DECRETO 409 DE 2007

REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA

Por el cual se expiden las Normas Específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción en los suelos Urbano, de Expansión y Rural del Municipio de Medellín.

DECRETO MUNICIPAL N° 409 DE 2007

"Por medio del cual se expiden las Normas Específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción en los suelos Urbano, de Expansión y Rural"

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En ejercicio de sus facultades Constitucionales y Legales, conferidas en el artículo 315º numeral 1º de la Constitución Nacional, el artículo 91º, literal A, numeral 6º de la Ley 136 de 1994 , y

CONSIDERANDO QUE:

El Acuerdo Municipal 46 de 2006 "Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones", en el artículo 286º dispone que las normas para las actuaciones y procesos de urbanización y construcción en los suelos urbano y de expansión "Son aquellas que garantizan el cumplimento de las condiciones esenciales de habitabilidad, seguridad y accesibilidad que los desarrollos urbanísticos y constructivos deben contemplar en su diseño y ejecución"

Igualmente, en el parágrafo del artículo 289º preceptúa "Las normas aquí previstas se deben complementar con las demás disposiciones especiales vigentes o que surjan sobre Espacio Público y Equipamientos, de protección patrimonial, vial o de Movilidad, del centro, entre otros, y con las normas especificas básicas que expida la Administración Municipal en uso de sus facultades reglamentarias"

A su vez, el artículo 430º establece "Para la construcción y/o subdivisión o loteo en suelo rural, la expedición de la licencia deberá ajustarse a lo que dispongan las norma especificas que se expedirán en virtud de este Acuerdo, las cuales a su vez, no podrán ser contrarias a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y a los Decretos Nacionales 097 y 564 de 2006"

PRIMERA PARTE
GENERALIDADES

ARTÍCULO 1º. NORMA ESPECÍFICA. Acorde con los dispuesto en el artículo 499º del Acuerdo 46 de 2006 las normas específicas son las complementarias a lo dispuesto en este Acuerdo e incluyen 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 los procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimientos de edificaciones y subdivisión de predios, e incluirán la reglamentación de detalle para el espacio público, los equipamientos y los usos de servicio.

ARTÍCULO 2º. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Las presentes normas son de aplicación obligatoria para cualquier tipo de desarrollo urbanístico y constructivo a adelantar en suelo urbano, y rural del municipio de Medellín. Para los desarrollos urbanísticos que se adelanten mediante planes parciales, planes especiales y proyectos de regularización y legalización urbanística, las presentes normas sólo tienen carácter supletorio, toda vez que, el acto administrativo que los adopte, podrá definir para cada área de planificación las normas específicas aplicables, siguiendo los lineamientos del plan de ordenamiento territorial y demás reglamentación de mayor jerarquía.

PARÁGRAFO 1º. Los aspectos básicos referentes a los parámetros de construcción serán aplicables tanto en el suelo urbano como rural del Municipio de Medellín para las edificaciones aisladas, continuas, concentradas en un mismo lote, que hagan parte de urbanizaciones o parcelaciones; las disposiciones para las edificaciones localizadas dentro de los denominados cascos urbanos de los corregimientos, serán las mismas establecidas para la zona urbana, con las salvedades que se establecen en el presente Decreto.

PARÁGRAFO 2º. Para el reconocimiento de las edificaciones aplican las normas contenidas en el Capítulo De los Reconocimientos del presente Decreto.

ARTÍCULO 3º. PRINCIPIOS. Las normas contenidas en el presente Decreto se fundamentan en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia, señalados y definidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 4º. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN. La interpretación y aplicación de la presente normatividad se hará consultando los lineamientos del ajuste, los principios rectores del Plan de Ordenamiento, el modelo de ocupación territorial, los objetivos y políticas del modelo de ciudad, definidos en los artículos 2º al 13º del Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 5º. NIVELES DE PREVALENCIA. Tienen como objeto generar y mantener las condiciones orientadas a proteger los derechos de la comunidad al uso y la

SEGUNDA PARTE
PRIMER NIVEL DE PREVALENCIA

TÍTULO I
EL ESPACIO PÚBLICO Y LA CALIDAD AMBIENTAL

ARTÍCULO 6º. ESPACIO PÚBLICO Y LA CALIDAD AMBIENTAL. El espacio público y la calidad ambiental en el territorio se constituyen como estructurantes de primer nivel de prevalencia en el ordenamiento del mismo y, por consiguiente, para su intervención o generación es necesario establecer unas normas específicas que garanticen su racional utilización, su integración al sistema de movilidad y conectividad urbana, a la calidad ambiental a que tienen derecho todos sus habitantes, a la calidad de vida en su desarrollo como seres humanos y a la apropiación adecuada de los espacios colectivos.

Por lo anterior, todas las actuaciones urbanísticas en el territorio que impliquen intervenciones sobre los elementos constitutivos del espacio público, se deberán ajustar a la presente reglamentación y a las demás que regulan la materia.

PARÁGRAFO. De conformidad con el Decreto Nacional 564 de 2006 y el Decreto Municipal 3073 de 2006 se deberá obtener previamente la correspondiente licencia. El manejo y tratamiento de todos los elementos constitutivos del espacio público y su ocupación con los elementos permitidos en la presente reglamentación, se deberán incluir en el planteamiento urbanístico y/ o constructivo presentado ante las entidades competentes.

CAPÍTULO I
ELEMENTOS NATURALES CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 7º. ELEMENTOS NATURALES. En concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1504 de 1998, Numeral 1º, artículo 5º y Acuerdo 46 de 2006, son elementos constitutivos naturales del espacio público del Municipio de Medellín los sistemas orográfico, hidrográfico y los ecosistemas estratégicos, a los cuales se les ha determinado unos lineamientos y tratamientos estratégicos que serán la base para las actuaciones integrales sobre los mismos.

PARÁGRAFO. Los planes y proyectos estratégicos definidos en los artículos 127º y 128º del Acuerdo 46 de 2006 relacionados con los elementos naturales del espacio público, establecerán sus propias normas específicas, las cuales serán las bases para las actuaciones integrales sobre los mismos.

ARTÍCULO 8º. PARQUES LINEALES DE QUEBRADA. Los parques lineales de quebrada estarán conformados por los retiros a la corriente de agua establecidos en la norma vigente más las fajas

adyacentes a dichos retiros. Los senderos peatonales que se adecuen deben ser con elementos naturales y su amplitud estará determinada por la pendiente del terreno. Las áreas de inundación no podrán tener senderos que incentiven el paso peatonal por razones de seguridad y deberán tener la señalización y comunicados pertinentes que alerten a la población.

Podrán instalarse bancas, luminarias y otros elementos de amoblamiento urbano tales como los pasamanos, a una altura de un (1.00) metro a partir del nivel natural del terreno y localizados a una distancia de diez (10.00) metros a partir del borde superior del cauce natural ó cañón que conforman las quebradas, para vitalizar los miradores panorámicos que resultaren en el parque lineal propios de la topografía natural. Los elementos a instalar serán construidos con materiales naturales o combinación de los mismos, madera inmunizada y setos vivos sin sobrepasar la altura aquí establecida.

En las fajas adyacentes a los retiros establecidos en el Acuerdo 46 de 2006, se permitirán las construcciones destinadas a la recreación y el deporte activos y pasivos (pistas de trote, ciclovías, placas polideportivas), kioscos, módulos de ventas, juegos infantiles y servicios complementarios. También se permitirá la construcción de elementos conectores urbanos como son los senderos peatonales, puentes y similares y, en todo caso, será obligatorio el amoblamiento urbano del parque lineal y la accesibilidad a los mismos, de la población en general y en especial de la población con movilidad reducida, para garantizar su óptima utilización y seguridad de la población.

Las construcciones realizadas dentro de las fajas adyacentes a los retiros establecidos a las diferentes corrientes de agua, no podrán superar el 2% del área bruta total del parque lineal.

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 de atravesamiento de las corrientes de agua que posibiliten la conexión entre ambas riberas.

Cuando estos parques estén atravesados por vías de alta jerarquía o de alto flujo vehicular, se planteará que garantice la continuidad del parque y su conexión con los demás elementos constitutivos del espacio público existentes en su entorno, articulándose así, al sistema estructurante de espacio público general de la ciudad, como son las vías, corredores, parques, plazas, zonas verdes, edificios públicos y centralidades.

Los últimos metros de retiro a las quebradas, después de respetar los primeros quince (15.00) metros, en concordancia con el artículo 325º del Acuerdo 46 de 2006, podrán hacer parte del cumplimiento de obligaciones urbanísticas por suelo a ceder para zonas verdes, recreacionales y para equipamiento, en los términos que se establecen en la presente reglamentación, los cuales se incorporarán al proyecto del parque lineal de quebrada y, por consiguiente, al sistema estructurante de espacio público de la ciudad.

Para la aprobación de este tipo de intervenciones en el medio natural, sin detrimento de lo establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006, artículo 23, el diseño urbano del parque deberá proyectarse en planos sobre el terreno amarrado a la red geodésica con coordenadas nacionales y cotas de nivel no asumidas y se considerarán para todos los efectos, los estudios hidrológicos pertinentes.

ARTÍCULO 9°. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES. Corresponde al primer nivel de prevalencia definido en el Título I de este decreto el garantizar la protección y conservación de los recursos naturales existentes en el suelo rural. En concordancia con este postulado todo desarrollo proyectado o existente en el suelo rural, se deberá ajustar a las condiciones que a continuación se establecen, de conformidad con la normatividad ambiental, agraria y con los objetivos estratégicos y políticas de ordenamiento territorial dispuestas en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo complementen o lo desarrollen. Para el desarrollo de toda actuación urbanística en el suelo rural, entre otras condiciones, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

-. Identificar y localizar previamente los nacimientos y las corrientes naturales de agua con sus respectivos retiros.
-. Garantizar la disponibilidad del suministro de agua potable y saneamiento básico, así como

localizar de manera adecuada de las infraestructuras necesarias cumpliendo con las condiciones de seguridad de las mismas.

-. Mitigar los factores que generan la contaminación de los recursos agua, suelo y aire y disponer adecuadamente de los residuos sólidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.

-. Garantizar que las intervenciones sobre el medio suelo, no generen procesos erosivos ni contaminación de los mismos, así como tampoco ocasionen daños o perjuicios a terceros o a nivel general.

-. Cumplir con la legislación vigente que regula el medio suelo, agua y aire, flora y fauna con relación a las emisiones y vertimientos permisibles, y aprovechamiento en general de los recursos naturales.

-. Propender por la conservación de las condiciones del paisaje y de su entorno inmediato.

-. Prevenir y corregir procesos erosivos mediante la realización de tratamientos biológico - forestales y de obras civiles que sean necesarios.

ARTÍCULO 10°. PROTECCIÓN DEL PAISAJE. Toda actuación urbanística en el suelo rural deberá considerar los aspectos relacionados con el paisaje. Las disposiciones aquí contenidas están orientadas al control de los impactos negativos sobre elementos que tienen que ver con la geomorfología, la cual reúne aspectos geológicos, hidrográficos y topográficos, entre otros. Estas disposiciones se establecen conforme con las características del suelo en cuanto a su capacidad portante, drenajes y pendientes.

Será necesario mantener las características de los diferentes paisajes sin producir alteraciones que rompan el equilibrio establecido por la naturaleza, evitando modificaciones drásticas a la topografía, al curso de las fuentes de agua, el taponamiento de corrientes naturales y escorrentías, y la modificación topográfica de cerros, entre otros.

Se debe respetar la cobertura vegetal en áreas de valor paisajístico y ambiental, por lo que será necesario proteger y conservar los elementos naturales con características especiales para el paisaje, el ambiente y el espacio publico y, a ello, se supeditará el desarrollo.

El desarrollo constructivo de toda edificación debe obedecer a la potencialidad que ofrece el paisaje, es decir, su respuesta formal debe enriquecerlo, controlando las alturas, la ocupación, el manejo de fachadas y evitando que los cerramientos aíslen el desarrollo del entorno circundante.

ARTÍCULO 11°. COBERTURAS VEGETALES Y ARBORIZACIÓN. Con el fin de proteger, preservar y conservar los recursos de la flora y fauna y los asociados a ellos, tales como el suelo, el agua y el aire, que en su conjunto configuran los Ecosistemas y la Biodiversidad contenida en ellos, en la presente reglamentación se procurará por el mantenimiento de las condiciones naturales de estos recursos y la recuperación, a través de medidas de mitigación, de las áreas comprometidas en los procesos de desarrollo constructivo en el suelo rural. es así como esta reglamentación se orientará al mantenimiento y preservación de las coberturas vegetales, 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. Igualmente se dirige a establecer las condiciones para la reposición de las especies arbóreas, cuando la actuación urbanística las disminuya o afecte y la conformación de nuevas coberturas vegetales en aquellos suelos que no las posean.

CAPÍTULO II
ELEMENTOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 12º. ELEMENTOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS. Son los definidos como tales en el Decreto Nacional 1504 de 1998, Numeral 2º, artículo 5º y en el artículo 31º del Acuerdo 46 de 2006.

En los artículos siguientes se desarrolla la reglamentación específica de los componentes constitutivos artificiales o construidos del sistema de espacio público según su naturaleza y funcionalidad, los cuales son:

-. Corredores y sistemas de movilidad (sistema vial y de transporte)
-. Centralidades y nodos de actividad (sistema de centralidades)
-. Parques, plazas y zonas verdes (sistema de espacio público)
-. Equipamientos y edificios públicos (sistema de equipamientos)
-. Infraestructura de servicios públicos (sistema de servicios públicos)

ARTÍCULO 13º. OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA. Los proyectos de intervención en el sistema de espacios públicos y equipamientos, responden a los siguientes objetivos:

-. Garantizar que respondan a su función estructurante dentro del ordenamiento urbano, en concordancia con las características asignadas por el modelo a los diferentes sectores de la ciudad.

