos de visitantes y privadas.

**ARTÍCULO 280º. SERVICIOS SANITARIOS.** Todo conglomerado comercial deberá disponer de servicios sanitarios públicos en razón del número de locales así:

- Un inodoro para caballeros: Por cada veinte (20) locales
- Un inodoro para damas: Por cada diez (10) locales
- Un orinal: Por cada veinte (20) locales
- Un lavamanos para caballeros: Por cada veinte (20) locales
- Un lavamanos para damas: Por cada veinte (20) locales

En cada batería de servicios sanitarios debe haber como mínimo dos servicios sanitarios completos para personas con movilidad reducida (uno para hombres y otro para mujeres).

Cuando se proyecten locales sin servicios sanitarios integrados se deberá disponer de éstos para los empleados, adicionales a los dispuestos para el público, en una proporción equivalente a la mitad de la exigida para el público.

Los servicios sanitarios se podrán distribuir en forma equitativa en los diferentes niveles de la edificación, en el caso de conglomerados de gran magnitud, o se podrán concentrar en un sólo lugar si el conglomerado no excede de dos (2) pisos.

Siempre se deberá contar con servicios sanitarios para los empleados, para los propietarios y personas que laboran dentro de los locales comerciales independientes de los asignados para el público en general.

Para los supermercados y almacenes por departamentos con área construida para exhibición y venta hasta quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) se deberá disponer de servicios sanitarios para el público a razón de una unidad completa (inodoro más lavamanos) para hombres y una unidad para mujeres, por separado.

Para locales con área mayor a la aquí establecida, las unidades sanitarias para el público se incrementan a razón de una unidad por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) o fracción de área superior al cincuenta por ciento (50%) de ésta. Para este cálculo se tomarán las áreas netas de los locales, sin incluir áreas de circulaciones comunes, áreas de depósito, administración general, de cuartos técnicos. Así mismo se deberá disponer de servicios sanitarios para personas con movilidad reducida, (uno para hombres y otro para mujeres).

**ARTÍCULO 281º. ESTACIONAMIENTOS Y ÁREAS DE CARGUE Y DESCARGUE.** La obligación de estacionamiento se establece en el cuadro siguiente así:

- Hasta dos mil metros cuadrados (2.000) construidos, una celda por cada quinientos metros cuadrados (500) construidos, con un mínimo de dos (2) celdas.
- De dos mil (2.000) a diez mil metros cuadrados (10.000) construidos, una (1) celda por cada mil metros

cuadrados (1.000) construidos.

- En áreas construidas superiores a diez mil metros cuadrados (10.000) construidos, una (1) celda por cada mil quinientos metros cuadrados (1.500) construidos.

La dimensión mínima por celda será entre tres metros con cincuenta centímetros (3.50) y cuatro (4.00) metros de ancho, y una longitud variable entre siete (7.00) y (12.00) metros, dependiendo del tamaño del vehículo a utilizar. Las celdas deben disponerse técnicamente para las operaciones de cargue y descargue y estarán vinculadas directamente a las áreas de almacenamiento de los mismos.

El área para la maniobra de los vehículos estará dentro del área útil del predio.

En ningún caso se permitirá la ocupación total o parcial de las fajas de circulación peatonal y antejardines, para las actividades de cargue y descargue.

En las áreas situadas a una distancia no mayor de doscientos cincuenta metros (250 m) de las estaciones del Metro, la exigencia de estacionamiento para los conglomerados comerciales se podrá disminuir en hasta un cincuenta por ciento (50%), garantizando de todas formas que no se generará ocupación del espacio público con el estacionamiento de vehículos. De todas formas las celdas de cargue y descargue serán adicionales a la anterior exigencia.

Si el desarrollo genera ciento cincuenta (150) ó más celdas de estacionamiento, se tendrá que realizar un análisis de los impactos sobre la movilidad como se especifica en el presente Decreto.

Los conglomerados ubicados en el Centro de Ciudad no tendrán exigencia de estacionamientos de vehículos livianos, pero si requerirán de áreas para el cargue y descargue dentro del área útil del lote.

**PARÁGRAFO 1º.** Dependiendo de las características y sección pública de las vías en los frentes del lote y de las posibilidades de acceso a éste, se permitirán zonas de cargue y descargue en forma de bahía para parqueo lineal y paralelo a la vía, sin detrimento de la continuidad del andén público.

No se admitirá esta solución en vías arterias; en estos casos, se deberá construir una vía de servicio paralelo a la vía y separadas por un andén con ancho mínimo de un metro con cincuenta (1,50 m).

**PARÁGRAFO 2º.** En el área del Centro de Ciudad no será necesario disponer de área para cargue y descargue. Este deberá efectuarse de conformidad con los horarios establecidos para tal fin por la Secretaría de Tránsito y Transporte.

**ARTÍCULO 282º. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES.** Cuando se trate de proyectos mixtos conformados por conglomerados comerciales y áreas destinadas a vivienda, las obligaciones urbanísticas se cumplirán proporcionalmente en las áreas dispuestas para cada uso y su funcionamiento y ubicación podrá ser en forma independiente, acorde con lo establecido en las presentes Normas Básicas Municipales.

## **6. DESARROLLOS URBANÍSTICOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS MERCANTILES**

**ARTÍCULO 283º. LOCALIZACIÓN.** Los desarrollos urbanísticos comerciales y de servicios mercantiles se podrán localizar dentro de las áreas definidas como áreas y corredores de comercio y servicios y en el Centro de Ciudad, así como en las áreas industriales.

**ARTÍCULO 284º. GENERALIDADES.** Además de las disposiciones generales para desarrollos por urbanización, se establecen exigencias específicas para garantizar su buen funcionamiento, teniendo especial consideración con el sistema vial, los requerimientos de estacionamiento de vehículos y de áreas de cargue y descargue, la ocupación y el tamaño de los lotes y locales, así como las obligaciones urbanísticas a cumplir según la magnitud del desarrollo.

1. **Aprovechamientos y Usos.** Estos se registrarán por las normas que al respecto se establecen según la Franja de Intensidad y al uso del suelo en donde se encuentre ubicado el lote, que se establecen en la presente reglamentación.
2. **Aspectos viales y Estacionamientos.** La exigencia de estacionamientos y de áreas de cargue y descargue serán las mismas establecidas en la presente reglamentación para los Conglomerados Comerciales.

Las celdas de estacionamiento de vehículos livianos deben estar dispuestas en forma directa con los locales, distribuidas por todo el proyecto y bordeadas por andenes de uno con cincuenta (1.50) metros como mínimo, con topellantas con el fin de garantizar la circulación peatonal por los andenes.

Las áreas de estacionamientos, bahías y áreas de giro deben cumplir con las especificaciones previstas para ellas en la presente reglamentación.

3. **Retiros de aislamiento.** Los desarrollos urbanísticos para comercio y servicio en lotes con áreas superiores a seis mil seis mil (6.000) metros cuadrados deberán disponer de zonas verdes de aislamiento o transición por todos los costados del terreno de mínimo de seis (6.00) metros.
4. **Área de locales:** No habrá exigencia de área mínima de local en los corredores y áreas de comercio y servicios y de Centro de Ciudad.
5. **Servicios sanitarios:** Todo local para comercio y servicios mercantiles que funcione en forma independiente, es decir, que no esté anexo a vivienda ni forme parte de un agregado o conglomerado comercial, deberá contar como mínimo con un servicio sanitario y un lavamanos.
6. **Otras normas.** Serán aplicables además, otras normas de construcción contenidas en esta reglamentación, que según sea el caso, les sean exigibles; en especial las relacionadas con estacionamientos, seguridad colectiva y la accesibilidad de personas con movilidad reducida.
6. **Normas de construcción.** Las edificaciones que se proyecten para éste tipo de desarrollos deberán cumplir con las normas generales de urbanización y comunes de construcción para toda edificación establecidas en la presente reglamentación.
7. **Cerramiento.** Los desarrollos urbanísticos para comercio y de servicios mercantiles se podrán cerrar respetando las secciones de las vías públicas y áreas libres que se hayan cedido al Municipio de Bello, las cuales no se pueden incluir dentro del cerramiento. Para la autorización del cerramiento se deberá tener en cuenta las continuidades de vías requeridas para no afectar el trazado vial del sector, el área a cerrar y los demás requisitos que para el efecto se establecen en la presente reglamentación.

## DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES

**ARTÍCULO 285°. ÁREAS INDUSTRIALES.** Las áreas de industriales están definidas y delimitadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 286°. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES.** Los criterios definidos para la clasificación de las actividades industriales son determinantes y específicos de cada una de las tipologías definidas y actividades. Sobrepasar cualquiera de los parámetros establecidos, implicará que la tipología industrial se reclasifique y asuma la categoría superior siguiente de acuerdo con los criterios de clasificación.

En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de los antejardines como zonas de carga o como espacios para el estacionamiento de vehículos, para la extensión del local, para la exhibición de mercancías, ni para las casetas de control.

Igualmente no se permitirá el desarrollo de actividades industriales en predios propiedad del Municipio de Bello destinados a fajas de proyectos viales, predios remanentes o residuales de acciones urbanísticas o

reservados para futuros proyectos de cualquier índole.

**ARTÍCULO 287º. CLASIFICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS INDUSTRIALES.** Para los efectos de aplicación de los criterios de clasificación y reglamentación de usos industriales, tanto para suelo urbano como rural, se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

1. **Fami-industria.** Es el proceso de producción ó transformación que se desarrolla compartiendo espacios con la vivienda, sin desplazarla; es decir, que para el desarrollo de la actividad industrial se conservan los elementos propios de la vivienda que garantizan su habitabilidad. El área ocupada por la actividad industrial debe cumplir con lo establecido para las dimensiones máximas de local comercial anexo a vivienda establecido en la presente reglamentación.

Se deben atender las restricciones establecidas dentro del Reglamento de Propiedad Horizontal o Copropiedad en los casos en que los inmuebles estén sometidos a cualquiera de estas reglamentaciones y no debe haber desplazamiento de la vivienda.

No se podrán localizar en colindancia con equipamientos educativos, de salud o geriátricos, por cualquiera de sus costados.

2. **Industria Artesanal.** Es el proceso de producción ó transformación que se desarrolla en locales independientes, en áreas residenciales, no podrán superar los treinta y seis (36.00) metros cuadrados permitidos para locales.

3. **Industria Menor.** Es el proceso de producción ó transformación que se desarrolla en locales mayores a cien (100.00) metros cuadrados y menores de trescientos metros cuadrados (300.00), deben contemplar solución de estacionamientos acorde a lo establecido sobre estacionamientos de la presente reglamentación. En los sectores donde este uso es permitido, se deberán atender las restricciones establecidas dentro del Reglamento de Propiedad Horizontal o Copropiedad, en los casos en que los inmuebles están sometidos a cualquiera de estas reglamentaciones.

No se podrán localizar en colindancia con equipamientos educativos, de salud o geriátricos, por cualquiera de sus costados.

4. **Industria Mediana:** Es el proceso de producción ó transformación que se desarrolla en locales mayores a trescientos metros cuadrados (300,00 m<sup>2</sup>) construidos y menores de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).

Deben cumplir con las normas para estacionamientos establecidas en la presente reglamentación.

Esta tipología de industria no podrá colindar, por ninguno de sus costados, con usos del suelo institucionales (equipamientos educativos, de salud, geriátricos, entre otros).

5. **Gran Industria.** Es el proceso de producción ó transformación que se desarrolla en áreas construidas mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) y que posean zona de cargue y descargue al interior del área útil del inmueble.

Esta tipología de industria no podrá colindar por cualquiera de sus costados con equipamientos institucionales tales como de salud, geriátricos, y similares.

Esta norma se debe cumplir, respetándose los derechos adquiridos por industrias ya instaladas.

**ARTÍCULO 288º. REQUISITOS GENERALES PARA EDIFICACIONES INDUSTRIALES.** Los proyectos urbanísticos y constructivos destinados al uso industrial, ya sea en lotes independientes o producto de un urbanismo de loteo, deberán cumplir con los siguientes requisitos generales:

1. **Unidad de Acceso por piso:** En los desarrollos industriales en altura la unidad de piso en las edificaciones industriales será de mínimo seis metros cuadrados (6,00 m<sup>2</sup>) útiles para las labores de cargue y descargue transitorio de mercancías, sin incluirse las áreas de escaleras, ascensores y otros elementos.

2. **Puerta de Acceso:** La edificación destinada al uso industrial deberá contar con una puerta de acceso en primer piso con una altura mínima de 4,50 metros o la que requiera según el tamaño del vehículo a utilizar para las labores de cargue y descargue.
3. **Apareamientos:** Salvo en los casos en que deban cumplir con retiros laterales de aislamiento hacia usos no compatibles, y en sectores que por conformación u otra norma tengan exigencias de retiros, las edificaciones destinadas al uso industrial podrán aparearse por las medianerías laterales y posteriores, con la obligación de construir muros cortafuego de uno con cincuenta (1.50) metros de altura a partir del enrase.
4. **Retiro Frontal:** Se deben respetar los antejardines dispuestos para las vías públicas según su jerarquía o el paramento predominante en el costado de cuadra, en caso de ser éste superior.
5. **Área de cargue y descargue:** Toda edificación para el uso industrial deberá disponer de espacio para las operaciones de cargue y descargue cumpliendo con la dimensión mínima de cuatro metros (4,00 m) por doce metros (12,00 m) o con una dimensión menor, dependiendo del vehículo de mayor longitud que vaya a operar; en todo caso, las labores se deberá realizar por fuera de la vía pública sin interferir en ésta ni ocuparla durante las labores de cargue y descargue de mercancías.
6. **Ascensores:** Toda edificación industrial que se desarrolle en una edificación con cuatro (4) o más pisos o niveles de altura (incluyendo mezanines, mansardas y similares, deberá tener un (1) elevador de carga.
7. **Estacionamientos:** Debe cumplir con lo establecido con celdas de parqueadero así:

**Privados:** Una (1) celda de parqueadero por cada cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>) de área de oficina, administración y similar y una (1) celda de parqueadero privada por cada doscientos metros cuadrados (200,00 m<sup>2</sup>) de área de producción. Si en la edificación industrial pretende localizar allí almacenes o puntos de venta, es decir local(es) comercial(es) deberá cumplir con las normas anteriormente determinadas para las Áreas Comerciales y/o de Servicios en el Artículo 293 del presente decreto.

**Visitantes:** Una (1) celda de parqueadero por cada doscientos metros cuadrados construidos (200,00 m<sup>2</sup>). Así mismo en el caso de desarrollar actividades comerciales y de servicio deberá cumplir con las exigencias de parqueadero de visitantes establecidas en el artículo antes mencionado.

**PARÁGRAFO.** En el caso de modificaciones menores o parciales o ampliaciones a las edificaciones existentes se deberá solucionar lo relativo al mayor número de celdas de parqueadero a construir y a ofrecer para cumplir con las normas vigentes según el desarrollo constructivo, las cuales se podrán localizar en sótanos, semisótanos, a nivel o en altura, o en su defecto en proyecto de Parqueaderos Privados Asociativos con Reglamentación Especial.

Si una edificación industrial se transforma parcialmente en comercial y/o de servicios, ya sea para un centro comercial, mercantil, de servicios, etc. conformando un grupo de locales comerciales, oficinas y otros deberá cumplir con las exigencias de parqueadero privado y de visitantes según lo estipulado para cada tipología de desarrollo constructivo según lo reglamentado en la presentes Normas Básicas Municipales, debiéndose acoger a las restricciones siguientes con el fin de no agotar la disponibilidad de suelo y establecimientos para el funcionamiento adecuado de las actividades industriales dentro del área urbana.

**ARTÍCULO 289°. EDIFICACIONES DIFERENTES A LAS INDUSTRIALES.** Son aquellas complementarias que se localizan en las zonas industriales pero no para el desarrollo de este uso para las cuales se establece la siguiente reglamentación:

1. **Altura máxima en otros usos.** Para comercio y servicios un (1) piso; el resto debe destinarse para uso industrial.

Solamente se permite en pisos superiores las oficinas administrativas propias de cada empresa industrial, pero no se permiten edificaciones para el uso de oficinas en las zonas industriales.

2. **Retiros.** Debe cumplir con lo establecido sobre “Retiros” de la presente reglamentación de acuerdo con los retiros que le sean aplicables en cada caso.
3. **Estacionamientos.** Las exigencias se regirán por las establecidas para los estratos 5 y 6 del Artículo 293 de la presente reglamentación.
4. **Área mínima de lote.** Frente mínimo de diez metros (10,00 m) y área mínima de trescientos metros cuadrados (300,00).
5. **Área mínima de local.** Para locales en zonas industriales el área mínima será noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>), los cuales no podrán ser subdivididos en locales con áreas menores.
5. **Normas Generales de Construcción:** El proyecto a desarrollar deberá cumplir con las demás normas generales para los desarrollos urbanísticos y de construcción establecidas en la presentes Normas Básicas Municipales sobre servicios públicos, medio ambiente, corrientes naturales de agua, geología, protección a inmuebles patrimoniales, aspectos viales, movilidad reducida, espacio público, obligaciones urbanísticas, seguridad colectiva, normas comunes de construcción y demás normas complementarias a las anteriores.
7. **Servicios sanitarios:** Todo local para comercio y servicios mercantiles que funcione en forma independiente, es decir, que no esté anexo a vivienda ni forme parte de un agregado o conglomerado comercial, deberá contar como mínimo con un servicio sanitario y un lavamanos.

#### **ARTÍCULO 290°. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA EL USO INDUSTRIAL**

1. **Concepto.** Son proyectos destinados especialmente a la producción de diferentes elementos para el consumo. En estas áreas de tratamiento, se admite la concentración de diferentes actividades de tipo económico (comercio, servicios e industria), para las cuales se requieren adecuadas condiciones de accesibilidad, espacio público, áreas para estacionamiento de vehículos y labores de cargue y descargue, entre otras. Se desarrollan en predios con área mínima de dos mil (2.000m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

Las presentes normas son aplicables tanto para los lotes independientes como para agrupaciones o urbanizaciones ubicadas en estas áreas, sean por loteo, construcción simultánea, o como desarrollo único en toda el área del terreno; deben cumplir además con las normas generales de construcción contenidas en el presente Decreto.

En caso de lotes pertenecientes a desarrollos urbanísticos aprobados con normas anteriores, o aquellos que estén localizados en áreas ya conformadas se respetarán los retiros, antejardines y voladizos predominantes; asimismo se respetarán las áreas inferiores a las aquí establecidas en lotes existentes antes de la vigencia del presente Decreto.

2. **Aprovechamientos.** Serán los establecidos en el Plan de Ordenamiento de Ordenamiento Territorial y en las presentes Normas Básicas Municipales para cada una de las Franjas de Intensidad, debiéndose respetar las disposiciones sobre altura o intensidades de los diferentes usos que para tal efecto se establecen en éstas.
3. **Áreas de lote y de local.** Para los desarrollos urbanísticos en suelo de producción el área mínima de lote será de dos mil metros cuadrados (2000 m<sup>2</sup>), el área mínima de los locales será ciento sesenta metros cuadrados (160 m<sup>2</sup>) para la industria, en estas áreas se podrán ubicar actividades en locales de área menor de acuerdo con su reglamentación específica.
4. **Usos.** Los usos asignados a estas categorías de uso, corresponderán a los establecidos en las Tablas de Usos del Suelo del Acuerdo 033 de 2009 y la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
5. **Aspectos viales y estacionamientos:** Todo desarrollo urbanístico de este tipo debe disponer de vías vehiculares, tanto de acceso directo como de servicio que tengan una sección pública mínima de quince metros con cincuenta (15.50m), distribuidos así: diez con cincuenta (10.50m) metros de calzada y dos

con cincuenta (2.50m) metros a cada lado para andenes, además de antejardines, de conformidad con lo dispuesto en la jerarquización vial.

Para los proyectos aislados en desarrollos existentes se admitirá respetar las secciones públicas actuales si son menores a las previstas en el presente numeral, siempre y cuando se cumpla con una calzada mínima de nueve (9.00m) metros.

Las exigencias de celdas de estacionamiento privadas y para visitantes serán las que se determinan en las presentes Normas Básicas Municipales para los diferentes usos a desarrollar ya sean industriales, comerciales y de servicio. Para algunos sectores se deberán ajustar al horario de cargue y descargue establecido por la Secretaría de Tránsito y Transporte.

Cuando la edificación se destine al uso industrial o de servicios mayores, el área de celda para cargue y descargue debe tener una dimensión de doce (12.00m) metros por tres (3.00m) metros, ya sea hacia el exterior del local en área útil del lote, sin ir en detrimento de la continuidad del andén, o al interior del mismo. En este último caso se debe demarcar claramente en los planos y dicha área se mantendrá libre de cualquier obstáculo, con el fin de que pueda cumplir con su función.

Para edificaciones que se destinen al uso de industria menor el área de la celda de cargue y descargue será de tres (3.00m) metros de ancho por siete (7.00m) metros de profundidad; no obstante, los requerimientos de distribución del producto, determinarán la tipología del vehículo a utilizar y de acuerdo con sus dimensiones, el área de cargue y descargue tendrán la dimensión requerida para el mismo, contando con las circulaciones necesarias fuera del perímetro del vehículo. Dicha área se localizará dentro del área útil desarrollable del lote, no en el antejardín, si lo posee. En los desarrollos nuevos se podrán establecer varios núcleos destinados exclusivamente para las labores de cargue y descargue de mercancías, especialmente en aquellos desarrollos en donde las áreas de lote y local son pequeñas y no es factible localizarla dentro del área útil de local, lo anterior con el fin de no generar conflictos en las vías públicas. Las actividades que manejen productos cuyo peso es alto y requieren del cargue directo al establecimiento deberán realizar el cargue y descargue de mercancías dentro del área útil del lote o local.

El radio mínimo de giro en las vías será de quince (15.00m) metros a borde exterior de andén.

Así mismo se deberá cumplir con las demás disposiciones de tipo vial establecidas en el Acuerdo 033 de 2009 y las normas que lo modifique, adicione o sustituyan y las contenidas en el presente Decreto.

6. **Áreas de Cesión Pública y Obligaciones Urbanísticas:** Se exigirá el cumplimiento las obligaciones urbanísticas y de cesión de fajas que se establecen en las presentes Normas Básicas Municipales para cualquier tipo de desarrollo urbanístico y/o constructivo.
7. **Retiros de aislamiento:** En estos desarrollos urbanísticos en lotes con áreas superiores a dos mil metros cuadrados (2.000m<sup>2</sup>), se debe disponer de zonas verdes de aislamiento o de transición de cinco (5.00m) metros por todos los costados del terreno. En caso de colindar con urbanizaciones residenciales, edificaciones institucionales de carácter educativo, recreacional, hospitalario o administrativo, sean estas públicas o privadas, deberán respetar retiros de diez (10.00m) hacia dichos usos. Estas zonas verdes se dispondrán como un cordón forestal, y por consiguiente deberán estar arborizadas y engramadas como requisito fundamental para el Recibo de la Obra.

No se exigirán retiros laterales de aislamiento entre lotes individuales que se destinen al uso industrial, estos se podrán adosar por sus muros medianeros y será requisito la construcción de muros cortafuegos de un metro con cincuenta (1.50m) de altura a partir del nivel de enrase de la edificación, que harán las funciones de dicho retiro; no obstante, deberán cumplir con el índice de ocupación, índice de construcción, exigencias de parqueaderos privados y de visitantes, antejardines, zonas verdes privadas de uso común y demás parámetros establecidos en las presentes Normas Básicas Municipales.

De acuerdo con la naturaleza del proyecto, los usos futuros y las características del lote y sector, sobre uno de dichos retiros se podrá permitir la construcción de vías internas o de servicio, así como áreas de estacionamiento al servicio del proyecto, siempre y cuando no exista un acceso vehicular contiguo.



El retiro frontal será como mínimo de tres (3.00) metros, sin detrimento de lo establecido por el proyecto vial si lo hubiere, o por la jerarquía de la vía excepto en áreas ya consolidadas con dimensiones mayores; podrá convertirse en piso duro integrado al andén con el debido amoblamiento urbano y no se podrá utilizar como área de cargue y descargue.

8. **Cerramientos:** En caso de cerramientos, este tipo de desarrollos se regirá por las normas establecidas para tal efecto en la presente reglamentación en el artículo sobre “Cerramientos” de la presente reglamentación.

**ARTÍCULO 291°. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA LAS ZONAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA (ZAE).** Estas unidades de planificación se desarrollaran por iniciativa de los propietarios de los predios respetando el enfoque del uso específico y bajo los criterios de Índice de Construcción e Índice de Ocupación de la zona o polígono donde se ubica el predio, previa concertación con la Secretaría de Planeación.

**ARTICULO 292°. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA (ZAE) EN LA ZONA CENTRO DEL MUNICIPIO DE BELLO.** Para los polígonos ZAE-24-C4, ZAE-22C4, ZAE-21-C4, ZAE-19-C4, ZAE-20-C4, ZAE-12-C4, ZAE-18-C4, ZAE-17-C4 Y ZAE-8-C4, no se requerirá obligación de parqueaderos dado que en el sector se implementara el sistema de parquímetros y se incentivará la construcción de parqueos en altura.

## **DESARROLLOS ESPECÍFICOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

### **ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO**

**ARTÍCULO 293°. ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO.** Para definir la normatividad se clasifican en:

- Establecimientos Tipo 1: Con venta y con consumo de bebidas alcohólicas
- Establecimientos Tipo 2: Con venta y sin consumo de bebidas alcohólicas
- Establecimientos Tipo 3: Sin venta y con consumo de bebidas alcohólicas
- Establecimientos Tipo 4: Sin venta y sin consumo de bebidas alcohólicas

Conforme con lo anterior, para su localización se deberá tener en cuenta y dejar retiros de protección a establecimientos no compatibles con esta actividad tales como: los de salud, bienestar social, educación, culto y similares, debido al impacto que puedan causar sobre éstos.

La ubicación frente a intercambios viales, el nivel de saturación, y los parqueaderos al servicio del establecimiento dependerán del tipo de actividad y del lugar en donde se ubiquen.

Deberán cumplir además con condiciones mínimas de funcionalidad, seguridad y accesibilidad para personas con movilidad reducida y con las disposiciones de las autoridades competentes sobre los niveles máximos de ruidos admisibles.

Los establecimientos con venta y consumo de licor y los que tienen atención al público al interior del local, deberán contemplar servicios sanitarios públicos separados con una unidad como mínimo para hombres (con orinal y sanitario independientes) y otra para mujeres, realizando además las adecuaciones necesarias para las personas con movilidad reducida.

**ARTÍCULO 294°. ESTABLECIMIENTOS CON VENTA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.** Son aquellos locales en donde se vende y consume licor tales como: Bares, cantinas, tabernas y similares; tienda mixta, estaderos, restaurantes, cafés, pizzerías, cine-bar, discotecas, coctelerías; salones de té, de baile, centros culturales recreativos, clubes sociales, heladerías, boleras, salones de billar, juegos de suerte y azar, hipódromos, canódromos, galleras y otros establecimientos similares, tengan o no preparación y venta de comidas.

**PARÁGRAFO.** Para el control de los establecimientos con venta y consumo de licor se evaluarán impactos en cuánto a:

- a. Espacio público: Problemas al exterior por parqueaderos, extensión del servicio, apropiación y alteración de la sección pública de la vía.
- b. Contaminación de tipo: auditiva por ruidos, visual por avisos y luces, etc.
- c. Conflictos funcionales: nivel de ocupación por personas del establecimiento, normas de seguridad colectiva, accesos y salidas, circulaciones internas, protección contra incendios, quejas de vecinos, etc.

**ARTÍCULO 295º. ESTABLECIMIENTOS CON VENTA Y SIN CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.** Como graneros, salsamentarías, distribuidoras de licores, mercados y supermercados, licoreras, estanquillos y similares, y otros que se combinen con actividades tales como videos, bingos y otros juegos, en donde se vende licor pero no se admite su consumo en el establecimiento. Los establecimientos que permitan el consumo de licor cambiarán de denominación y se supeditarán a las normas establecidas por la municipalidad.

**ARTÍCULO 296º. ESTABLECIMIENTOS SIN VENTA Y CON CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.** En este grupo se encuentran establecimientos como: Salones de recepciones, eventos y fiestas sociales dedicados a la celebración con motivos sociales, económicos, políticos, sindicales, religiosos, culturales, salón de baile y similares.

La definición contempla además preparación de alimentos, presentación de espectáculos ocasionales, seminarios, congresos, capacitaciones, eventos empresariales, etc.

El manejo, asignación y localización de estas actividades se regirá por la reglamentación de los establecimientos abiertos al público con venta y con consumo de bebidas alcohólicas.