-. Consolidar una red de parques y espacios verdes en toda la ciudad.

-. Equilibrar las diferentes zonas de la ciudad en materia de espacios recreativos, con prioridad en la escala zonal y local, mediante la construcción o recuperación de parques.

-. Recuperar y construir espacios públicos de alto valor simbólico y garantizar su uso y disfrute por parte de los ciudadanos.

-. Recuperar, construir y garantizar para el uso peatonal la red de andenes en toda la ciudad.

-. Permitir el uso y aprovechamiento adecuados a las características de los espacios públicos, incentivando la inversión privada y comunitaria para ampliar su oferta, construcción y el mantenimiento, mediante la aplicación de los instrumentos de gestión, compensación y distribución de cargas y beneficios entre los particulares y el Municipio, los permisos y contratos de uso, administración, concesión, mantenimiento, y demás establecidos en las leyes.

SECCIÓN 1
CORREDORES Y SISTEMAS DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 14º. CORREDORES Y SISTEMAS DE MOVILIDAD. Las disposiciones de manejo del sistema de movilidad, se fundamentan en la concepción integral y equilibrada del espacio público como elemento articulador de las relaciones funcionales tanto vehiculares como peatonales y ambientales, de forma que se responda a las necesidades primarias de circulación con adecuada valoración del espacio público resultante y las calidades ambientales y paisajísticas.

En concordancia con lo establecido en el Acuerdo 46 de 2006 en el artículo 150° "De las características de los ejes estructurantes urbanos", artículo 267° "De las áreas y corredores de actividad múltiple", artículo 268° en lo referente a los "Corredores de usos especializados" y, en el artículo 372° "De los corredores construidos de importancia ambiental del área rural", se establece en la presente reglamentación que éstos deben asumir un carácter urbanístico que rebase su condición meramente funcional, pues son componentes determinantes en la forma urbana y rural de Medellín y presentan un potencial principal de cualificación y reordenación del espacio público.

ARTÍCULO 15º. TIPOLOGÍAS Y CARACTERÍSTICAS DE LOS CORREDORES Y SISTEMAS DE MOVILIDAD. Los corredores mencionados en el artículo anterior se redefinirán hasta asumir cada uno de ellos las diferentes tipologías y características que a continuación se establecen:

1. Vía Panorámica Urbana. Se constituyen en importantes lugares de esparcimiento pasivo, que permiten el disfrute visual del paisaje rural y urbano y añaden a la funcionalidad de la vía lugares de estancia y permanencia denominados parques miradores. En estos corredores se podrán localizar los establecimientos de esparcimiento o estaderos, paradores o lugares de venta de productos agrícolas de la región y demás usos en concordancia con lo establecido para el efecto en el Acuerdo 46 de 2006.

En los corredores construidos de importancia ambiental, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

-. Generar bahías de aproximación para los vehículos a los lugares de venta de productos agrícolas, establecimientos de esparcimiento y miradores panorámicos.

-. Las intervenciones en este corredor acogerán para su diseño, los principios generales establecidos en los artículos 61º y 62º del Acuerdo 46 de 2006.

-. No se permitirán estacionamientos sobre las fajas públicas de las vías, excepto sobre las bahías de aproximación. Los usos que se asienten en los terrenos aledaños a las vías, deberán localizar el estacionamiento cumpliendo con su norma específica. El resto permanecerá en zona verde arborizada.

-. La siembra de especies de árboles deberá garantizar el disfrute del paisaje.

-. Los cerramientos deberán garantizar el respeto de la sección pública de la vía.

-. En los predios aledaños al corredor, las nuevas edificaciones, modificaciones, ampliaciones o cambios de uso, que se localicen en ellos, acogerán las normas aquí establecidas.

2. Vía Panorámica Rural. Esta tipología de corredor podrá desarrollarse en suelo rural para vías de comunicación nacional, y regional. Esta tipología corresponde a los corredores construidos de importancia ambiental del suelo rural definidos en el artículo 372 del acuerdo 46 de 2006. las actuaciones sobre estos corredores se dirigen a recuperar y mantener los valores paisajísticos, debiendo cumplir con lo siguiente:

-. Generar bahías de aproximación con su respectivo canalizador de flujos para el ingreso de los vehículos a las actividades económicas y a los parques miradores. A partir de esta bahía se deberá dar continuidad a los componentes de la sección de la vía respectiva.

-. Las intervenciones en este corredor relacionadas con parques miradores se acogerán para su diseño, a los principios generales establecidos en los artículos 61º y 62º del Acuerdo 46 de 2006 y los establecidos en la presente reglamentación para tal fin.

-. No se permitirán estacionamientos sobre las fajas públicas de las vías, así como tampoco sobre las bahías de aproximación. Los usos que se localicen en los terrenos aledaños a las vías, deberán ubicar el estacionamiento cumpliendo con su norma específica.

-. Solo se permitirán pisos duros para las bahías de aproximación y los canalizadores de flujo vehicular, estos últimos deberán tener tratamientos como zona verde arborizada; los demás componentes del espacio público, incluidos los antejardines, deberán tener tratamientos como zona verde engramada.

-. La siembra de especies arbóreas deberá garantizar el disfrute del paisaje. Sobre las vías panorámicas rurales en las cuales se proyecten parques miradores, se dará un manejo ambiental en ambos costados de la misma, localizando a una distancia mínima de 1.00 kilómetro del acceso a los mismos, árboles de diferentes texturas y colores que permitan su identificación desde visuales lejanas

como referentes del suelo rural y del mirador. En los taludes de las vías se dará un tratamiento paisajístico acorde con las condiciones del terreno.

-. En proyectos de agrupación de locales y parques miradores que se localicen sobre las vías panorámicas que se proyecten en suelo rural, el diseño deberá contemplar una franja de circulación con ancho mínimo de dos (2.00) y una franja de amoblamiento, localizada entre la franja de circulación y la calzada, con ancho mínimo de uno y medio (1.50) metros.

-. En el diseño de las vías panorámicas podrán definirse franjas destinadas a ciclorutas.

-. La reglamentación y ordenamiento de usos y alturas de los corredores construidos de importancia ambiental Carretera Las Palmas, Vía al Túnel de Occidente, Carretera al Mar y Carretera a San Pedro de los Milagros que corresponden a los Corredores Rurales, están definidos en el artículo 395 del Acuerdo 46 de 2006; para los demás Corredores construidos de importancia ambiental definidos en el artículo 372 del mismo Acuerdo y el Corredor 3 (Carretera al Mar y Carretera a San Pedro de los Milagros) identificado en el plano general de usos del suelo, serán aplicables las tablas de usos del suelo rural del Anexo III del Plan de Ordenamiento Territorial y en lo pertinente la reglamentación específica, de acuerdo con el tipo de actuación que se pretenda desarrollar.

3. Paseo Urbano. Corredor vial público con sección menor o igual a doce (12.00) metros entre los paramentos que lo conforman, donde prevalece su carácter peatonal y puede tener paso vehicular restringido, para labores de mantenimiento, emergencias, cargue y descargue de mercancías acorde a horarios establecidos. Esta dotado con elementos de amoblamiento urbano y arborización de forma secuencial y lineal. Su distribución y características en general son:

-. Una calzada con un solo carril central para circulación vehicular restringida, unidireccional, que no supera los tres con cincuenta (3.50) metros de sección; la movilidad peatonal prevalece y se restringe el paso del vehículo a horarios preestablecidos o para casos de emergencia o para el mantenimiento del mobiliario urbano por parte de las empresas prestadoras de tales servicios.

-. Unas franjas de amoblamiento laterales de dos (2.00) metros de sección, adyacentes al carril, con mobiliario urbano y arborización adecuada de la misma especie ó familia.

-. Unas franjas de circulación peatonal de dos con veinticinco (2.25) metros de sección aproximadamente, adyacentes a las fachadas para la circulación lenta, en el centro de las mismas se deberán construir franjas táctiles para la población con movilidad reducida.

-. La instalación de bolardos como elementos de control del tráfico vehicular se tendrá en cuenta en el diseño específico de cada paseo urbano.

-. En todo el paseo urbano no podrán instalarse elementos de cualquier índole que obstaculicen el paso continuo y seguro en las franjas de circulación vehicular y peatonal, o que limiten la accesibilidad a las edificaciones. Se respetará un gálibo de dos con veinte (2.20) metros de altura con respecto a todos los elementos que se instalen, siembren o construyan allí.

-. El tratamiento de pisos será homogéneo, al mismo nivel, salvando los desniveles que se presenten con rampas de rebaje como se establece en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público.

-. Se prohíbe el ingreso de buses o camiones de más de tres y media toneladas.

4. Paseo Rural. Esta tipología de corredor podrá desarrollarse en suelo rural para vías de comunicación urbano-rural y para las primarias, secundarias, terciarias, caminos y servidumbres. En esta tipología la sección de la vía deberá proyectar senderos para circulaciones peatonales y para tráfico de semovientes con una dimensión mínima de dos (2.00); así como plantear una faja de transición entre las calzadas de las vías y los senderos peatonales aquí definidos, que podrán ser sobre las cunetas-bermas o andén reglamentados en el artículo 371 del acuerdo 46 de 2006.
Dependiendo de la pendiente y estabilidad de los taludes se podrá plantear el paseo rural siempre y cuando la ejecución del mismo no genere reducción de la sección de la vía y se puedan adecuar

senderos que garanticen la continuidad peatonal en toda la extensión del paseo, que permitan un trayecto ambiental y paisajísticamente atractivo. En los tramos viales donde se presenten cortes verticales, no se podrá proyectar esta tipología de corredor.

Los cerramientos de las propiedades privadas que den frente a estos paseos rurales estarán ubicados al borde interior de los senderos peatonales. Las dimensiones del cerramiento se definen en la normativa relacionada con los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que satisfacen necesidades de uso público.

En vías con alto flujo vehicular, deberán proyectarse puentes peatonales que permitan el atravesamiento de la vía en los sitios donde se proyecten estos paseos rurales. Dichos puentes deberán cumplir con lo establecido en la presente reglamentación y en su diseño deberán garantizar el paso de semovientes, así como el de personas con movilidad reducida.

En vías de menor jerarquía, en las cuales se proyecten estos paseos, podrán diseñarse pasos a nivel para los mismos fines.

En el diseño de los paseos rurales podrán definirse franjas destinadas a ciclorutas.

5. Avenida o Bulevar: Corredor vial con sección pública mayor de trece (13.00) metros; presenta una arborización representativa, secciones generosas de zonas verdes y de franjas de circulación peatonal. Su distribución y características en general son:

-. Presenta todos los componentes de la sección pública de la vía, de acuerdo con su jerarquía, colectora, arterial o autopista urbana, donde tanto la movilidad vehicular y peatonal como la calidad ambiental y paisajística del recorrido, tienen igual nivel de prevalencia.

-. Presenta una ó dos calzadas con dos o más carriles de circulación vehicular.

-. Sí cuenta con un separador central éste debe tener entre uno (1.00) y cinco (5.00) metros de sección que admite la siembra de especies arbóreas, cobertura vegetal de piso y/o jardín.

-. Las zonas verdes pertenecientes a la vía presentan una sección entre tres con cinco (3.5) y cuatro (4.00) metros y los antejardines (área privada) tienen una sección entre tres (3.00) a quince (15.00) metros. En éstos se da la siembra de arborización de forma secuencial y lineal de talla alta y normalmente de la misma especie o familia; también existen jardines y por las dimensiones de los componentes viales mencionados, permiten la estancia, la recreación pasiva y disfrute visual y recorridos peatonales lentos.

-. La franja de circulación tiene una sección mínima de dos metros y se localiza entre la zona verde de la vía o franja de amoblamiento y el antejardín de propiedad privada.

-. Dependiendo de las dimensiones de la sección del andén, se podrá presentar una franja para circulación de bicicletas contigua al borde exterior de la franja de circulación o contigua al borde exterior de la franja de amoblamiento, en concordancia con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público.

ARTÍCULO 16°. PASAJE PEATONAL. Paso peatonal público que conecta dos vías de cualquier jerarquía y carácter, peatonal o vehicular; algunas veces hace parte de una edificación, se localiza en sus primeros pisos y presenta restricciones de acceso; en otros casos, es a cielo abierto, totalmente de uso público sin ningún tipo de restricciones. Se caracteriza por estar enmarcado por edificaciones con locales comerciales y de servicios en sus primeros pisos. Normalmente, presenta una sección de cuatro (4.00) metros o más cuando se encuentran dentro de una edificación y entre seis (6.00) y doce (12.00) metros a cielo abierto. El amoblamiento en los pasajes peatonales a cielo abierto se localiza en el eje central permitiendo la circulación peatonal adyacente a los paramentos para el disfrute visual de las vitrinas.
En suelo rural estos pasajes peatonales podrán diseñarse en actuaciones urbanísticas que se proyecten solo en suelo suburbano, al interior de las centralidades rurales.

ARTÍCULO 17°. SENDERO PEATONAL. Corresponde a una senda o camino concebido exclusivamente para la circulación peatonal dentro de los parques, plazas y zonas verdes, tanto en el suelo urbano como rural. La dimensión de estos senderos será mínimo de dos (2.00) metros. Estos senderos podrán ser construidos en cemento o elementos naturales, siempre y cuando garanticen el desplazamiento cómodo y seguro de la población con movilidad reducida y estarán dotados de amoblamiento requerido en la presente reglamentación.

En el suelo rural estos senderos se tratarán en piso duro discontinuo o elementos naturales.

ARTÍCULO 18°. CICLO-RUTAS. Franja de circulación para las bicicletas. Para su proyección se deberá cumplir con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público.