**ARTÍCULO 297º. ESTABLECIMIENTOS SIN VENTA Y SIN CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.** Como cafeterías, salones de juego, panaderías, ventas de helados, cafetería – restaurante, comida rápida, reposterías, salones de té, discoteca de menores y similares a las anteriores.

**PARÁGRAFO.** Para los establecimientos sin venta y sin consumo de licor se realizará la misma evaluación de impactos de los establecimientos con venta y consumo contenida en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 298º. OTROS ESTABLECIMIENTOS AFINES.** Las salas de juegos como boleras, salones de billar, juegos de suerte y azar, videos, bingos, hipódromos, canódromos, galleras y otros con juegos similares, así como las pizzerías clasifican dentro de cualquiera de las categorías anteriores con la anotación respectiva con venta y consumo o sin venta y sin consumo o sin venta pero con consumo de bebidas alcohólicas. No obstante, pueden contar con una reglamentación específica en razón de las actividades que allí se realizan.

**ARTÍCULO 299º. LOCALIZACIÓN.** Los diferentes establecimientos se regirán por los siguientes criterios de localización:

1. Los establecimientos con venta y con consumo de bebidas alcohólicas podrán localizarse en algunas de las zonas y corredores de comercio y servicios y en las zonas industriales.

Las tiendas mixtas se ubicarán sólo donde las autoriza el Código de Convivencia Ciudadana, tanto del área urbana como en zona rural, de acuerdo con la asignación de los usos definidos para cada una; también podrán ubicarse en las carreteras intermunicipales y corredores turísticos fuera del perímetro urbano del municipio y de sus corregimientos de acuerdo con la delimitación y la norma específica de asignación de usos definida para cada una de ellas.

2. Los hipódromos, canódromos y galleras se podrán ubicar en zonas rurales, donde se permitan los establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas. No se permiten en las áreas urbanas del municipio y corregimientos.
3. En área urbana las galleras requieren la aprobación específica de las instalaciones locativas acorde a la actividad, donde se identifique claramente el área destinada a la riña y la correspondiente a la requerida

para la celebración del espectáculo. La tribuna deberá contar con la debida seguridad y rigidez estructural requerida, de acuerdo con el número de espectadores para el cual fue diseñada.

4. Para la ubicación de los establecimientos de esparcimiento público con venta y con consumo de bebidas alcohólicas, la municipalidad analizará especialmente el impacto que causen o puedan causar en el sector, así como los impactos negativos que puedan sufrir las actividades de servicio a la comunidad, al sector y las edificaciones y actividades localizadas en el entorno de la edificación objeto de estudio.

**ARTÍCULO 300º. CONGELACIONES.** La Secretaría de Gobierno en coordinación con la Secretaría de Planeación Municipal podrán identificar aquellos sectores en donde es necesario realizar congelaciones y saturaciones de establecimientos para preservar que no se causen deterioros físicos y sociales a un determina sector y población residente en el mismo.

No se propiciará ni fomentará la generación de “cánceres urbanos” que vayan el detrimento y desplazamiento de las actividades y de los residentes de un sector de la ciudad, debiéndose realizar de inmediato los correctivos normativos que sean necesarios para frenar este tipo de problemas los cuales afectan el desarrollo urbanístico, constructivo y socioeconómico de los anteriores.

**ARTÍCULO 301º. SATURACIÓN.** Los establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas se saturarán a razón de dos (2) por costado de cuadra tomando la cuadra de ochenta metros (80,00 m) lineales; en dimensiones mayores o menores se tomarán proporcionalmente.

En los centros comerciales y conglomerados comerciales solo se establecerá restricciones a los establecimientos con venta y consumo de licor, tales como tabernas, cantinas, discotecas, bares y similares, de un máximo un (1) establecimientos por cada mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>) construidos en comercio y servicios del centro comercial y conglomerado comercial.

**ARTÍCULO 302º. DIMENSIÓN DE LOS LOCALES.** En sectores residenciales se sujetará las dimensiones de área máxima y mínima establecidas para los locales comerciales, así mismo en cuanto al número máximo de locales y sumatoria de áreas establecidas en las presentes Normas Básicas Municipales.

En el caso que la topografía presente condiciones de accesibilidad directa al segundo piso desde la vía se permitirá en este piso, supeditándose a lo anteriormente mencionado.

En los sectores en donde se permite los establecimientos con venta y con consumo de bebidas alcohólicas se exigirá un área mínima de cuarenta metros cuadrados (40,00 m<sup>2</sup>) de local, cualquiera que sea su localización en el territorio municipal, para que no se realicen ocupaciones ni extensiones del servicio en las zonas de antejardín, debiéndose desarrollar toda la actividad al interior de la edificación.

Algunos establecimientos como hipódromos, canódromos, galleras, discotecas y similares están sujetos al análisis previo por parte de la Secretaría de Planeación Municipal en relación con el área requerida para su funcionamiento debido a los altos impactos que generan estas actividades hacia las propiedades vecinas.

Para los establecimientos de comercio y servicios no se exigirán áreas mínimas ni máximas siempre y cuando se garantice que se posee el área suficiente al interior del local para el desarrollo de la actividad propuesta, sin deterioro del entorno y que se absorban los efectos negativos que se puedan generar con su funcionamiento; en todos los casos, deben cumplir con normas de seguridad colectiva y de prevención contra incendios.

**ARTÍCULO 303º. DISTANCIAS SOBRE ÁREA DE INFLUENCIA.** Se aplicarán retiros de protección de cien metros (100,00 m) con respecto a los establecimientos de tipo educativo, religioso, hospitalario, asistencial, de protección social a aquellos destinados a la venta y consumo de licor, con el objeto de proteger a los primeros. De igual forma serán aplicables los otros retiros normativos establecidos en las presentes Normas Básicas Municipales.

**ARTÍCULO 304º. PARQUEADEROS.** Las obligaciones de parqueadero privado y de visitantes dependerán de la ubicación física y normativa de la edificación, las cuales son mayores especialmente para aquellos que generan una mayor atracción vehicular por la actividad que desarrollan, demanda que deberán resolver dentro del área neta útil del lote o en edificios de Parqueaderos Asociativos Privados en Altura con

## Reglamentación Especial.

En general los establecimientos abiertos al público deberán proveer de una (1) celda de parqueadero por local y una (1) de visitantes por cada veinticinco metros cuadrados (25,00 m<sup>2</sup>) de área de local sin incluir la destinadas a servicios sanitarios y bodegaje.

Los establecimientos abiertos al público o no podrán desarrollar ni cumplir sus obligaciones para parqueaderos privados y de visitantes en las edificaciones de Parqueaderos Asociativos Privados en Altura y con Reglamentación Especial, con el objeto de poder atender sus propias necesidades de exigencias de parqueaderos privados y de visitantes, para lo cual cada uno de los locales deberá contribuir directamente y dentro del área útil del lote al desarrollo del proyecto con un número de celdas en proporcional al área construida y a la actividad que desarrolla. Los derechos sobre las celdas en estas edificaciones especiales son solamente propias de cada local comercial y/o de servicios excepto los establecimientos abiertos al público que pretendan funcionar en un determinado sector comercial de la ciudad, los cuales son necesarios para el cumplimiento normativo del respectivo local, los cuales no podrán ser transferibles o darse en préstamo, arriendo, comodato u otro sistema para otro(s) local(es) comerciales del sector.

Cuando se presenten adiciones o ampliaciones del un local que posea celdas propias en un parqueadero asociativo privado en altura deberá compensar o construir las celdas faltantes en proporción a la nueva área generada en otra edificación del sector. No se admitirá contratos de arrendamiento o similares en otras edificaciones privadas o de parqueaderos públicos.

En el caso de demolición de la edificación o del local, las celdas privadas y de visitantes que tenía la edificación anterior en un edificio de parqueadero asociativo privado podrán hacer parte de las nuevas exigencias que se generen por el nuevo proyecto constructivo a desarrollar en dicho lote.

**PARÁGRAFO.** La solución de cumplimiento de exigencias de celdas de parqueaderos en edificaciones de Parqueaderos Asociativos en altura y con Reglamentación Especial para los usos residenciales, comerciales, industriales y de servicio, excepto los establecimientos abiertos al público no debe superar una distancia peatonal mayor de doscientos cincuenta metros (250,00 m) entre el acceso del establecimiento y la ubicación del edificio de parqueaderos.

No podrán existir barreras vehiculares o de topográfica entre ellos entre ambas edificaciones, con el fin de poder garantizar el servicio de parqueo y el adecuado funcionamiento del local.

La Secretaría de Gobierno y la Secretaría de Planeación Municipal llevarán una base de datos en donde se encuentre registrado el inventario de las actividades comerciales, su localización, normatividad y uso con la cual fue aprobado, ubicación y número de celdas de parqueadero privados y de visitantes exigidos para cada actividad comercial o de servicios, y el sitio donde se encuentran ubicadas éstas.

En ningún caso se permite la ocupación del espacio público con parqueo, so pena de las sanciones establecidas sobre la materia por la Secretaría de Tránsito y Transporte.

**ARTÍCULO 305º. SOBRE NORMAS DE SEGURIDAD COLECTIVA, ACCESIBILIDAD E INCENDIOS.** Los establecimientos de esparcimiento público deberán cumplir con las normas de accesibilidad establecidas en las reglamentaciones existentes de orden nacional, departamental y municipal especialmente para personas con movilidad reducida, así como lo relacionado con normas de seguridad colectiva y de prevención contra incendios.

**ARTÍCULO 306º. OTRAS DISPOSICIONES.** Ningún establecimiento abierto al público con venta y consumo de bebidas alcohólicas podrá contemplar como actividad complementaria servicios de alojamiento excepto aquellos que tienen aprobación específica y poseen como actividades complementarias para el mejoramiento de la calidad del servicio.

Las discotecas y estaderos, siempre y cuando dispongan de condiciones locativas adecuadas a la actividad que desarrollan, podrán contemplar la actividad de salón de baile.

En los establecimientos públicos con venta y consumo de bebidas alcohólicas como clubes sociales, discotecas, restaurantes y heladerías, cafés, cantinas, bares y otros, tal como lo establece el Código de

Convivencia Ciudadana Departamental vigente se podrá contemplar la presentación de conjuntos artísticos y similares, siempre y cuando no lesione la moral y las buenas costumbres, so pena de las sanciones previstas en el mismo.

## GIMNASIOS

**ARTÍCULO 307º. GIMNASIOS.** Son establecimientos que prestan servicios de acondicionamiento físico, rehabilitación motora, clases de gimnasia, y terapias pos traumáticas, entre otros.

Se clasifican según los servicios que presten y con base en la clasificación se establece su localización y reglamentación, que incluye las áreas de las salas de acondicionamiento físico, número de parqueaderos, número mínimo de unidades sanitarias, aislamientos hacia otros usos, saturación, entre otros aspectos.

**ARTÍCULO 308º. CLASIFICACIÓN.** Para efectos de esta reglamentación se ha clasificado este servicio en dos tipos:

- 1. GIMNASIO A PEQUEÑA ESCALA:** Es aquel que se instala en construcciones existentes adaptadas para dicho uso, dispone de espacios para sala de gimnasia, desvestideros, baños y duchas, cafetería, oficina de administración y primeros auxilios, no generan atracción vehicular y presentan un área construida menor de doscientos metros cuadrados (200,00 m<sup>2</sup>).
- 2. GIMNASIO A MAYOR ESCALA:** Es aquel que es frecuentado por un gran número de usuarios debido a que presta un mayor número de servicios como salón de gimnasia, salón multifuncional para pesas y aparatos, sauna, turco, jacuzzi, romano, sala de masajes, piscina, solarium, desvestideros, baños, duchas, salas bronceadoras, oficinas administrativas, cafetería, cuarto de mantenimiento, primeros auxilios, entre otros complementarios; generan atracción vehicular y presentan un área construida mayor a doscientos metros cuadrados (200,00 m<sup>2</sup>).

**ARTÍCULO 309º. LOCALIZACIÓN.** Los establecimientos destinados a gimnasio como servicio único, podrán localizarse así:

Los gimnasios a pequeña escala podrán ubicarse en cualquier sector del territorio municipal.

Como uso condicionado en la zona residencial, supeditado a quejas justificadas de los vecinos y a no causar impactos negativos en el espacio público, por contaminación o conflictos funcionales por ruidos, aparatos sonoros, atracción vehicular, etc.

Los gimnasios a mayor escala se podrán ubicar en todas las áreas y corredores de actividad múltiple y en las zonas industriales.

Todas estas actividades deben resolver el problema de atracción vehicular relacionado con parqueaderos privados o de visitantes dentro del área útil del lote o en las edificaciones de Parqueaderos Asociativos Privados en Altura y con Reglamentación Especial.

**ARTÍCULO 310º. AISLAMIENTO.** Cuando se ubiquen en zona residencial, deben presentar un aislamiento del ruido hacia los predios colindantes.

En edificaciones en altura podrán ubicarse en el primer piso siempre y cuando la edificación se encuentre en una zona de comercio y servicios y la edificación tenga destinación de uso mixto: comercio y vivienda.

**ARTÍCULO 311º. SATURACIÓN.** Se mantendrá un nivel de saturación en proporción de máximo un gimnasio por cuadra, teniendo en cuenta ambos costados de la vía. Esta norma de saturación regirá para ambos tipos de gimnasios. Como dimensión base para determinar la dimensión de la cuadra se tomarán ochenta metros (80,00 m), a partir del acceso.

**PARÁGRAFO.** A los gimnasios ya establecidos que no cumplan con lo anterior se les respetarán las condiciones de la aprobación inicial, pero no se les podrán aprobar nuevas ampliaciones. Éstos se tolerarán

siempre y cuando no causen conflictos viales por parqueo de vehículos, ruidos, ni quejas razonadas de vecinos.

Los gimnasios mayor escala no se podrán localizar frente a glorietas, a no ser que sus accesos vehiculares y peatonales las realicen sobre vías secundarias.

Los gimnasios a pequeña escala si podrán localizarse frente a las glorietas siempre y cuando no generen atracción vehicular, en caso contrario deberán realizar sus accesos vehiculares y peatonales sobre vías secundarias, pero sin parqueo de vehículos sobre la vía pública.

**ARTÍCULO 312º. ÁREA MÍNIMA DEL LOCAL.** El área mínima con que deberá contar el establecimiento para albergar los espacios donde funcionarán los servicios elementales de un gimnasio será de cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>).

**ARTÍCULO 313º. SALONES DE GIMNASIA.** Las áreas que se destinen a la práctica de ejercicios contarán con una superficie mínima por persona de cuatro metros cuadrados (4,00 m<sup>2</sup>). Los salones para realizar ejercicio con aparatos deberán tener una altura mínima de dos punto cincuenta metros (2,50 m). En ambos casos se deberá contar con una adecuada ventilación natural.

**ARTÍCULO 314º. PARQUEADEROS PARA VISITANTES PARA GIMNASIOS.** La exigencia de parqueaderos para visitantes en los gimnasios a escala mayor se determinará según el estrato socioeconómico donde se ubique con relación al área construida destinada al uso principal, descontando las áreas de servicios (cocinetas, baños, aseo), circulaciones y cuartos técnicos, como se indica a continuación:

- Estratos 5 y 6	1 celda por cada 10 ,00m <sup>2</sup> de área construida
- Estrato 4	1 celda por cada 40,00 m <sup>2</sup> de área construida
- Estratos 1, 2 y 3	Opcional
- Área Central	No requiere
- Corregimientos Cabecera	No requiere
- Vereda	Opcional.

Dichas celdas deberán ubicarse dentro del área útil del lote, cumpliendo con las normas generales sobre parqueaderos.

Los usos establecidos que no cumplan con estas exigencias de estacionamiento y estén causando conflictos en la vía por ocuparla para tal fin, deben presentar soluciones alternativas para el mismo.

**ARTÍCULO 315º. SERVICIOS PÚBLICOS.** Las edificaciones deberán con la infraestructura de servicios públicos requerida tanto para el área urbana como rural.

## SERVICIOS DE SALUD

**ARTÍCULO 316º. SERVICIOS DE SALUD.** La localización de los servicios de salud dependerá del tipo de servicio prestado, de su magnitud, de los usos aledaños y de los impactos que puedan generar. Así mismo se reglamentarán las áreas, el parqueo y las condiciones locativas generales. De acuerdo con las características del servicio, estos establecimientos se regirán además por las reglamentaciones expedidas por las entidades competentes del orden superior que regulen su funcionamiento.

**ARTÍCULO 317º. CONCEPTO.** Los servicios de salud (médico y odontológico) comprenden las actividades profesionales destinadas a la prevención y tratamiento de enfermedades, así como las actividades de carácter complementario o accesorio y los servicios de rehabilitación terapéutica.

**ARTÍCULO 318º. ALCANCE.** Las presentes normas rigen para los servicios de salud, que pueden ser prestados por entidades de carácter público o privado.

**NIVEL I: PUESTOS DE SALUD Y CENTROS DE SALUD.** Este nivel es asociado con la jerarquía barrial dado su alcance médico primario y de poca complejidad, donde en la mayoría de los casos se

atienden consultas externas y urgencias menores de primeros auxilios. Generalmente son lugares visitados por la población circundante. El área mínima construida será de noventa metros cuadrados (90,00 m<sup>2</sup>) y máxima de trescientos metros cuadrados (300,00 m<sup>2</sup>).

**NIVEL II: CLÍNICAS Y UNIDADES INTERMEDIAS.** Su cubrimiento es de tipo Comunal, puesto que dichos equipamientos son remisorios de pacientes con mayor nivel de complejidad y que generalmente son remitidos de centros de salud y puestos de salud. Su área mínima construida será de trescientos un metros cuadrados (301,00 m<sup>2</sup>) y máxima de mil quinientos metros cuadrados (1.500,00 m<sup>2</sup>)

**NIVEL III: CLÍNICAS Y HOSPITALES.** Por su alto nivel en tecnología y experimentado personal especializado, estos equipamientos son remisorios no sólo a nivel metropolitano, regional, departamental, sino también nacional y en algunos casos a nivel latinoamericano. El área mínima del lote será de tres mil doscientos (3.200,00 m<sup>2</sup>).

**ARTÍCULO 319º. JERARQUIZACIÓN.** Los equipamientos se jerarquizan de acuerdo con el ámbito de la prestación del servicio, el cual es fundamental en la definición de la ubicación de los mismos de acuerdo con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Nivel I	Ámbito de Barrio y Suburbano Ámbito Vecinal y Veredal
Nivel II	Ámbito de Sector Ámbito de Comuna
Nivel III	Ámbito de Centro de Ciudad Ámbito de Metropolitano y Regional

**ARTÍCULO 320º. UBICACIÓN GENERAL.** De conformidad con su jerarquía, se podrán ubicar así:

Los equipamientos de salud del Nivel III se deberán ubicar en el Centro de Ciudad.

Servicios de salud Nivel II se deberán ubicar en las Comercios de Comuna y de Sector.

Servicios de salud Nivel I se podrán ubicar:

- En todo el suelo urbano excepto en zonas de riesgo no recuperables
- En el Suelo de Expansión.
- En Suelo Rural en las centralidades de cada corregimiento.

Los servicios del Nivel I y II podrán ser parte de urbanizaciones especiales o ubicarse dentro de conglomerados comerciales.

Los de nivel III se podrán ubicar en suelo suburbano, o por fuera de él, en el Centro de Ciudad debiendo cumplir con parqueaderos, accesibilidad, mitigaciones de impactos negativos y demás reglamentaciones establecidas en las Normas Básicas Municipales.

**ARTÍCULO 321º. UBICACIÓN ESPECÍFICA.** Esta será de acuerdo con los requerimientos estipulados por el Ministerio de Salud, el Servicio Seccional de Salud de Antioquia y la Secretaría de Salud Municipal.

**ARTÍCULO 322º. CARACTERÍSTICAS LOCATIVAS.** El área mínima de un consultorio individual e independiente es de quince metros cuadrados (15,00 m<sup>2</sup>), los ubicados en centros de salud, centros médicos, clínicas, unidades intermedias y hospitales podrán tener dimensiones menores, pero deberán poseer zonas adicionales y comunes a varios consultorios para salas de recepción y espera de los pacientes.

Deberá contar con unidades sanitarias para hombres y mujeres, a razón de dos unidades sanitarias para atención del público por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m<sup>2</sup>) construidos.

**ARTÍCULO 323º. OBLIGACIÓN DE PARQUEADEROS.** Los establecimientos para la prestación de servicios de salud (médicos y odontológicos), incluyendo laboratorios clínicos deberán cumplir con las siguientes condiciones en cuanto al parqueo:

1. En los sectores de Estratos Socioeconómicos 4, 5 y 6: Dispondrán de una (1) celda de parqueo privada por cada consultorio u oficina administrativa, además de una (1) celda de parqueo de visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>) de área construida, sin incluir áreas de bodegaje, archivo, servicios sanitarios y áreas técnicas de mantenimiento.

Los equipamientos de salud que cuenten con servicio de hospitalización contarán con una (1) celda de parqueadero para visitantes por cada tres (3) cuartos.

2. En los Estratos socioeconómicos 1, 2 y 3: Dispondrán de una (1) celda de parqueo privada por cada dos (2) consultorios u oficina administrativa, además de una (1) celda de parqueo de visitantes por cada cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>) de área construida, sin incluir áreas de bodegaje, archivo, servicios sanitarios y áreas técnicas de mantenimiento.

Los equipamientos de salud que cuenten con servicio de hospitalización contarán con una (1) celda de parqueadero para visitantes por cada seis (6) cuartos.

3. Todos los establecimientos médicos deberán proveer el espacio necesario para el parqueadero transitorio para la recepción de pacientes. Las Clínicas, Unidades Intermedias y Hospitales deberán poseer del área necesaria para ambulancias dependiendo de la magnitud del establecimiento.

**ARTÍCULO 324º. LOCALIZACIÓN DE OTROS ESTABLECIMIENTOS COMPLEMENTARIOS.** Los laboratorios clínicos, centros médicos de ayudas diagnósticas, clínicas veterinarias y afines, podrán localizarse en las zonas que se señalan a continuación:

1. En las zonas comerciales o de actividad múltiple.
2. En urbanizaciones especiales para este tipo de actividad.
3. En terrenos con frente a clínicas y hospitales situados por fuera del Centro de Ciudad, y analizando los usos laterales o posteriores al lote donde se pretende localizar.
4. En áreas de actividad especializada en salud.

**PARÁGRAFO.** Las farmacias son consideradas como un servicio mercantil que puede ser complementario a los equipamientos de salud y se regirán por la normativa particular para estos, tanto de orden local como de otras entidades superiores, pueden localizarse en cualquier sector del territorio municipal.

**ARTÍCULO 325º. CONSULTORIOS MÉDICOS, ODONTOLÓGICOS Y VETERINARIOS.** Se considera como consultorio el espacio destinado a un procedimiento de consulta, prevención, revisión, control o tratamiento, tales como las áreas de curaciones, control prenatal, crecimiento y desarrollo, vacunación. Pueden ser consultorios médicos, odontológicos, veterinarios, etc.

La agrupación de cinco (5) o más consultorios para la prestación del servicio de salud se asumirá como un equipamiento de salud del Nivel 1 y deberá cumplir con todos los requisitos establecidos para este tipo.

Las agrupaciones de hasta cuatro (4) consultorios, deberán cumplir toda la normativa estipulada por el Ministerio de Salud, el Servicio Seccional de Salud del Departamento y la Secretaría de Salud Municipal.

Los consultorios médicos, odontológicos y todos aquellos que presten un servicio de consulta profesional de carácter individual y que no hagan parte de agrupaciones de consultorios, podrán ubicarse en las diferentes zonas del territorio municipal, cumpliendo con las condiciones de área de locales específicas para cada una de ellas.

Cuando se trate de una agrupación de consultorios médicos u odontológicos se admitirán como máximo



cinco (5) en el mismo local, con una área total máxima de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) construida y no se admitirán servicios complementarios a éstos, sólo se permitirán las oficinas administrativas. No se permitirá en estos casos ampliaciones o adiciones a la construcción existente, como tampoco adecuaciones o reformas, ni modificaciones o variaciones a planos con respecto a la edificación inicialmente aprobada con el objeto de ampliar la prestación del servicio, en cuyo caso deberá relocizarse ésta actividad en zonas y corredores de comercio y servicios.

En los sectores de Estratos Socioeconómicos 4, 5 y 6: Dispondrán de una (1) celda de parqueo privada por cada consultorio u oficina administrativa, además de una (1) celda de parqueo de visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>) de área construida, sin incluir áreas de bodegaje, archivo, servicios sanitarios y áreas técnicas de mantenimiento. Solamente en los demás estratos socioeconómicos no se requiere cumplir para los establecimientos descritos en este artículo.

Los consultorios y clínicas veterinarias veterinarios se permitirán supeditados a quejas de vecinos, los cuales no deben causar impactos negativos o conflictos entre vecinos, so pena del cierre del establecimiento.

**ARTÍCULO 326°. OTRAS DISPOSICIONES SOBRE LOCALIZACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD.** En las zonas industriales se podrán ubicar los establecimientos de salud que presten el servicio ambulatorio y de urgencias menores, pero no se admite la localización de establecimientos con hospitalización.

La destinación de terrenos o edificaciones ya existentes en el territorio municipal que se adecuen a este tipo de servicios de salud, se ajustará a las normas generales de urbanismo y construcción que rijan para la zona correspondiente y en todos los casos, a las disposiciones específicas sobre parqueaderos.

Los hospitales y todos aquellos servicios de salud nuevos que presten el servicio de hospitalización no podrán ubicarse a una distancia menor de cien metros (100,00 m) a escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios o todas aquellas actividades que presenten impacto de contaminación, vías férreas y tren metropolitano.

Los establecimientos con hospitalización y servicio de urgencias no se podrán ubicar con accesos y salidas peatonales y vehiculares frente a glorietas e intercambios viales por el impacto negativo que se genera al tráfico vehicular y por el ruido vehicular que afecta a los pacientes usuarios de estos servicios.

**ARTÍCULO 327°. RETIROS DE PROTECCIÓN.** Para la localización del uso de salud se debe tener especial cuidado éste no podrá estar cerca de: funerarias salas de velación fabricas, depósitos de explosivos, materiales inflamables, centros carcelarios, cuarteles, cementerios, salones de juego de habilidad y destreza y de azar, establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas y similares.

**ARTÍCULO 328°. SERVICIOS SANITARIOS.** Para este tipo de edificación, el número de aparatos sanitarios estará de acuerdo con los requerimientos de las personas servidas. La capacidad para hospitalización que ofrezca la unidad, determinará los servicios sanitarios privados y adicionalmente dos (2) unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres para el servicio público por cada ciento cincuenta metros cuadrados construidos (150,00 m<sup>2</sup>) de área construida, repartidas proporcionalmente en las áreas de atención al usuario de la edificación.

**ARTÍCULO 329°. ACCESIBILIDAD, NORMAS DE SEGURIDAD COLECTIVA Y COMPLEMETARIAS.** Los servicios de salud deben cumplir con las normas de accesibilidad y seguridad colectiva establecidas por las reglamentaciones existentes a nivel nacional, departamental y las establecidas en las presentes Normas Básicas, debiendo además garantizar las necesarias para las personas de movilidad reducida en cuanto accesibilidad a la edificación, circulaciones, servicios sanitarios y demás.

Así mismo en lo que respecta a las normas generales de urbanismo y construcción establecidas en las Normas Básicas Municipales.

## HOTELES Y SIMILARES

**ARTÍCULO 330º. CONCEPTO GENERAL SOBRE ESTABLECIMIENTOS PARA ALOJAMIENTO.** Son aquellos orientados a prestar el servicio de alojamiento, en cualquiera de sus modalidades: día a día, por períodos mayores, con o sin alimentación y otros servicios complementarios.

Los establecimientos de alojamiento en sus diferentes modalidades que deseen funcionar en el municipio de Bello deberán acreditar su certificación y clasificación hotelera de acuerdo a las normas establecidas a nivel nacional sobre Normas Técnicas Sectoriales del Icontec y del Ministerio de Comercio Industria y Turismo para los establecimientos de alojamiento, hospedaje y categorización por estrellas de hoteles y a fines, requisitos normativos que deben cumplirse para el adecuado funcionamiento de dichos establecimientos y actividades, así mismo deberán cumplir con las demás normas nacionales, departamentales y municipales que las complementen o sustituyan.

Estos se clasifican de acuerdo con el tipo de servicios que prestan y de ello depende su ubicación en el territorio municipal.

Se establecen criterios de saturación, áreas de lote y construcción que garanticen su adecuado funcionamiento, así como exigencia de parqueo en relación con el número de habitaciones. Además se establecen áreas de servicio complementarias a la actividad principal de alojamiento de acuerdo con la modalidad del servicio y el sitio donde se ubiquen.

**PARÁGRAFO 1º.** Para efectos de la categorización, los establecimientos de alojamiento deberán obtener el certificado de calidad turística expedido por el organismo certificador debidamente acreditado por la Superintendencia de Industria y Comercio. Solamente mediante este certificado se demostrará el cumplimiento de los requisitos exigidos para la categorización.

Los establecimientos destinados a alojamiento deberán consultar la Norma Técnica Sectorial 006 (NTSH 006) "Clasificación de establecimientos de alojamiento y hospedaje. Categorización por estrellas de hoteles, requisitos normativos", de acuerdo a lo reglamentado en la Resolución Nacional 0657 del 2005 emitida por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Aunque la certificación no es obligatoria, su no obtención dentro del territorio municipal si lo es para permitir su funcionamiento de la actividad, pudiendo utilizar en su publicidad la categorización por estrellas.

Para el recibo de las edificaciones destinadas a esta modalidad de alojamientos a las cuales se les exige estrellas para poder estar localizadas en las áreas residenciales, la Secretaría de Planeación Municipal verificará con la autoridad competente el cumplimiento de las normas vigentes para éstos establecimientos para su funcionamiento, so pena de no autorizar el funcionamiento de los mismos.

**PARÁGRAFO 2º.** Los establecimientos de alojamiento dispondrán de áreas de servicios bajo las cuales se hará su clasificación hotelera, con las cuales se determinará la posibilidad funcionamiento o no del establecimiento dentro del territorio municipal, para lo cual deberá considerar los siguientes elementos:

1. **Accesos:** Huéspedes, personal de servicio, mercancías independientes o conjuntos.
2. **Locales:** Internos o externos para almacenes, peluquerías, artesanías, agencias de viajes, bancos, casas de moneda, etc.)
3. **Recepción:** Vestíbulos, administración, equipaje, baños generales; salas de espera, televisión y complementarias.
4. **Servicios de alojamiento:** Habitación sencilla, doble, suite, apartamento o aparta-suite, hostel, alojamiento turístico (caseta, cabañas y similares).
5. **Servicios generales:** Cocinas, lavanderías, maquinarias y equipos, mantenimiento, áreas de personal, de depósito.
6. **Áreas sociales internas:** Restaurantes, cafeterías, bar, discotecas, etc.
7. **Servicios complementarios:** Zona húmeda (piscina, sauna, turco, jacuzzi); zonas deportivas internas o externas, recreación pasiva o activa; zona de banquetes, convenciones o eventos.
8. **Estacionamientos:** Parqueaderos para visitantes, personal administrativo y del hotel.
9. **Ascensores y escaleras:** Principales, de servicios y salidas de emergencia.

**PARÁGRAFO 3º.** Los establecimientos de alojamiento no sólo deberán cumplir con las normas específicas de construcción sino también contemplar algunos de los servicios anteriormente descritos como requisitos mínimos. Las áreas diferentes a las de alojamiento deberán guardar una proporción menor con respecto a la actividad principal.

De acuerdo con la calidad de la construcción, de sus servicios, instalaciones, dotación y equipamientos, se autorizarán teniendo en cuenta que los servicios sean iguales o mejores a los existentes según la zona de en donde se ubique.

**ARTÍCULO 331º. MODALIDADES.** Los establecimientos públicos orientados a prestar el servicio de alojamiento se acogerán para su denominación a la siguiente clasificación:

1. **HOTEL:** Establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento en habitaciones y otro tipo de unidades habitacionales en menor cantidad, en una edificación constituyéndose sus dependencias un todo homogéneo y con entrada de uso exclusivo. Dispone además de un mínimo de servicios de recepción, servicio de desayunos y salón de estar para la permanencia de los huéspedes, sin perjuicio propiciar otros servicios complementarios.
2. **APARTAHOTEL O APARTA SUITE:** Establecimiento que presta servicios de alojamiento, día a día, en habitaciones tipo apartamento, pudiendo ofrecer o no alimentación y dispone de áreas de servicios complementarios.
3. **HOSTAL:** Establecimiento que presta servicios de alojamiento, día a día, en habitaciones, pudiendo o no ofrecer alimentación y disponiendo de un área común mínima para algunos servicios complementarios.
4. **ALOJAMIENTO TURÍSTICO:** Servicio de alojamiento, día a día, que se presta en residencias urbanas o campestres en determinadas temporadas o circunstancias específicas y deben contemplar servicios y áreas complementarias a la actividad principal.
5. **MOTEL:** Establecimiento que presta los servicios de alojamiento en cabañas o habitaciones con servicios integrados tales como restaurante, bar, parqueo individual o colectivo y puede contemplar áreas comunes para la presentación de espectáculos.

**PARÁGRAFO 1º.** Se clasifican también como aparta-hotel, hostel o alojamiento turístico, aquellos establecimientos que respondiendo a denominaciones tales como hostería, refugio, albergue, apartamento turístico, villa bungalow, campamento, condominio y similares se ajusten a los requisitos mínimos que se establezcan por parte de la Secretaría de Planeación Municipal. Para cada caso el interesado deberá anteponerle al nombre adoptado, el que le corresponda según la clasificación anterior.

**PARÁGRAFO 2º.** Los establecimientos de alojamiento que no reúnan las condiciones que señala la reglamentación para ser clasificados sólo se autorizan como usos establecidos si acreditan concepto de ubicación o licencia de funcionamiento anterior y si no han modificado las condiciones iniciales con las que se autorizó.

No podrán usar en ningún caso las denominaciones de hotel, aparta-hotel, hostel, alojamiento turístico o motel, clasificación única. Las demás denominaciones tales como residencias, hospedaje de pasajeros y similares, deben adecuarse a este tipo de establecimiento en relación con su clasificación y con los requerimientos constructivos, de dotación y servicios acorde con la calidad del servicio.

**PARÁGRAFO 3º.** En los establecimientos de alojamiento, cualquiera que fuere su clase y modalidad, se indicará el tipo de alojamiento por medio de placas fijadas en la fachada y en la recepción del mismo.

Supone la previa o simultánea clasificación del establecimiento, según la calidad de la construcción, de sus servicios, instalaciones, dotación, equipos, capacitación y presentación de su personal y atención que preste al huésped.

**ARTÍCULO 332º. DE LA LOCALIZACIÓN.** Los establecimientos alojamientos se permitirán de acuerdo con la asignación de usos establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial para las distintas áreas del

municipio.

**PARÁGRAFO 1º.** No se admitirán ningún tipo de alojamiento en zonas residenciales que su categorización sea menor de tres (3) estrellas y que el establecimiento no se encuentre debidamente certificado.

Los proyectos nuevos a realizarse deberán consultar previamente ante el Icontec lo relacionado los requisitos y normas para su clasificación hotelera, los cuales deberá considera en su diseño, construcción y posteriormente en su funcionamiento.

La Secretaría de Gobierno Municipal y la Secretaría de Planeación Municipal harán los controles respectivos para permitir el funcionamiento de este tipo de establecimientos o para ordenar su cierre definitivo.

Solamente en las zonas residenciales las actividades comerciales complementarias que acompañen al uso principal deberán localizarse y desarrollarse hacia el interior de la edificación, haciendo parte integral de la misma. Mientras que en las zonas comerciales y de servicio podrán estar con accesos directos desde el exterior.

**PARÁGRAFO 2º.** Los juegos de azar en establecimientos hoteleros se someten a la reglamentación que se determine para los mismos. En las zonas residenciales y cerca a establecimientos educativos no se admitirán los juegos de azar.

**PARÁGRAFO 3º.** Los servicios exigidos deberán entenderse como mínimos. Por ende, podrán funcionar en esos sectores establecimientos de alojamiento de mayor jerarquía.

**ARTÍCULO 333º. DE LA SATURACIÓN.** Los establecimientos hoteleros en cualquiera de sus modalidades se saturarán cuando haya dos por costado de cuadra, tomando como dimensión base para la cuadra ochenta (80,00 m) metros. Se exceptúan los corredores turísticos y recreativos y turísticos donde no habrá saturación y el Centro de la Ciudad.

**ARTÍCULO 334º. DE LOS PARQUEADEROS.** Todos los establecimientos hoteleros deberán proveerse de un espacio para celdas de parqueaderos privados a razón de una (1) celda por cada cinco (5) habitaciones o cuartos, así mismo deberá proveer de un área de parqueaderos para visitantes en función a las áreas construida netas para establecimientos abiertos al público, oficinas, bancarios y, de otros servicios complementarios que preste el mismo según la estratificación socioeconómica predominante del sitio y del sector, establecidas en las presentes Normas Básicas Municipales

No necesitarán el servicio de parqueadero los ubicados en el Centro de la Ciudad.

**PARAGRAFO.** Las edificaciones diseñadas y construidas con apartamentos que pretendan funcionar como aparta-hotel o aparta-suite y que tengan destinación asignada en la licencia de habitación (apartamento) por cada elemento que la compone deberán cumplir con las exigencias de parqueadero establecidas para cada sector de la ciudad.

Solamente aquellas edificaciones que posean solamente la destinación general como hotel y que ampare todos los apartamentos que lo conforman para configura el aparta-hotel o aparta-suite podrán acogerse a la exigencia de una (1) celda de parqueadero por cada cinco (5) habitaciones.

**ARTÍCULO 335º. ACCESIBILIDAD Y NORMAS DE SEGURIDAD COLECTIVA.** Los servicios hoteleros deben cumplir con las normas de accesibilidad y seguridad colectiva establecidas por las reglamentaciones existentes a nivel nacional, departamental y las establecidas en las presentes Normas Básicas.

## CULTO RELIGIOSO

**ARTÍCULO 336º. CONCEPTO.** Corresponde a los establecimientos destinados a los servicios de culto religioso, tales como templos, capillas, oratorios y edificaciones destinadas al culto religioso o similar.

Para su normalización se establecen porcentajes de ocupación, retiros de aislamiento, exigencias de celdas

de estacionamiento de vehículos de acuerdo con el sitio donde se ubiquen, normas de seguridad y movilidad de discapacitados.

Esta actividad exige aprobación específica cumpliendo con la reglamentación que las regula incluyendo las edificaciones existentes que se adecuan para este uso.

**ARTÍCULO 337º. LOCALIZACIÓN.** Los servicios destinados al culto religioso como templos, capillas, oratorios y edificaciones destinadas al culto religioso o similar podrán ubicarse en cualquier sector del territorio municipal siempre y cuando posean su respectiva licencia de construcción con destinación a iglesia o salón de culto religioso, y a su vez cumplan con requisitos de alineamiento, estabilidad del suelo, retiros y demás requerimientos establecidos en las Normas Básicas Municipales.

Cuando estos establecimientos se ubiquen en edificaciones mixtas, (lugar de culto, vivienda sólo de los que administran el lugar de culto, programas de capacitación etc.), éstas serán anexas y no podrán localizarse en pisos superiores a partir del segundo piso. Sólo se otorgará una sola destinación en la licencia de construcción como "Culto", la edificación no podrá ser sometida a propiedad horizontal mientras funcione allí dicha actividad.

La actividad está supeditada a quejas justificadas de vecinos y deberá cumplir con las normas de seguridad colectiva y deberá realizar aislamientos acústicos para evitar la perturbación a los vecinos residentes en las edificaciones más inmediatas.

**PARÁGRAFO.** A partir de la vigencia de la presente reglamentación, no se permitirá la ubicación de nuevas edificaciones para servicios religiosos con frente directo a glorietas y cruces viales conflictivos.

**ARTÍCULO 338º. OCUPACIÓN DEL LOTE.** El área máxima de ocupación de la edificación en el lote será del sesenta por ciento (60%) del área neta del lote. Del área libre se destinará mínimo un diez por ciento (10%) a la construcción de la zona dura de acceso externo como atrio. El resto del lote se adecuará para el parqueo de vehículos y retiros de aislamiento lateral.

**PARÁGRAFO 1º.** El área que se destine a la ubicación de la zona dura de acceso deberá respetar la continuidad del andén sin causar conflictos con la circulación peatonal; la ubicación del campanario o de otros elementos similares deberá hacerse en la zona dura de acceso pero dentro del área útil del lote.

**PARÁGRAFO 2º.** Se permite la conversión del antejardín en piso duro para el acceso. Cuando se presenten desniveles entre dicha zona y el andén deberá adecuarse una rampa para el ingreso de personas con movilidad reducida.

**ARTÍCULO 339º. RETIROS DE AISLAMIENTO.** Los retiros de aislamiento con propiedades vecinas serán obligatorios para todos los casos, sólo podrá exonerarse dicho retiro si la aprobación del proyecto contempla el diseño y construcción de los sistemas acústicos y de control que garanticen que los sonidos no se propaguen y tengan el respectivo visto bueno de las entidades ambientales y el consentimiento del colindante. Los retiros de aislamiento serán de mínimo tres metros (3,00 m), podrán construirse en piso duro y no podrán servir como parte del área destinada a las áreas destinadas a parqueadero de vehículos.

Si el área neta del lote es igual o superior a dos mil metros cuadrados (2.000,00 m<sup>2</sup>) los retiros laterales serán de seis metros (6,00 m), en cuyo caso se podrán utilizar como vías de acceso y parqueaderos de la edificación, siempre y cuando se cumplan con las dimensiones de celdas y circulaciones establecidas para las áreas de parqueadero.

**ARTÍCULO 340º. PARQUEADEROS PARA VISITANTES.** El área de parqueo no podrá tener acceso directo desde vías troncales o regionales. Las áreas de parqueadero con capacidad mayor a treinta celdas deberán realizar una bahía de aproximación.

El número de celdas de parqueadero de visitantes será así:

1. En estratos socioeconómicos 4, 5 y 6: Será de una celda (1) por cada cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>) de área construida.

2. En los estratos socioeconómicos 1, 2 y 3: Será de una celda (1) por cada cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>) de área construida.

**PARÁGRAFO.** Cuando las actividades de culto religioso se desarrollen como parte de las Obligaciones Urbanísticas del proceso de urbanizaciones, los parqueaderos de ésta suplen la obligación normativa, siempre y cuando sean exteriores y de libre acceso.

**ARTÍCULO 341º. NORMAS DE SEGURIDAD COLECTIVA.** Todo establecimiento dedicado a prestar los servicios destinados al culto religioso deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad colectiva y de incendios, para lo cual deberá proveerse con los medios adecuados de evacuación en la(s) edificación(es).

1. Las puertas de acceso y salida deberán abrir hacia el exterior de la edificación sin obstaculizar la libre circulación ni ocupar espacio público, ni las áreas de la zona dura de acceso y de los retiros de aislamiento.

En el caso de las edificaciones ya existentes cuyas puertas no abren hacia afuera éstas deberán permanecer abiertas durante las celebraciones del culto y demás actividades complementarias que se realicen en dicho establecimiento.

2. El proyecto deberá contemplar además del acceso y salida principal, dos puertas laterales que estarán comunicadas directamente con el exterior, para garantizar la evacuación oportuna en casos de emergencia.
3. La edificación deberá cumplir con normas de seguridad colectiva en lo referente a número de personas que ocupan el establecimiento, puertas de salida, circulaciones y escaleras de acceso o salida.

Las circulaciones entre las bancas deberán diseñarse de acuerdo a lo establecido en el Capítulo "K" del Decreto Nacional 926 de 2010 (NSR-10) debiéndose garantizar la evacuación oportuna de los asistentes.

4. Las puertas principales y laterales tendrán un ancho mínimo de uno punto cincuenta metros (1,50 m) libres por cada cien (100) personas, los cuales son variables dependiendo del número de ocupantes, las cuales se sujetarán también a las normas establecidas en el decreto antes mencionado.
5. Si cuenta con servicios complementarios como auditorios, sala de velación, salón de reuniones, salones de clases o capacitación y afines, deberán cumplir independientemente con las normas de seguridad colectiva antes mencionadas.

**ARTÍCULO 342º. OTRAS DISPOSICIONES.** Algunas de las edificaciones existentes dedicadas al culto están contempladas como Bienes de Interés Cultural del Municipio o de la Nación, por lo cual deben tener en cuenta las reglamentaciones correspondientes para ampliaciones, adecuaciones o modificaciones que requieran ejecutar, de acuerdo a lo que determine en el Plan Patrimonial.

Deberá además tener en cuenta lo relacionado en lo que respecta a garantizar la accesibilidad y libre circulación para las personas con movilidad reducida.

## **SALAS DE CINE**

**ARTÍCULO 343º. SALAS DE CINE.** Corresponde a las edificaciones independientes o integradas a conglomerados comerciales, terminales de transporte o a otras edificaciones comerciales y de servicios, las cuales están destinadas a la proyección de películas o videos, las que deberán cumplir con normas de seguridad colectiva y contra incendios establecidas en las normas vigentes sobre la materia, así como con celdas para parqueaderos de visitantes dependiendo del sector en donde se localicen.

**ARTÍCULO 344º. UBICACIÓN Y REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN.** Las salas de cine podrán localizarse en las zonas de comercio y servicios, también podrán estar independientes o como un servicio complementario en los centros educativos, centros comerciales, almacenes de grandes superficies, edificios

administrativos públicos o privados, de educación, salud, culto, bienestar social y recreación.

Los cine-bar se manejarán con la reglamentación de establecimientos públicos con venta y consumo de licor y se permiten sólo en las zonas de actividad comercio y servicios que los admitan. En zonas residenciales se considerarán se consideran prohibidos.

La construcción, ampliación o modificación de salas de cine se regirá por las normas para desarrollos por construcción contempladas en la presente reglamentación.

Los autocines al aire libre se manejarán como casos especiales y requerirán del concepto previo de la Secretaría de Planeación Municipal en cuanto a su ubicación, accesos y salidas de tipo vial, rutas de transporte público, impactos y mitigación de ruidos a las propiedades del sector.

**ARTÍCULO 345º. NORMAS TÉCNICAS PARA LAS SALAS DE CINE.** Estas edificaciones deberán tener en cuenta los siguientes aspectos para su diseño:

1. **CAPACIDAD DE LA SALA:** Para determinar la capacidad de la sala se tendrá en cuenta que se requiere un metro cuadrado (1,00 m<sup>2</sup>) por persona, incluyendo las áreas de circulación interior; su capacidad promedio no debe superar ciento ochenta (180,00) personas.

Deben reservarse los espacios necesarios para las personas con movilidad reducida a razón de un puesto por cada cincuenta (50,00) espectadores el dos por ciento (2%) de la capacidad total.

2. **PISOS:** Deben ser de material incombustible, antideslizante, impermeable y de fácil limpieza.
3. **ENTRADAS Y SALIDAS:** Deberán acondicionarse en forma tal que permitan una fácil y rápida evacuación. Habrá dos (2) salidas, cada una de uno punto cincuenta metros (1,50 m) de ancho como mínimo.

Cuando la capacidad de la sala exceda de trescientas (300,00) personas, se requerirá un sobre ancho de diez centímetros (10 cm) por cada cincuenta (50,00) personas adicionales o fracción incrementando el ancho de la salida.

Las puertas de salida deberán abrirse sobre un descanso o plataforma cuyo fondo será de mínimo dos metros (2,00 m), entre la última escala y la puerta de salida.

4. **PASILLOS Y VESTÍBULO:** Dispondrán de iluminación baja, indicativa de la circulación interna y conectada a un sistema propio de energía, independiente del sistema general de iluminación.

El vestíbulo tendrá un metro cuadrado (1,00 m<sup>2</sup>) por cada cuatro (4,00) espectadores, con un mínimo de cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>).

5. **CASILLAS DE PROYECCIÓN:** Serán construidas en materiales de acabado incombustible y estarán provistas de ventilación natural o por buitrón.
6. **EQUIPOS DE AIRE:** La sala de cine contará con equipo(s) de aire acondicionado, según la magnitud del local y de las normas técnicas al respecto.
7. **SANITARIOS:** Se exigirán cuatro (4,00) servicios sanitarios por cada cincuenta (50,00) personas, para hombres y mujeres por separado. Además uno (1) para hombres y uno (1) para mujeres destinados a personas con movilidad reducida.
8. **EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS:** En las zonas de estratos socioeconómicos 4, 5, 6 se exigirá una (1) celda de parqueadero de visitantes localizada al interior del lote por cada cinco (5) espectadores.

En las zonas de estratos socioeconómicos 1, 2, 3 y en los corregimientos que sean de tipo individual y que no estén en conglomerados comerciales no se requerirá de área para parqueadero de visitantes, pero dependiendo de la capacidad de la sala ésta podrá dejar las celdas de parqueadero que sean

necesarias para su buen funcionamiento siempre y cuando no causen se realice labores de parqueo en el las vías públicas.

En el Centro de Ciudad no habrá exigencia de estacionamiento para este uso.

Cuando se ubiquen en centros comerciales los estacionamientos del centro comercial cubrirán, esta exigencia.

- 9. REQUERIMIENTOS PARA LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:** El proyecto deberá garantizar el libre acceso y circulación de las personas con movilidad reducida, así como servicios sanitarios independientes para uno (1) para hombres y uno (1) para mujeres.

## TEATROS

**ARTÍCULO 346º. CONCEPTO.** Los teatros son sitios de convocatoria a pequeña, mediana y gran escala dedicados especialmente a fines culturales, recreativos y educativos.

**ARTÍCULO 347º. TIPOLOGÍAS.** Se definen tres categorías acorde con su estructura y tecnología así:

- 1. PEQUEÑOS TEATROS.** Son espacios multifuncionales de carácter barrial, por lo cual deben ubicarse preferentemente en zonas y corredores barriales y de sector. Se trata de sitios aptos para eventos de menor convocatoria con capacidad máxima de doscientas cincuenta (250,00) personas, cuyas actividades están orientadas a eventos culturales, audiciones musicales, conferencias, seminarios, exposiciones permanentes, conversatorios, lanzamientos de libros y similares.

Su diseño óptimo es en plantas libres que permitan la máxima explotación espacial, y deben tener flexibilización en sus áreas, con el fin de que puedan ser utilizados para diferentes usos alternos o que puedan funcionar en forma paralela.

Para este fin, pueden contar con módulos de silletería que proporcionen movilidad de los espacios y paneles con los cuales se logre la separación interna de los mismos. La estructura de la edificación debe garantizar la estabilidad y rigidez que permitan una rápida y segura transformación del espacio. Se debe garantizar una altura que permita la manipulación de diferentes elementos requeridos en la escenografía.

- 2. TEATROS MEDIOS.** Son sitios de mediana capacidad de entre doscientas cincuenta (250,00) y quinientas (500,00) personas. Pueden contemplar salones de ensayo y calentamiento, camerinos y cuartos técnicos y escenario con espacio libre para la expresión teatral.

Su escala es de carácter a nivel de comuna, por lo cual se admite su localización en las áreas y corredores de comercio y servicio de cobertura comunal.

- 3. GRANDES TEATROS.** Son sitios de alta capacidad de convocatoria para espectáculos masivos, con capacidad mayor de quinientas (500,00) personas.

Según su magnitud pueden ser proyectos aislados o como parte integral de grandes proyectos que permitan actividades alternas.

Por su cobertura se deben ubicar en sitios donde permitan satisfacer necesidades a escala metropolitana y municipal. Su localización será en el Centro de Ciudad, en la Centralidad Norte y en las zonas de comercio y servicio de segundo orden a nivel de comuna.

Si la magnitud del proyecto es grande deberá concertarse con la Secretaría de Planeación Municipal la localización del mismo para mitigar los impactos que se puedan generar.

**ARTÍCULO 348º. NORMAS TECNICAS PARA TEATROS.** Serán las mismas que se determinan para las salas de cine expresadas en las presentes Normas Básicas Municipales y en el capítulo "K" del Decreto



## 8. SERVICIOS AL VEHÍCULO

### 8.1. TERMINALES Y DEPÓSITO DE BUSES.

**ARTÍCULO 349º. TERMINALES Y DEPÓSITOS DE BUSES, TAXIS Y COLECTIVOS.** Como parte de la infraestructura física requerida por la ciudad para la prestación del servicio de transporte público, colectivo o individual, y buscando evitar la ocupación y deterioro de las vías públicas, así como la obstrucción del tránsito y el impacto negativo sobre los diferentes sectores, se determinará la localización y normas de construcción aplicables a las terminales y depósitos de buses, taxis y colectivos. Se tendrán en consideración las especificaciones con respecto a áreas mínimas de lote, cerramientos, acabado de pisos áreas para maniobras del vehículo y servicios complementarios a este uso, entre otros aspectos.

**ARTÍCULO 350º. SERVICIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE VEHICULOS.** Con el fin de ejercer un control sobre los establecimientos destinados a prestar este tipo de servicios a los vehículos, se expedirán normas que dispongan su localización dentro del ámbito municipal, teniendo en consideración los impactos que puedan causar al sector aledaño.

Así mismo, se reglamentarán aspectos tales como las áreas requeridas para su funcionamiento según el tonelaje de los vehículos que atiendan, condiciones locativas relacionadas con la presentación del local, los materiales de pisos, cerramientos, servicios sanitarios y áreas cubiertas, entre otros. Se regularán además los establecimientos que presten otros servicios al vehículo, tales como monta-llantas, cambiaderos de aceite, instalación de radios y alarmas, entre otros.

### 8.2. TERMINALES DE RUTA DE TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO.

**ARTÍCULO 351º. DEFINICIÓN.** Las terminales son de paso, es decir transitorias para las rutas de transporte público colectivo urbano son sitios localizados sobre el espacio público con un área suficiente para albergar máximo dos (2) vehículos por ruta. Se debe adecuar el espacio en forma colateral a la sección de la vía pública, o en su defecto localizarla sobre la sección vial disponible.

No se permitirá el almacenamiento o parqueo permanente de vehículos sobre la bahía de espera, solamente estarán ubicados allí el vehículo próximo a salir y el siguiente en orden de despacho, los demás deberá permanecer en el Depósito de Vehículos.

Tampoco se podrán asimilar a un punto de acopio de vehículos de transporte colectivo o individual.

**ARTÍCULO 352º. LOCALIZACIÓN.** Las Terminales de ruta dentro del perímetro urbano municipal, deberán ser dispuestas, aprobadas y localizadas por la Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con la Secretaría de Tránsito y Transporte.

Su localización será totalmente transitoria y variará según las modificaciones o prolongaciones de las rutas de transporte público colectivo. En todos los casos los vehículos siempre permanecerán almacenados o parqueados en los depósitos y no sobre la vía pública.

**ARTÍCULO 353º. FUNCIÓN.** Desde el Depósito de Vehículos se realizará el control operativo de la misma, en forma coordinada con la Terminal de la ruta para no tener allí más de dos (2) vehículos en la bahía de espera.

**ARTÍCULO 354º. PROHIBICIONES.** En las Terminales de ruta está totalmente prohibido ocupar el espacio público en la realización de labores de alistada, lavado, brillada, aseo, montada de llantas, cambio de aceites, suministro de combustible, reparaciones menores y mayores a los vehículos que operan las rutas del transporte público colectivo urbano.

**ARTÍCULO 355º. OTRAS DISPOSICIONES.** La presencia de las labores anteriores en el espacio público o la ocupación de éste con más de dos (2) vehículos hará que la administración municipal ordene el traslado de la Terminal al Depósito de Vehículos.

### **8.3. DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO.**

**ARTÍCULO 356º. DEFINICIÓN.** Se entiende por Depósitos de Vehículos, las instalaciones destinadas al parqueadero de buses, busetas, microbuses, taxis colectivos, durante la noche o en el día, mientras no estén prestando el servicio. Estos depósitos pueden ser comunes a varias empresas o personas naturales que cuenten con autorización de la Secretaría de Tránsito y Transporte para la prestación del servicio público colectivo de transporte, acorde con las determinaciones de la administración municipal, y desde allí se podrá efectuar el despacho de los vehículos que se dispongan a prestar el servicio.

Los Depósitos de Vehículos de transporte público estarán dotados de: oficina de control, cafetería, servicios sanitarios y sala de descanso; así como servicios básicos a los vehículos: despacho, control, alistada, aseo, lavado, monta-llantas, cambio de aceites, entre otros.

El suministro de combustible se considera como un servicio adicional al depósito de buses, con un tanque enterrado o a nivel y un surtidor para suministrar ACPM a los vehículos de transporte público que llegan al depósito, con el fin de reducir los recorridos muertos, racionalizar el uso de la red vial disponible, aumentar la seguridad vial y reducir la contaminación ambiental en la ciudad. Esta modalidad corresponde a la estación de servicio privada cuando cumpla con todas las normas urbanas, técnicas, ambientales y de seguridad, vigentes. Está prohibida la venta de combustible a vehículos particulares.

**ARTÍCULO 357º. INSTALACIONES.** Los depósitos deberán estar dotados de los siguientes espacios y elementos para su adecuado funcionamiento:

- Instalaciones para los vehículos: Tales como puerta de entrada, cierre perimetral, caseta de control, área de parqueo, área de lavado con los respectivos drenajes, cárcamo, guaje, trampas de grasas y sólidos, un tanque enterrado para ACPM y distribuidores para el suministro de combustible, almacén de repuestos, bodegas de aceites y monta-llantas.
- Instalaciones para el personal del depósito: Compuesta por un módulo cubierto que incluya: oficina de administración, cafetería, sala de juegos y servicios sanitarios uno para hombres y uno para mujeres.