ARTÍCULO 19°. ZÓCALO EN CORREDORES. Los corredores localizados en suelo urbano cumplirán con la normativa de zócalo urbano establecida en el artículo 254° del Acuerdo 46 de 2006.

Las fachadas de la plataforma o zócalo en los tres primeros pisos se proyectarán abiertas en un 70% de su superficie; esta plataforma contendrá usos o actividades, tales como servicios, diversión y esparcimiento, edificios públicos, representativos e institucionales, recreación, deportes de salón, cultura y similares, para garantizar la dinámica y animación urbana en estos corredores. En la avenida 43 A el zócalo urbano será de 4 pisos

La vivienda se localizará en la torre si existiere, en concordancia con los aprovechamientos –índice de construcción, densidad y altura- establecidos en el Acuerdo 46 de 2006.

En el suelo rural, se podrá plantear plataforma o zócalo solo en las centralidades rurales del suelo suburbano, considerando únicamente el primer de las edificaciones, cuyas fachadas se proyectarán abiertas en un 70% de su superficie. Esta plataforma contendrá usos o actividades, tales como servicios, diversión y esparcimiento, edificios públicos, representativos e institucionales, recreación, deportes de salón, cultura y similares, en concordancia con la tabla de usos del suelo rural, con el fin de garantizar la dinámica y animación en estos corredores. La vivienda se localizará en el segundo piso si existiere, en concordancia con los aprovechamientos que se definen en la presente reglamentación.

En ambos suelos, si el predio contempla cerramiento o instalación de elementos de protección hacia la vía pública, para controlar las áreas libres privadas localizadas en el espacio frontal que resultaren por la aplicación de las normas dispuestas en el Acuerdo 46 de 2006 y en la presente reglamentación, el cerramiento deberá cumplir con las normas que para el efecto se determinan en el presente decreto.

ARTÍCULO 20°. DOTACIÓN DE ELEMENTOS DE AMOBLAMIENTO EN CORREDORES. Se dotará a los corredores de elementos complementarios de amoblamiento, tales como bancas, paraderos, señalización, basureras, teléfonos públicos, arborización urbana, iluminación, entre otros, para lo cual se determina su localización en el corredor dentro de la franja de amoblamiento.

ARTÍCULO 21°. COEXISTENCIA DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS CON OTROS ELEMENTOS DE AMOBLAMIENTO EN LOS CORREDORES. Cuando la Administración Municipal inicie cualquier tipo de intervención en los corredores, en lo posible, se removerán postes y elementos técnicos de transporte de electricidad, alcantarillado, gas, telefonía, y otros servicios públicos, que constituyen obstáculos en el espacio público aéreo y terrestre, buscando su modernización paulatina y su ubicación progresiva en las galerías de servicios.

En los corredores, por su preeminencia, se exigirá a las empresas prestadoras de servicios el emprendimiento de estas obras, como proyecto piloto para la ciudad.

ARTÍCULO 22°. FRANJAS FUNCIONALES EN LOS CORREDORES. Son franjas funcionales en los corredores, las franjas de circulación peatonal, de amoblamiento y de circulación vehicular, las cuales se establecen en el Decreto Nacional 1538 de 2005 y en el Decreto Municipal 1097 de 2002-Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público; en éstos se determinan

todas sus características y elementos que las componen; así como, el tratamiento que se les debe dar y se determinan especificaciones técnicas para su construcción.

Los andenes están conformados por las franjas de circulación y las franjas de amoblamiento.

En las franjas de circulación se deberá localizar en el centro la franja táctil para personas con movilidad reducida y se tendrá hacia los predios, dentro de la franja de circulación, una franja de servicio a los mismos para garantizar el acceso adecuado de los usuarios a los predios y edificaciones y la movilidad continua y segura de otros transeúntes.

En las franjas de amoblamiento se deberá localizar todo el mobiliario urbano -bancas, basureras, lámparas, señalización, arborización-, de forma secuencial y distribuido de tal manera que no entorpezca la permeabilidad peatonal por la franja; las redes subterráneas o aéreas de servicios públicos u otros servicios de telecomunicaciones se ubicará en parte de la sección de la franja, de forma tal que no se presenten inconvenientes con la siembra de árboles. Se contemplará dentro de la franja de amoblamiento, adyacente al borde de calzada un área para la estancia transitoria del usuario que haya de tomar los buses, taxis u otra clase de vehículo o la proyección de bahías de aproximación y paraderos de buses.

La franja de circulación vehicular estará conformada por las cunetas o bermas, calzadas, bahías de aproximación, separadores, orejas y similares.

La reglamentación específica de estas franjas funcionales, serán aplicables en lo pertinente al suelo rural, buscando la protección de los elementos naturales y ambientales de este suelo.

ARTÍCULO 23°. MODIFICACIONES DE LAS SECCIONES VIALES PÚBLICAS EN CORREDORES. Las secciones de las vías en estos corredores podrán ser variadas, dando prevalencia a la movilidad peatonal y la calidad ambiental y paisajística, siempre y cuando se realice un proyecto integral sustentado en estudios de movilidad y transporte que sean necesarios para el análisis y aval respectivo por parte del Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 24°. OCUPACIÓN CON MESAS Y SILLAS EN LA FRANJA DE AMOBLAMIENTO EN LOS CORREDORES. Se permitirá la ocupación de la franja de amoblamiento con mesas y sillas como extensión del servicio de los locales a los cuales da frente, cuando:

-. La franja de amoblamiento se integre a la franja de circulación al mismo nivel de piso.
-. Por el diseño integral del corredor y la disposición del mobiliario urbano requerido, la franja de amoblamiento pueda contener áreas para la explotación económica de los mismos.
-. Los predios adyacentes no contemplen antejardín y adicionalmente, que la franja de circulación presente una sección mayor o igual a dos (2.00) metros.
-. No se ubique en un área de preservación urbanística donde deban permanecer las zonas verdes.
-. La franja de amoblamiento presente una sección mayor o igual a tres (3.00) metros.
-. No exista antejardín en la sección de la vía.

SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 25°. ASPECTOS GENERALES. En concordancia con las normas establecidas en el Acuerdo 46 de 2006, en lo que se refiere a las especificaciones viales para la construcción de las vías públicas o privadas, vinculación a la malla vial urbana, rural o urbana-rural, accesibilidad directa a los lotes, para toda actuación urbanística, se deberá cumplir, adicionalmente, con la presente reglamentación.

ARTÍCULO 26°. SISTEMA VIAL. El sistema vial para el Municipio de Medellín será el dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan Vial Metropolitano y los demás proyectos viales que defina el Departamento Administrativo de Planeación o que considere necesarios para el desarrollo urbano.

ARTÍCULO 27°. DISEÑO DE VÍAS. El diseño de las vías en el municipio de Medellín se hará con criterios técnicos que garanticen una circulación peatonal y vehicular cómoda y segura; para ello se

tendrá como parámetros de diseño, las velocidades máximas vehiculares permitidas por la Secretaría de Transportes y Tránsito Municipal o en su defecto, las reglamentaciones nacionales; las normas sobre señalización y demás elementos de seguridad vial.

En el diseño de las vías, además de lo contenido en la presente reglamentación y en las disposiciones de mayor jerarquía (artículo 44º del Acuerdo 46 de 2006) que regulen la materia, se dará cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1097 de 2002, mediante el cual se adopta el Manual de Diseño y Construcción de los elementos constitutivos de espacio Público.

El Departamento Administrativo de Planeación podrá exigir modificación y correcciones al diseño vial presentado por el interesado, en aras de conveniencia, de seguridad colectiva para la comunidad y del buen funcionamiento del tránsito vehicular.

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.

Cuando las condiciones físicas del terreno lo permitan, en el trazado de las vías se dará continuidad a las existentes en los sectores adyacentes.

Los estudios y diseños necesarios para la construcción de una vía, deberán ser presentados por el interesado para aprobación ante las diferentes entidades competentes.

ARTÍCULO 28°. 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 empalme de rasantes de dos vías se hará mediante curvas verticales conservando como mínimo cinco (5.00) metros desde el borde de la calzada o de la bahía hasta el inicio o terminación de la curva vertical.

En áreas residenciales, 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 se permitirá que éste coincida con el paramento de construcción.

En las demás áreas de la ciudad las rampas de acceso vehicular se 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 éste se haga a través de una vía de 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 sobre la franja de amoblamiento o zona verde o la franja de circulación peatonal. Lo anterior, en concordancia con las normas sobre accesibilidad de personas con movilidad reducida expedidas por el gobierno nacional.

En los accesos a desarrollos urbanísticos o constructivos, se debe garantizar la continuidad peatonal con un ancho mínimo de dos (2.00) metros y el mismo nivel del andén.

ARTÍCULO 29°. PENDIENTES VIALES. La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares del sistema vial será del 16%. La pendiente longitudinal mínima será del 0.5% para cualquier tipo de vía. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán como mínimo del 1%.

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 contrahuellas mas una huella igual a 0.64 metros, siendo la contrahuella máxima de 0.18 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número

de peldaños superior a diez (10.00) y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de dos (2.00) metros y un ancho igual al de las escalas. En todo caso se garantizará la circulación de personas con movilidad reducida.

Si se proyectan tramos en rampa la pendiente no podrá superar el ocho por ciento (8%) y el acabado del piso deberá ser antideslizante, de acuerdo con las disposiciones establecidas por el gobierno nacional sobre la materia.

En suelo rural las vías primarias, secundarias y terciarias del Suelo Rural tendrán una pendiente máxima del 25% para tramos puntuales que no excedan de 30 metros de longitud. Sólo se admitirán pendientes hasta el 30% como máximo en tramos puntuales de vías privadas. Los senderos peatonales podrán superar las pendientes aquí establecidas, cumpliendo con lo determinado para el suelo urbano en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 30°. INTERSECCIÓN VIAL. Los puntos y zonas de conflicto identificados en el sistema vial se deberán tener 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 (40.00) metros entre ejes contiguos, salvo que se trate de vías de servicio que por condiciones topográficas o cuando por condiciones de acceso a proyectos de gran envergadura, sea necesario reducir dicha distancia. Estas condiciones, serán evaluadas por el Departamento Administrativo de Planeación.

PARÁGRAFO. El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplen en su sección pública, sólo podrá contemplar aperturas en intersecciones con vías de jerarquía superior o igual, o para maniobras de retornos o giros a la izquierda.

Las bahías tipo refugio para giros a la izquierda y retornos deberán tener un ancho mínimo de tres (3.00) metros y una longitud mínima, que depende de la capacidad requerida.

ARTÍCULO 31°. VÍAS PARA TRANSPORTE PÚBLICO MASIVO DE MEDIANA CAPACIDAD. Son las consignadas en el plano "Sistema de Transporte Público Masivo" del Acuerdo 46 de 2006, para las cuales se establecen condiciones y requisitos especiales.

Para efectos normativos relacionados con exigencia de estacionamientos al servicio de los proyectos localizados cerca de los sistemas de transporte público masivo de mediana capacidad, se establecen distancias de doscientos cincuenta metros como área de influencia inmediata de los sistemas Metro, Metrocable y Metroplús y de quinientos metros como área de influencia secundaria, tomados desde los linderos de los lotes de cada una de las estaciones.

Cuando los corredores de transporte masivo de mediana capacidad requieran para su operación del uso exclusivo de una vía pública, no se podrán permitir accesos vehiculares directos a las propiedades que estén sobre este corredor.

En el caso de existir usos comerciales sobre el corredor excluso de Metroplús, el proyecto de diseño deberá dejar definidas las áreas para cargue y descargue que garantice la operación de dicho uso sobre las vías perpendiculares al corredor.
Las secciones viales corresponderán a las definidas en el artículo 147º del Acuerdo 46 de 2006

ARTÍCULO 32°. 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:

-. La calzada vehicular tendrá como mínimo siete (7.00) metros (dos carriles), y en lo posible se deberá adaptar a las especificaciones de vía colectora, tal como se establece en los artículos 145º y 147º del Acuerdo 46 de 2006.
-. Pendiente longitudinal máxima: doce por ciento (12%). Se permitirá pendientes hasta el 16% en tramos no mayores a ochenta (80.00) metros no consecutivos, cuando las condiciones topográficas o de conformación de la zona así lo exijan.

-. Bahías: Cuando las vías que han de soportar transporte público tengan menos de tres carriles por sentido, se deberá proyectar y construir bahías para paradero de buses. El ancho mínimo será de tres (3.00) metros y su longitud dependerá de la capacidad requerida. Su modulación no podrá ser superior a cuatrocientos (400.00) metros de separación entre sus ejes centrales, para desarrollos urbanísticos nuevos.

-. El radio mínimo de giro será de diez (10.00) metros.

ARTÍCULO 33°. VÍAS PEATONALES EN SUELO URBANO. Adicionalmente a lo establecido en el artículo 147° del Acuerdo 46 de 2006, las vías peatonales cumplirán con los siguientes aspectos:

La longitud máxima de vías peatonales estará determinada por la formula L= 200 x (1-p), donde p es la pendiente longitudinal promedio del terreno expresada en decimales. Esta longitud será medida a partir del eje de la vía vehicular o peatonal que la intercepta.

Cuando por pendiente longitudinal los andenes laterales se deban desarrollar en escala, se deberá construir una rampa central en zig-zag dentro de la faja central, si la pendiente transversal del terreno lo permite, con un ancho mínimo de un (1.00) metro y una pendiente máxima del 8%, sin que el área verde desaparezca totalmente. Ver gráfico.