**ARTÍCULO 358º. LOCALIZACIÓN.** Los depósitos deben estar localizados preferiblemente periféricos, es decir cerca de los bordes del desarrollo urbano. En algunos casos podrán estar incluidos dentro de planteamientos urbanísticos anexos a conglomerados comerciales, industriales y de servicio.

En caso de localización en zonas residenciales se requiere de un análisis previo por parte de la Secretaría de Planeación Municipal teniendo en cuenta que cuenten con un acceso seguro y con las medidas de control, de seguridad y aislamiento pertinentes, que minimicen los impactos a los desarrollos urbanísticos y constructivos del entorno, debido a las patologías sociales negativas que se derivan del mal manejo de éstas en el tiempo. Su funcionamiento en el área residencial no podrá conllevar al funcionamiento en sus áreas aledañas de actividades complementarias no permitidas que generen impacto a las edificaciones residenciales y propendan por el desplazamiento de allí del uso residencial.

Los depósitos dentro del perímetro urbano municipal, deberá contar con el concepto de factibilidad emitido por la Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con la Secretaría de Tránsito y Transporte.

**ARTÍCULO 359º. NORMAS TÉCNICAS PARA DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS.** Para su localización cumplirán con los siguientes requisitos adicionales:

1. Deberán tener un área útil mínima de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>) para buses y busetas. De mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>) para microbuses y de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) para taxis y colectivos.

2. Las puertas de acceso serán mínimo de ocho metros (8,00 m) de ancho para depósitos de buses, de seis punto treinta metros (6,30 m) para depósitos de microbuses y taxis.
3. Los pisos deberán ser mínimo en material de afirmado con una buena red de drenaje y pendientes mínimas del dos por ciento (2%).
4. El área cubierta en general debe ser mayor al cinco por ciento (5%) del área útil del lote.
5. Deberán poseer cerramiento perimetral con altura mínima de tres metros (3,00 m), el cual puede ser en: mampostería, muro-malla con enredaderas, combinación tramos con muros y otros con muro- malla con enredaderas, árboles, polines, etc.
6. En muros medianeros o colindantes con otras construcciones, se debe colocar tope-llantas en concreto anclados al piso, a una distancia prudencial que evitar la colisión de los vehículos contra éstos.
7. Deben de tener trampas de grasas y sólidos para la disposición de aguas residuales de acuerdo con las especificaciones de la empresa prestadora del servicio, antes de su vertimiento a las redes de servicios públicos
8. Deben cumplir con las exigencias de las entidades ambientales en cuanto a la conservación del medio ambiente: agua, suelo y aire.
9. Deberán colocarse extintores de polvo químico seco de diez (10) libras, en número de uno por cada cinco (5) celdas de parqueo.
10. En caso de tenerse autorización para la ubicación de un tanque enterrado de ACPM, como estación de servicio privada, se debe cumplir con los retiros establecidos por la Secretaría de Planeación Municipal y las normas nacionales sobre la materia, así como con las demás normas técnicas y de seguridad establecidas por la municipalidad y el Ministerio de Minas y Energía.
11. En áreas residenciales deben cumplir con un cerramiento en muro de tres metros (3,00 m) de alto. En los casos cuando los inmuebles sean colindantes con edificaciones residenciales se debe cumplir con un aislamiento adicional en zona verde arborizada de cinco metros (5,00 m) ubicado dentro del lote de terreno del Depósito de Vehículos debidamente demarcado y señalizado, el cual no se podrá cambiar o transformar en área para el parqueo de vehículos o la prestación de servicios a éstos.
12. Solo se aceptan soluciones a nivel, en caso de plantear otro tipo de proyecto en altura para vehículos livianos se deberá contar con la autorización previa de la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 360°. USO MIXTO DE DEPÓSITO DE VEHÍCULOS Y TERMINAL DE RUTA.** Los depósitos de acuerdo con su localización respecto a la operación y administración de las rutas urbanas de la ciudad, pueden prestar también el servicio de Terminal de ruta, para lo cual se deben dotar de los relojes de control de despacho de los vehículos y de los demás espacios requeridos para su funcionamiento.

#### **8.4. ESTACIONAMIENTOS – PARQUEADEROS.**

**ARTÍCULO 361°. CONCEPTO.** Es una edificación destinada para el estacionamiento de vehículos en área cubierta o descubierta. Pueden ser a nivel, en altura, para vehículos livianos, medianos, pesados para motocicletas y similares, puede ser de uso mixto debiendo realizar las respectivas señalizaciones para los diferentes tipos de vehículos.

Hacen parte de éstos también las áreas de parqueadero privadas y comunes localizadas a nivel o dentro de las edificaciones de los diferentes desarrollos urbanísticos y constructivos de tipo residencial, comercial, industrial, de servicios, especial, de equipamientos, etc.

Deben cumplir con las normas técnicas relacionadas con la ubicación con relación a la vía, entradas y

salidas capacidad dimensión de celdas, señalización, normas de seguridad, iluminación, dotación de unidades sanitarias, bahías de aproximación, pisos, cubiertas, condiciones de accesibilidad y servicios adicionales, etc.

**ARTÍCULO 362º. CLASIFICACIÓN DE AUTOMOTORES.** Los vehículos automotores se clasifican así:

- Motocicletas y similares: Motocicletas, motocarros, cuatrimotor, bicicletas y similares.
- Vehículos livianos: Automotores, camperos, camionetas y similares.
- Vehículos medianos: Camiones y volquetas hasta cinco (5) toneladas de capacidad, buses y busetas hasta quince (15) pasajeros y similares
- Vehículos pesados: Camiones y volquetas de más de cinco (5) toneladas, buses y busetas de más de quince (15) pasajeros y similares.
- Vehículos de gran tonelaje: Tracto-mulas, cama-bajas y similares

**ARTÍCULO 363º. SERVICIO DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO.** Para la localización de los estacionamientos públicos o privados se tendrán en cuenta los efectos que se generen sobre el sistema vial en cuanto la fluidez del tránsito y transporte debido al impacto por el acceso y salida de vehículos.

Las especificaciones de acceso, áreas de espera, zona de registro de control acceso (tiquetes), construcción y demás áreas de dotación deberán ser las adecuadas para un óptimo funcionamiento según la tipología del vehículo, las características del sector y su clasificación como parqueadero público o privado, en altura o a nivel.

**ARTÍCULO 364º. CELDAS PARA PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA.** Todo proyecto de parqueadero público, o privado de carácter público, deberá contemplar celdas diseñadas especialmente para personas con discapacidad con unas dimensiones de un rectángulo de cinco metros (5,00 m) por tres punto treinta metros (3.30 m), libres de todo impedimento que restrinja su movilidad y seguridad. Para los casos en donde existan dos (2) celdas contiguas éstas serán cada una de dos punto cincuenta metros (2,50 m) de ancho cada una con una zona intermedia compartida de uno punto veinticinco metros (1,25 m) de ancho para la circulación de las sillas de ruedas.

Las celdas deberán ubicarse lo más próximo posible al acceso principal y a la zona de ascensores en el caso de parqueaderos en altura y deberán estar señalizadas con el símbolo internacional que las identifique y reserva para estas personas, prohibiéndose el parqueo para personas con movilidad normal.

Se requiere como mínimo que el dos por ciento (2%) de las celdas sean para personas con movilidad reducida, con un mínimo de una celda especial (1) por cada treinta (30) celdas.

**ARTÍCULO 365º. NORMAS TÉCNICAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS.** Los estacionamientos privados y públicos se podrán disponer en superficie o dentro de las edificaciones en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Los estacionamientos públicos y privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública y no ocupen la parte frontal del primer piso.
2. Para los estacionamientos a nivel el cierre del local debe hacerse en mampostería ranurada, o revocada y pintada, con una altura mínima de tres metros (3,00 m).
3. Deben construirse tope-llantas en las zonas destinadas al parqueadero de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.
4. Deben construirse y repararse los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados en el frente correspondiente del lote objeto del estacionamiento.
5. El ancho de la(s) puerta(s) para entrada y salida simultánea serán de seis punto treinta metros (6,30 m) para parqueaderos públicos.

En edificaciones con capacidad menor a veinte (20) celdas, el ancho de la puerta será de tres metros punto cincuenta centímetros (3,50 m) para parqueaderos públicos o privados.

La localización de la puerta de acceso deberá permitir la visibilidad para las maniobras de acceso y salida. Las puertas no podrán abrir hacia fuera, pudiendo ser de alas hacia adentro, levadizas y corredizas. Su distancia a la esquina será de mínimo de quince metros (15,00 m) contados a partir del borde de calzada.

En general los accesos y salidas de los parqueaderos deberán estar unificados e interrumpirán en una sola vez el andén y la zona verde facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y/o salen del parqueadero.

6. No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema vial troncal, regional y al sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas al transporte público y a circulación peatonal. El acceso a los parqueaderos desde este tipo de vías deberá hacerse indirectamente a través de una vía de servicio, bahía o para el caso de las vías arterias podrá hacerse un retroceso y ampliación del acceso al parqueadero en relación con el paramento, buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.

7. Las dimensiones mínimas para las celdas de parqueo, serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2,50 m) por cinco punto cincuenta metros (5,50 m) para parqueadero público y dos con treinta (2.30 m) por cinco metros (5,00 m) para parqueaderos privados.

La sección del carril de circulación central para parqueo a noventa grados (90°) y en ambos costados de éste será como mínimo de seis metros (6,00 m) para parqueaderos públicos y privados.

Para parqueo a doble crujía y en ángulos diferentes, así como para el parqueo a noventa grados (90°) en un sólo costado del carril de circulación, podrá tener un mínimo de cinco punto cincuenta metros (5,50 m).

8. Deben colocarse señales en lugares visibles a la entrada y salida del parqueadero para dirigir los vehículos, así como distintivos sobre los muros consistentes en franjas inclinadas amarillas y negras, para indicar la existencia del parqueadero. Así mismo, se demarcará la circulación en los pasillos interiores.
9. Deberá tener un sistema contra incendios que cumpla las siguientes normas:
  - a. Un (1) extintor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada diez (10) vehículos o por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de área útil de parqueo, los que se deberán ubicar en lugares visibles, distanciados entre sí y de fácil acceso en el caso de algún evento.
  - b. El parqueo de los vehículos deberá hacerse en posición de salida, es decir, de frente a la circulación vehicular.
  - c. Se requiere de una adecuada ventilación que evite la concentración de gases. Deberá proveerse de patios, vacíos, o ductos de ventilación que permita la adecuada extracción de gases, vapores y otros generados por los vehículos.

Los parqueaderos en altura deberán tener una red de incendio húmeda o seca, con su respectiva salida en cada piso, de acuerdo con las normas de seguridad colectiva y contra incendios, así como por los requisitos que determine del Cuerpo de Bomberos de Bello.

10. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida deberá colocarse una luz intermitente que indique la existencia del parqueadero y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar a los conductores sobre la circulación de los vehículos.
11. Los parqueaderos públicos deberán estar dotados de unidades sanitarias independientes, una para hombres y otra mujeres, separados del servicio sanitario de la administración.
12. Para efectos de visibilidad, se requiere de la construcción de una ochava entre el muro de paramento y los laterales de acceso o salida con radio mínimo de cuatro (4) metros, si el lote tiene un antejardín

menor de tres metros (3,00 m).

**ARTÍCULO 366º. CLASIFICACIÓN SEGÚN ESPECIFICACIONES.** Los parqueaderos se clasifican como sigue, según sus especificaciones:

**A. Estacionamientos públicos y privados a nivel:** Son aquellos que funcionan en instalaciones de carácter temporal habilitadas para tal fin, cumpliendo con las siguientes especificaciones:

1. Área del lote seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) como mínimo, y once (11) metros de fachada o espaciamiento libre entre muros.

Quando el área del lote sea menor de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince metros (15 m), se accederá al lote por el extremo más alejado a la intersección vial.

2. Tendrán pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas o adoquines con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje del lote, evitándose la inundación del mismo.

Solamente en el caso de parqueaderos provisionales a nivel se permitirán que el acabado del piso pueda ser mínimo en material triturado en tamaños combinados que oscilen entre media pulgada (0,50") y una pulgada (1,00").

3. La cubierta de las celdas deberá ser en teja de barro, asbesto-cemento, o similares.
4. Se dotará de una caseta para la administración del local, la cual deberá ubicarse en forma tal que garantice una zona de espera para el registro de acceso de los vehículos, sin congestionar la vía pública.

**B. Estacionamientos públicos y privados en altura:** Son aquellos que funcionan en edificaciones de carácter permanente especialmente diseñadas y construidas para tal fin, cumpliendo con lo siguiente:

1. Dimensión Lote: Mínimo mil metros cuadrados (1.000,00 m<sup>2</sup>), con frente mínimo de veinticuatro metros (24,00 m)
2. Altura máxima en el área urbana: ocho (8) pisos.

En el área rural en la cabecera del corregimiento la altura máxima será de tres (3) pisos, en el resto del área rural será de máximo dos (2) pisos.

3. Retiros frontales: Serán los establecidos en las normas generales de construcción en las presentes Normas Básicas Municipales.
4. Rampas: Según el diseño arquitectónico las rampas podrán ser rectas o curvas así:

a. Rampas Rectas:

- Para ascenso:
- Para descenso:

Ancho de carriles:  
3,80 metros  
3,30 metros

**LONGITUD DE LA RAMPA**

**PENDIENTE MAXIMA**

- |   |     |
|---|-----|
| - Más de veinticinco metros (25,00 m)                       | 13% |
| - De veinte metros (20,00 m) a veinticinco metros (25,00 m) | 16% |
| - De quince metros (15,00 m) a veinte metros (20,00 m)      | 18% |
| - De diez metros (10,00 m) a quince metros (15,00 m)        | 20% |

b. Curvas

Ancho de carriles:

- Para ascenso: 3,80 metros
- Para descenso: 3,30 metros

La pendiente será del setenta y cinco (75 %) por ciento de la correspondiente a la rampa recta. El peralte máximo para el radio de giro mínimo será diez por ciento (10%) y el radio de curvatura exterior mínimo del carril interior será de siete con cincuenta metros (7,50 m).

La pendiente de las rampas se deberá considerar sobre el tramo de desarrollo más corto o borde interior de la misma, no podrán existir diferencias de nivel o escalas en el desarrollo de la rampa, especialmente en las zonas de giro. Las pendientes de las rampas no se podrán contabilizar ni sobre el eje de la circulación ni sobre el borde interior y de la misma, ya que es el punto más crítico.

4. Dimensiones de la Celdas: Las dimensiones que se establecen de las celdas son totalmente libres, no incluyen columnas, ni muros, ni pantallas estructurales, debiéndose garantizar el parqueo adecuado de los vehículos. No podrán tener tampoco limitaciones en su altura por elementos arquitectónicos o estructurales que limiten el parqueo, de conformidad a lo establecido en las presentes normas municipales.

En el caso de presentarse labores de parqueo sobre las rampas éstas tendrán las siguientes dimensiones:

<b>Pendiente</b>	<b>Tamaño de la celda</b>
Hasta el 6%	2.30 m x 5,00 m
Hasta el 8%	2,50 m x 5,00 m
Hasta el 10%	2.75 m x 5,00 m
Hasta el 12%	3,00 m x 5,00 m
Mayores al 12%	No se permiten.

En caso de que la celda se localice entre muros o columnas, la dimensión de ésta será como mínimo de dos punto treinta metros (2,30 m) por cinco metros (5,00 m) de largo. En el caso de celdas de parqueadero que se encuentren contiguas a muros, columnas-pantalla o similares se requerirá de un sobre-ancho de cero punto veinticinco metros (0,25 m) para un ancho total de celda de dos punto cincuenta y cinco metros (2,55 m). En el caso de estar entre dos (2) muros o columnas-pantalla se requerirá de dicho sobre ancho a ambos costados de la celda para obtener así un ancho total de celda de dos punto ochenta metros (2,80 m), con el fin de garantizar la apertura de puertas de los vehículos.

En todos los casos, ya sean parqueaderos públicos o privados, se deben colocar en las celdas muros tope-llantas en concreto, anclados al piso, a una distancia prudencial según el tipo de vehículo para evitar la colisión de los vehículos contra los muros medianeros, de fachada, muros internos de la edificación, etc. y con otros vehículos. La distancia mínima para los vehículos automotores pequeños es de mínimo uno punto veinte metros (1,20 m).

6. Se dotará de una caseta de control, la cual deberá ubicarse a una distancia mínima de diez (10) metros del muro de paramento frontal.
7. En las edificaciones privadas con áreas de estacionamiento pequeñas con capacidad menor a veinte (20) celdas, el ancho mínimo de la puerta y de la circulación de acceso será de tres punto cincuenta metros (3,50 m), la cual empalmará con los anchos de circulaciones requeridos para realizar las maniobras de parqueo de vehículos, la que deberá permitir en todos los casos la circulación lateral de personas en los casos de emergencia.

En el caso de presentarse giros a noventa grados (90°) entre rampas deberá garantizarse las maniobras de giro con radios de mínimo cuatro metros (4,00 m) al eje de los carriles y de las rampas de circulación.

**PARÁGRAFO 1º.** 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.

**PARÁGRAFO 2º.** La altura libre entre pisos dependerá del tipo de parqueadero, si es para vehículos livianos o medianos a construir, para los primeros la altura vertical de gálibo será de dos punto diez metros (2,10 m) y una altura libre entre pisos inferior a tres metros (3,00 m) para dar cabida a las redes de servicios públicos y a las instalaciones especiales de aire acondicionado, extractores de gases o vapores, etc., así mismo a la estructura de la edificación según las luces, diseño y sistema estructural a utilizar.

Se dispondrá de ascensores en las edificaciones que contemplen más de cinco (5) pisos destinados a parqueaderos. Cualquiera que sea la altura no se podrá prescindir de escaleras, las cuales deberán tener una sección mínima de uno punto veinte metros (1,20 m) de ancho libre, las cuales deberán estar dotadas de pasamanos, con iluminación y ventilación directa a fachadas, patios o vacíos, las cuales no podrán ser abanicadas, ni circulares.

**PARÁGRAFO 3º.** Si el estacionamiento se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área del lote; en ningún caso se permitirán rampas que atraviesen y alteren el andén y la zona verde pública.

Si se proyectan frente a vías existentes pertenecientes al sistema vial troncal, regional o arterial primario que tengan retiros de antejardín, dichas rampas no podrán desarrollarse sobre éste, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación hacia adentro.

**PARÁGRAFO 4º.** El área máxima destinada a garajes en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, podrá extenderse frontalmente hasta el límite interior del antejardín.

En los sectores y lotes en los que se requiera cumplir con retiros laterales, posteriores y de quebrada la construcción a desarrollar deberá cumplir con dichos retiros y la edificación no podrá ocupar ni sobresalir del terreno, debiendo respetar los retiros que se determinen en cada caso.

**PARÁGRAFO 5º.** Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente con un ancho adicional a la circulación vehicular o rampas de acceso, a manera de andén o escaleras, con destinación a la circulación de peatones y preferiblemente contigua a la circulación para el acceso y salida de las personas con movilidad reducida.

**ARTÍCULO 367º. ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOCICLETAS.** Las edificaciones y locales destinados para el funcionamiento de parqueaderos públicos destinados al estacionamiento de motocicletas exclusivamente, requerirán del cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Área mínima del lote cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>).
2. Frente mínimo del local seis metros (6,00 m).
3. Pisos en concreto, pavimento asfáltico o adoquines con pendientes adecuadas que faciliten un buen drenaje.
4. Cerramiento: Altura mínima de tres metros (3,00 m), con acabado de fachada.
5. Adecuación de andenes, cordones y zonas verdes o retiros, de las vías que den frente al lote.
6. Puerta de entrada y salida de tres metros (3,00 m) y su distancia mínima a la esquina más próxima será de quince metros (15,00 m), medidos a partir del borde de la calzada. Las puertas no podrán abrir hacia el andén público.
7. Para efectos de visibilidad, el ochave que debe formarse entre el paramento y los laterales de acceso y salida tendrá un radio mínimo de dos metros (2,00 m).
8. Caseta de control: Deberá ubicarse a una distancia de cinco metros (5,00 m) como mínimo, con respecto al paramento del acceso.



9. Pasillos de circulación vehicular interna: Tendrán un ancho libre de dos metros (2,00 m), cuando la celda sea dispuesta a noventa grados (90°).
10. Celda: Un metro (1,00 m) de ancho por dos metros (2,00 m) de largo. En caso de quedar contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en cero punto quince metros (0.15 m).
11. La señalización y los colores distintivos serán los internacionalmente establecidos para este tipo de servicio y se emplearán técnicamente en la edificación, a partir del acceso.
12. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas.
13. El local deberá estar dotado de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separadas del servicio sanitario de la administración.
14. Deberá poseer un extinguidor de polvo químico seco de diez (10.00) libras por cada veinticinco (25,00) vehículos o fracción superior al cincuenta por ciento (50%) de esta cantidad.

**ARTÍCULO 368º. OTRAS MODALIDADES DE ESTACIONAMIENTO.** Los almacenamientos de chazas, carretillas, carros de venteros ambulantes y similares se regirán por esta misma disposición y solo se podrán ubicar en áreas comerciales donde se requieran como actividad complementaria del programa de venteros, a nivel de primer piso y en lotes locales con área mínima de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>). Para su aprobación previa ante las Curadurías Urbanas, deberán contar con concepto previo de la Secretaría de Gobierno Municipal en donde se defina en forma conjunta con la Secretaría de Planeación Municipal la necesidad del servicio en el sector.

**ARTÍCULO 369º. DE LOS SERVICIOS ADICIONALES EN ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS.** Dentro de los parqueaderos se podrá prestar el servicio de lavado de vehículos y de estacionamiento de bicicletas así:

**1. Lavado de Vehículos:**

Podrá permitirse el servicio de lavado de vehículos siempre y cuando se cumplan las siguientes especificaciones para el área destinada a dicha actividad, la cual debe aparecer en la aprobación respectiva que respaldan los planos que acompañan la licencia:

- a. Muros de cuatro metros (4,00 m) de altura como mínimo, debidamente impermeabilizadas en la zona de lavado.
- b. Pendiente mínima del piso del dos por ciento (2%) para facilitar el escurrimiento del agua hacia las cañerías.
- c. El desagüe de los lavaderos deberá ser subterráneo y estar provisto de trampa de grasas y desarenador antes de entrar al colector o quebrada, con el fin de evitar la contaminación de las aguas y de acuerdo con las especificaciones de la empresa prestadora del servicio de alcantarillados.

**2. Estacionamiento de Bicicletas:**

Los estacionamientos cualquiera sea su modalidad o tipología podrán adecuar celdas específicas de parqueo para bicicletas, las cuales deben estar debidamente señalizadas y numeradas para no causar conflictos funcionales con la actividad principal de parqueo de otras modalidades de vehículos.

Cuando estos sean objeto de un proyecto específico deberán contar con un plano de respaldo debidamente aprobado donde se defina la ubicación de las áreas de parqueo y circulación con un mínimo de dos metros (2,00 m) garantizando la movilidad y seguridad al interior de los espacios.

**ARTÍCULO 370º. ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS PESADOS Y DE GRAN TONELAJE.** Los estacionamientos para vehículos pesados deberán cumplir con las siguientes especificaciones solamente se podrán localizar en las zonas industriales.

Para estos estacionamientos se establecen las siguientes normas:

1. Los estacionamientos para vehículos pesados se ubicarán en forma tal que no causen conflictos en la vía pública. En vías arterias y de transporte público se deberá construir vía de servicio o bahías de acceso y salida en los sitios donde sitios se permita la ubicación de parqueaderos de este tipo.
2. Área mínima del lote será de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>), frente mínimo de veintiséis metros (26,00 m).
3. Los pisos serán en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o material granular de buena gradación y con pendiente que garantice un buen drenaje.
4. Se hará el cierre del local en mampostería ranurada y pintada, con una altura mínima de tres metros (3,00 m).
5. Debe hacerse la construcción y reparación de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, en el frente correspondiente al lote.
6. Los accesos y salidas tendrán un ancho mínimo de ocho metros (8,00 m). Los muros que lo conformen deberán tener una ochava con un radio de giro mínimo de cinco metros (5,00 m).
7. Las celdas deberán tener una dimensión de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) por doce metros (12,00 m).
8. La circulación tendrá una dimensión de catorce metros (14,00 m) para parqueo a noventa grados (90°) y de diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) para parqueo a sesenta grados (60°) y cuarenta y cinco grados (45°).
9. Deberá dotarse de una caseta para la administración del local, y de servicios públicos independientes de los de la administración.
10. Deberá poseer un sistema de seguridad contra incendios que cumpla con los siguientes requisitos:
  - Un extintor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada diez (10) vehículos.
  - Parqueo de los vehículos será en la posición de salida, es decir, de frente al pasillo de circulación.

**ARTÍCULO 371º. APROBACIÓN ESPECÍFICA.** Todo proyecto de estacionamientos públicos o privados debe contar con la respectiva aprobación específica por parte de la Curaduría Urbana; en dicha aprobación se especifica el uso y la capacidad o número de celdas que alberga el estacionamiento, así como su modalidad.

Igual que las demás edificaciones deberá acreditar el Recibo de Edificación y Permiso de Ocupación para poder desarrollar su actividad económica.

**ARTÍCULO 372º. CENTROS DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTRIZ.** Los Centros de Diagnóstico Automotriz podrán ubicarse en las áreas donde se permiten usos de servicio a vehículos se registrarán por las normas ICONTEC NTC 5385 y por las demás disposiciones complementarias y que expida el Ministerio de Transporte.

## 6. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO.

**ARTICULO 373º. CLASIFICACIÓN.** Existen las siguientes actividades que requieren ser reglamentadas:

**Servitecas:** Son los establecimientos dedicados al mantenimiento de los vehículos automotores que presten uno o varios de los siguientes servicios: Alineación de dirección y luces, rectificación de rines, sincronización electrónica, venta, reencauche, balanceo y montaje de llantas, revisión de frenos y amortiguadores, impermeabilización, venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores en general.

**Taller:** Son los establecimientos dedicados a reparaciones de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como pueden ser los servicios de latonería, pintura, chequeo del sistema eléctrico, afinación de motores y en general todo lo que implique mano de obra y cambio de accesorios para el mantenimiento de vehículos y motocicletas.

**Centros de Lubricación:** Son los establecimientos dedicados al expendio y aplicación de aditivos y lubricantes que los vehículos y motocicletas requieren para su correcto funcionamiento.

**Lavadero de Vehículos:** Son los establecimientos dedicados exclusivamente al lavado manual o automático de vehículos en general y que adicionalmente pueden prestar servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilización, desmanchado y brillada, etc. de éstos.

**ARTICULO 374º. LOCALIZACIÓN.** Las actividades de Servitecas, Taller, Centros de Lubricación y Lavadero de Vehículos son prohibidas en algunos sectores y permitidas en otros pero con limitaciones, así:

1. En sectores residenciales no se permitirá la ubicación de ninguno de estos establecimientos.
2. Podrán permitirse en las zonas de comercio y servicio de carácter zonal como un uso restringido y sólo para vehículos hasta tres (3) toneladas siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
  - El área mínima del local será de trescientos metros cuadrados (300,00 m<sup>2</sup>).
  - El local estará adecuado para el correcto funcionamiento del uso y tendrá al menos una parte del área que comprenda servicios sanitarios y oficinas.
  - El local tendrá la fachada debidamente acabada.
  - Las labores se realizarán al interior del local.
  - En la cuadra en la cual se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de servicios.
3. En las zonas industriales pueden funcionar las Servitecas, Talleres de mecánica automotriz y demás talleres complementarios a éstos, Centros de Lubricación y Lavadero de Vehículos, incluso para vehículos mayores de tres (3) toneladas
4. No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de cien metros (100,00 m) de distancia de edificios institucionales, educativos o de salubridad.
5. Las servitecas y lavadores de vehículos para automotores que no excedan las tres (3) toneladas, podrán permitirse dentro del Centro de Ciudad pero cumpliendo con la restricción de distancia mencionada en el numeral anterior.
6. Para vehículos mayores a seis (6) toneladas estas actividades solamente se localizarán en las zonas industriales.

**ARTICULO 375º. ÁREAS.** Para el desarrollo de estas actividades se requieren de las siguientes áreas de lotes para el buen funcionamiento de las mismas:

1. Los establecimientos para vehículos hasta tres (3) toneladas deberán cumplir con las siguientes áreas:
  - a. Servitecas: Lote mínimo de trescientos metros cuadrados (300,00 m<sup>2</sup>) y frente mínimo de quince metros (15,00 m).
  - b. Talleres, Centros de Lubricación y Lavaderos de vehículos: Área mínima de trescientos metros cuadrados (300,00 m<sup>2</sup>) y frente mínimo de diez metros (10,00 m). Para motocicletas se exigirá un área de ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m<sup>2</sup>) con un frente mínimo de seis metros (6,00 m).

2. Para vehículos cuyo peso sea mayor a tres (3) toneladas, el área mínima será de seiscientos metros cuadrados (600,00 m<sup>2</sup>) y el frente mínimo de veinte metros (20,00 m).

**PARAGRAFO.** Las servitecas, talleres, centros de lubricación y lavaderos deben estar provistos de un área libre para estacionamiento de vehículos en una proporción de cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>) por cada servicio adicional. Se podrá permitir la transformación del antejardín y la zona verde pública en piso duro arborizado solamente para facultar el acceso y salida de vehículos, dichos pisos deberán conservar la pendiente y el nivel original por lo que no se permitirá la conformación de barreras o similares sobre el andén que puedan obstaculizar la circulación peatonal y corten la continuidad entre el andén y el antejardín.

Así mismo, no se permitirá la ocupación transitoria o permanente del andén y la zona verde pública, con vehículos, equipos o similares, ni con la reparación, cambio de aceite, engrase, lavado de vehículos, etc.

**ARTICULO 376º. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.** Las siguientes son las normas específicas de construcción, sin embargo el proyecto deberá cumplir además con las normas generales de construcción establecidas en las presentes Normas Básicas Municipales.

1. El ancho de accesos y salidas será de:
  - Siete metros (7,00 m) como mínimo para Servitecas y Lavaderos, y de cinco metros (5,00 m) para Talleres y Centros de Lubricación.
  - Cuando el funcionamiento de accesos y salidas vaya a ser independiente se permitirá una reducción hasta tres metros con cincuenta (3,50 m) en Servitecas, Lavaderos y Centros de Lubricación.
2. Cuando estos establecimientos den frente a vías con intenso tráfico o de rutas de buses, deberán implementarse bahías para el acceso y salida de los vehículos.
3. Los muros medianeros estarán aislados por medio de un cordón en concreto, o de tope-llantas con altura mínima de veinte centímetros (20 cm), ubicados a una distancia que no produzca colisiones contra los muros medianeros o de fachada. Cuando sea necesario se deberá colocar elementos metálicos verticales hasta una altura de un metro con cincuenta (1,50 m), espaciados a dos metros (2,00 m) y unidos entre sí en la parte superior.
4. Los espacios interiores deberán ser con pisos en pavimento, lo mismo que los accesos y salidas. Además se deben proveer de una adecuada red de desagües que garanticen la evacuación rápida de aguas residuales.
5. Deberán construir trampas de grasas y arenas en aquellos establecimientos que hagan lavado y/o cambio de lubricantes y aditivos. El diseño del alcantarillado de aguas residuales deberá ser presentado a la entidad prestadora de servicios, quien se encargará de su revisión y aprobación.
6. Los establecimientos en mención deberán tener como mínimo un sanitario y un orinal público adicional a los servicios sanitarios del personal empleado.

**ARTICULO 377º. NORMAS VARIAS.** Se establecen las siguientes restricciones:

1. En lotes de terreno ocupados por Servitecas, Talleres, Centros de Lubricación y Lavaderos, en ningún caso se podrá permitir el funcionamiento en forma conjunta con vivienda anexa.
2. No se permitirá el expendio de lubricantes como gasolina, ACPM, gas y demás combustibles.
3. Las edificaciones destinadas a estos establecimientos no podrán tener más de dos (2) pisos de altura, el segundo piso se permitirá como uso complementario al servicio que presta, tales como: Oficinas, salas de espera para el público y cafetería.

**ARTICULO 378º. NORMAS DE SEGURIDAD.** Los establecimientos tratados en esta sección deberán cumplir los siguientes requisitos de seguridad.

1. Un extintor de polvo químico seco de diez libras por cada cinco (5) vehículos de capacidad y adicionalmente uno si tiene servicio de pintura y otro si tiene reparación del sistema eléctrico.
2. Cuando el establecimiento sea cubierto y tenga el servicio de enderezada y pintura deberá disponer de ventiladores extractores que mantengan el ambiente libre de gases.
3. En lo posible los vehículos se colocarán en posición de salida procurando ubicarlos mecánicamente inmóviles en el fondo.

**ARTICULO 379º. TALLERES PARA BICICLETAS.** Se clasifican así los establecimientos dedicados al servicio de reparación, mantenimiento y venta de repuestos para bicicletas exclusivamente.

Los talleres para bicicletas podrán ubicarse en cualquier sector de la ciudad siempre y cuando no ocupen con montajes o similares los antejardines y la zona pública. Deberán tener un área mínima de diez y ocho metros cuadrados (18,00 m<sup>2</sup>) y un frente mínimo de tres metros (3,00 m).

## **7. COMPRA VENTA DE VEHÍCULOS.**

**ARTICULO 380º. CONCEPTO.** Se clasifican así los establecimientos dedicados a la compra, venta, cambio y depósito en consignación de vehículos automotores.

**ARTICULO 381º. LOCALIZACIÓN.** Solamente se permite su localización en zonas industriales y de comercio y servicios según establecidos en el Acuerdo 0033 de 2009, sin ocupar las áreas de zona verde, andén, antejardín y calzada de las vías públicas con el parqueo y exhibición de vehículos, so pena de cierre del establecimiento. Su actividad solamente la podrá desarrollar dentro del área útil del lote.

No se admite este tipo de actividades en las zonas residenciales.

**ARTICULO 382º. NORMAS VARIAS.** Se establecen las siguientes restricciones y prohibiciones:

- Los establecimientos para vehículos hasta tres (3) toneladas deberán tener como mínimo un área de mil metros cuadrados (1.000,00 m<sup>2</sup>) y frente mínimo de veinticinco metros (25,00 m).

Para vehículos de más de tres (3) toneladas, el área mínima del lote será de dos mil metros cuadrados (2.000,00 m<sup>2</sup>) y el frente mínimo de veinte metros (50,00 m).

- No se permitirá la ocupación transitoria ni permanente del andén, zona verde pública y antejardín con vehículos, equipos o similares.
- En los lotes destinados a compraventa no se podrá permitir el funcionamiento en forma conjunta con vivienda anexa y demás actividades distintas a las permitidas en la presente reglamentación.

**PARÁGRAFO.** La Secretaría de Gobierno Municipal se encargará de velar por el buen funcionamiento de estos establecimientos y hacer el control a través de las inspecciones de policía respectivas.

**ARTICULO 383º. NORMAS DE SEGURIDAD.** Deberán cumplir las siguientes normas:

- Un extintor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada cinco vehículos en exposición, depósito o consignación.
- Los vehículos deberán colocarse en posición de salida.

## **ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCION Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLES.**

**ARTÍCULO 384º. DEFINICIÓN.** Es el establecimiento destinado al almacenamiento y distribución de

combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado del petróleo (GLP), para vehículos automotores, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible.

**ARTÍCULO 385º. COMPETENCIA.** Todo lo relativo al diseño, construcción y pruebas de instalación y operación de plantas de almacenamiento y distribución al por mayor de combustibles, así como los establecimientos destinados al expendio y distribución particular o público de gasolina y de otros combustibles de naturaleza semejante, se regirá por lo dispuesto sobre la materia en la presente reglamentación y a las normas que determine el Ministerio Minas y Energía.

Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal, establecer las distancias de modulación urbanísticas que deben existir entre los tanques que almacenan líquidos inflamables y combustibles en las estaciones de servicio con relación a los linderos de los predios vecinos, emitir información las peticiones sobre ubicación e instalación de los establecimientos mencionados en este artículo, de conformidad con la presente reglamentación, sin detrimento de las demás normas de orden superior expedidas por el Ministerio de Minas y Energía.

Corresponde al Curador Urbano emitir el concepto de factibilidad de uso y utilización del suelo, de conformidad con la asignación de usos del suelo protocolizada en el Plan de Ordenamiento Territorial y disposiciones complementarias. Así mismo, otorgar las licencias de urbanismo y construcción de las distintas modalidades de estaciones de servicio, previo el cumplimiento de los requisitos y trámites previstos en la reglamentación que las regulan, la cual incluye también la aprobación de los planos correspondientes a redes, tanques y demás aspectos técnicos específicos de este servicio contemplados en la norma.

**PARÁGRAFO.** El Área Metropolitana del Valle de Aburrá en virtud de sus funciones como Autoridad Ambiental y de acuerdo con las atribuciones que le confiere la ley, exige que toda estación de servicios que se vaya a construir, ampliar o remodelar, debe desarrollar y acogerse a las guías ambientales establecidas por el Gobierno Nacional las cuales abarcan los estudios, obras a realizar en las etapas de instalación y operación de la estación de servicios.

**ARTÍCULO 386º. TRATAMIENTO A RETIROS DE PROTECCIÓN.** El diseño urbanístico para nuevas estaciones de almacenamiento y distribución de combustibles que se pretendan construir en el municipio de Bello, deberá contemplar además de las normas y disposiciones de seguridad y funcionamiento establecidas por el Decreto Nacional No. 4299 de 2007 y demás decretos complementarios en donde se establecen los retiros técnicos y de seguridad de los tanques con respecto a los linderos del terreno, para garantizar a la misma instalación un aislamiento propio que la conserve aislada de los desarrollos urbanos que se puedan generar en el futuro a su alrededor. Para este tipo de desarrollo la Secretaría de Planeación Municipal podrá hacer exigencias adicionales en búsqueda de la seguridad colectiva.

Cuando el proyecto contemple colindancia con la categoría del uso residencial, o con desarrollos constructivos no compatibles con usos residenciales, deberá protegerse este uso de impactos negativos desde el punto de vista urbanístico, ambiental y de seguridad con un retiro de aislamiento adicional de cinco metros (5,00 m), con tratamiento paisajístico y manejo de muro cortafuego en ningún momento inferior a cinco metros (5,00 m).

También puede aceptarse como alternativa de aislamiento la localización en las partes de colindancia con otros usos, especialmente el residencial, de las actividades complementarias que buscan la calidad en el servicio a los usuarios, definidas en la reglamentación nacional o aquellas que la modifiquen, ubicadas en forma unificada sin superar el veinte por ciento (20%) del área neta del lote y con altura máxima de dos (2) pisos.

En el área rural y en aquellas zonas donde las normas urbanísticas y constructivas exijan retiros perimetrales, estos deben estar debidamente engramados, arborizados con tratamiento paisajístico libre de cualquier tipo de construcción y en ningún momento pueden ser inferiores a cinco metros (5,00 m).

En aquellas zonas de la ciudad donde la asignación de usos admita la actividad de estaciones de servicio, no se permitirá su ubicación cuando el predio colinde con servicios de salud, educativos u otros usos institucionales, ni una distancia inferior a sesenta metros (60,00 m) radiales cuando se localicen en la misma manzana

**ARTÍCULO 387º. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES.** Los establecimientos de expendio y distribución al por menor de combustibles se clasifican así

- 1. ESTACIONES DE SERVICIO CON SERVICIOS ADICIONALES AFINES AL SERVICIO AL VEHÍCULO – CLASE “A”:** Son aquellas estaciones de servicio que prestan servicios afines al vehículo, coexistiendo con el uso principal destinado al almacenamiento y distribución de combustibles sin que se desplace éste ni se causen conflictos funcionales. Estos establecimientos venden al público elementos que los vehículos automotores requieran para su normal funcionamiento tales como combustibles, aceites, llantas, neumáticos, accesorios, y prestan servicios de lubricación, lavado general y de motor, venta, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, servicios de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento automotor, venta de neumáticos, lubricantes, baterías y sus accesorios y demás servicios afines. Las disposiciones para su ubicación no deben interferir con la actividad principal de suministro de combustible, ocupando un área máxima del treinta por ciento (30%) del lote y altura máxima de un piso.
- 2. ESTACIONES DE SERVICIOS SOLO DE ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE COMBUSTIBLES – CLASE “B”:** Son aquellas dedicadas única y exclusivamente a la venta de combustibles. Estas estaciones pueden ocupar áreas reducidas solo para vehículos livianos, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos de seguridad de acuerdo con normas internacionalmente reconocidas como las de la NFPA. Por excepción solamente, pueden tener puntos de venta de lubricantes, agua para baterías, aditivos y algunos accesorios y suministro de aire; no podrán contener servicios adicionales para usuarios o vehículos.
- 3. ESTACIONES DE SERVICIO PRIVADO – CLASE “C”:** Son aquellas pertenecientes a una institución y destinadas exclusivamente al servicio del suministro de combustible para sus automotores. Se exceptúan de esta clasificación las estaciones de servicios de las empresas de transporte colectivo, las que también están obligadas a prestar servicio al público, excepto cuando están totalmente cercadas.
- 4. SERVICIO DE LLENADO DE COMBUSTIBLE EN DEPÓSITO DE BUSES:** El suministro de combustible se considera un servicio complementario y compatible con el depósito de buses. Al contar con un tanque enterrado y un surtidor para suministrar ACPM a los vehículos de transporte público, esta modalidad corresponde a la estación de servicio privada contemplada en la reglamentación nacional, mediante la cual se reglamenta el transporte y distribución de combustible.

**PARÁGRAFO 1º.** Para poder operar este servicio en el depósito de buses se debe contar con la aprobación específica ante la entidad competente, cumpliendo con todas las normas técnicas, constructivas y urbanísticas y las demás disposiciones que regulan la actividad, en donde ésta sea la actividad principal, mientras que el servicio de llenado de combustible no lo es.

**PARÁGRAFO 2º.** En las estaciones de servicio también podrán operar las actividades orientadas a la calidad de servicio al cliente tales como mini mercados, tiendas de comidas rápidas, cajeros automáticos, tiendas de video con las restricciones contempladas en esta reglamentación.

Estas actividades se consideran como servicios complementarios, no afines al servicio del vehículo, por lo tanto no deben interferir con la actividad principal de almacenamiento y distribución de combustible, ni desplazarla ni causar conflictos funcionales. Para su funcionamiento deben contar con la respectiva aprobación constructiva. En los planos que respaldan la respectiva licencia de construcción deberán cumplir con las normas de seguridad para cada servicio ofrecido. Su ubicación debe ser lo más retirada posible de las áreas críticas, entendiéndose estas como aquellas que por su naturaleza y manejo de determinados productos presentan un mayor riesgo de ocurrencia de siniestro.

**PARÁGRAFO 3º.** El canope que cubre los surtidores se considera área construida y su cobro se hará sobre el cincuenta por ciento (50%) del valor establecido para el sector; su proyección sobre áreas fuera de paramento se manejarán por las normas de tapasoles, pudiendo tener un voladizo máximo uno punto cincuenta metros (1.50 m) sobre el área de antejardín.

**ARTÍCULO 388º. UBICACIÓN DE SURTIDORES.** Las islas o zonas sobre las cuales se han de localizar los surtidores de gasolina dentro del área de circulación de los vehículos en las estaciones de servicio se deben construir manteniendo una distancia mínima de nueve metros (9,00 m) entre bordes de islas para aquellas

que sean paralelas entre sí; esta área de separación está destinada a la circulación vehicular; cada isla podrá disponer de un máximo de cuatro (4) surtidores.

**ARTÍCULO 389º. DE LA LOCALIZACIÓN.** Salvo las excepciones que se establecen más adelante las Estaciones de Servicio Tipo "A" sólo podrán localizarse sobre una vía troncal, regional, arterial, según la jerarquización vial contemplada en la reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial y de conformidad con la asignación de usos contemplada en dicho Acuerdo.

Las Estaciones de Servicio Clase B se podrán localizar sólo sobre las vías arteriales y colectoras de las zonas industriales, comerciales y de servicio

Las Estaciones de Servicio Clase C se podrán localizar solo en las zonas industriales

**PARÁGRAFO.** Con frente directo al Corredor Multimodal de Transporte del Río Medellín, no se permitirá la localización de ninguna estación de las aquí reglamentadas, salvo en el caso de que su ubicación esté sobre una vía de servicio contemplada la existencia o construcción dentro de la sección pública de la vía.

**ARTÍCULO 390º. NORMA GENERAL.** Las estaciones de servicio que pretendan localizarse sobre la autopista que atraviesa el municipio de Bello (o Carretera Troncal Nacional de Occidente), tendrán un tratamiento especial en cuanto a sus accesos en la parte donde la configuración física de esta vía no está realizada en dos calzadas, y acorde con las disposiciones especiales que sobre la vía defina la Secretaría de Planeación Municipal. Por lo tanto, la factibilidad de uso del suelo será estudiada por esta oficina y podrá objetarse su ubicación si se considera que crea conflictos funcionales desde el punto de vista vehicular.

**ARTÍCULO 391º. LOCALIZACIÓN EN EL ÁREA CENTRAL.** En el área denominada Centro de Ciudad queda prohibida la ubicación de todo tipo de estaciones de servicio, con excepción del tramo ubicado sobre la Carrera 50, debiendo acreditar el concepto previo de accesibilidad expedido por la Secretaría de Planeación. Las que ya existen dentro de dicho sector se tolerarán y su tratamiento se hará de acuerdo a la reglamentación "De los usos ya establecidos".

**ARTÍCULO 392º. LOCALIZACIÓN EN ZONAS ALEDAÑAS A GLORIETAS.** En terrenos localizados en zonas aledañas y con frente a glorietas no se permitirá en ningún caso la ubicación de estaciones de servicio, las cuales deberán estar localizadas a un mínimo de doscientos metros (200,00 m) con respecto al empalme de la glorieta.

**ARTÍCULO 393º. ESPECIFICACIONES PARA ACCESOS.** Las entradas y salidas de las estaciones de servicio deben estar perfectamente definidas y señalizadas por señales visibles; además se harán siguiendo el sentido de la circulación de la vía con una inclinación de cuarenta y cinco grados (45°) para vías regionales, arteriales y colectoras de sesenta grados (60°) para las vías de servicio, ángulos medidos del borde de la vía hacia el interior de la estación.

El ancho de cada acceso o salida no será menor de siete metros (7,00 m). Se deben unificar los accesos y salidas dejando como máximo un acceso frente a cada vía que configuren el lote con el ánimo de que sean unificados y se garantice la circulación peatonal para esta unificación deberán contar con un separador central que oriente los flujos vehiculares.

Las entradas y salidas de una estación de servicio, estarán separadas entre sí como mínimo doce metros (12,00 m). La separación mínima con respecto a la esquina será de dieciocho metros (18,00 m) en vías arteriales y de doce metros (12,00 m) en vías de servicio.

**PARÁGRAFO.** La calzada de las entradas y salidas en la estación de servicio llevará a todo lo ancho material de acabado antideslizante y color que haga contraste con la acera; igualmente deberá conservarse limpia de todo residuo de aceite y combustible.

**ARTÍCULO 394º. DE LAS ÁREAS.** En las estaciones de servicio el setenta por ciento (70%) del área neta, como mínimo, se destinará a la circulación y estacionamiento transitorio de vehículos automotores que necesitan de los servicios de la estación, proporción que deberá conservarse aún después de cualquier adecuación (reforma), ampliación (adición) y reconocimiento, no incluyéndose dentro de éste valor el área bajo las cubiertas de las isletas.



**ARTÍCULO 395º. DIMENSIONES DE LOTE PARA ESTACIONES DE SERVICIO CON SERVICIOS AFINES AL VEHÍCULO – CLASE “A”.** El lote de terreno debe llenar los siguientes requisitos en cuanto a áreas mínimas netas y dimensiones y solo se podrán ubicar en:

1. A lo largo de vías regionales y arteriales o en el cruce de este tipo de vías, el área mínima será de mil seiscientos metros cuadrados (1.600 M<sup>2</sup>) y el frente mínimo de cuarenta metros (40,00 m), respetando en todo caso la separación mínima de accesos y salidas entre sí y con respecto a una esquina.
2. En el cruce de una vía regional o arterial con una vía de colectora o de servicio, o entre vías paralelas, el área mínima será de mil doscientos metros cuadrados (1.200 M<sup>2</sup>) y el frente mínimo de treinta y cinco metros (35,00 m), siempre y cuando los accesos y salidas se localicen sobre la vía de servicio, respetando en todo caso la separación mínima de accesos y salidas entre sí y con respecto a una esquina.

**ARTÍCULO 396º. DIMENSIONES DE LOTE PARA ESTACIONES DE SERVICIO SOLO LLENADO DE COMBUSTIBLE.** El lote tendrá las siguientes dimensiones y áreas mínimas:

1. A lo largo de vías regionales y arteriales o en el cruce de este tipo de vías, el área mínima será de novecientos metros cuadrados (900,00 m<sup>2</sup>) y frente mínimo de treinta metros (30,00 m).
2. En el cruce de una vía regional o arterial con una vía colectora o de servicio, o entre vías paralelas, el área mínima será de novecientos metros cuadrados (900,00 m<sup>2</sup>) y el frente mínimo de veintidós metros (22,00 m), siempre y cuando los accesos y salidas se localicen sobre la vía de servicio.

**PARÁGRAFO.** A lo largo de vías regionales o arteriales y en lotes con un área mínima de novecientos metros cuadrados (900 m<sup>2</sup>) y frente mínimo de veintidós metros (22,00 m) se permitirá el funcionamiento de estaciones de llenado de combustible, con una sola isla dotada de dos (2) surtidores como máximo.

**ARTÍCULO 397º. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.** De conformidad con las disposiciones nacionales aplicables y además de lo dispuesto sobre áreas y retiros en los artículos siguientes, las estaciones a que alude esta reglamentación se regirán en cuanto a las especificaciones de edificación, por las normas generales de urbanismo y construcción para todo tipo de edificaciones establecidas en las presentes normas, en las normas nacionales expedidas por el Ministerio de Minas sobre la materia.

En las estaciones de servicio en zonas industriales, se exigirá que los muros colindantes sean cortafuego, cumpliendo con todas las exigencias técnicas y reglamentarias establecidas.

Para la presentación a aprobación del proyecto ante la entidad competente se debe contar con las vías obligadas y haber obtenido el respectivo visto bueno de vías y rasantes cuando el área del lote lo exija.

1. La separación mínima entre las islas surtidoras y las edificaciones de una estación de servicio o llenado o entre estas y el lindero del lote, será de seis con cincuenta metros (6.50 m).
2. Los tanques de combustible y demás depósitos de materiales inflamables, deberán disponerse en forma subterránea y su ubicación no podrá estar bajo ninguna edificación, isla, vía pública o andenes y sus extremos deberán estar a tres metros (3,00 m) como mínimo con respecto a las edificaciones más próximas, exceptuando aquellos retiros mayores que se deban conservar por disposición de la Secretaría de Planeación Municipal. Los muros divisorios tendrán una altura mínima de cinco metros (5,00 m).
3. Los lavaderos, engrasaderos, gatos elevadores y toda construcción perteneciente a la estación de servicio, se ubicarán a una distancia mínima de tres metros (3,00 m) de los linderos del lote, pero deberá respetarse aquellos retiros mayores que establezca la Secretaría de Planeación Municipal.
4. Para fines de protección del peatón, entre el andén de la vía y el piso de la estación de servicio, se deberá construir una zona verde de un metro punto cincuenta metros (1,50 m) de ancho.

**ARTÍCULO 398º. DISPOSICIONES VARIAS.** Para la construcción de los diferentes tipos de servicios

internos a la estación, se tendrá en cuenta también las siguientes disposiciones varias:

1. Los terrenos ocupados por estaciones de servicio serán dedicados exclusivamente a este fin y de conformidad con las características de servicios consignadas en la definición correspondiente a cada clase. En ningún caso se tolerará la adecuación de sótanos ni tanques de almacenamiento al aire libre, ni vivienda dentro del mismo predio.
2. Las estaciones de servicio deberán disponer de sanitarios para uso público de damas y caballeros, entendiéndose que estas unidades de servicios sanitarios estarán sujetas al control de la Secretaría de Salud del Municipio de Bello.
3. Los muros de cierre, sean medianeros o simplemente divisorios de las estaciones de servicio, en general estarán aislados por medio de un andén interior de sesenta centímetros (60 cm) de ancho y de veinte centímetros (20 cm) de altura en toda su longitud, y una barrera vertical de protección del muro, ubicada al borde del andén y en toda su extensión, conformada por elementos rígidos metálicos tales como rieles, perfiles, tubos, etc., distanciados dos metros (2,00 m) entre sí con una altura mínima de uno punto cincuenta metros (1.50 m) y debidamente anclados al piso. Esta barrera vertical de protección estará pintada en franjas de veinte centímetros (20 cm) de ancho y con colores alternos de amarillo y negro, esto con el fin de evitar colisiones de vehículos contra dichos muros.
4. Se debe adecuar piso duro en pavimento de concreto, asfalto, adoquines o elementos similares para toda el área de posible circulación vehicular dentro de la estación.

**ARTÍCULO 399º. NORMAS DE SEGURIDAD PARA SU FUNCIONAMIENTO.** Para un adecuado y seguro funcionamiento en las estaciones de servicio en general, se cumplirá con las siguientes normas:

1. No se permitirá la ejecución de trabajos de reparación, pintura, latonería, soldadura y otros que requieran instalaciones especiales para casos distintos de los que implica la prestación de los servicios autorizados en cada tipo de estación.
2. Las estaciones de servicio en general, deberán tener adecuada dotación de extinguidores de espuma, gas carbónico o polvo químico seco, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto Nacional 4299 de 2007 y ser aprobados por el Cuerpo de Bomberos del Municipio de Bello y colocados en lugar visible. Las tarjetas de renovación de dotación deberán llevar el visto bueno de la misma entidad.
3. Prohíbese en todas las estaciones de servicio el consumo de cigarrillos, la venta de licores y el funcionamiento de elementos tales como hornillas, fogones y parrillas de gas y carbón descubiertas. Sólo podrán permitirse ventas de comestibles, siempre y cuando sean manufacturados en otros lugares distintos a la estación de servicio.
4. Las estaciones de servicio que se dediquen a la venta permanente, transitoria o en consignación de gases licuados de petróleo (GLP), deberán ceñirse a las exigencias y normas ordenadas por el Ministerio de Minas y Energía sobre esta clase de actividades.
5. Prohíbese el abastecimiento de combustible a vehículos de transporte público colectivo, con pasajeros en el interior del respectivo vehículo.
6. Las estaciones de servicio deberán funcionar en adecuado estado de presentación y aseo.

**ARTÍCULO 400º. DE LOS TRÁMITES.** Para la tramitación de la licencia de construcción en todas sus modalidades relacionada con las estaciones de servicio se tendrán en cuenta los siguientes trámites:

1. Las Estaciones de Servicio de cualquier tipo que hayan de localizarse dentro del perímetro urbano municipal vigente, deberán solicitar el permiso de suministro de aguas para el abasto y la aprobación del sistema de evacuación de aguas residuales, ante la entidad prestadora del servicio.
2. Para el Recibo de Obra el interesado deberá presentar constancia del cumplimiento a satisfacción de las especificaciones de construcción de las correspondientes redes de energía, expedida por la entidad respectiva.

**PARÁGRAFO.** Los interesados en la ubicación de una estación de servicio por fuera del perímetro urbano del municipio de Bello, deben resolver todo lo relacionado con la disposición de las aguas residuales, basuras y residuos sólidos y además colocar trampas de grasas, aceites y lodos para poder obtener su Recibo de Obra. Lo referente a éste parágrafo deberá tramitarse ante la entidad prestadora del servicio.

**ARTÍCULO 401º. SOBRE LAS ESTACIONES EXISTENTES.** En las estaciones de servicio que estén en operación, así como en las nuevas que pretendan entrar en operación, será requisito indispensable la obtención del correspondiente Recibo de Obra expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

## **DESARROLLOS URBANÍSTICOS INSTITUCIONALES AL SERVICIO DE LA COMUNIDAD**

**ARTÍCULO 402º. CONCEPTO.** Los desarrollos urbanísticos institucionales o de servicio a la comunidad corresponden a la adecuación de terrenos para usos de administración pública y seguridad, salud, recreación y deportes, asistencia y protección social, asociaciones y organizaciones de la comunidad, culto, equipamiento básico y educación, ya sean públicos o privados.

**ARTÍCULO 403º. LOCALIZACIÓN.** Los desarrollos institucionales o de servicio a la comunidad se podrán localizar en las áreas establecidas específicamente para estos usos y en las demás que los admitan, cumpliendo con la reglamentación específica definida para ellos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 404º. NORMAS GENERALES.** Este tipo de desarrollo se acogerá a las normas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial así como las demás que le son comunes a todos los desarrollos urbanísticos y constructivos y dependiendo de la destinación específica, las contenidas en las presentes Normas Básicas Municipales.