ARTÍCULO 34°. SERVIDUMBRES Y VÍAS PEATONALES EN SUELO RURAL. Los lotes cuyos accesos se den a través de servidumbre o vía peatonal se deberán vincular al sistema vial existente, conformando una sección pública de 6.00 metros con la siguiente distribución:

Servidumbres peatonales:

Superficie de circulación peatonal	3.00 metros
Cunetas-bermas, zonas verdes o andenes laterales, según el caso	1.50 metros c/u

Vía peatonal para suelo rural y de protección rural:

Superficie de circulación peatonal central	2.00 metros
Cunetas o zonas verdes laterales	2.00 metros c/u

Vía peatonal para suelo suburbano

Dos circulaciones peatonales laterales	2.00 metros c/u
Un separador entre ambas circulaciones	2.00 metros

De acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección, aumentando consecuentemente la sección total de la vía.

La constitución de una servidumbre deberá quedar protocolizada en debida forma como de uso común y será delimitada claramente en los planos que se presenten ante la autoridad competente para la expedición de las licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades.

Cuando la vía peatonal se conforme en escalera o rampa su diseño se sujetará a la norma que para ello se establece en la presente reglamentación.
La longitud máxima de vías peatonales estará determinada por la formula L= 200 x (1-p), donde p es la pendiente longitudinal promedio del terreno expresada en decimales. Esta longitud será medida a partir del eje de la vía vehicular o peatonal que la intercepta.

ARTÍCULO 35°. VÍAS SIN SALIDA. Toda nueva vía que por condiciones topográficas o de conformación de sector no presente continuidad inmediata o futura y que posea una longitud superior a cien (100) metros deberá tener una señal informativa al respecto, de acuerdo con las

especificaciones de la Secretaría de Transportes y Tránsito. Igualmente deberá atender las siguientes recomendaciones:

1. Para vías públicas:

Cuando no se contemple la posibilidad de continuidad en la vía, se deberá hacer un área de giro circular de dieciséis (16.00) metros de diámetro o rectangular de dieciocho (18.00) por nueve (9.00) metros, que garantice la maniobra de retorno. Ver Gráfico.

Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se deberá construir un área de giro rectangular de nueve (9.00) metros por dieciocho (18.00) metros, siendo éstos últimos paralelos al eje de la vía; se podrán utilizar para la conformación del rectángulo las zonas verdes laterales en una longitud no mayor a dieciocho (18.00) metros.

2. Para vías privadas:

Para estas vías se podrán utilizar geometrías rectangulares, circulares, en "T", en "Y" o u otras, que cuente con la justificación técnica y de funcionalidad adecuada. Ver Gráfico.

ARTÍCULO 36°. ACCESOS Y SALIDAS VEHÍCULARES. El acceso vehicular a urbanizaciones o edificaciones que generen 40 celdas o más, no podrá hacerse en forma directa. Deberá realizarse a través de bahías o vías de servicio, de acuerdo con los siguientes casos:

En general, para el acceso vehicular a desarrollos sobre el sistema vial nacional, regional y metropolitano, deberá realizarse a través de una vía de servicio, si las condiciones topográficas lo permiten. De igual forma las vías que contemplen vía de servicio en su proyecto vial, el acceso deberá hacerse a través de ésta.

La accesibilidad vehicular sobre el resto del sistema vial, deberá resolverse a través de bahías. En el sistema arterial, se podrá exigir un retroceso y ampliación del acceso al estacionamiento con relación al paramento, para mejorar las condiciones de seguridad, ampliando la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.

En desarrollos urbanísticos o constructivos no será posible admitir la creación de áreas de estacionamiento aledañas a las calzadas de vías públicas, (perpendiculares o en ángulo), solo se permitirá el estacionamiento longitudinal. En vías públicas que no presenten continuidad se podrá desarrollar este tipo de estacionamiento.

PARÁGRAFO. En suelo rural, el acceso vehicular a parcelaciones y construcciones, deberá realizarse de acuerdo con lo siguiente

- En general, para el acceso vehicular a desarrollos sobre el sistema vial nacional y regional, deberá realizarse a través de una bahía de aproximación.

- La accesibilidad vehicular sobre el resto del sistema vial rural, podrá realizarse en forma directa.

- No será posible admitir la creación de áreas de estacionamiento aledañas a las calzadas de vías nacionales, regionales y del sistema vial rural.

ARTÍCULO 37°. ACCESOS VEHICULARES EN PREDIOS CON FRENTE A LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE PÚBLICO MASIVO. No se admitirá el acceso vehicular directo a edificios o locales situados a menos de veinte metros (20.00) de las escaleras de acceso a las estaciones del Metro, Metrocable ó Metroplus, teniendo en cuenta el alto flujo peatonal que se origina con las estaciones.

ARTÍCULO 38°. 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 39°. ACCESOS NO CONTIGUOS. Para todo desarrollo urbanístico y por construcción,

no se admitirá la implementación de accesos vehiculares contiguos entre proyectos que generen más de 40 celdas cada uno.

ARTÍCULO 40°. BAHÍAS. Son elementos de la sección vial que pretenden generar condiciones para paradas momentáneas, sin disminuir la capacidad de la vía, ni tperturbar la circulación vehicular.

Las bahías de parada para transporte público (buses y taxis) tendrán un ancho de tres (3.00) metros y una longitud que depende del número de vehículos de servicio público que requieran parar en ella. Estas bahías se podrán construir utilizando la zona verde pública de la sección de la vía. Se construirán de acuerdo con las especificaciones geométricas contempladas en el gráfico de bahías.

Las bahías de acceso a desarrollos de urbanización, y de construcción, deberán tener un ancho mínimo de dos con cincuenta (2.50) metros y una longitud mínima conforme a las especificaciones geométricas presentadas en el gráfico de 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. En procesos de parcelación en el suelo rural, se podrá utilizar parte de la faja de antejardín

ARTÍCULO 41°. TRATAMIENTO DE LOS ANDENES Ó FRANJAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL. Las intervenciones en andenes existentes en vías públicas y privadas y los propuestos para nuevas construcciones, cumplirán con las disposiciones establecidas en el Acuerdo 46 de 2006; en el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos de Espacio Público y con las normas nacionales departamentales y locales sobre accesibilidad.

-. El ancho libre mínimo de andenes será de dos (2.00) metros para proyectos urbanísticos y viales nuevos, excepto cuando exista conformación con dimensiones diferentes, en cuyo caso se dejará el ancho del andén existe.

También tendrán esta misma dimensión, los andenes perimetrales y senderos peatonales en los parques, plazas o plazoletas y las franjas de circulación laterales en las vías peatonales que brindan acceso a las edificaciones, cuando éstos se admitan dependiendo del desarrollo urbanístico.

-. En desarrollos urbanísticos nuevos se podrán aceptar andenes interiores con un ancho mínimo de un (1.00) metro rodeando zonas verdes ornamentales (diferentes a las que integran la sección vial) o áreas de estacionamiento cuando la circulación peatonal sea mínima, de acuerdo con el diseño del proyecto.

-. 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 10% de pendiente o resaltos. En ningún caso se permitirá que las puertas de acceso o las respectivas rejas de las edificaciones abran hacia exterior, sobre los andenes.

-. Con el ánimo de garantizar la continuidad del andén y la seguridad de los peatones, en el sitio de acceso vehicular al proyecto se dará continuidad al mismo generando un resalto de 0.08 metros de alto con una superficie superior plana y horizontal de ancho igual a la amplitud del andén. En los casos en que no exista zona verde para absorber la transición de altura, se debe desarrollar ésta y la superficie plana, dentro del ancho del andén, respetando como mínimo una amplitud de superficie plana de 1,00 metro.

-. 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.

-. 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.

-. Las franjas de circulación peatonal deben quedar libres de obstáculos, respetando siempre entre los bordes de dicha franja o entre elementos de amoblamiento urbano en la franja de amoblamiento, dimensiones mínimas de paso de un metro con cincuenta (1.50), salvo en los casos de andenes de dimensiones menores de que trata el numeral 1º del presente artículo; en los andenes existentes, se respetarán las dimensiones con las cuales estén conformados.

-. La diferencia máxima de nivel entre el andén y la calzada adyacente será de (0.20) centímetros.

Se podrá autorizar andenes más altos o más bajos del nivel de la calzada, cuando las condiciones topográficas así lo exijan. Para ello, se deberá prever un área de transición entre estos elementos, como parte de la sección pública de la vía, con una pendiente no mayor al 64%, (Pendiente normal de una escala). Cuando la pendiente sea moderada se hará en rampas con el fin de facilitar el desplazamiento de las personas con movilidad reducida. Esta área de transición será tratada en forma de talud engramada y arborizada.

-. Las pendientes longitudinales de los andenes deberán respetar lo estipulado para estos efectos en el artículo referente a pendientes longitudinales del presente Decreto.

-. Cuando en los andenes se requieran juntas de construcción, éstas no deben impedir el desplazamiento de las personas que utilicen silla de ruedas.

-. Para facilitar la orientación a los invidentes, los bordes de los andenes deberán llevar una franja de quince (15) centímetros de ancho construida con diferente material o textura (franja táctil).

-. La instalación de las rejillas de servicios públicos no podrá impedir la libre circulación peatonal. Superficies como tapas de alcantarilla, cajas de contadores y otros elementos similares, deberán quedar a nivel de la superficie del andén. Cuando sea necesario la colocación de rejillas, su retícula deberá ubicarse en sentido perpendicular a la circulación con separaciones máximas de 0.01 metros, para evitar el tropiezo de las sillas de ruedas.

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 paramentalidad, por razones de alineamiento o vía proyectada, se deberá construir un andén provisional a borde de calzada existente, garantizando la transición y conexión peatonal del sector hasta tanto se construya el proyecto definitivo.

PARÁGRAFO 3º. En toda licencia de construcción de obra nueva y en aquellas ampliaciones que incrementen 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 en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público.

ARTÍCULO 42°. ANDENES EN SUELO RURAL. Se deberán construir y adecuar aquellos andenes que correspondan en toda la extensión del frente del lote, cuando se trate de desarrollos de parcelación y construcción para vivienda campestre en vías primarias, agrupaciones de locales, parques miradores y equipamientos de uso público o privado.

En estos andenes para vías públicas el ancho se regirá por el mínimo especificado en el artículo 371 del Acuerdo 46 de 2006

Para la construcción de estos andenes, el diseño se deberá ajustar a lo establecido en la reglamentación vigente, en el Manual de diseño y construcción de los componentes del Espacio Público.

El tratamiento de andenes que se establece en el artículo precedente podrá ser aplicado en lo

pertinente en el suelo rural.

ARTÍCULO 43°. ZONAS VERDES PÚBLICAS DE LAS VÍAS. Las áreas públicas de las vías correspondientes a las zonas verdes (franjas de amoblamiento), no se podrán construir, convertir en piso duro, utilizar como estacionamiento, ni para la colocación de publicidad, ni cercar, privatizar o restringir su uso por parte de particulares. Deberán permanecer engramadas y arborizadas con especies adecuadas a sus dimensiones, de acuerdo con el Manual de Silvicultura Urbana, salvo en las áreas y corredores de actividad múltiple no localizadas en áreas de preservación urbanística, en donde se podrá cambiar a piso duro e integrar a la franja de circulación al mismo nivel y con el correspondiente tratamiento paisajístico. Únicamente se permitirá su transformación parcial en piso duro frente a las puertas de acceso principales a la edificación contemplando la misma amplitud de los vanos.

Cuando el garaje pierda su destinación como espacio para albergar el vehículo y se transforme a local, no podrá existir bordillo de rebaje en la franja de amoblamiento o zona verde continua. Ver gráfico.

PARÁGRAFO 1°. En los polígonos a desarrollar mediante planes parciales se tomará el anterior parámetro como un lineamiento a considerar en la formulación y adopción de planes parciales independientemente de la jerarquía de la vía y de los usos predominantes.

PARÁGRAFO 2°. Únicamente se permitirá la transformación en piso duro cuando se requiera estrictamente para acceder a los inmuebles, y en las áreas y corredores de actividad múltiple donde se podrán integrar a la franja de circulación peatonal, siempre que se adecuen con arborización y elementos de amoblamiento urbano (franja de amoblamiento).

PARÁGRAFO 3°. Frente a bienes inmuebles de interés cultural de la Nación o del Municipio y en su área de influencia inmediata al igual que en sectores de preservación urbanística se deberán garantizar las condiciones ambientales, ornamentales y paisajísticas de las zonas verdes públicas de las vías; cualquier cambio deberá ser estudiado como caso específico por el Departamento Administrativo de Planeación hasta tanto entre en vigencia el Plan Especial de Protección Patrimonial.

PARÁGRAFO 4º. Sobre las franjas de circulación peatonal públicas o privadas no se permite la ocupación con elemento alguno que obstaculice el libre y seguro desplazamiento del peatón.

ARTÍCULO 44°. ANTEJARDINES SEGÚN LA JERARQUÍA DE LA VÍA. De conformidad con la jerarquía vial, toda actuación urbanística en el territorio deberá respetar un retiro frontal en antejardín, de acuerdo con la siguiente tabla:

RETIRO DE ANTEJARDINES SEGÚN LA JERARQUÍA DE LA VÍA	
JERARQUÍA DE LA VÍA	**ANTEJARDÍN (m)**
Nacional	15.00
Regional	15.00
Arterial	5.00
Colectora	3.00
De Servicio	3.00
Troncal de Transporte Público	5.00
Sistema vial rural	10.0

No se requerirá cumplir con antejardín en las vías vehiculares que se propongan como privadas en los desarrollos urbanísticos, ni en las que se desarrollen en proyectos de vivienda de interés social. Se exceptúan de lo anterior las vías de servicio destinadas para el transporte público. Sólo será exigible el retiro de carácter ornamental y privado para completar el retiro mínimo entre fachadas abiertas definido en el presente decreto.

Para costados de cuadra conformados en más de un 60% de los predios sin antejardín, no habrá exigencia del mismo.