Las edificaciones en estos desarrollos, así como en proyectos aislados, se deberán ajustar a las normas relacionadas con accesibilidad de personas con movilidad reducida, funcionalidad, seguridad física, exigencias de estacionamientos, así como a las de habitabilidad, espacio público, calidad ambiental, infraestructura de servicios públicos de que trata la presente reglamentación. La ubicación será según lo previsto en el Acuerdo 033 de 2009 o en las normas que lo complementen o sustituyan, en cuanto a los aprovechamientos serán los establecidos para las Franjas de Intensidad.

En todas las edificaciones destinadas a la prestación de servicios de salud, protección social y de educación se garantizará el acceso de los peatones mediante circulaciones dotadas con cubiertas de protección instaladas desde los bordes interiores de los andenes hasta el vestíbulo de acceso de la edificación.

En cuanto a las áreas de cesión y obligaciones especiales, se regirá por lo establecido para el efecto en el Plan de Ordenamiento Territorial y en la presente reglamentación.

## **DEL USO DE SERVICIOS**

**ARTÍCULO 405º. CONCEPTO.** El uso de servicios busca satisfacer necesidades complementarias a las necesidades básicas demandadas por la población en el desarrollo de las actividades de índole cotidiana y frecuente.

**ARTÍCULO 406º. NORMA GENERAL.** Las normas para los desarrollos urbanísticos para el uso de servicios son las establecidas en la presente reglamentación. Si se trata de desarrollos mixtos, en los cuales el uso principal sea comercio, servicios o industria, se deberán ceñir a las normas correspondientes al uso predominante.

**ARTÍCULO 407º. CRITERIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES DESTINADAS A ACTIVIDADES DE SERVICIOS.** Los servicios son actividades que por las características de su funcionamiento pueden producir un alto impacto sobre las áreas circundantes y para las cuales se expide una reglamentación particular, tendiente a controlar en cada una de ellas aspectos relativos a saturación,

número de vehículos que ingresan a los establecimientos, número de celdas de parqueo requeridas para la actividad, condiciones sanitarias, niveles de ruido admisibles, seguridad y otras exigencias requeridas para evitar impactos negativos que impliquen conflictos funcionales y degradación de los sectores.

Esta normatividad se expide teniendo en cuenta la zona de tratamiento, el tipo de vía donde se localiza y demás características particulares del servicio, así:

## USO EDUCATIVO

**ARTÍCULO 408°. ALCANCE.** Comprende los niveles de preescolar, educación básica, educación media, educación superior y la educación no formal; en todo el territorio municipal (Suelos urbanos, rurales y de expansión).

**Equipamiento de Educación.** Son las plantas físicas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas, altruistas, culturales o sociales.

Los equipamientos pueden ser para Educación Formal y No formal.

- **Equipamientos de Educación Formal.** Comprende los establecimientos de preescolar, los centros de educación básica (primaria y secundaria), los centros de educación media vocacional y los centros de educación superior (universitaria, técnica y tecnológica).
- **Equipamientos de Educación No Formal.** Son centros de enseñanza artística, de idiomas, capacitación laboral, desempeño comunitario o asociativo, o similares, no consideradas dentro de la educación formal, y que para la presente normativa, serán tratados como servicios educativos complementarios o actividades a ser prestadas mediante los equipamientos básicos comunitarios.

**PARÁGRAFO.** La educación no formal se regulará dentro de los equipamientos comunitarios. La reglamentación que a continuación se presenta sólo se aplica a la educación formal.

**ARTICULO 409°. CARACTERÍSTICAS DE LOS NUEVOS EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN FORMAL.** El proyecto arquitectónico deberá tener en cuenta los siguientes aspectos así como las demás normas establecidas en las presentes Normas Básicas Municipales:

1. **Ubicación específica:** Deberán respetar una distancia mínima de cien metros (100,00 m) a establecimientos abiertos al público con venta y consumo de licor, salas de velación y los de alto impacto (prostíbulos); y una distancia mínima de quinientos metros (500,00 m) a depósitos de cadáveres, cementerios, anfiteatros, morgues, plantas de tratamiento de aguas residuales, estaciones de basuras, industrias y expendios de materiales inflamables y explosivos, centros de reclusión de adultos.
2. **Instalaciones del equipamiento:** Todos los servicios de un nuevo establecimiento de educación básica y media preferiblemente debe desarrollarse preferiblemente en un solo complejo y comprende los niveles de preescolar, educación básica (primaria y secundaria) y educación media.
3. **Parámetros de diseño para un establecimiento típico de educación:** debe cumplir con las normas específicas que se determinen para dicha actividad, así como con las mínimas de seguridad colectiva establecidas en el Capítulo del Decreto Nacional 426 de 2010, y con las demás normas establecidas en las presentes Normas Básicas Municipales

**ARTICULO 410°. DE LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES DE EDUCACIÓN PREESCOLAR, BÁSICA Y MEDIA.** Todos los equipamientos de educación preescolar, básica y media existentes debidamente legalizados (urbanística y constructivamente) a la aprobación de este acuerdo y que no se ajusten a la presente normativa se tolerarán, pero cualquier intervención que implique aumento en aprovechamientos (aumento de la capacidad de alumnos) se permitirán teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

Las propuestas deberán dar prioridad al aumento de las áreas libres requeridas para el logro de los dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) por estudiante.

El aumento de aulas deberá tener en cuenta el cumplimiento del estándar de área libre.

**ARTÍCULO 411º. NIVELES DE EDUCACIÓN FORMAL.** Se rige por lo reglamentado en las normas nacionales vigentes sobre la materia y que comprende los siguientes niveles:

- **Educación preescolar.** Comprende mínimo un grado obligatorio (Transición), es el servicio educativo ofrecido al niño para su desarrollo integral en aspectos biológicos, cognoscitivo, sicomotriz, socio - afectivo y espiritual, a través de experiencias de socialización pedagógica y recreativas.
- **Educación básica.** Con una duración de nueve (9) grados que se desarrollarán en dos (2) ciclos, la constituyen la Educación Básica Primaria de cinco grados (primero a quinto grado) y la Educación Básica Secundaria de cuatro grados, sexto (6º) a noveno grado (9º).
- **Educación media.** Constituye la culminación, consolidación y avance en el logro de los niveles anteriores y comprende dos grados, el décimo (10º) y undécimo (11º).

**ARTÍCULO 412º. EDUCACIÓN SUPERIOR.** Está reglamentada por las normas nacionales vigentes sobre la educación superior es la que se imparte en las siguientes instituciones:

- -Instituciones técnicas profesionales
- -Instituciones universitarias o escuelas tecnológicas
- -Universidades

**ARTÍCULO 413º. ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACION NO FORMAL.** Su ubicación será como uso restringido en la zona residencial éstos podrán ubicarse en primero con acceso independiente al de la vivienda o como proyecto nuevo, cumpliendo con aprobación específica acorde con las normas de urbanismo y construcción establecidas para la actividad educativa, supeditada a la solución y mitigación de los impactos generados por el parqueo, la ocupación indebida del espacio público, la generación de ruido, contaminación visual y atmosférica.

Deberá realizar en la edificación obras civiles para mitigar los ruidos hacia las propiedades vecinas. El desarrollo de su actividad solamente será de tipo educativo y se prohíbe cualquier tipo de actividad alterna o paralela diferente a la de tipo educativo que se desarrolle en el establecimiento y edificación.

**ARTÍCULO 414º. LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS PARA EDUCACIÓN FORMAL Y NO FORMAL.** Cuando se trate de educación no formal y que no requiere para su funcionamiento un área mayor de cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>), podrá funcionar anexo a vivienda solo en edificaciones de primer piso sin desplazarla, con acceso independiente del resto de la edificación que se destina al uso residencial, sólo se admite en las edificaciones residenciales que no están sometidas a régimen de propiedad horizontal sin sobrepasar el área máxima antes mencionada.

No se permitirá la ubicación de ningún tipo de establecimiento educativo como uso mixto en una edificación multifamiliar que se destine exclusivamente al uso residencial. En el evento de que el edificio multifamiliar se encuentre en una zona de comercio y servicios, el establecimiento educativo deberá garantizar el acceso independiente para la actividad educativa y deberá tener la autorización de los copropietarios del área residencial para poder desarrollar la actividad económica de educación no formal. Lo mismo será para las edificaciones mixtas en donde se presenten destinaciones aprobadas: locales, oficinas, consultorios, bancos, industria y vivienda.

Los establecimientos para Educación Formal y no Formal deberán respetar una distancia mínima de cien metros (100,00 m) a establecimientos abiertos al público con venta y consumo de licor, salas de velación; y de quinientos (500,00 m) metros a depósitos de cadáveres, anfiteatros, morgues, plantas de tratamiento de aguas residuales, estaciones de basuras, industrias y expendios de materiales inflamables y explosivos, centros de reclusión de adultos.

**ARTÍCULO 415º. ACCESIBILIDAD.** En general, los establecimientos educativos no deberán localizarse

frente a vías arterias, troncales, ni de circulación rápida. Lo podrán hacer cuando el acceso a éstos sea sobre vías secundarias o terciarias, y una distancia adecuada a las vías de sistema primario que no generen conflictos viales por la entrada y salida de estudiantes.

Los establecimientos educativos deberán cumplir con las normas que se establezcan para las personas con movilidad reducida, sino tienen resueltas condiciones de accesibilidad para éstas persona lo deberá hacer en cumplimiento de las normas vigentes sobre la materia.

**ARTÍCULO 416º. RETIROS DE AISLAMIENTO A EDIFICACIONES DE VIVIENDA.** Los establecimientos que correspondan a obra nueva para educación deberán cumplir con un retiro mínimo de tres metros (3,00 m) ó seis metros (6,00 m) si supera los tres (3) pisos de altura, a predios y lotes colindantes; en caso de que la topografía o conformación del terreno crea suficiente aislamiento entre los predios, no será necesario cumplir con dicha exigencia, dicho retiro lo debe cumplir el uso educativo.

La norma relacionada con el retiro de aislamiento para salas-cunas y guarderías sólo se exigirá para obra nueva. En edificaciones existentes adaptadas a éste tipo de establecimiento educativo no se exigirá el retiro de aislamiento siempre y cuando se realice una solución acústica para la mitigación de ruidos o su defecto se obtenga visto bueno de los colindantes.

**PARÁGRAFO.** Cuando se trate de construcciones existentes, que se propongan adaptar o reformar y por lo tanto no tengan la exigencia del retiro de aislamiento, se deberá realizar un tratamiento acústico en las medianerías y ubicar en los espacios que limiten con los predios colindantes, sean las actividades que causen menor impacto de ruido, debiendo realizar en la edificación las obras civiles necesarias para mitigar los ruidos hacia las propiedades vecinas.

La anterior exigencia es aplicable aquellos establecimientos ya construidos con anterioridad a la presente norma, y para el caso de reconocimientos de edificaciones adaptadas a dicho uso.

**ARTÍCULO 417º. ESTACIONAMIENTOS.** Dependiendo de la modalidad educativa y del área donde se ubiquen, los establecimientos deberán contemplar espacios para estacionamiento de vehículos, así:

1. **EDUCACION FORMAL:** Cuando se trate de establecimientos educativos en la modalidad de guarderías y preescolares no habrá exigencia de estacionamiento a las construcciones existentes a la fecha de aprobación de las presentes Normas Básicas Municipales, en caso de requerirlo se debe garantizar un área al interior del lote o en forma de bahía lote para abordar y descender del vehículo.

Todos los centros educativos deberán cumplir con un área de parqueaderos para el parqueo de vehículos de transporte colectivo, taxi y de vehículos particulares a localizarse en el área interior útil del lote.

Se exigirá una (1) celda de parqueadero de visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50,00m<sup>2</sup>) construidos de área destinada área administrativa, de profesores y aquellas que sean de tipo comercial anexas al centro educativo, así mismo de la destinada a salones de clase para los grados noveno (9º) a undécimo (11º).

2. **EDUCACIÓN BÁSICA Y EDUCACIÓN MEDIA:** No habrá exigencia de estacionamiento en el Centro de Ciudad.

En los establecimientos privados de educación media y en aquellos que tengan combinado educación básica y educación media ubicados en otras áreas, se exigirá una (1) celda de parqueadero de visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50,00m<sup>2</sup>) construidos de área destinada área administrativa, de profesores y aquellas que sean de tipo comercial anexas al centro educativo, así mismo de la destinada a salones de clase para los grados noveno (9º) a undécimo (11º).

Las escuelas y establecimientos de educación media de carácter público que se ubiquen en zona rural no tendrán exigencia de parqueo.

Para el cálculo de esta exigencia en cualquier sitio del suelo urbano no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulaciones generales ni áreas libres.

3. **EDUCACIÓN SUPERIOR:** En cualquier sector del territorio municipal donde se ubiquen, las universidades privadas deberán presentar solución de parqueo al interior del lote, en sótanos, semisótanos, a nivel o en altura, a razón de una (1) celda de parqueadero para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>) del área construida que se destine a aulas, laboratorios, talleres u oficinas de administración, de tipo comercial anexas, excluyendo solamente las áreas de circulaciones generales y las deportivas cubiertas.

La exigencia para las universidades públicas será de una (1) celda para parqueadero de visitantes por cada cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>) de dicha área construida.

Cuando los postgrados se dictan en locales diferentes a los de la universidad, deben cumplir con las mismas exigencias de parqueo descritas anteriormente. En el caso de existencia de parqueaderos públicos en altura localizados en el sector y en las inmediaciones del centro educativo, no se hará exigencia de parqueo, siempre y cuando la edificación de parqueo esté ubicada a una distancia no mayor de doscientos cincuenta metros (250,00 m).

4. **EDUCACIÓN NO FORMAL:** Los establecimientos ubicados en sectores de estratos 5 y 6 deberán disponer de una celda de parqueadero para visitantes por cada veinticinco metros cuadrados (25,00 m<sup>2</sup>) destinados a aulas de clase, laboratorios o talleres.

En Centro de Ciudad, en los sectores de estratos 1 a 4 y en los corregimientos no habrá exigencia de parqueo para este tipo de uso educativo.

**PARÁGRAFO.** No se permitirá en ningún caso utilizar las áreas libres, recreativas, deportivas, pisos duros o zonas verdes de los establecimientos como parqueaderos, ni en las vías públicas y vías de acceso al proyecto.

**ARTÍCULO 418º. ESTABLECIMIENTOS NUEVOS EDUCATIVOS DE EDUCACIÓN BÁSICA Y MEDIA.** Toda nueva edificación que se desarrolle en el municipio de Bello para estas modalidades de educación debe proyectarse completamente, es decir, teniendo en cuenta todos los requisitos establecidos en la presente reglamentación, así como las demás normas de urbanismo y construcción que le sean aplicables.

**ARTÍCULO 419º. EDIFICACIONES EN ALTURA.** Para enseñanza preescolar y primaria, el desarrollo máximo en altura será de tres pisos y la distancia de la escalera a cualquier lugar abierto será de 40 metros como máximo. En ningún caso el área recreativa se aceptará en la terraza del último nivel. Para otro tipo de educación se podrán tener alturas mayores y podrán contemplarse las terrazas como áreas de esparcimiento, cumpliendo con las debidas normas de seguridad colectiva.

**ARTÍCULO 420º. ÁREAS LIBRES PARA RECREACIÓN.** En guarderías, preescolares, primaria, secundaria, educación media y educación superior serán de un metro cuadrado (1,00 m<sup>2</sup>) por alumno.

Cuando se trate de educación nocturna, no formal y semipresencial se deberá disponer como mínimo de cafetería y espacios adecuados para descanso y de acuerdo con la magnitud del proyecto se exigirá un metro cuadrado (1,00 m<sup>2</sup>) por cada dos (2,00) alumnos para áreas de esparcimiento. Podrán utilizarse terrazas para el uso recreativo, excepto para guarderías, preescolares y primaria, contando con debidas medidas de seguridad.

Para las edificaciones actuales localizadas en las zonas de estratos 1, 2, 3 y 4 se podrán suplir las exigencias de áreas libres para recreación con los parques públicos y zonas recreativas ubicadas cerca al establecimiento.

**ARTÍCULO 421º. SERVICIOS SANITARIOS.** Deberá existir un mínimo de servicios sanitarios de acuerdo con el establecimiento educativo, separados para hombres y mujeres distribuidos proporcionalmente en la edificación en número suficiente, entre los cuales deben contar con unidades para personas con movilidad reducida.

Las exigencias mínimas será un (1) servicio sanitario por cada veinticinco (25,00) alumnos, separados para hombres y mujeres.

**ARTÍCULO 422º. NORMAS DE SEGURIDAD, CIRCULACIONES, ESCALERAS Y OTROS.** Para el dimensionamiento de las circulaciones, escaleras y otras especificaciones sobre seguridad, se tendrán en cuenta las normas de seguridad colectiva contenidas en la reglamentación vigente.

**ARTÍCULO 423º. ÁREAS ADICIONALES.** Todo establecimiento educativo podrá disponer adicionalmente de las áreas necesarias para su adecuado funcionamiento, tales como bibliotecas, cocinetas, áreas de descanso y similares, de acuerdo con el tipo de educación que en él se imparta.

**ARTÍCULO 424º. ACCESIBILIDAD.** Los establecimientos educativos deben cumplir con las normas mínimas que permitan movilidad dentro del establecimiento para todos los usuarios, especialmente las personas con movilidad reducida, establecidas por las reglamentaciones existentes a nivel nacional, regional y local.

**ARTÍCULO 425º. SERVICIOS PÚBLICOS.** Los establecimientos educativos de cualquier modalidad deberán contar con la infraestructura de servicios públicos requerida en la presente reglamentación tanto para el área urbana como rural.

## SERVICIOS FUNERARIOS

**ARTÍCULO 426º. CONCEPTO.** Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de los muertos y a los servicios de velación. Agrupa morgues, cementerios, jardines cementerios, centros de cremación, centros de osarios, cenizarios, mausoleos, salas de velación, laboratorios de tanatopraxia, locales para oficinas administrativas, agencias funerarias de servicios afines tanto administrativos como de infraestructura requerida para la actividad y de propiciar servicios propios del enriquecimiento cultural, salud, sanidad y servicios de culto religiosos.

### 1. FUNERARIAS

**ARTÍCULO 427º. CONCEPTO.** Es el establecimiento destinado a la prestación de servicios funerarios con o sin preparación de cadáveres; podrán albergar laboratorios de tanatopraxia.

Según el tipo de servicios que presten se definirá su localización y las normas constructivas (espacios requeridos para el adecuado funcionamiento de estas actividades). Se tendrán en cuenta además las normas de carácter superior que regulen la materia.

Las funerarias se clasificarán como sigue:

1. Oficina funeraria sin exhibición de cofres y sin preparación de cadáveres: Son oficinas de representación de servicios funerarios, donde se atiende al público pero las ventas sólo se hacen por catálogo u otro medio similar.
2. Funerarias con exhibición de cofres y sin preparación de cadáveres.
3. Funerarias con exhibición de cofres y con preparación de cadáveres.
4. Funerarias con oratorio para espera de oficios religiosos (sin servicio de velación).

**ARTÍCULO 428º. LOCALIZACIÓN.** Las funerarias se permitirán en las diferentes áreas donde la asignación de usos lo permita; la funeraria que funciona como oficina administrativa, sin exhibición de cofres ni preparación de cadáveres, se permite como oficina.

Las funerarias con exhibición de cofres y con o sin preparación de cadáveres, podrán ubicarse en las áreas y corredores de actividad múltiple Comunes y de centro de ciudad, de acuerdo con la asignación de usos para cada una de ellas.



**PARÁGRAFO.** Las funerarias con exhibición de cofres y preparación de cadáveres, no podrán ubicarse en ninguno de los costados de la cuadra de las vías donde existan anfiteatros, centros médicos, hospitalarios o asistenciales, establecimientos educativos, pasajes o centros comerciales, zonas de circulación privada ni pasajes públicos peatonales.

A excepción de las oficinas funerarias sin exhibición de cofres ni preparación de cadáveres, para su localización no podrán tener colindancia vertical u horizontal con propiedades destinadas al uso residencial.

Las funerarias con preparación de cadáveres podrán contar solo con un oratorio (no sala de velación) y su localización será sólo en áreas de actividad múltiple de carácter Comunal y de centro de ciudad...

**ARTÍCULO 429º. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.** Las oficinas funerarias deberán cumplir con los requerimientos de parqueo para oficinas y demás normas para este uso, según la zona donde se ubiquen.

Las funerarias con preparación de cadáveres, deberán tener un área mínima construida de sesenta metros cuadrados (60,00 m<sup>2</sup>) y veinte metros cuadrados (20,00 m<sup>2</sup>) adicionales al interior del local por cada vehículo mortuario.

Los laboratorios de tanatopraxia como espacios complementarios de los servicios funerarios con preparación de cadáveres ubicados al interior de las funerarias deberán garantizar la dotación de los equipos y las normas sanitarias que los regulan para el adecuado tratamiento estético y de conservación temporal de los cadáveres o restos humanos.

Las funerarias con exhibición de cofres y sin preparación de cadáveres, deben tener un área mínima construida de cuarenta metros cuadrados (40,00 m<sup>2</sup>) y veinte metros cuadrados (20,00 m<sup>2</sup>) adicionales al interior del local por cada vehículo mortuario.

En ambos casos, las funerarias deben estar provistas de una sala de recepción y un salón interno de exhibición de cofres que en ningún caso quedarán a la vista del público.

Las funerarias con preparación de cadáveres deben tener ventilación en forma natural ó mecánica, aprobada por las autoridades sanitarias.

Cuando se cuente con un espacio destinado a la preparación de cadáveres, éste no deberá estar en contacto visual con los usuarios y dispondrá de cava, nevera o mueble similar para la conservación de las vísceras y otros residuos; no se admitirá ningún tipo de incineración o cremación por más pequeños que sean los residuos. Deberá cumplir con las demás normas sanitarias establecidas sobre la materia en reglamentaciones de superior jerarquía.

**PARÁGRAFO 1º.** Los oratorios de espera no podrán contemplar velación, si ésta es prolongada deben contemplar cavas de congelación previa autorización de las autoridades ambientales o cumpliendo con la norma específica de sala de velación.

Las edificaciones existentes que se pretendan adecuar a este uso deberán garantizar el cumplimiento de las anteriores disposiciones internas locativas para su funcionamiento y las demás disposiciones que regulan la actividad.

**PARÁGRAFO 2º.** Las funerarias deberán cumplir con todas las normas establecidas por el Código de Convivencia Ciudadana (antes Código de Policía) que no estén contempladas en la reglamentación anterior.

**ARTÍCULO 430º. ACCESIBILIDAD.** Las funerarias deberán cumplir con las normas sobre accesibilidad establecidas en las reglamentaciones existentes.

**ARTÍCULO 431º. SERVICIOS PÚBLICOS.** Deberá contar con la infraestructura de servicios públicos requerida en la presente reglamentación, tanto para el área urbana como rural.

## 2. SALAS DE VELACIÓN

**ARTÍCULO 432º. SALAS DE VELACIÓN.** Espacios arquitectónicos destinados a facilitar las áreas necesarias para la velación de los difuntos. Para definir su localización y reglamentación se tendrá en cuenta si funcionan independientemente o anexas a un templo, cementerio o funeraria, o hacen parte integral de un complejo de servicios religiosos del mismo tipo y cumplen con los requisitos normativos que regulan la actividad, garantizando la aprobación específica.

La reglamentación específica determinará las distancias mínimas a establecimientos de salud, educación, a otras salas de velación ya aprobadas y al uso residencial; se fijarán condiciones de accesibilidad y normas constructivas relacionadas con áreas mínimas, servicios sanitarios, circulación, iluminación, ventilación. Los parqueaderos se establecerán de acuerdo con el número de salas y el polígono de tratamiento.

**ARTÍCULO 433º. LOCALIZACIÓN.** Los servicios de salas de velación podrán ubicarse en las áreas y corredores de actividad múltiple de acuerdo con lo establecido en la asignación de usos para cada una de ellas.

También serán uso complementario como servicio anexo a un templo, a cementerio o jardín cementerio, siempre y cuando hagan parte integral del complejo de servicios religiosos del mismo, ya sea como sala de servicios múltiples o como sala exclusiva de velación y cumplan con todos los demás requisitos. En las salas de velación no se permite la preparación de cadáveres.

Las salas de velación y las funerarias podrán funcionar integradas, siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos para ambos y todas las demás establecidas por el Código de Convivencia Ciudadana (antes Código de Policía).

No se admitirá este servicio a una distancia menor de ochenta metros (80,00 m) ni en la misma manzana de clínicas, hospitales, centros de salud y educación ni de otra sala de velación ya aprobada.

No deberá existir colindancia con propiedades destinadas al uso residencial ni podrán estar situadas en edificios de multifamiliares con uso de vivienda.

Para que se acepte la colindancia cercana con edificaciones residenciales deben mediar entre ambos usos unas áreas construidas cuyo uso sea complementario al servicio, tales como parqueaderos, locales, cafeterías y similares, sobre una distancia no inferior a diez metros (10,00) metros.

**ARTÍCULO 434º. ACCESIBILIDAD.** Deberán contar con una salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a apartamentos, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas diferentes a las del servicio.

Los accesos vehiculares no podrán ubicarse dando frente a complejos viales tales como glorietas, pasos a desnivel, ni directamente sobre vías arterias. No podrá realizar parqueaderos sobre la vía pública ni causar conflictos viales so pena de cierre del establecimiento.

**ARTÍCULO 435º. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.** Las salas de velación deben cumplir con las siguientes normas específicas:

1. **ÁREAS:** Área mínima construida de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) por cada sala de velación, la cual debe distribuirse en los siguientes espacios: zona común, zona familiar para ubicación del féretro y cuarto de descanso privado con baño, con un área mínima de quince metros cuadrados (15,00 m<sup>2</sup>).

El oratorio se considera como una sala más.

2. **SERVICIOS SANITARIOS:** Deben estar provistas de servicios sanitarios independientes para damas y caballeros, en proporción suficiente al número de salas, con un mínimo de una (1) unidad completa para damas y una (1) para caballeros por cada sala.
3. **CIRCULACIÓN:** En caso de que se plantee un acceso común para dos o más salas de velación se

deberá disponer de zonas de circulación de tres metros (3,00 m) de ancho o más, dependiendo del número de éstas, con iluminación y ventilación directa a patios o del exterior. Esta circulación se incrementará a razón de cincuenta centímetros (50 cm) por cada sala adicional a las primeras.

4. **ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:** Deben cumplir los requisitos mínimos sobre iluminación, ventilación, patios, retiros, contenidos en la presente reglamentación esta debe ser en forma directa a patios o vacíos o en forma mecánica cuando la distancia a la fuente de luz natural no sea mayor a ocho metros (8,00 m).
5. **OTRAS ÁREAS:** Deben disponer de las áreas necesarias para oficina de administración, cocineta, provista de las dotaciones higiénicas mínimas para la preparación y consumo de alimentos ligeros o bebidas no alcohólicas.
6. **ESTACIONAMIENTOS:** Se debe disponer de área para estacionamiento integrado a la edificación con un mínimo de veinte (20,00) celdas de parqueadero de visitantes por cada sala de velación u oratorio en las zonas de estratos 5 y 6, y de diez (10,00) celdas en las zonas de estrato 3 y 4.

En las zonas de estratos 1 y 2, en el Centro de Ciudad y en las cabeceras de los corregimientos se debe disponer como mínimo de cinco (5,00) celdas de parqueo por cada sala. El parqueadero deberá tener entrada directa al interior de la edificación para permitir el desplazamiento con el féretro por un acceso diferente al principal.

7. **SALAS ANEXAS A TEMPLOS:** Cuando se trate de salas de velación anexas a un templo en zona residencial, el número de parqueaderos dependerá del estrato socioeconómico donde esté ubicado: en las zonas de estratos 5 y 6, se exigirán veinte (20,00) celdas por cada sala; en las zonas de estratos 3 y 4, deben cumplir con un mínimo diez (10,00) celdas de parqueo.

Si el templo tiene soluciones de parqueo, éstas se contabilizarán para efectos de la exigencia. Para las construcciones existentes en templos debidamente aprobados sin solución de parqueo, sólo se admitirá una sala por lugar de culto, y deberán disponer de normas de señalización concertadas con la Secretaría de Tránsito Municipal.

8. **SALAS ANEXAS A CEMENTERIOS:** Cuando el servicio de sala de velación se presente anexo al cementerio o jardín cementerio existente, la determinación del número de parqueaderos por cada sala dependerá de las soluciones de parqueaderos existentes en el complejo, de la utilización de éstos para los otros servicios, la localización del establecimiento, la conformación del sector, y otras variables, según el caso.
9. **OTRAS DISPOSICIONES:** Las salas de velación deberán cumplir con las normas para personas con movilidad reducida establecidas en las reglamentaciones existentes, garantizándoles la accesibilidad, circulaciones, servicios sanitarios y uso adecuado de los demás espacios de éstas.