Para la implementación de la bahía de acceso se podrá utilizar parte de la faja del 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.

ARTÍCULO 45°. OCHAVAS. Para efectos de garantizar la visbilidad del peatón o vehículo al circular con respecto a barreras arquitectónicas que se localicen en las esquinas de las manzanas, en suelo urbano, suburbano y centralidades rurales, toda edificación en el territorio municipal deberá cumplir con un retiro de ochava, tal como se reglamenta en el tema de retiros de la presente reglamentación. Toda edificación ubicada en esquina que no contemple antejardín por lo menos en uno de sus costados, deberá cumplir con la construcción de ochava indicada en el respectivo alineamiento.

No tendrán que cumplir con esta exigencia las edificaciones que no teniendo antejardín presenten al menos en una de las vías una distancia entre el borde de la calzada y el paramento de construcción superior o igual a 4.50 metros.

Cuando la edificación esté en cruce de vía peatonal (que no sea posible convertir en vehicular) con vía vehicular, no requerirá de ochava. 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:

$Ro = Rg - [(a1 + a2) /2]$

Ro: Radio de ochava
Rg: Radio de giro
a1: distancia desde el borde de calzada al paramento 1
a2: distancia desde el borde de calzada al paramento 2

ARTÍCULO 46°. RADIO MÍNIMO DE GIRO. De conformidad con las especificaciones contenidas en el Plan Vial Municipal vigente, se adoptan las siguientes dimensiones como radios mínimos de giro a borde interior de calzada:

Para vías que han de servir como rutas para el transporte público de buses, en áreas y corredores de actividad múltiple, en suelos de producción de gran empresa y en consolidación, y en vías rurales, el radio de giro mínimo será de diez (10.00) metros.

Para vías arterias y colectoras que no serán utilizadas para transporte público colectivo cinco (5.00) metros.

Para las vías de servicio tres (3.00) metros.

Estas especificaciones mínimas deberán ser respetadas en el diseño de todo nuevo proyecto vial, en los nuevos desarrollos urbanísticos que se pretendan adelantar en el municipio de Medellín y en los diseños de las vías que sean proyectadas por las entidades públicas o privadas.

ARTÍCULO 47°. CONSTRUCCIÓN PARCIAL DE VÍAS. En los casos de construcción parcial de vías de que trata el Artículo 300º del Acuerdo 46 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial, no se permitirá la construcción de un único carril de la calzada; como mínimo la construcción será de seis (6.00) metros de calzada y contará con los elementos constitutivos de la misma hacia el costado del lote a desarrollar, además de las obras de drenaje complementarias que se requieran.

ARTÍCULO 48°. TRATAMIENTO DE LAS VÍAS COMO ESPACIO PÚBLICO. La dotación de las vías independientemente de su jerarquía, debe responder a las necesidades de circulación vehicular y peatonal y de discapacitados físicos, requiriéndose reforzar la arborización y el amoblamiento urbano de acuerdo con el grado de frecuencia.

En las áreas y corredores de actividad múltiple definidos para el suelo urbano, la sección de las franjas de circulación, en consideración de los usos y actividades y de la intensidad de la circulación peatonal, se podrán incorporar en su tratamiento las fajas destinadas a zonas verdes y antejardines. En los andenes resultantes se deberán reservar las fajas requeridas para la instalación del amoblamiento urbano,

haciéndose énfasis en la arborización, la iluminación y paraderos de buses sobre vías arterias y colectoras.

La disposición del amoblamiento debe procurar establecer una separación entre las zonas de circulación vehicular, con las zonas de circulación peatonal, para lograr la adecuada protección de los transeúntes.

Se dará cumplimiento a los Manuales de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y de Silvicultura Urbana que para el efecto se encuentren vigentes.

I. PASOS PEATONALES

ARTÍCULO 49°. PASOS PEATONALES O ELEMENTOS DE ENLACE. Para el análisis de la propuesta de localización de los pasos peatonales o elementos de enlace, aéreos o subterráneos, se deberá realizar un estudio de factibilidad técnica y del impacto urbano de la construcción propuesta, de acuerdo con los siguientes criterios:

-. Volumen del flujo peatonal que justifique la propuesta.
-. Que el proyecto se integre al paisaje urbano y al entorno inmediato sin generar impactos negativos en la conformación del sector.
-. Que se articule a los sistemas de movilidad.
-. En el caso de pasos peatonales sobre ríos, quebradas y canales se deberá garantizar la sección hidráulica.
-. La entidad competente para evaluar y aprobar estos estudios y otorgar la licencia de ocupación del espacio público, para pasos peatonales o elementos de enlace será el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 50°. ESPECIIFICACIONES TÉCNICAS PARA PASOS PEATONALES Ó ELEMENTOS DE ENLACE. Estos enlaces deberán cumplir, como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

-. Pisos en material antideslizante
-. Ancho mínimo del paso: dos (2.00) metros
-. Para los enlaces aéreos, disponer de barandas hacia espacios libres y en las rampas y escaleras, con altura mínima de un (1.00) metro. Las barandas deberán tener doble pasamanos, a (0.75) y (0.95) centímetros de altura
-. Para brindar facilidades de accesibilidad a toda la población, los pasos peatonales que vinculan elementos del espacio público, deberán disponer doble sistema de circulación con rampas y escaleras
-. Las juntas de construcción no podrán ser mayores de un (0.1) centímetro

Especificaciones para las rampas:
-. El ancho mínimo será de dos (2.00) metros
-. La pendiente máxima será nueve por ciento (9%)
-. Al inicio y al final de la rampa deberá hacerse un cambio de textura, para orientación de los invidentes
-. El descanso de rampa será de uno con cincuenta (1.50) metros de largo y ancho igual al del paso peatonal
-. Pasamanos colocados a noventa y cinco (0.95) centímetros y a setenta y cinco (0.75) centímetros en toda su longitud, con prolongación en los extremos de treinta (0.30) centímetros paralelos al piso

Especificaciones para las escaleras:
-. Ancho mínimo: Dos (2.00) metros
-. Profundidad de huella: Entre treinta (30) centímetros y treinta y cinco (35) centímetros
-. Altura de contrahuella: Entre catorce (14) centímetros y dieciocho (18) centímetros
-. Descanso entre tramos continuos de escalera: Uno con diez (1.10) metros de largo y ancho igual al del paso peatonal
-. La nariz de los peldaños deberá ser redondeada para evitar el tropiezo de los invidentes

PARÁGRAFO 1°. Para garantizar el uso adecuado de los pasos peatonales por parte del sistema de

transporte y de los peatones, la disminución del impacto visual negativo sobre el paisaje y para reducir los trayectos horizontales de desarrollo de las rampas y escaleras para ingresar o salir de los pasos se podrán generar vías de servicio o bahías de aproximación elevadas con respecto al nivel de la calzada.

PARÁGRAFO 2°. En el suelo rural la pendiente máxima para las rampas será del ocho por ciento (8%)

ARTÍCULO 51°. GÁLIBOS O ALTURA LIBRE DE LOS PUENTES. Todo puente vehicular o paso peatonal localizado sobre cualquier vía de los sistemas viales de travesía regional y arterial del área urbana metropolitana, tendrá un gálibo o altura libre mínima de cinco (5.00) metros. Para vías colectoras y de servicio, el gálibo mínimo será de cuatro con sesenta (4.60) metros.

Para los puentes sobre ríos, quebradas y canales, el gálibo dependerá del nivel de aguas máximas del cauce, (sección hidráulica), y del diseño específico.

II. SISTEMAS DE TRANSPORTE PORCABLE

ARTÍCULO 52°. SISTEMAS DE TRANSPORTE POR CABLE. Las presentes normas serán aplicables a los predios y edificaciones ubicados en suelo urbano y rural, frente a la línea de recorrido de los sistemas de transporte por cable actuales y futuros y a los ubicados bajo su recorrido, así como a las áreas de influencia que aquí se establecen.

ARTÍCULO 53°. ÁREAS DE INFLUENCIA. Para el adecuado funcionamiento del sistema de transporte por cable, y acorde con las normas internacionales, se establece un área de influencia secundaria de quinientos (500.00) metros de radio, medidos a partir de las estaciones. De igual forma, se establece un área de influencia inmediata de doscientos cincuenta (250.00) metros para efectos normativos, en las cuales podrán dar mayor intensidad de usos y menores exigencias de estacionamientos.

ARTÍCULO 54°. GÁLIBOS VERTICALES. En suelo urbano, , toda construcción o elemento que haga parte del espacio privado o público, deberá respetar una distancia ó gálibo vertical mínimo de cuatro (4.00) metros, medidos entre la parte inferior de la cabina y la parte superior de la construcción o elemento que ocupe el espacio público (muros, áticos, pasamanos, avisos, publicidad exterior visual y antenas, entre otros).

Cuando el sistema de cable sobrevuele una vía, la distancia vertical entre la cota inferior de la cabina y la cota superior de la vía, debe ser como mínimo de cinco (5.00) metros.

Sobre las fajas constitutivas de servidumbres debidamente registradas, no se podrán generar áreas construidas. En caso de servidumbres no debidamente constituidas los predios podrán permitir construcciones cumpliendo con lo gálibos y normas aquí establecidos.

ARTÍCULO 55°. GÁLIBOS HORIZONTALES. La distancia mínima medida en sentido horizontal desde la cara lateral exterior de la cabina hasta el paramento de la construcción debe ser de diez (10.00) metros para cualquier tipología de fachada.

PARÁGRAFO. A las construcciones existentes que no cumplan con estos retiros se les hará el retroceso de fachada a que haya lugar en cumplimiento de esta norma.

ARTÍCULO 56°. NORMAS DE SEGURIDAD. Deberán disponerse los retiros o elementos de protección con respecto a redes eléctricas aéreas y cables de alta tensión, de acuerdo con lo que determine la entidad competente. Las empresas prestadoras de los servicios públicos no podrán instalar nuevas redes aéreas bajo el trazado del cable.

ARTÍCULO 57°. DISEÑO DE LAS ESTACIONES. El diseño de las estaciones deberá tener en cuenta los siguientes parámetros, además de las normas generales de construcción que le sean

aplicables, las cuales serán verificadas por la curaduría urbana al momento de otorgar la respectiva licencia de construcción.

-. Las estaciones deben cumplir con las normas de accesibilidad, especialmente para personas con movilidad reducida, acorde con las normas nacionales, departamentales y locales.
-. Las estaciones tendrán barreras y señalización que delimiten las zonas peligrosas donde se ubiquen las instalaciones mecánicas y eléctricas y áreas a las que solo puede acceder personal autorizado.

-. Las circulaciones deben tener una sección libre de tres (3.00) metros como mínimo, sin obstáculos que impidan el libre desplazamiento de las personas.

-. Los primeros niveles de las estaciones deben dotarse en sus áreas libres de amoblamiento urbano (bancas, lámparas, basureras, teléfonos públicos, entre otros).

-. Hacia los espacios públicos las estaciones deben tener fachadas abiertas, excepto en las áreas técnicas que requieran de fachada en muro cerrado.

-. Las estaciones dispondrán de retiros a las fachadas de las edificaciones aledañas de acuerdo con lo establecido en la norma de construcción vigente; de igual forma, cumplirán con otros retiros, tales como retiros a quebradas, a eje de vía cuando superen una altura de quince (15.00) metros.

-. Las áreas libres se habilitarán con espacios públicos tales como parques, plazas y otros lugares de encuentro y podrán contar con equipamientos en los casos en que el sector lo requiera y exista el espacio suficiente para ello.

-. En las zonas de embarque deben evitarse los cambios bruscos de dirección de las circulaciones que dificulten el desplazamiento de los viajeros.

-. Las estaciones estarán debidamente señalizadas con el fin de que su utilización por parte de los usuarios sea la más adecuada.

ARTÍCULO 58°. DISPOSICIONES DE LA AERONÁUTICA CIVIL. Las alturas de las pilonas y las estaciones deberán tener en cuenta lo establecido en el Decreto 380 de 2007 “Por medio del cual se establece el procedimiento de coordinación administrativa con las autoridades aeronáuticas,” o el que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 59°. TRATAMIENTO DE CULATAS Y USOS DEL SUELO. Los muros de las edificaciones que den hacia las plazoletas o a las áreas públicas que se hayan generado con la construcción del sistema de cable, deberán adecuarse hacia el espacio público con un tratamiento de fachada abierta (aperturas con puertas, ventanas y balcones), además de permitirse las actividades y usos establecidos, siempre y cuando no generen ningún tipo de riesgo y no afecten la categoría de uso de la zona.

ARTÍCULO 60°. AVISOS Y TAPASOLES. Se permiten avisos de identificación en cada local, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1683 de 2003 o aquella reglamentación que lo reemplace o modifique. No se permitirá la instalación de tapasoles ni de voladizos o marquesinas en los locales que den frente hacia las plazoletas de las estaciones del sistema de transporte por cable.

ARTÍCULO 61°. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL EN LAS CABINAS O ESTRUCTURA DEL METROCABLE. De conformidad con lo establecido en el Decreto 1683 de 2003, o aquella reglamentación que lo reemplace o modifique, no se permite la publicidad en la parte exterior de las cabinas**,** ni en ningún elemento o edificación que hace parte de los sistemas complementarios de transporte masivo.

SECCIÓN 2
PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS Y ZONAS VERDES

ARTÍCULO 62°. SISTEMA DE PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS Y ZONAS VERDES. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 46 de 2006, el sistema de parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y parques-miradores panorámicos se encuentra constituido por el conjunto de áreas cívicas y representativas y la red de parques miradores. Las actuaciones tendientes al desarrollo de estos espacios se supeditarán a la jerarquización señalada en el artículo 56 del citado acuerdo y a la presente reglamentación.

ARTÍCULO 63°. PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS, ZONAS VERDES. De conformidad con lo establecido en el artículo 166º del Acuerdo Municipal 46 de 2006, constituyen este sistema en el suelo urbano las plazas, parques, plazuelas, miradores, espacios cívicos, zonas verdes, miradores urbanos y plazoletas. En el suelo rural este sistema lo constituye el conjunto de áreas cívicas y representativas y la red de miradores panorámicos rurales.

ARTÍCULO 64°. ÁREAS CÍVICAS Y REPRESENTATIVAS. Para lograr la adecuación integral de las áreas cívicas y representativas establecidas en los artículos 169º y 378º del Acuerdo 46 de 2006, para suelo urbano y rural respectivamente, se deberán considerar aspectos tales como: la distribución espacial de las mismas, disposición de las zonas verdes y arborización, áreas de circulación peatonal y espacios de estar, el amoblamiento urbano, los usos del sector, los índices de construcción y ocupación, las alturas, los paramentos que las delimitan, los elementos de valor patrimonial del entorno, el paisaje urbano y la distribución equilibrada de la actividad económica informal de acuerdo con el carácter y la función de cada espacio, adicionalmente, cumplirán con lo siguiente:

-. Se restringirá la construcción y adecuación de escenarios deportivos, permitiendo solo la permanencia de las existentes hasta tanto se eliminen y desplacen a sus áreas de influencia.

-. Se permitirá la permanencia de las casetas y módulos de venta que cuenten con autorización de instalación previa a la aprobación de esta reglamentación y de aquellos que se planteen como parte de proyectos especiales de la Administración Municipal.

-. Los elementos complementarios en las áreas cívicas y representativas deberán cumplir con lo establecido en:

-. Los Decretos Municipales: 1097 de 2002 -Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público-, 1683 de 2003 -Publicidad Exterior Visual- y 327 de 1997 por medio del cual se reglamentan las ventas estacionarias en la ciudad.

-. El Decreto Nacional 1538 de 2005 sobre la accesibilidad a los espacios públicos.

-. El Manual de Silvicultura Urbana para Medellín

ARTÍCULO 65°. PARQUES RECREATIVOS. De conformidad con lo establecido en los artículos 56º y 194º del Acuerdo Municipal 46 de 2006, se consideran de segundo orden o local los parques recreativos, generados por el cumplimiento de áreas de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamiento de las diferentes actuaciones urbanísticas en el territorio, los cuales se tendrán en cuenta en la contabilización del índice de espacio público efectivo de ciudad exigido en las disposiciones nacionales. Además de aquellos que la Administración Municipal adquiera bajo cualquier modalidad.

PARÁGRAFO. Los criterios normativos de los parques recreativos se establecen en el capítulo de los Equipamientos de Recreación y Deporte, que hace parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 66°. ZONAS VERDES PÚBLICAS. Las zonas verdes públicas producto de las obligaciones urbanísticas deberán ser de carácter ornamental, acorde con las dimensiones de cada zona verde, se dará prioridad a la instalación de iluminación, siembra de arborización y construcción de senderos peatonales y andenes perimetrales.

ARTÍCULO 67°. ZONAS VERDES CEDIDAS A TÍTULO GRATUITO. Son las áreas libres verdes sin dimensiones preestablecidas normativamente, que pueden constituirse en áreas para el disfrute y

goce de la población que a iniciativa particular o pública se entregan a título gratuito a la Administración Municipal para ser incorporadas al espacio público.

ARTÍCULO 68°. DOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS. La dotación y el mantenimiento oportuno y adecuado de las zonas verdes públicas, se podrá implementar mediante programas de adopción con las empresas privadas en contraprestación a la posibilidad de ubicar publicidad exterior visual de la empresa en pequeños elementos instalados en la zona verde, según la reglamentación vigente.

ARTÍCULO 69°. MANEJO E INTERVENCIÓN DE LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS. Para su manejo se deberá cumplir con lo siguiente:

-. Se deberán adecuar con arborización y amoblamiento, de descanso, iluminación, higiene y ornamentación.

-. Se deberán adecuar senderos peatonales de mínimo dos (2.00) metros de sección con accesibilidad funcional para los discapacitados, de forma que se garantice la utilización de todo el espacio por parte de la ciudadanía.

-. En este tipo de espacios se permitirá máximo la utilización del 20% del área bruta con pisos duros para escenarios deportivos, y hasta un máximo del 40% del área bruta para construcción de equipamientos. En suelo rural se restringe la instalación o construcción de escenarios deportivos para competencia. Estos se construirán o instalarán de forma tal que aún sin cumplir con las dimensiones específicas logren el objetivo de cubrir necesidades de recreación de carácter local, limitando su área para mantener el 80% en zona verde arborizada. La localización y disposición de estos escenarios deportivos cumplirá el retiro establecido para ello en la presente reglamentación quince (15.00) metros a otros usos.

ARTÍCULO 70°. CRITERIOS PARA CAMBIAR O ANULAR UN USO SOCIAL OBLIGADO REFERENTE A LAS ZONAS VERDES PRODUCTO DE CESIONES URBANÍSTICAS. De conformidad con lo establecido en el artículo 74º del Acuerdo 46 de 2006, se establecen los siguientes criterios para cambiar o anular un uso social obligado correspondiente a un área cedida como producto de una actuación urbanística:

-. Cuando por su ubicación o por la conformación topográfica del terreno, impidan su vinculación al sistema de espacio público y a los equipamientos.

-. Cuando por la distribución espacial de los desarrollos urbanísticos se generaron espacios residuales que no configuran espacios públicos representativos de apropiación colectiva ni se integran al mismo.

PARÁGRAFO. Con el fin de mantener las condiciones y el equilibrio urbanístico existente al momento de la aprobación se podrá modificar la naturaleza de zona verde pública a zona verde privada siempre y cuando se conserve la destinación de zona verde.

ARTÍCULO 71°. ARBORIZACIÓN EN PISOS DUROS. Cuando la franja de circulación de las vías se integre en piso duro a la franja de amoblamiento ó a la zona verde y se supere una dimensión de tres (3.00) metros, el área resultante debe arborizarse en concordancia con el Manual de Espacio Público y el Manual de silvicultura Urbana. Esta exigencia será extensiva a aquellos desarrollos urbanísticos de cualquier tipología que contemplen en su diseño pisos duros tales como plazas, andenes, áreas de parqueo, senderos y similares.

SECCIÓN 3
EQUIPAMIENTOS

DESARROLLOS URBANÍSTICOS INSTITUCIONALES O DE SERVICIO A LA COMUNIDAD

ARTÍCULO 72°. CONCEPTO. Corresponden a la adecuación de inmuebles 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, sean públicos o privados.

ARTÍCULO 73°. LOCALIZACIÓN. Los desarrollos institucionales o de servicio a la comunidad se podrán localizar en concordancia con las Tablas de usos del suelo urbano y rural, Anexo III del Acuerdo 46 de 2006, y con la reglamentación que allí se establece.

ARTÍCULO 74°. NORMAS GENERALES. Este tipo de desarrollo se acogerá a las normas definidas en el Acuerdo 46 de 2006 así como las demás comunes a todos los desarrollos urbanísticos y constructivos y dependiendo de la destinación específica, contenidas en el presente Decreto.

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 parqueo, así como a las de habitabilidad, espacio público, calidad ambiental, infraestructura de servicios públicos, de la presente reglamentación. La ubicación y los aprovechamientos serán los establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y en las demás normas complementarias.

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 Acuerdo 46 de 2006 y en la presente reglamentación.

I. EDUCACIÓN

ARTÍCULO 75°. REGLAMENTACIÓN PARA EL USO EDUCATIVO. Las normas relacionadas con el alcance, jerarquización, localización y parámetros de diseño para los establecimientos y equipamientos o establecimientos educativos están contenidas en los artículos 181º a 185º del Acuerdo 46 de 2006.

En la normatividad específica para este uso se tienen en cuenta los niveles de educación regulados en la Ley 115 de 1994 y los niveles de educación superior de la Ley 30 de 1991 o aquellas que las sustituyan, modifiquen o reformen. Se determinan normas urbanísticas y constructivas en aspectos como ubicación, iluminación, ventilación, altura, ocupación de aulas, áreas libres para recreación, servicios sanitarios, número de celdas de parqueo, restricciones y retiros de protección con respecto al tipo de actividades que lo rodean buscando la seguridad, habitabilidad, accesibilidad, sanidad de los usuarios y en general un óptimo funcionamiento tanto en su interior como en su buena relación con el entorno, propiciando la generación de impactos positivos dentro de los diferentes asentamientos poblacionales.

ARTÍCULO 76°. ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN FORMAL. Para efectos de la presente reglamentación se consideran educación formal, además de los definidos como tal en la Ley 115 de 1994, los niveles de educación superior contemplados en la Ley 30 de 1991.

PARÁGRAFO. En la presente reglamentación a la educación preescolar que comprende mínimo un grado obligatorio (Transición), se le dará el tratamiento de educación formal. Los niveles de pre-jardín y jardín se asemejan a educación no formal y se regulan mediante las normas de los equipamientos básicos comunitarios – guarderías.

ARTÍCULO 77° ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACION INFORMAL Y NO FORMAL. Su ubicación se permite según la asignación de usos del Anexo III del Acuerdo 46 de 2006. En el caso de ubicarse en edificaciones existentes o nuevas que contemplen vivienda, el uso de educación informal o no formal solo se permitirá en el primer piso con acceso independiente de la vivienda. Como proyecto nuevo, deberá cumplir 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 negativos.

En edificaciones que no contemplen vivienda y donde la asignación del uso lo permita, podrán ocupar otros niveles, cumpliendo con la norma específica.

ARTÍCULO 78°. EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN. Las edificaciones destinadas en la actualidad al servicio educativo que compartan dicha actividad con otros usos y servicios se entenderán solo como un servicio, no como equipamiento educativo, y cada uso en particular se regirá por la norma específica de cada uno de ellos.

ARTÍCULO 79°. LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS PARA EDUCACIÓN FORMAL. Los nuevos servicios de educación formal de preescolar, básica primaria, media y superior se ubicarán según la asignación especifica definida en las Tablas de usos del suelo urbano y rural del Plan de Ordenamiento Territorial.

En la zona residencial los equipamientos o establecimientos de educación formal que se encuentren funcionando con anterioridad a la vigencia de la presente reglamentación se toleraran como usos establecidos, permitiéndose las ampliaciones o modificaciones cumpliendo con la reglamentación urbanística vigente. Esta misma disposición se aplica para los equipamientos o establecimientos educativos existentes en suelo rural.

No se permitirá la ubicación de ningún tipo de servicio o equipamiento nuevo de educación formal como uso mixto en una edificación.

Se establece como retiro de protección al uso educativo una distancia de cien (100.00) metros a establecimientos abiertos al público con venta y/o consumo de licor y salas de velación. Así mismo, de quinientos (500.00) metros a depósitos de cadáveres, anfiteatros, morgues, plantas de tratamiento de aguas residuales, estaciones de basuras, industrias y expendios de materiales inflamables y explosivos, y centros de reclusión de adultos.

ARTÍCULO 80°. ACCESIBILIDAD. En general, los establecimientos educativos nuevos no podrán localizar su acceso frente a vías de comunicación nacional, regional, urbano-rural, arterias y troncales del sistema vial urbano y primarias del sistema vial rural, ni aquellas de circulación rápida, salvo en el evento que el acceso peatonal cuente con un espacio público (plaza, plazoleta o atrio). En todo caso el acceso vehicular no se podrá dar por estas vías, sino por vías secundarias.

En caso de establecimientos educativos que estén en funcionamiento que pretendan ampliar sus instalaciones deberán cumplir con la presente normatividad. Adicionalmente, se debe cumplir con las disposiciones sobre su ubicación frente a glorietas e intercambios viales establecida en la presente reglamentación.

Todos los establecimientos educativos nuevos y los que vienen funcionando como uso establecido deberán cumplir con normas de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

ARTÍCULO 81°. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN FORMAL. Todos los servicios de un establecimiento de educación básica y media deben desarrollarse en una única edificación o complejo que contenga los niveles de preescolar, educación básica (primaria y secundaria) y educación media.

Los nuevos equipamientos o establecimientos de educación superior podrán funcionar en varias sedes, pero deberán cumplir con todas las normas específicas de cada uno de los ambientes, que más adelante se desarrollan.

PARÁGRAFO. Teniendo en cuenta que el cubrimiento de la demanda del servicio de educación en el suelo rural y en el suelo de protección rural es prestada principalmente por las entidades territoriales (Nación, Departamento y Municipio), que en esos sitios se cuentan con precarias condiciones de accesibilidad, y que la población escolar es dispersa y baja; todos los equipamientos o establecimientos que las entidades territoriales desarrollen allí, deberán cumplir para los ambientes tipo A con un mínimo de 3 aulas para el desarrollo de los niveles de preescolar y básica primaria, en el marco de la denominada Escuela Unitaria Rural; pero en todo caso deberá cumplir con el tamaño

mínimo del predio para este tipo de equipamientos. Las ampliaciones de las mismas se podrán hacer cumpliendo con los estándares de 30 alumnos por aula en preescolar y 40 en básica primaria.

ARTÍCULO 82°. AMBIENTES ESCOLARES. Para efectos de la presente normatividad se define ambiente escolar como un lugar o conjunto de lugares estrechamente ligados, en el que se suceden diferentes relaciones interpersonales y se llevan a cabo actividades pedagógicas y complementarias a éstas. Los ambientes serán tipo A, B, C, D, E, F y complementarios.