### 3. MORGUES

**ARTÍCULO 436°. CONCEPTO.** Es el espacio arquitectónico destinado al acopio y almacenamiento de cadáveres humanos.

**ARTÍCULO 437°. LOCALIZACIÓN.** Por sus condiciones de impacto, requieren de un manejo especial y por lo tanto los proyectos a realizarse deben contar con un concepto previo del anteproyecto para su análisis por parte de la Secretaría de Planeación Municipal. En ningún caso podrán plantearse en áreas con categoría de uso residencial.

### 4. CEMENTERIOS CON BOVEDAS Y JARDINES CEMENTERIOS

**ARTÍCULO 438°. LOCALIZACIÓN.** Los inmuebles con estas destinaciones y los que se destinen en el

futuro a este uso deben garantizar su permanencia y serán considerados como equipamiento básico.

Además del uso predominante podrán disponer de usos complementarios y compatibles de los definidos en los servicios funerarios y aquellos de comercio y servicios que garanticen la calidad del servicio a los usuarios y que puedan coexistir con los usos principales sin desplazarlos.

**ARTÍCULO 439°. CEMENTERIOS CON BÓVEDAS Y JARDINES CEMENTERIOS.** Para definir su localización y reglamentación se tendrán en cuenta las distancias mínimas a sitios con alta densidad poblacional, a clínicas, mataderos, escuelas y a otras actividades sobre las cuales puedan causar impactos.

En el aspecto constructivo se reglamentarán las áreas, ocupación máxima, dimensión de vías interiores, retiros laterales, número de celdas de parqueo, dimensiones de las fosas, áreas adicionales, alturas, patios, cerramientos y disposiciones sobre basuras, entre otros aspectos.

**ARTÍCULO 440°. CRITERIOS PARA SU LOCALIZACIÓN.** De conformidad con su área se tratarán como urbanizaciones especiales, cumpliendo con el proceso respectivo y de acuerdo con los siguientes criterios:

- Deben contemplarse como alternativa de servicios que integren servicios tales como funerarias, salas de velación, servicios religiosos e inhumación subterránea en lote o tumba.
- La localización será en área distinta de la demarcada como Centro de Ciudad y a una distancia no menor de trescientos metros (300,00 m) de hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.
- Se requiere un control previo que garantice la ubicación del cementerio en el sitio, sin riesgos de carácter sanitario para la salud o el bienestar de la comunidad.
- Igualmente, para la localización del cementerio debe tenerse en cuenta la dirección dominante de los vientos, con el fin de evitar que se esparzan olores que puedan afectar la salubridad de la comunidad aledaña.
- Otros aspectos a considerar en su localización son:
  - La no interferencia de la ubicación del proyecto con aguas de uso doméstico o aún subterráneo que provengan o circulen a través del subsuelo del cementerio causando contaminación a los emplazamientos circundantes.
  - La eventual interferencia con planes de servicio público.
  - La destinación de los terrenos a usos de mayor interés social, previstos en los planes de ordenamiento territorial.
  - La interferencia de proyectos viales y sus desarrollos.
  - Que la localización de los cementerios en cuanto hace relación a las condiciones generales del terreno: nivel freático, condiciones geológicas, posibilidad de inundaciones, saneamiento previo, evacuación de residuos, factibilidad de servicios públicos complementarios, factibilidad de comunicaciones terrestres, concuerde con las normas establecidas en la presente reglamentación.
  - El diseño de accesos y salidas que originen conflicto con el tránsito vehicular en autopistas y vías arterias, en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos que los accesos se proyecten por vía de circulación rápida o de rutas de transporte público, deberán disponer de una vía de servicio para evitar conflictos viales.

En cuanto a la saturación de la zona por el uso de cementerios y la falta de disponibilidad de tumbas en los existentes, las entidades competentes fijarán las circunstancias en que se considerarán saturados o que deban ser suprimidos por el no cumplimiento de las condiciones sanitarias.

## **ARTÍCULO 441º. NORMAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA JARDINES-CEMENTERIOS.**

Los jardines-cementerios tendrán un área bruta mínima de cuatro hectáreas (4 Ha). Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios, serán los siguientes:

<b>ÁREA BRUTA DEL TERRENO</b>	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b>
-------------------------------	-------------------------

- |                          |     |
|--------------------------|-----|
| - De 4 a 10 Hectáreas.   | 50% |
| - De 10 a 15 Hectáreas.  | 55% |
| - Mayor de 15 Hectáreas. | 65% |

El porcentaje restante constituye área libre que podrá utilizarse en vías interiores, retiros, zonas verdes y parqueaderos, de acuerdo con los siguientes parámetros:

1. **VÍAS INTERIORES:** Tendrán como mínimo una calzada de seis metros (6,00 m) de ancho. El antejardín será de tres metros (3,00 m), en ambos costados de las vías interiores y dispondrán de un andén de circulación de mínimo uno punto cincuenta metros (1,50) en uno de los costados.
2. **RETIROS LATERALES:** Serán de un ancho mínimo de quince metros (15,00) en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada.
3. **ESTACIONAMIENTO:** Se dispondrá de un área para estacionamiento con capacidad para un mínimo de cien vehículos (100,00). Podrán requerirse áreas mayores de parqueadero por razón de la magnitud del establecimiento, número de salas de velación y otros servicios adicionales que se presten.
4. **CERRAMIENTO:** Será transparente o en setos vivos, con altura máxima de 3.00 metros, zócalo en mampostería de cero punto sesenta metros (0,60 m), con un máximo un metro (1,00 m) cuando se requiera por condiciones topográficas del terreno, cumpliendo con las demás condiciones normativas establecidas para cerramientos. No se permitirán cerramientos completos en mampostería ni con elementos corto-punzantes.
5. **COLECTORES:** Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado, según las disposiciones de las empresas que presten el servicio.
6. **PROFUNDIDAD Y DIMENSIONES DE LAS FOSAS:** Tendrán como mínimo unos metros (1,00 m) de profundidad para el caso de fosas sencillas y de dos metros (2,00 M) cuando sean dobles. Dependiendo de la consistencia del terreno.

La fosa mínima será de cero punto ochenta metros (0.80 m) por dos metros (2,00 m) para un tamaño de lote mínimo de un punto veinte metros (1,20 m) por dos punto cincuenta metros (2,50 m), con espacio para circulación entre unas y otras de cero punto sesenta metros (0.60 m).

Deberá elaborarse un estudio que compruebe que el nivel freático de los terrenos, en tiempo normal, se encuentra por lo menos a un (1,00 m) por debajo del nivel inferior de las sepulturas.

7. **ÁREAS ADICIONALES:** Las edificaciones que se destinen a administración podrán incluir los siguientes servicios, además de los esenciales a su función: osarios para la conservación de los restos exhumados, puesto de primeros auxilios, depósito de maquinaria, materiales y herramientas; compactadores e incineradores de desechos, cuartos de basura y unidades sanitarias independientes, tanto para el público como para los empleados. Los cementerios y jardines – cementerio, admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, según la reglamentación vigente para ellos.
8. **ACCESIBILIDAD:** Los cementerios deben cumplir con las normas sobre accesibilidad establecidas por las reglamentaciones existentes a nivel nacional, local y departamental, debiendo garantizar condiciones de accesibilidad y circulación a las áreas básicas para las personas con movilidad reducida.

**PARÁGRAFO.** En las áreas suburbanas, rurales estos equipamientos requerirán concepto previo de Secretaría de Planeación Municipal para definir su localización física, magnitud, mitigación de impactos, accesibilidad vial, entorno, accesibilidad vial, condiciones ambientales, área de ocupación, etc.

## 5. CEMENTERIOS CON BÓVEDAS.

### ARTÍCULO 442º. NORMAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA CEMENTERIOS CON BÓVEDAS.

1. **ÁREA DEL TERRENO:** Será de dos hectáreas (2,00 Ha.) como mínimo y máximo de cuatro hectáreas (4,00 Ha.).
2. **ÁREA DE OCUPACIÓN:** Se permite la ocupación de hasta el cuarenta por ciento (40%) del área total del terreno. En ella se proyectarán las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios.

El área libre restante se destinará a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos y retiros.

3. **RETIROS:** Se dispondrán retiros de quince metros (15.00 m) de ancho como mínimo, en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiro. En linderos con zonas residenciales, dicho retiro será de mínimo quince metros (15,00 m), requisito que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.
4. **CERRAMIENTO:** Será transparente, con altura mínima de tres metros (3,00 m), zócalo de cero punto sesenta metros (0.60 m) a un metro (1,00 m) cuando se requiera por condiciones topográficas del terreno, cumpliendo con las demás condiciones normativas establecidas para cerramientos. No se permitirán cerramientos completos en mampostería ni con elementos corto-punzantes.
5. **CIRCULACIONES:** Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente inmediato una circulación de tres metros (3,00 m) de ancho, la cual será cubierta en pórtico o en voladizo y abierta hacia las áreas libres. En el caso de proyectarse diferentes niveles, la circulación entre ellos deberá realizarse por rampas con pendiente máxima del 10%, construidas en piso duro antideslizante y ancho mínimo de 3.00 metros, para los primeros 3 pisos. De esta altura en adelante deberán proveerse de ascensores para el público y féretro.
6. **ALTURAS:** Las edificaciones para bóvedas tendrán una altura libre por piso de 3.00 metros, y una altura máxima de edificación de ocho (8) pisos.
7. **PATIOS:** Tendrán un área mínima de cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>).
8. **ESPECIFICACIONES DE LAS BÓVEDAS:** Los muros y separaciones verticales serán de adobe macizo o un elemento estructural similar; el muro posterior tendrá un espesor mínimo de veinte centímetros (20 cm). El muro de fachada que da hacia la zona de retiro de la parte posterior de las bóvedas, será doble con separación mínima entre ellos de cinco centímetros (5 cm) y recibirá tratamiento con acabado de fachada hacia el exterior, al igual que los muros laterales de la edificación. El piso y la cubierta de las bóvedas serán en concreto y estarán impermeabilizados; el piso tendrá una inclinación hacia el fondo de la bóveda de por lo menos del tres por ciento (3%) y estará provisto de un zócalo de diez centímetros (10 cm) de altura.

**ARTÍCULO 443º. DISPOSICIÓN DE BASURAS.** Los cementerios deberán asignar un espacio para la recolección y tratamiento de los residuos que se producen al interior de los mismos, dando cumplimiento a las normas establecidas al respecto o a aquellas que las sustituyan, en concordancia con las disposiciones que se expidan en materia ambiental.

**ARTÍCULO 444º. ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES.** Cuando en los cementerios con bóvedas y en jardines-cementerios se proyecten adecuaciones, ampliaciones o modificaciones éstas deberán ceñirse a las condiciones estipuladas en los artículos anteriores.

**ARTÍCULO 445º. ACCESIBILIDAD.** Los cementerios deben cumplir con las normas sobre accesibilidad establecidas por las reglamentaciones existentes a nivel nacional, local y departamental, debiendo garantizar

condiciones de accesibilidad y circulación a las áreas básicas para las personas con movilidad reducida.

**ARTÍCULO 446º. SERVICIOS PÚBLICOS.** Deberá contar con la infraestructura de servicios públicos requerida tanto para el área urbana como rural.

## 6. JARDINES DE OSARIOS Y OSARIOS EN RECINTO CERRADO

**ARTÍCULO 447º. CONCEPTO.** Son edificaciones diseñadas para albergar los nichos cenizarios y osarios.

**ARTÍCULO 448º. LOCALIZACIÓN.** Como uso restringido por su carácter de perpetuidad podrán admitirse anexos a templos, cementerio o jardín-cementerio, siempre y cuando haga parte integral del complejo de servicios religiosos y cumplan con todos los demás requisitos.

**ARTÍCULO 449º. RETIROS.** La colindancia con propiedades destinadas a usos diferentes al religioso deberá conservar aislamientos técnicos o espaciales acordes al complejo de osarios, sea éste en jardín o en recinto cerrado, tales como doble muro con cámara de aire transitable en el medio, con una separación mínima entre muros de treinta centímetros (30 cm).

**ARTÍCULO 450º. NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN.** Para el diseño y construcción de los jardines de osarios y de los osarios en recinto cerrado, deberán tenerse en cuenta las siguientes normas generales:

1. Deberán contar con un sistema de iluminación y ventilación natural o artificial.
2. Las circulaciones tendrán un ancho mínimo de dos punto cincuenta metros (2,50 m), y las diferencias de niveles se tratarán con rampas con pendiente máximo del diez por ciento (10%) si se carece de varios ascensores los deben contemplar el desplazamiento vertical de personas de movilidad reducida.

En los Jardines de Osarios los pasillos de circulación serán en piso duro y con tratamiento ornamental. En los de recinto cerrado los pasillos de circulación serán en piso duro de fácil limpieza para mantener la higiene del establecimiento.

3. Deberán contar con un espacio principal con oratorio que sirva como sitio de reunión para la oración y los diferentes actos litúrgicos.
4. Las características mínimas de la edificación destinada a pabellón de osarios, serán las siguientes:

Altura máxima del pabellón de osarios: tres metros (3,00 m) por piso.

Longitud máxima del pabellón de osarios: diez metros (10,00 m).

Los muros posteriores y laterales del pabellón de osarios tendrán tratamiento y acabados de fachada.

Deberá existir una separación como zócalo de veinte centímetros (20 cm) como mínimo, entre la primera fila horizontal de osarios y el nivel de piso acabado y entre la última fila con la cubierta.

**ARTÍCULO 451º. ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES.** Toda adecuación, ampliación o modificación deberá ceñirse a las anteriores condiciones.

Será requisito para otorgar licencia de construcción a cualquiera de los usos anteriores contar con el visto bueno de la Secretarías de Salud y Gobierno, así como de la entidad ambiental correspondiente.

## 7. HORNOS CREMATORIOS.

**ARTÍCULO 452º. CONCEPTO.** El servicio de hornos crematorios está conformado por la edificación que

contiene las instalaciones, equipos y recursos adecuados para el funcionamiento de cámaras de cremación.

**ARTÍCULO 453º. LOCALIZACIÓN.** Los hornos para la cremación de cadáveres se admiten al interior de los cementerios y jardines - cementerios, previamente aprobados por la entidad competente y tendrán las siguientes características:

- Deberán cumplir con las especificaciones técnicas y sanitarias exigidas por las autoridades competentes, tales como las Secretarías de Salud y Gobierno, así como de la unidad ambiental correspondiente.
- En la evacuación de los residuos de los hornos crematorios, deben observarse los límites fijados por las reglamentaciones vigentes para las emisiones atmosféricas.
- Su ubicación, al igual que la de los incineradores para residuos sólidos, deberá ser en el área menos visible del lote con el fin de minimizar el impacto psicológico.

**PARÁGRAFO.** Bajo ninguna circunstancia se admitirán al interior de las salas de velación.

Los hornos crematorios utilizados para la cremación de especímenes quirúrgicos - patológicos podrán, previo el lleno de requisitos locativos, técnicos y sanitarios, instalarse dentro del perímetro de entidades hospitalarias, clínicas, anfiteatros y laboratorios patológicos cumpliendo con las especificaciones técnicas vigentes sobre la materia.

## 8. DE LOS USOS ESPECIALES

**ARTICULO 454º. CONCEPTO.** Podrán destinarse a Usos Especiales aquellos bienes inmuebles necesarios para el adecuado desarrollo de los programas de las administración municipal y metropolitana y los que se consideren indispensables conservar con su uso actual o que surgen mediante el proceso de desarrollo urbano y rural por ser de beneficio y que además con su permanencia se obtiene un equilibrio de la estructura espacial municipal.

**ARTICULO 455º. FORMAS DE DESTINACIÓN A USO ESPECIAL.** De acuerdo con los programas de desarrollo establecidos por las administraciones municipal y metropolitana, las formas de destinar bienes inmuebles a Usos Especiales son las siguientes.

1. Afectación especial
2. Destinación transitoria
3. Destinación específica
4. Uso social obligado.

**ARTICULO 456º. CLASIFICACIÓN.** De acuerdo con la finalidad perseguida y el servicio que se pretende prestar a la comunidad, los inmuebles pueden destinarse para los usos que a continuación se definen:

1. Áreas viales
2. Áreas verdes
3. Áreas recreativas
4. Áreas educativas
5. Áreas de salud
6. Áreas de asistencia y protección social
7. Otras áreas especiales

Las diversas tipologías de esta clasificación están contenidas en el aparte correspondiente del Anexo no. 1 de estas Normas Básicas Municipales.



## **LAS FORMAS DE DESTINACIÓN A LOS USOS ESPECIALES**

### **8.1. AFECTACIÓN ESPECIAL**

**ARTICULO 457º. DE LA AFECTACIÓN ESPECIAL.** Entiéndase por afectación especial “toda restricción impuesta por una entidad pública que limite la obtención de licencias de urbanización de parcelación, de construcción, por causa de una obra pública, o por protección ambiental “.

**ARTICULO 458º. PROCEDIMIENTO.** Para la afectación especial de bienes inmuebles con destino a Infraestructura, el Alcalde expedirá el Decreto correspondiente, previo el análisis legal, técnico y financiero y cumpliendo con los trámites contemplados en la Ley 09 de 1989 y Ley 388 de 1997.

### **8.2. DESTINACIÓN.**

**ARTICULO 459º. DE LA DESTINACIÓN TRANSITORIA.** Por razones previamente definidas por la Secretaría de Planeación Municipal, podrá declararse como de uso transitorio cualquier área del municipio, comprendida dentro de los programas adoptados por la Administración Municipal.

La transitoriedad en el uso, el cual puede implicar especiales condiciones urbanísticas o de construcción, deberá motivarse en el decreto que para el efecto expida el jefe de la administración Municipal.

**ARTICULO 460º. DE LA DESTINACIÓN ESPECÍFICA.** El Alcalde Municipal podrá motivar ante su respectivo concejo según el carácter, la destinación de cualquier área del municipio a un uso específico considerado como conveniente para el desarrollo urbano, o asignarle un tratamiento especial en cuanto a las exigencias urbanísticas y de construcción.

Para los fines indicados, el correspondiente acuerdo determinará las limitaciones con respecto al uso y las condiciones urbanísticas y de construcción a que deberán someterse los inmuebles respectivos.

### **8.3. DEL USO SOCIAL OBLIGADO (O).**

**ARTICULO 461º. CONCEPTO.** En todos los casos en que la Administración Municipal, considere de carácter permanente la destinación de un área de terreno y/o edificaciones públicas o privadas que por sus características de patrimonio social comunitario, deberán mantenerse con el uso asignado en el momento de concederles la licencias para ubicación, construcción y funcionamiento, se procederá a la respectiva declaratoria. Todo esto en busca de obtener un equilibrio de la estructura espacial urbana que propenda por el logro de una mejor calidad de vida, en el municipio, para todos los habitantes presentes y futuros.

Los usos sociales obligatorios son de dos tipos:

1. De tipo genérico: Producto de la aplicación de normas al proceso de urbanización y construcción tales como: Las vías, jardines, antejardines, retiros viales y de separación entre edificaciones, retiros de aislamiento, zonas verdes recreativas, servicios colectivos, etc.
2. De tipo específico: Estos por lo general tienen sus propias normas y se catalogan como usos complementarios y/o restringidos para su debida ubicación en el municipio; por consiguiente, están sujetos a análisis específicos por parte de la Secretaría de Planeación Municipal...

De acuerdo con la finalidad y el servicio que se preste a la comunidad el uso social obligado se clasifica así:

- |                      |       |
|----------------------|-------|
| a. Áreas viales      | (0-1) |
| b. Áreas verdes      | (0-2) |
| c. Áreas recreativas | (0-3) |
| d. Áreas educativas  | (0-4) |

- e. Áreas de salud (0-5)
- f. Áreas de asistencia y protección social (0-6)
- g. Otras áreas especiales (0-7)

Las diversas tipologías de esta clasificación están contenidas en el aparte correspondiente del Anexo No. 1 de estas Normas Básicas Municipales.

**ARTICULO 462º. ASIGNACIÓN DE LOS USOS.** Asignase como usos obligados para todo el territorio municipal y de acuerdo con la clasificación establecida, todas aquellas áreas que a la fecha de vigencia de las presentes Normas Básicas Municipales existan en todo el territorio municipal y se caracterizan como de tipo genérico, según el artículo anterior, y las que en un futuro se llegaren a definir como tales en el proceso del desarrollo urbano, y todas las características en el mismo artículo como de tipo específico y señaladas especialmente en el plano de usos del suelo anexo y que hace parte integral de las presentes Normas Básicas Municipales.

**ARTICULO 463º. PROCEDIMIENTO DE AFECTACIÓN.** El procedimiento para la destinación, cambio o anulación del uso social obligado será:

1. De tipo específico. El Alcalde previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal, deberá someter a consideración del Concejo Municipal solicitud de declarar, modificar o suprimir por Acuerdo, la destinación de Uso Social Obligado Específico, para aquellas áreas y equipamientos colectivos y de servicio a la comunidad en el municipio de Bello.
2. De tipo genérico. Competerá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal decidir sobre las propuestas de anular o modificar la destinación de áreas al uso social obligado genérico, salvo que se trate de áreas que hayan ingresado al uso público, y siempre que se ajusten a las correspondientes reglamentaciones de usos del suelo, urbanismo y construcción.

**ARTICULO 464º. ESTÍMULOS.** El Alcalde Municipal podrá solicitar o presentar ante el Concejo, proyectos de acuerdo para la creación de estímulos de tipo económico que permitan disminuir o acumular como bonificación parte de los impuestos municipales de las propiedades de carácter privado que hayan de afectarse al Uso Social Obligado reglamentado por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, acorde con lo establecido en la Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios.

**ARTICULO 465º. ADQUISICIÓN.** El procedimiento para la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación de los bienes que servirán para la preservación del patrimonio social comunitario, o la ejecución de proyectos de infraestructura social se hará mediante el procedimiento que contempla la Ley 09 de 1989 y demás reglamentaciones complementarias.

## **PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

### **1. INTRODUCCIÓN.**

**ARTICULO 466º. CRITERIO GENERAL.** Para todo desarrollo urbanístico se deberá considerar en sus estudios pendientes y como uno de los objetivos prioritarios el resolver el mantenimiento, conservación, mejora y protección general del medio ambiente. Para el efecto se deberán cumplir estrictamente las normas urbanísticas contenidas en los Artículos 17, 18, 19, 20 y 21 del Acuerdo 033 de 2009 (Plan de Ordenamiento Territorial) o aquella que lo modifique, adicione o sustituya, así como la legislación ambiental vigente en lo referente a la conservación y protección del recurso hídrico y recurso suelo, en las presentes Normas Básicas.

**PARAGRAFO.** En el Municipio de Bello la Secretaría de Planeación Municipal será el encargado de vigilar permanentemente estos objetivos y estará en la obligación de negar cualquier plan que no cumpla con lo aquí dispuesto. Además se deberá solicitar por escrito, a las autoridades competentes, la suspensión de las obras de urbanización y construcción que una vez aprobadas y en ejecución estén incumpliendo con las disposiciones de conservación del medio ambiente y llegado el caso negar el Recibo de Obra.

## 2. EXPLOTACIÓN DE CANTERAS.

**ARTICULO 467º. CONCEPTO.** Se denominan zonas de explotación de materiales aquellas cuya principal actividad consiste en la extracción de materiales, para ser posteriormente utilizados en la industria de la construcción. Incluye tanto el material que no va a sufrir posteriores transformaciones como la arena, la piedra, etc. como también aquel que se someterá a un proceso de transformación: por ejemplo en el caso de la arcilla para la producción de ladrillos.

Toda cantera, ladrillera, tejar, explotación minera o similar que se pretenda ubicar o legalizar dentro del Municipio de Bello, deberá efectuar el trámite respectivo ante el Ministerio de Minas y Energía, según lo dispuesto en la Ley 010 de 2007 la cual modifica la Ley 685 de 2001, correspondiente al Código de Minas y en sus decretos reglamentarios complementarios, además de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**ARTICULO 468º. LOCALIZACIÓN Y RETIROS DE AISLAMIENTO.** Para la localización de explotaciones mineras se asumirán los criterios establecidos en el Acuerdo 033 de 2009 (Plan de Ordenamiento Territorial) y en la Ley 010 de 2007 la cual modifica la Ley 685 de 2001. Deberá respetarse además, como retiro de aislamiento, una distancia mínima de trescientos metros (300 m) entre un frente activo de explotación y los asentamientos o desarrollos constructivos que se proyecten desarrollar.

**ARTICULO 469º. ASIGNACIÓN DE USOS.** Para las zonas de explotación minera se asumirá el régimen de usos establecido en el Artículo 224 del Acuerdo 033 de 2009 y la norma que lo modifique, adicione o sustituya

**ARTICULO 470º. DEL TRÁMITE.** Toda cantera o explotación minera que se pretenda ubicar o legalizar dentro del municipio, deberá efectuar el trámite respectivo ante la Secretaria de Minas Departamental, o la entidad en que éste delegue según lo dispuesto en las normas vigentes sobre la materia.

## 3. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS CORRIENTES DE AGUA.

**ARTICULO 471º. OBLIGACIÓN GENERAL.** Los interesados en nuevos desarrollos urbanísticos, tal como se establece en estas Normas Básicas Municipales, están obligados a conservar el cruce y la vegetación circundante, como áreas de protección de las corrientes naturales de agua, pudiendo ser cedidas en favor del Municipio de Bello, o al ente a que corresponda de conformidad con las normas vigentes. Como criterios de obligación general para los retiros a corrientes naturales se establece lo contenido en los Artículos 17, 18, 19, 20 y 21 del Acuerdo 033 de 2009 (Plan de Ordenamiento Territorial) o aquella que lo modifique, adicione o sustituya.

## 4. CAPTACIÓN DE AGUAS - TRATAMIENTO Y VERTIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

**ARTICULO 472º. CRITERIO GENERAL.** Todo lo relacionado con la captación, tratamiento y vertimiento de aguas residuales se hará de conformidad con la legislación ambiental vigente y a los procedimientos de trámite que para toda actuación al respecto establezca la autoridad ambiental competente

## 5. BOTADEROS DE ESCOMBROS Y DE LOS RELLENOS SANITARIOS.

**ARTICULO 473º. DE LOS BOTADEROS DE ESCOMBROS.** La regulación, el manejo y la localización final de los sitios para la disposición final de escombros y llenos estructurales estará sujeto a la regulación ambiental vigente Decreto 541 de 1994, el Acuerdo 033 de 2009 y el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) regional y municipal asociados a las obras de urbanismo y construcción que se ejecuten en el municipio de Bello. La Secretaría de Planeación Municipal y la Secretaría de Infraestructura, deberán seleccionar y destinar los sitios del territorio municipal en los cuales se permitirá la disposición controlada de escombros. También tendrán participación en el manejo de su disposición, las Secretarías de Gobierno,

Tránsito Municipal y las entidades ambientales respectivas, en cuanto a los espacios legales y de tráfico vehicular relacionados.

La destinación se hará mediante Resolución de la Secretaría de Planeación. En los terrenos que se autorice botada de escombros se establecerá la reglamentación para su funcionamiento, de conformidad con los siguientes criterios básicos:

- a. Se debe realizar el diseño del botadero, definiendo su capacidad, vida útil, normas de operación, diseño de drenajes superficiales y sub-superficiales, taludes y terrazas. Igualmente, se deberán presentar propuestas para su destinación futura.
- b. No se permitirá la ubicación de botaderos en los siguientes tipos de terrenos:
  - En las zonas de retiro a los cauces de las corrientes de agua (entendiéndose como retiro a corrientes naturales, el establecido en el artículo 17º del Acuerdo 033 de 2.009 o la norma que lo sustituya, modifique o adicione.
  - En zonas con riesgo geológico, por deslizamiento o inundación. En las zonas de riesgo geológico moderado donde se puede realizar un manejo de los terrenos, se exigirá el respectivo estudio geotécnico donde se especifique el tipo de manejo a realizarse.
  - El terreno donde se puedan afectar estructuras hidráulicas tales como coberturas de quebradas, sistemas de drenaje de terrenos vecinos, redes de acueducto y alcantarillado.
  - En terrenos donde esté proyectado un trazado vial.
- c. Se restringirá la ubicación en terrenos con las siguientes características:
  - Proximidad de puentes, puentes viales o intercambios viales de tráfico medio o mayor.
  - Zonas con pendientes mayores del diez por ciento (10%). Para zonas con pendientes mayor se deberá presentar un estudio técnico de adecuación del terreno en cuanto a terraceo, movimiento de tierras, estructuras de contención, etc.
  - Suelos de baja capacidad portante.
- d. Deberán construirse vías vehiculares de acceso directo y adecuado para el tránsito de los vehículos que han de transportar los escombros.
- e. Las vías de acceso directo al botadero NO podrán atravesar áreas residenciales ya desarrolladas y conformadas.
- f. El lote de terreno para depósito de los escombros NO podrá colindar con edificaciones ya existentes de cualquier tipo y uso.
- g. El depósito de escombros y de los de relleno sanitario deberán realizar diariamente las labores de nivelación y compactación necesarias, con la maquinaria apropiada para impedir la obstrucción del acceso y permitir así la libre aproximación de los vehículos transportadores de escombros.
- h. El terreno deberá estar debidamente cercado y con una valla de identificación que acredite la prestación del servicio.
- i. La firma y/o persona responsable del depósito de escombros deberá mantener un estricto control sobre los vehículos transportadores de escombros y materiales, para que no se derrame su carga sobre las vías públicas y cumplan con las normas vigentes sobre la materia.
- j. No se permitirán en los botaderos de escombros y en los de relleno sanitario materiales cuya descomposición afecte al vecindario. Una vez recibido el material en el depósito éste deberá ser procesado y almacenado de acuerdo a las normas vigentes sobre la materia.