ARTÍCULO 83°. AMBIENTES ESCOLARES TIPO A. Lugares en los cuales es posible realizar trabajo individual, en pequeños grupos (de 2 a 6 personas) y en grupos hasta de 50 personas "cara a cara" o en disposición frontal, y son obligatorios para todos los servicios de educación formal. A este grupo pertenecen las aulas de clase tradicional las cuales tendrán las siguientes consideraciones:

Ambiente	**Número máximo de estudiantes/maestro**	**Área (m² /estudiante)** (3)
Transición (4)	30	2.0
Básica y Media	40	1.65 a 1.80 (1)
Especial (2)	12	1.85
Superior (5)	30	1.80

(1) En ambientes A para educación Básica y Media, con capacidad inferior a cuarenta personas, se debe aumentar el área por estudiante a razón de 0.10 m² por cada diez estudiantes menos. La variación en el número de metros cuadrados corresponde al tipo y tamaño de mobiliario utilizado.
El indicador de 1.80 m² se recomienda para muebles con superficie de trabajo individual de 0.50 m x 0.70 m.

(2) En el caso de niños, niñas, jóvenes y adultos con limitaciones severas, se deben organizar ambientes de apoyo especializados de acuerdo con sus necesidades educativas, el área debe permitir la utilización de mesas para servicio individual y/o en pequeños grupos, depósito u área para ubicar equipos especializados como computadores e impresoras braille, entrenadores auditivos, etc.

(3) Las áreas indicadas incluyen el cálculo del área de trabajo, un área de depósito, mesas y sillas independientes en el rango de 0.70 metros x 0.50 metros, área para un tablero o monitor, área para escritorio de un tutor, área para colocar un computador y área para pupitres adecuados a niños, niñas o jóvenes con limitaciones físicas, con espacio para su movilización.

(4) Las aulas de transición deben estar en contacto con un área libre distintas a las del resto de equipamientos, para llevar a cabo actividades lúdicas, en un área no inferior al tamaño del área destinada a este ambiente.

(5) En ambientes A para educación superior, con capacidad inferior a treinta personas, se debe aumentar el área por estudiante a razón de 0.10 metros cuadrados por cada diez estudiantes menos. La variación en el número de metros cuadrados corresponde al tipo y tamaño de mobiliario utilizado.

El nuevo establecimiento educativo para educación básica y media debe tener mínimo 12 aulas para Ambientes A que alberguen un máximo de 40 alumnos en cada una de ellas para todos los niveles, excepto para el nivel de preescolar que tendrá un máximo de treinta alumnos. Dentro de las 12 aulas se contemplan mínimo un aula para preescolar, nueve para educación básica (una por cada grado), dos para educación media (una por cada grado). Las aulas deben cumplir con las siguientes características:

- Deberán tener iluminación directa y el área de las ventanas corresponderá como mínimo a una tercera parte del área de la misma.
- La ventilación será natural y transversal.

- La orientación de las aulas será este-oeste. En caso contrario se deberán diseñar elementos de fachada que quiebren la luz directa del naciente y el poniente, sin reducir el área mínima de iluminación.
- La longitud máxima del aula no excederá los nueve metros con sesenta centímetros (9.60).
- La altura mínima será de tres (3.00) metros. Cuando se realicen ampliaciones adosadas a equipamientos existentes, la altura podrá ser distinta con el fin de acoplar lo existen con lo nuevo, pero en todo caso no será inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2.50).

Los ambientes escolares tipo A para los equipamientos de las entidades territoriales de educación básica y media en los suelos rurales, suburbanos y de protección tienen las siguientes características:

Tipo de suelo	Mínimo de aulas	Condiciones
Suburbano	9	Para nuevos equipamientos
Rural	3	Para nuevos equipamientos
Protección	3	Solo para los equipamientos o establecimientos existentes

Los ambientes escolares tipo A para los equipamientos privados de educación básica y media en suelo urbano, rural y de protección deben tener mínimo 12 aulas.

PARÁGRAFO. Un equipamiento o establecimiento nuevo de educación superior debe tener mínimo 20 aulas.

ARTÍCULO 84°. AMBIENTES ESCOLARES TIPO B. Lugares donde se desarrollan tanto el trabajo individual como el trabajo "cara a cara" en pequeños grupos (2 a 6 personas) con materiales móviles y/o equipos conectables. Para el trabajo en estos ambientes se enfatiza la exclusión de interferencias auditivas entre usuarios. Se caracterizan por prestar servicios de apoyo especializado y/o por concentrar materiales y colecciones y promover la exhibición de los mismos. A este grupo pertenecen las bibliotecas, las aulas de informática y los centros de ayudas educativas. En conjunto conforman centros de recursos de información o educativos en apoyo especializado de los ambientes A, y sus características son:

Ambiente	Capacidad	Área (m²/estudiante)
Centro de recursos	Mínimo el 20% de total de la capacidad de alumnos	2.4
Salón de computadores	40 alumnos	2.2

Todo nuevo equipamiento o establecimiento de educación básica, media y superior debe contar con estos dos ambientes

ARTÍCULO 85°. AMBIENTES ESCOLARES TIPO C. Lugares donde se desarrolla el trabajo individual y en pequeños grupos "cara a cara" (2 a 6 personas) con empleo intensivo de equipos e instalaciones. Se caracterizan por ofrecer lugares con altas especificaciones de seguridad, mucha demanda de servicios de aseo y áreas importantes para almacenamiento prolongado y la exhibición de proyectos pedagógicos y materiales especializados. Hacen parte de estos ambientes los laboratorios de ciencias, las aulas de tecnología y talleres de artes plásticas. Sus características son:

Ambiente	Área (m²/estudiante)
Laboratorio de Biología	2.2
Laboratorio de física	2.2
Laboratorio de química	2.2
Laboratorio integrado	2.2
Aula de tecnología	2.2
Aula taller técnica y artística	3.0
Taller de cerámica, escultura y modelado	3.5

En ambientes C con capacidad inferior a cuarenta personas, se debe aumentar el área por estudiante a razón de 0.10 m² por cada diez estudiantes menos. La variación en el número de metros cuadrados corresponde al tipo y tamaño de mobiliario utilizado.

Todo nuevo equipamiento o establecimiento debe contar mínimo con dos de los siguientes ambientes, sin ir en detrimento de las exigencias que hagan las autoridades educativas competentes según los programas académicos que autoricen:

- Laboratorio integrado
- Aula de tecnología
- Aula taller técnica o artística

PARÁGRAFO. Todo nuevo equipamiento o establecimiento de educación superior debe contar con un área para ambientes tipo C a razón de 3.5 m² por alumno como mínimo, sin ir en detrimento de las normas específicas de las modalidades técnicas y profesionales de los programas académicos.

ARTÍCULO 86°. AMBIENTES ESCOLARES TIPO D. Lugares en los cuales es posible practicar deportes en forma individual o colectiva. Se caracterizan por tener altos requerimientos de área, ventilación, iluminación y almacenamiento de materiales e implementos deportivos. Dentro de estos espacios se encuentran los campos deportivos y las áreas libres recreativas. Para efectos del cálculo del área se tiene en cuenta un mínimo de cuatro (4.00) m² de área libre para los nuevos equipamientos, de ellos se debe tener un área de treinta (30.00) metros x dieciocho (18.00) metros de superficie plana, continua y sin obstrucciones, correspondiente a una cancha multiuso (para práctica de microfútbol, baloncesto, voleibol y balonmano entre otros).

Todo equipamiento o establecimiento nuevo de educación básica y media debe tener mínimo una cancha multiuso descubierta.

PARÁGRAFO 1°. En el caso en que por condiciones topográficas no sea posible contar con un área de suelo plano para el desarrollo de la cancha multiusos, se deberá de todas maneras contar con el área libre.

PARÁGRAFO 2°. Todo nuevo equipamiento o establecimiento de educación superior debe tener un área libre mínima de cuatro (4.00) m² por alumno dentro de las cuales podrá desarrollar los espacios deportivos no cubiertos.

PARÁGRAFO 3°. Aquellos equipamientos establecimientos nuevos de propiedad de las entidades territoriales podrán cumplir hasta el 50% del área libre por alumno en áreas públicas anexas al equipamiento o establecimiento como plazas, parques, zonas verdes y similares.

PARÁGRAFO 4°. En todo establecimiento educativo, las áreas deportivas y recreativas que cuenten con cubierta, serán contabilizadas para efectos de índices de ocupación y construcción.

ARTÍCULO 87°. AMBIENTES ESCOLARES TIPO E. Lugares que permiten desarrollar actividades informales de extensión y pueden constituirse en medios de evacuación de los demás ambientes. En ellos se admite el trabajo individual y en pequeños grupos (2 a 6 personas) y se asegura el desplazamiento de toda la comunidad escolar. Se hace énfasis en el tratamiento de las vías de evacuación y escape y ofrecen áreas de almacenamiento y exhibición de elementos y enseres. Corresponde a los corredores y espacios de circulación y equivalen entre un 30% y un 40% del área total construida, cubierta y descubierta.

Todo equipamiento o establecimiento nuevo de educación básica, media y superior debe tener mínimo un área destinada a circulaciones no inferior al 30% del área total construida cubierta y descubierta.

ARTÍCULO 88°. AMBIENTES ESCOLARES TIPO F. Lugares que permiten el trabajo individual, en pequeños grupos (2 a 6 personas) o más de 6 personas, “cara a cara”, o en disposición frontal, con ayuda de equipos móviles conectables. Se particularizan por ofrecer unas condiciones especiales de

comodidad auditiva y visual y un manejo cuidadoso de las vías de evacuación y escape. Estos corresponden a foros, aulas múltiples, salones de música, etc.

Debe existir al menos un ambiente multifuncional con un área mínima de ciento veinte (120.00) m².

Se debe destinar un 50% a los espectadores, un 25% a un escenario y un 25% al depósito, camerino, cuarto de proyecciones y cubículos para la práctica de instrumentos musicales.

PARÁGRAFO 1º. Todo equipamiento o establecimiento nuevo de educación básica y media debe proyectar el sitio para la construcción de un aula múltiple, y reservar el suelo.

PARÁGRAFO 2º. Todo equipamiento o establecimiento nuevo de educación superior debe contar con un ambiente tipo F.

PARÁGRAFO 3°. Los teatros que se ubiquen dentro de los establecimientos o equipamientos educativos deberán cumplir con la normativa específica para este tipo de servicios.

ARTÍCULO 89°. AMBIENTES ESCOLARES COMPLEMENTARIOS. Lugares de la institución educativa no programados de forma expresa para desarrollar el plan de estudios, que se requieren para apoyar y facilitar el trabajo de los ambientes pedagógicos básicos. Se clasifican en cuatro grupos: Administrativos, Bienestar estudiantil, almacenamiento y transporte, y servicios sanitarios.

El área requerida para Administrativos, Bienestar estudiantil y almacenamiento es de 0.26 m² por alumno, los cuales se pueden distribuir así:

- 60% para la parte administrativa (rectoría, sala de espera, secretarías, coordinaciones, espacio para profesores, oficinas para consejo directivo, pagaduría, contabilidad, oficinas varias, etc.)
- 20% para servicios generales como almacenes de materiales, porterías, talleres de mantenimiento, cobertizos para equipos, bombas, depósitos de basuras, aseo, etc.
- 20% para servicio estudiantil como consejerías, consultorios, enfermería, sala de espera, oficinas varias.

Los servicios de cafetería y cocina (Restaurante escolar) son de presencia opcional. Cuando se consideren necesarios su capacidad máxima será la de un (1.00) m² por alumno.

Los servicios sanitarios se calculan por aparatos y áreas, así:

	Sanitarios		**Orinales**	**Lavamanos**		**Duchas – vestidores**
	Alumnos	**Alumnas**	**Alumnos**	**Alumnos**	**Alumnas**	**Alumnos y alumnas**
Preescolar - transición	1 cada 20 alumnos	1 cada 20 alumnas		1 cada 25 alumnos	1 cada 25 alumnas	5 alumnos por ducha hasta 40 alumnos.
Básica primaria y secundarias	1 cada 30 alumnos	1 cada 25 alumnas	1 cada 75 alumnos	1 cada 35 alumnos	1 cada 35 alumnas	
Media	1 cada 40 alumnos	1 cada 30 alumnas	1 cada 35 alumnos	1 cada 40 alumnos	1 cada 40 alumnas	
Superior	1 cada 40 alumnos	1 cada 30 alumnas	1 cada 35 alumnos	1 cada40 alumnos	1 cada 40 alumnas	

En preescolar, los aparatos sanitarios deben instalarse a una altura acorde con la estatura de los niños. Las alturas de servicio para duchas, lavamanos e inodoros son de uno con veinte (1.20) metros; 0.45 metros y 0.30 metros, respectivamente.

Los baños para preescolar preferiblemente serán independientes de acuerdo con el sexo y deben estar situados en el mismo nivel en que se encuentran los ambientes de trabajo, a no más de veinte (20.00) metros del puesto más lejano. Dentro del área estipulada se prevé la dotación de las duchas. En preescolar y transición la colocación de orinales será opcional.

Para escolares de básica y media, incluidos los vestidores, deben existir baterías independientes, las cuales no deben estar ubicadas a más de cincuenta (50.00) metros del puesto de trabajo más lejano.

En el tipo de Administración y docencia se calculan 1 por cada 25 adultos y no podrá existir menos de un aparato por sexo. En caso de que el calculo solo de una unidad sanitaria por sexo, estas deberán acondicionarse para personas con movilidad reducida.

El servicio de vestidores será opcional para los ambientes C, D y F principalmente. El área calculada corresponde a una batería doble de cuatro duchas, dos aparatos, seis (6.00) metros lineales de asiento y casilleros para 20 personas, que puede atender a la vez hasta un grupo de 40 alumnos.

El establecimiento de educación debe contar con un sanitario y un lavamanos accesible por cada 15 personas con limitaciones y nunca menos de un juego de sanitario y lavamanos por establecimiento, y deben estar distribuidos homogéneamente por todo el equipamiento o establecimiento.