**PARÁGRAFO 1.** El Municipio de Bello determinará y reglamentará los sitios para el depósito de escombros en forma temporal o transitoria en casos de emergencia o urgencia, los cuales pueden ser públicos o privados, siempre y cuando se garantice mediante pólizas de cumplimiento que el interesado o firma propietaria del mismo se comprometa a evacuarlos posteriormente a botaderos permanentes. Para ello, se deberán tener en cuenta los mismos criterios básicos establecidos en el presente artículo.

**PARÁGRAFO 2.** Las estaciones de transferencia de residuos sólidos requeridas para el territorio municipal se ubicarán teniendo en cuenta las categorías de usos del suelo definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, solo en aquellas áreas adyacentes al corredor férreo y/o vías principales de orden nacional y/o regional y se regirá por las disposiciones nacionales vigentes establecidas en los Decretos Nacionales 838 de marzo 23 de 2005 del Ministerio de Desarrollo Económico, o Vivienda y Desarrollo Territorial y el Decreto 1713 de 2002 del Ministerio de Desarrollo Económico, o las normas que lo sustituyan, modifiquen y de conformidad con las demás normas sanitarias y ambientales vigentes, incluidas las disposiciones que adoptan los PGIRS tanto regional como local, previa aprobación de Concejo Municipal.

## **NORMAS PARA EL SUELO RURAL**

**ARTÍCULO 474º. DE LAS NORMAS MÍNIMAS EN EL SUELO RURAL PARA LA DENSIFICACIÓN.** La determinación de las siguientes exigencias se hace en procura del desarrollo armónico de la zona rural. Se tiene en cuenta la legislación agraria y ambiental y como principio fundamental se propende por la protección del medio ambiente y los recursos naturales, para los procesos de construcción, partición y parcelación.

**PARÁGRAFO.** En la Norma Básica se reglamentarán los aprovechamientos, las cesiones gratuitas para vías locales, el espacio público, las afectaciones de vías públicas, las zonas de protección y los equipamientos comunitarios.

**ARTÍCULO 475º. Definiciones.** Para enunciar las normas mínimas en el suelo rural para la densificación se tienen en cuenta las siguientes definiciones:

**Unidad Agrícola Familiar (UAF):** Es la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión permita con su proyecto productivo y tecnología adecuada generar como mínimo dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, permitiendo a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio. La Unidad Agrícola Familiar no requerirá normalmente para ser productiva sino el trabajo del propietario y su familia, sin perjuicio del empleo de mano de obra extraña, si la naturaleza de la producción así lo requiere. Su extensión se determina en treinta y cuatro mil metros cuadrados (34.000 m<sup>2</sup>) o tres punto cuatro hectáreas (3,4 Ha.).

- 1. Vivienda Rural Campesina:** Es la edificación habitacional ubicada en suelo rural, que guarda relación con la naturaleza y destino del predio en razón a los usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas. Dentro de esta clasificación se identifican los denominados Condominios Campesinos que son aquellas viviendas rurales campesinas en agrupación, construidas en un mismo predio, las cuales constituyen la satisfacción de vivienda permanente a comunidades campesinas específicas ubicadas en áreas rurales y suburbanas del municipio.
- 2. Parcelación para Vivienda Campestre.** Se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural. En la parcelación de vivienda y el Condominio Campestre (vivienda campestre en agrupación construidas en un mismo predio campestre se identifican la denominadas Vivienda Campestre), que corresponden a edificaciones habitacionales ubicadas en el suelo rural y rural suburbano que no se clasifican como viviendas de apoyo a la producción primaria

sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural. Se consideran desarrollos con características asimilables a lo urbano.

**ARTÍCULO 476º. DE LAS DENSIDADES HABITACIONALES.** Las densidades habitacionales, los aprovechamientos constructivos en el suelo rural y suburbano, se establecen en concordancia con la normativa, conceptos y directrices de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia o la autoridad ambiental respectiva y son consecuentes con las normas sobre índice de ocupación, altura máxima y área mínima de lote que aquí se determinan. Estas serán resultantes de la aplicación de los tamaños mínimos de lote por unidad de vivienda que se establezcan en las áreas de intervención, permitiéndose los mayores aprovechamientos en los suelos suburbanos y los menores en los suelos de protección y se calculan en número de viviendas por unidad de área medida en hectáreas (Ha); de conformidad con lo establecido en la Resolución 9328 de 2007 emitida por la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia – Corantioquia, a las normas nacionales, regionales y locales que las modifiquen sustituyan y deroguen, para el caso del municipio de Bello se tendrán como referencia los siguientes parámetros:

• Densidad Máxima Suburbana	4,99 Viviendas por Hectárea
• Densidad Máxima de Parcelación Vivienda Campestre	3,80 Viviendas por Hectárea
• Densidad UAF - Agrícola	De 5 a 7 Hectáreas por 1 Vivienda
• Densidad UAF - Mixta	De 13 a 17 Hectáreas por 1 Vivienda
• Densidad UAF - Ganadera	De 27 a 37 Hectáreas por 1 Vivienda
• Densidad Máxima Suelo de Protección	38 Hectáreas por 1 Vivienda

**PARÁGRAFO.** La Secretaría de Planeación Municipal estudiará previamente cada caso antes de la expedición de la respectiva Licencia de Parcelación y/o Construcción por parte de la Curaduría Urbana, quien no podrá actuar sin dicho concepto previo en el que se determine con precisión cada desarrollo nuevo, ampliación, adecuación, modificación, reconocimiento o legalización.

**ARTÍCULO 477º. DE LAS NORMAS Y ÁREAS MÍNIMAS PARA LOTES EN SUELO RURAL.** En concordancia con lo establecido en el Artículo 83º de la Ley 1152 de 2007 y con el objeto de prevenir el fraccionamiento antieconómico de la propiedad privada de los predios rurales en el municipio, no podrán estos dividirse por debajo de la extensión determinada por el Consejo Directivo del INCODER para las Unidades Agrícolas Familiares. Las normas específicas para estos tipos de desarrollo se establecerán en la Norma Básica relativas a los índices de ocupación, de construcción de altura, retiros y obligaciones urbanísticas y demás aspectos complementarios a las mismas se establecerán en la Norma Básica, en armonía con la normatividad vigente sobre la materia.

**ARTÍCULO 478º. DE LA SUBDIVISIÓN PREDIAL MEDIANTE EL PROCESO DE PARTICIÓN.** Es un proceso por el cual un lote matriz se subdivide hasta cuatro (4) lotes. Al adelantar procesos de partición, los lotes resultantes individualmente cumplirán con el tamaño mínimo del lote que se establezca, según la localización y la zona para el desarrollo de una vivienda. En caso de resultar de una partición, uno o más lotes con un área que sea inferior al lote mínimo designada para ese suelo, no será posible su aprobación y será necesario optar por el proceso de parcelación con todas las exigencias que de él se derivan de acuerdo a la reglamentación vigente.

En general toda subdivisión predial en el suelo rural estará sujeta al tamaño mínimo equivalente a una Unidad Agrícola Familiar (UAF= 3,4 hectáreas o 34.000 metros cuadrados) y a la asignación del estrato que estará acorde con la actividad predominante, sea agropecuaria tradicional o forestal. En este caso, el área mínima partible se establece en seis punto ocho hectáreas (6,8 Ha.) o sesenta y ocho mil metros cuadrados (68.000 m<sup>2</sup>).

Las subdivisiones prediales en suelos rurales definidos como zonas de parcelación de vivienda campestre, en suelos suburbanos y en los centros poblados rurales, estarán sujetos al área mínima del lote resultante de aplicar la densidad habitacional definida por la autoridad ambiental para dicha clase de suelo. En este caso, el área mínima partible se establece en dos (2) veces el lote mínimo permitido

En particular, el proceso de partición dependerá del tamaño de los lotes que se deriven de aplicar las densidades definidas por la Autoridad Ambiental Competente para cada una de las zonas identificadas en el

suelo rural, sean estas para parcelación de vivienda campestre, para producción agropecuaria, etc., en concordancia con la zonificación de usos establecida en el presente Acuerdo.

**PARÁGRAFO 1:** Toda subdivisión o loteo en zona rural, para el otorgamiento de su respectiva licencia, deberá ajustarse a la normativa vigente para su desarrollo y debe proteger los bosques, las aguas existentes, el hábitat de la fauna, la flora local, la estabilidad de los suelos y la protección paisajística.

**PARÁGRAFO 2:** Los predios que posean construcciones existentes, en áreas de lote inferiores a las establecidas en este acuerdo o en los que los reglamenten y que sean anteriores a la vigencia de la Ley 9ª de 1989 y conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010, se permitirán restringiendo su uso a lo existente y se podrán ampliar o mejorar sin que se generen nuevas destinaciones previo concepto de planeación municipal.

**PARÁGRAFO 3:** Cuando se trate de particiones otorgadas por disposiciones de los jueces de la República, éstas deberán continuar en el sistema de proindiviso y no como lotes independientes.

**PARÁGRAFO 4:** Para el caso de lotes resultantes de una partición previa bajo los criterios del presente acuerdo y con tamaño igual o superior al área mínima parcelable (3,4 hectáreas o 34.000 metros cuadrados), un segundo proceso de partición no será permitido y se tendrá que optar por el proceso de parcelación con las implicaciones y obligaciones que de él se derivan.

**ARTÍCULO 479º. DE LOS PREDIOS EN DOS CLASES DE SUELO.** En caso de presentarse la ubicación de un predio en dos (2) o varias clases o usos de suelos con densidades diferentes, se deberá proceder de la siguiente forma de acuerdo con lo establecido en la Resolución 9328 de 2007 expedida por Corantioquia:

1. Los predios ubicados en dos (2) o varios suelos con densidades diferentes, en principio tendrán que aplicar la densidad definida para cada clase y uso del suelo.
2. Cuando algunas partes del predio no cumplan el área mínima para la respectiva densidad, se deberá calcular la densidad para cada clase y uso del suelo y la fracción de vivienda sumarla a la clase y uso del suelo que le dé mayor posibilidad de densificación, ubicando dentro de ésta, las unidades de vivienda y dejando en las otras clases y usos del suelo el uso principal asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial.
3. En el caso que el predio no cumpla con el tamaño necesario para construir una unidad de vivienda, se podrá englobar con otros predios, respetando la clase de suelo y el uso asignado de cada predio.

**PARÁGRAFO.** Los corredores urbanos interregionales y los definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial como corredores viales, que no estén clasificados como suelo suburbano y no se les asigne el uso de parcelación de vivienda campestre, y se establezca dentro de ellos la ubicación de vivienda rural, deberán cumplir con la densidad para el suelo rural.

**ARTÍCULO 480º. DE LA SUBDIVISIÓN PREDIAL MEDIANTE EL PROCESO DE PARCELACIÓN.**

1. Se entenderá por parcelación toda división o subdivisión de un globo de terreno, ubicado en la zona rural, en cinco (5) o más predios y que cumpla con los requisitos establecidos en los decretos 097 y 564 de 2006. Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural, cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiros a nacimientos y corrientes de agua y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente.
2. El propietario vendedor, como urbanizador, estará sujeto al cumplimiento de requisitos, tales como la debida gestión y aprobación del proyecto parcelario, antes de su ejecución y enajenación, así como el cumplimiento de la exigencia de la cesión gratuita a favor del Municipio de las áreas para espacio público y equipamientos comunitarios veredales (Unidades Básicas Comunitarias Veredales – UBCV - ).
3. El área mínima para parcelación, se establece en 3,4 hectáreas brutas o 34.000 metros cuadrados,

siempre y cuando las parcelas que de él se deriven cumplan las densidades establecidas por la autoridad ambiental.

4. Cuando la vereda no requiera de áreas para equipamiento comunitario donde se localice la parcelación, se podrá efectuar la compensación respectiva, en algún otro sitio requerido por la Secretaria de Planeación o en su defecto se hará la compensación en dinero los cuales tendrán una destinación para el Fondo de Espacio Público.

#### **ARTÍCULO 481º. DE LA NORMA ESPECÍFICA PARA PARCELACIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE.**

Todo desarrollo por parcelación deberá tener en cuenta las siguientes normas:

**Localización de parcelaciones.** Las parcelaciones de vivienda campestre (incluyendo los condominios campestres o viviendas concentradas en un mismo lote), se desarrollarán únicamente en los suelos rurales y suburbanos. En estos suelos, las parcelaciones se desarrollarán de acuerdo a las densidades para cada zona con las respectivas restricciones de uso, de intensidad y de densidad, que se establezcan en normas nacionales, regionales y locales; garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios y la vocación del suelo

**Del área de cesión y dotación de equipamiento comunitario.** Las obligaciones de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios se exigirán a las parcelaciones con el fin de conformar nuevas áreas, habilitar o consolidar las existentes, con destinación a servicios comunitarios o institucionales, de acuerdo con las necesidades de la comunidad, del sector, del Corregimiento o de los Centros Poblados.

Con el propósito de contribuir al desarrollo territorial armónico y equilibrado del suelo rural, los nuevos desarrollos de parcelaciones y los de construcción (por legalizar o nuevos proyectos) cederán un porcentaje del área bruta del lote y el equivalente en metros cuadrados de construcción que se establece en el capítulo correspondiente a obligaciones urbanísticas de las presentes Normas Básicas

En los desarrollos por construcción de viviendas concentradas en un mismo lote o condominios campestres o campesinos, se deberá contribuir con las cesiones establecidas en el presente Decreto. Esta obligación corresponde tanto a construcciones nuevas como a la legalización de las existentes.

En todo proyecto parcelario, el propietario o vendedor como urbanizador, deberá cumplir con el pago de la cesión pública destinada a proveer suelo público y equipamiento comunitario a los nuevos residentes.

El área pública y el equipamiento comunitario, podrán ubicarse adyacentes a zonas privadas comunes de la copropiedad del proyecto parcelable, siempre y cuando, exista un aislamiento físico que indique la naturaleza de las dos clases de suelo. La Unidad Básica Comunitaria Veredal, podrá ser entregada para su administración a la comunidad, mediante contrato de administración del espacio público con el Municipio de Bello.

**Aspectos viales.** Los aspectos viales se regularán considerando la red vial rural definida en el presente Plan de Ordenamiento, teniendo en cuenta las jerarquías viales establecidas y en concordancia con la vocación, aptitud y uso de las diferentes áreas intervenidas, además de las disposiciones establecidas en la Ley 1228 de 2008 o las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan.

**Vías rurales.** Para el desarrollo de parcelaciones (viviendas campestres en lotes diferentes o condominio en un solo predio), el interesado deberá presentar ante la Secretaria de Planeación el esquema vial de acceso, así como el planteamiento interno en cada uno de los lotes, proponiendo claramente el tratamiento de la superficie de rodadura que esté de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, los requerimientos de obras hidráulicas y otras variables que incidan en la estabilidad de la banca.

La sección mínima de la vía estará conformada por superficie de rodadura y zonas laterales para adecuar cunetas, zonas verdes y andenes.

La construcción deberá respetar los retiros mínimos al eje de la vía, de acuerdo con la jerarquía de esta, según lo establecido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Todas las vías principales de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público.



Las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial rural y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

**Vinculación al sistema vial existente o proyectado.** Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público cumpliendo con la sección mínima establecida respetando los corredores definidos en los planes viales municipales y metropolitanos.

Los lotes cuyos accesos se den a través de servidumbres, se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida, dependiendo del carácter de la vía, de acuerdo con la longitud vial y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección de las características específicas del sector. Para vías obligadas pueden exigirse una sección mayor a la aquí establecida, según las exigencias que determine el plan vial.

En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar certificada por la autoridad competente. En caso de que la vía no se autorice podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca, sin ir en detrimento de los retiros establecidos.

**Acceso directo a los lotes.** Para cada uno de los lotes en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada definida como un bien común de copropiedad que garantice la existencia de la misma en el tiempo.

**Infraestructura de servicios públicos.** El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de conexión a los sistemas de acueducto, energía y disposición de aguas residuales. Para el caso de parcelaciones destinadas a vivienda campestre y en general para todo tipo de asentamiento en el suelo rural, se deberá garantizar el autoabastecimiento y la disposición de las aguas servidas.

**Disposición de aguas residuales.** Todo desarrollo en el suelo rural debe presentar a la entidad competente el proyecto de disposición de aguas residuales, con los estudios de suelos y permeabilidad correspondientes, entre otros, que respalden la alternativa propuesta, ya sea para el caso de soluciones individuales o para proyectos con red de alcantarillado y con tratamiento del afluente final.

**De otras obligaciones.** Las parcelaciones cumplirán con las exigencias sobre cobertura forestal, retiros a los nacimientos y corrientes de agua, con el objeto de proteger el ambiente. Las áreas a reservar para cobertura boscosa (por fuera de retiros a corrientes de agua), exigibles para los procesos de partición o desarrollos constructivos por parcelación, se calcularán con base en un porcentaje del área bruta del lote, según la reglamentación específica que se determine para tal efecto, y se podrán contabilizar como cumplimiento del porcentaje de área libre a conservar.

**PARÁGRAFO 1.** En asentamientos concentrados se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de colección, transporte y el tratamiento final de las aguas residuales.

**PARÁGRAFO 2.** Para el caso de de las parcelaciones de hecho, anteriores a junio de 2003 y localizadas en suelo rural definido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial dentro del suelo suburbano y de las zonas de parcelación de vivienda campestre, se podrán legalizar siempre y cuando el área parcelable sea igual o superior a treinta y cuatro mil metros cuadrados (34.000 m<sup>2</sup>) y cumpla con las normas establecidas para las parcelaciones.

**ARTÍCULO 482º. DEFINICIÓN DE PARCELACIÓN PARA VIVIENDA CAMPESTRE.** Se entiende por parcelación para vivienda campestre la subdivisión de terrenos ubicados en suelo rural y suburbano en donde el parcelador desarrolla la dotación de servicios públicos, infraestructura, vías y equipamiento de uso público o comunitario de acuerdo a las normas vigentes.

También se trata de unidades habitacionales en predios indivisos que presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinan a vivienda campestre.

**ARTÍCULO 483º. DE LAS VÍAS EN PARCELACIONES PARA VIVIENDA CAMPESTRE.** El interesado en desarrollar una parcelación destinada a vivienda campestre, deberá presentar el esquema vial de acceso al lote así como el planteamiento interno.

El cerramiento de cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia mínima a partir del eje de la vía, que se determine en la reglamentación específica.

La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma, en concordancia con lo determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial y en las presentes Normas Básicas Municipales.

Todas las vías principales de acceso a una parcelación serán de dominio público. Deberá garantizarse la conformación de una malla vial rural entre los diferentes grandes globos de terreno susceptibles de ser divididos.

**ARTÍCULO 484º. DE LA VINCULACIÓN AL SISTEMA VIAL EXISTENTE O PROYECTADO.** Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público cumpliendo con la sección mínima estipulada, respetando los corredores definidos en el Plan Vial municipal.

**ARTÍCULO 485º. ÁREAS DE CESIÓN EN PROCESOS DE PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN Y RELOTEO.** Toda subdivisión, parcelación o actuación urbanística, deberá ceder obligatoriamente al Municipio de Bello por Escritura Pública debidamente registrada ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, las zonas correspondientes a vías de acceso que no sean privadas, incluyendo, entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que tratan los Numerales 1 y 2 del Artículo 11 del Decreto 3600 de 2007, modificado por el Artículo 4º del Decreto 4066 de 2008.

En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

**Artículo 486º. PORCENTAJES DE CESIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL ÁREA RURAL.** Las obligaciones urbanísticas en el área rural se establecen en los Artículos 118 y siguientes del presente Decreto

**ARTÍCULO 487º. COMPENSACIÓN PARA EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PÚBLICO.** En todos los casos las cesiones urbanísticas se podrán compensar en dinero al Fondo de Equipamientos y Espacio Público para la adquisición de tierras con destino a la implementación de parques públicos y de equipamientos. Así mismo, la obligación correspondiente a equipamientos podrá ser pagada en dinero a dicho fondo para la construcción de los equipamientos necesarios que requiera cada sector, los cuales se ubicarán preferentemente en los Centros Poblados y núcleo principal de corregimiento, para conformar allí los sitios de encuentro ciudadano y para la prestación de los servicios básicos que requiere la población asentada en las áreas rurales.

**ARTÍCULO 488º. DE LA ALTURA MÁXIMA Y DE LA EDIFICABILIDAD.** En los Centros Poblados Rurales la altura máxima para usos diferentes al residencial será de dos (2) niveles y para el uso residencial será de tres (3) niveles y mansarda de máximo el cincuenta por ciento (50%) del piso inferior, localizada al fondo del lote e integrada en volumetría a la edificación.

En el suelo rural y en el suelo suburbano, los predios podrán tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones complementarias propias de las actividades rurales independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción.

La vivienda destinada a la habitación del mayordomo, se podrá desarrollar siempre y cuando su construcción.

**ARTÍCULO 489º. PROHIBICIÓN DE PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN, RELOTEO Y CONSTRUCCIÓN EN LOS CENTROS POBLADOS RURALES.** En los Centros Poblados rurales no se permite la parcelación, la subdivisión, reloteo, ni la construcción de vivienda nueva, hasta tanto no se desarrolle la Unidad de Planificación Rural por parte de la Secretaría de Planeación.

**PARÁGRAFO:** Las Curadurías Urbanas en ningún momento podrán reconocer o legalizar parcelaciones, subdivisiones, reloteos y construcciones realizadas sin la respectiva Licencia de Parcelación y/o Construcción, como tampoco se podrán otorgar ningún acto administrativo si no se cumple con las normas establecidas para cada sector y zona del área rural.

## **DESARROLLOS EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA**

**ARTÍCULO 490º. ÁREA MÍNIMA PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Se fija como área mínima para la formulación de Planes Parciales en el suelo de expansión urbana del Municipio de Bello de cinco hectáreas (5 Ha), con el fin de viabilizar el desarrollo físico de ésta.

**ARTÍCULO 491º. PARÁMETROS NORMATIVOS PARA LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA.** Los parámetros específicos que se deberán tener en los Planes Parciales para la Zonas de Expansión Urbana para cualquier desarrollo tipo urbanístico o constructivo serán consultados con la Secretaria de Planeación y las autoridades ambientales correspondientes.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 492º. VERIFICACIÓN DEL DESARROLLO FÍSICO URBANO PARA ACTUALIZACIÓN DE LAS NORMAS BÁSICAS.** La Secretaría de Planeación Municipal, mantendrá registros periódicos de la evolución de todos y cada uno de los sectores, zonas, subzonas y sectores en la zonificación de la ciudad; y evaluará, en forma permanente la dinámica urbana y rural a la luz de las normas y procedimientos, con el fin de proponer correcciones, modificaciones, adiciones y complementaciones a las presentes Normas Básicas Municipales. Igualmente, con el fin de proponer acciones y políticas de descentralización y participación comunitaria a nivel de la información, el registro y el control inherentes al proceso de la planeación.

**ARTICULO 493º. VIGENCIA DE NORMAS PARA UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.** Para toda clase de urbanizaciones y de construcciones del territorio municipal se registrará por las normas vigentes en el momento de la radicación del proyecto.

Los proyectos que por alguna naturaleza son abandonados en su proceso por alguna causa justificable de índole económica o comercial serán analizados en forma específica por la Secretaría de Planeación Municipal, quien decidirá si se le conserva la norma anterior y si debe ajustarse a las nuevas normas vigentes. En los demás casos se deberá solicitar nuevamente la respectiva licencia de urbanismo y/o construcción, según cada caso, para poder dar por terminadas las obras faltantes en cuyo caso se deberá ajustar a las normas vigentes en todos sus aspectos.

**ARTICULO 494º. VIGENCIA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN CON RESPECTO A NUEVOS PROYECTOS VIALES.** Para los lotes con área igual o mayor de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), una vez otorgada la Licencia de Urbanización y la Licencia de Construcción en forma simultánea por la Curaduría Urbana, los plazos y prórrogas son los establecidos en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o del que lo complemente o sustituya, acordes además con lo establecido en el artículo anterior para garantizar la culminación formal de los desarrollos urbanísticos y constructivos solicitados en forma simultánea.

En el caso de vencimiento de las licencias antes mencionadas los predios podrán ser afectadas por nuevos proyectos viales que determine la Secretaría de Planeación Municipal, en cuyo caso el interesado o propietario quedará obligado a modificar el proyecto, incorporando a él los nuevos proyectos viales que se determinen, para lo cual el inmueble objeto de licencia(s) deberá ser sometido nuevamente al otorgamiento de las respectivas Licencia de Urbanización y/o Construcción.

**ARTÍCULO 495º. VIGENCIA DE LAS VÍAS OBLIGADAS.** Las vías obligadas tendrán una validez por el término de dos (2) años.

Las Licencia de Urbanismo y Construcción en todas sus modalidades se deberán ajustar a lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2009 o en los que lo complementen o sustituyan, al Acuerdo 033 de 2009 y a las normas establecidas en este Decreto o las que los modifiquen o sustituyan.

**ARTICULO 496º. DECAIMIENTO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS.** Podrá declararse el decaimiento de cualquier permiso, licencia, o visto bueno sobre los asuntos de que trate el Plan de Ordenamiento Territorial y las Normas Básicas Municipales antes o durante la ejecución de las obras civiles para los desarrollos urbanísticos o de edificación que generen cambios sustanciales en las topografías de los terrenos que hayan generado o que se haya detectado situaciones de riesgo geológico, hidrológico o de estabilidad en las edificaciones colindantes o del entorno del predio intervenido.

En el evento de nuevas afectaciones por Infraestructura, únicamente podrá declararse el decaimiento cuando se hubiere notificado oficialmente a su(s) propietario(s) y se cumpla con las normas vigentes sobre la materia según lo establecido en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios, o en aquellas que los complementen a sustituyan.

**Artículo 497. POLITICA DE DOTACION DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.** Con el fin de garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios, se adoptan las siguientes estrategias:

1. Establecer el perímetro de servicios de infraestructura subterránea sólo hasta el perímetro del área urbana y de expansión, con el fin de evitar las conexiones ilegales y la conurbación con los municipios limítrofes, el cumplimiento de esta exigencia rige a partir de la expedición del presente Decreto. Se otorga un plazo máximo de diez (10) años para realizar los ajustes pertinentes en las construcciones actuales, eliminando las barreras urbanísticas existentes derivadas de la infraestructura de servicios públicos aéreos especialmente para los casos de cables de energía y telecomunicaciones.

2. Incorporar, en concertación con las comisiones de regulación nacional de estos servicios, los costos derivados del cumplimiento de las normas urbanísticas en los costos tarifarlos para reducir las externalidades negativas por deterioro del medio ambiente y del paisaje natural y construido.

**ARTICULO 498º. NORMAS NO CONTEMPLADAS.** Lo no contemplado en estas Normas Básicas Municipales, será competencia de la Secretaría de Planeación Municipal, quien podrá decidir sobre el tipo de exigencias, previo análisis de cada caso en particular, de conformidad con el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 499º. VIGENCIA Y DEROGATORIA.** Las presentes Normas Básicas Municipales rigen a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones anteriores que le sean contrarias, especialmente el Estatuto de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción (Acuerdo 011 y 038 de 1991), los Artículos transitorios del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 033 de 2009) con excepción de las Circulares emitidas sobre la Llanura Aluvial y el Decreto 403 del 2009.

**OSCAR ANDRES PEREZ MUÑOZ  
ALCALDE MUNICIPAL**

**LUIS ANGEL MUÑOZ DIAZ**  
Secretario Planeación

**ADRIANA MARIA SALAS MORENO**  
Subsecretaria de Desarrollo Integral del Territorio