ARTÍCULO 90°. CELDAS PARA ESTACIONAMIENTOS DE MOTOS Y BICICLETAS. Todo nuevo equipamiento o establecimiento de educación básica, media y superior deberán destinar áreas al interior del equipamiento o establecimiento para el estacionamiento de bicicletas y motocicletas correspondiente al 2.5% como mínimo, del área construida destinada a los ambientes tipo A.

ARTÍCULO 91°. CELDAS PARA ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS LIVIANOS. Todo nuevo equipamiento o establecimiento de educación básica, media y superior deberán destinar áreas al interior del equipamiento o establecimiento para el estacionamiento de vehículos livianos así:

En el centro tradicional y representativo no se exige parqueaderos para ningún equipamiento o establecimiento de educación formal.

Para el resto de la ciudad las celdas de estacionamiento para los equipamientos o establecimientos nuevos de educación básica y media se calculan según los metros cuadrados construidos en ambientes A, B, C, D, F y complementarios, teniendo en cuenta que para los teatros coliseos o escenarios deportivos cubiertos solo se cuentan las áreas de las graderías o espectadores, así:

TRATAMIENTO	Celda/m²
R-RED-D	1/50 (2)
CN1	1/75 (2)
CN2	1/100 (2)
CN3	(3)
MI	(3)
Áreas de manejo especial API	1/250 (3)

INTERVENCIÓN	Celda/m²
CSN1	1/150 (4)
CSN2	1/250 (4)
CSN3	1/250 (4)
RD	1/100 (1)
RAR	1/250 (1)
GAF-PA-PE	1/250 (1)
Áreas de manejo especial API	1/250 (3)

Nota (1) esta exigencia es para los nuevos equipamientos o establecimientos educativos que cuenten con vía de acceso vehicular.

Nota (2) excepto en los que se encuentran en el Centro Tradicional y representativo

Nota (3) deberá acondicionarse una bahía o celda para el parqueo de bus escolar siempre y cuando se cuente con vía de acceso para este tipo de vehículos, previa autorización de la Secretaría de Transporte y Transito.

Nota (4) Solo para equipamientos o establecimientos de educación formal privada (preescolar, básica, media y superior); al resto no se le exige.

PARÁGRAFO 1º. El estacionamiento para los equipamientos o establecimientos nuevos de educación superior se calculan a razón de cincuenta (50.00) metros cuadrados construidos en ambientes A, B, C, D, F y complementarios, teniendo en cuenta que para los teatros coliseos o escenarios deportivos solo se cuentan las áreas de las graderías o espectadores, sin importar la ubicación en el territorio municipal.

PARÁGRAFO 2º. Se podrá eximir de la obligación de estacionamiento para aquellos nuevos equipamientos o establecimientos ubicados en los corregimientos que no puedan tener acceso vehicular.

PARÁGRAFO 3º. Cuando el total de celdas de parqueo sea igual o superior a 150 celdas, deberá presentar análisis de movilidad al Departamento Administrativo de Planeación antes de su aprobación ante la Curaduría Urbana, para evaluar el acceso y evacuación de los mismos y sus impactos en el sistema vial aledaño.

ARTÍCULO 92°. ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES E ÍNDICES. Para efectos de la presente reglamentación se establece un área mínima de lotes y unos índices de ocupación y construcción para nuevos equipamientos o establecimientos de educación en su modalidad de educación básica y media y para los nuevos equipamientos o establecimientos de educación superior. En caso de que el interesado en desarrollar un proyecto opte por aplicar los índices definidos en el Acuerdo 46 de 2006, éste deberá cumplir de manera proporcional con el incremento de las respectivas obligaciones urbanísticas y constructivas.

El área mínima de lote e índices de ocupación y construcción para la construcción de un nuevo equipamiento o establecimiento de educación formal en las modalidades de educación básica y media será de:

Suelo urbano, de expansión y suburbano
- Área mínima de lote 4.800 m² o 10 m² de suelo por alumno (se toma la mayor)
- Índice de ocupación 40% sobre área neta del lote
- Índice de construcción 1.0 sobre área neta del lote

Suelo rural
- Área mínima de lote 8.500 m²
- Índice de ocupación 20% sobre área neta del lote
- Índice de construcción 0.80 sobre área neta del lote

Suelo de protección
- Área mínima de lote 10.000 metros cuadrados
- Índice de ocupación 10% sobre área neta del lote
- Índice de construcción 0.25 sobre área neta del lote

El área mínima de lote e índices de ocupación y construcción para equipamientos o establecimientos nuevos de educación superior será:

Suelo urbano, de expansión y suburbano
- Área mínima de lote 6.400 metros cuadrados o quince (15.00) metros cuadrados de suelo por alumno (se toma la mayor)
- Índice de ocupación 30% sobre área neta del lote
- Índice de construcción 1.0 sobre área neta del lote

Suelo rural
- Área mínima de lote 30.000 metros cuadrados
- Índice de ocupación 6% sobre área neta del lote
- Índice de construcción 0.80 sobre área neta del lote

Suelo de protección
- Área mínima de lote 100.000 metros cuadrados
- Índice de ocupación 1% sobre área neta del bte
- Índice de construcción 0.10 sobre área neta del lote

PARÁGRAFO 1º. Estas áreas mínimas no aplican para desarrollos en el Corredor Rural 1. Vía Las Palmas, para este corredor se aplican las determinadas en el Acuerdo 46 de 2006, en el artículo 395º.

PARÁGRAFO 2º. Los establecimientos educativos se podrán realizar en varios pisos, siempre y cuando cumplan con las normas de accesibilidad para las personas con movilidad reducida en todos ellos, además de las normas de retiros y alturas establecidas para cada sitio de la ciudad en particular.

Los desarrollos en altura deben estar soportados en los respectivos estudios de suelos y cálculos estructurales.

Las alturas estarán limitadas por las disposiciones expedidas por la Aeronáutica Civil en relación con el cono de aproximación al aeropuerto y las superficies limitadoras de obstáculos, además de las que se dicten para las áreas de influencia de los bienes de interés cultural por las entidades competentes.

ARTÍCULO 93°. RETIROS Y AISLAMIENTOS. Los nuevos equipamientos o establecimientos de educación formal en las modalidades de básica y media, y los nuevos equipamientos o establecimientos de educación superior deben cumplir con los siguientes retiros:

Suelo urbano, de expansión y suburbano.
- Retiros a linderos de tres (3.00) metros en todos los costados y de seis (6.00) metros cuando el equipamiento o establecimiento educativo supere los tres pisos. Se exime de estos retiros cuando los ambientes que colindan con vivienda sean administrativos.
- Retiros de antejardín según la sección vial.
- Demás retiros específicos a usos vecinos existentes
- Retiros a corrientes de agua y líneas de energía de alta tensión.

Suelo rural y de protección.
- Retiros a linderos de diez (10.00) metros a todos los costados del lote
- Retiros de diez (10.00) metros de antejardín a partir del borde interno del andén.
- Retiros a las estructuras asociadas a saneamiento de aguas servidas (individuales y colectivos) incluyendo a sus áreas de infiltración.

PARÁGRAFO: Los equipamientos o establecimientos educativos, en razón de su localización, deben cumplir con los demás retiros que le sean aplicables contenidos en el presente decreto.

ARTÍCULO 94°. NORMAS CONSTRUCTIVAS. Las puertas de las aulas, laboratorios, unidades sanitarias (referidas éstas últimas a la principal de la batería cuando la tenga) y similares deben tener un ancho útil no inferior a 0.80 metros, y deben tener señales de identificación táctil.

Puertas
Las puertas deben tener un espacio libre a ambos lados de las mismas, con dimensiones de uno con cincuenta (1.50) metros del lado de la apertura y de 0.45 del lado opuesto, y si es puerta de batiente deben tener espacio libre a ambos lados de la puerta equivalente al ancho de la hoja más un metro más.

Por condiciones de seguridad las puertas preferiblemente deben abrir sobre las circulaciones o hacia fuera del espacio para lo cual deberán contar con dispositivos de protección (topes debidamente señalizados o nichos).
Las puertas de acceso al equipamiento o establecimiento educativo deben abrir hacia afuera, y en el caso de estar construidas en vidrio deben estar provistas de franjas de color naranja o blanco fluorescente ubicadas a la altura de la visión.

Corredores y rampas
Los corredores entendidos como áreas de desplazamiento, con pendientes inferiores al 5% nunca tendrán anchos menores a dos con cincuenta (2.50) metros para todos los ambientes. Podrán disminuirse hasta un metro con veinte centímetros (1.20) en áreas administrativas. Deben construirse en material antideslizante y deben contar con señalización completa.

Las rampas deben tener pendientes entre el 5% y el 9% con tramos de ancho no inferior a 1.80 m y longitud no superior a los 9.0 m. Los descansos, medidos en el sentido del recorrido, no pueden ser inferiores a 1.50 m con un ancho no inferior al de la rampa.

Escaleras
Las escaleras deben tener un ancho mínimo de 2.50 m o el mismo ancho de la circulación para evitar embotellamientos, con huellas entre 0.28 metros y 0.35 metros y contrahuellas entre 0.14 metros y 0.18 metros. Tanto las escaleras como las rampas deben estar provistas de pasamanos a ambos lados, ubicados a 0.90 metros del piso, y se debe extender 0.30 metros, tanto al comienzo como a la salida de la rampa o la escalera. Para los niños debe existir un pasamanos ubicado entre 0.45 metros y 0.60 metros de altura.

Los espacios que den sobre vacíos deben tener todos pasamanos con altura no inferior a un (1.00) metros.

Baterías sanitarias
Las baterías sanitarias deberán garantizar el acceso a las personas con movilidad reducida y al menos una de las unidades deberá estar acondicionada para estas personas.

Los nuevos equipamientos o establecimientos de educación formal en las modalidades de educación básica y media, y los nuevos equipamientos o establecimientos de educación superior deben disponer de un sistema de almacenamiento y reserva de agua potable, para prever la falta temporal del servicio público domiciliario. La capacidad del tanque o tanques de almacenamiento de agua potable deberá garantizar como mínimo de 48 horas de servicio y su construcción deberá permitir que durante la operación de limpieza y desinfección no se interrumpa el suministro de agua. Esta capacidad se determinará de manera técnica según el tamaño del equipamiento o establecimiento y se especificará en los cuadros de áreas de los planos.

Otras disposiciones
Los ambientes tipo F, se regirán por las normas constructivas y de seguridad específicas para teatros, auditorios y similares.

El suelo del establecimiento donde se ubican las construcciones debe ser estable, las áreas libres recreativas, las placas polideportivas y las áreas de separación entre bloques podrán estar en suelo con restricciones ambientales siempre y cuando se garantice la estabilidad del suelo, de los escenarios deportivos y del establecimiento educativo en general, y muy especialmente la seguridad de los usuarios del establecimiento, para lo cual se deberá soportar con estudios geológicos y geotécnicos al momento de solicitar la licencias ante la autoridad competente.

El atrio para los nuevos equipamientos o establecimientos educativos es un área de seguridad que mitigará los impactos en las horas “pico” (entrada y salida de estudiantes). Todo equipamiento o establecimiento de educación básica y media deberá disponer de un área de atrio equivalente al 10% del total del área de los ambientes tipo A la cual deberá quedar contigua al acceso peatonal principal y solo se podrá eximir de ella cuando El acceso peatonal esté anexo a las áreas libres o recreativas del establecimiento y ellas puedan cumplir con esa función.

II. SALUD

ARTÍCULO 95°. SERVICIOS DE SALUD. Corresponden a las actividades técnicas y profesionales destinadas a la prevención y tratamiento de enfermedades, así como las actividades de carácter complementario o accesorio y los servicios de rehabilitación terapéutica, prestadas por el Estado o por particulares.

PARÁGRAFO. Se incluyen en esta reglamentación los servicios de salud veterinarios.

ARTÍCULO 96°. EQUIPAMIENTO DE SALUD. Es la edificación pública o privada construida o adecuada para la prestación de los servicios de salud de manera exclusiva, con la posibilidad de tener usos complementarios y compatibles pero donde el servicio de salud es el principal y predominante.

Cuando los servicios de salud comparten con otros servicios una edificación como la vivienda o el comercio entre otros, estas edificaciones no se consideran como equipamientos; sin embargo, el servicio de salud como tal deberá cumplir con toda la normativa específica.

ARTÍCULO 97°. CLASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SALUD. Los servicios de salud se clasifican como:

- Instituciones hospitalarias
- Instituciones de alta complejidad
- Instituciones de mediana complejidad
- Instituciones de baja complejidad

Cuando los servicios se presten a través de un equipamiento de salud, estos se clasificarán por niveles, así:

Nivel 1. Para instituciones de baja complejidad, con cinco o más consultorios, los ambientes mínimos administrativos y complementarios. No tiene ningún servicio de hospitalización, ni quirúrgico-obstétrico. El área mínima de lote será de 90 m² y máxima de 300 m².

Nivel 2. Para instituciones de mediana complejidad, con ambientes administrativos, asistenciales y complementarios. Área mínima de lote será de 301 m² y máxima de 1500 m²

Nivel 3. Para instituciones de alta complejidad, con ambientes administrativos, asistenciales y complementarios. Área de lote superior a 1.500 m²

PARÁGRAFO. En suelo rural, para todos los casos, las áreas mínimas de lotes para los usos de salud, de ser producto de fraccionamientos, deberá garantizar que los otros lotes resultantes de la división, cumplan con las áreas mínimas establecidas para la zona. Tratándose de desarrollos de este tipo de actividades en procesos de parcelación, el lote deberá cumplir con el área mínima de la zona donde se localice.

ARTÍCULO 98°. ALCANCE. La reglamentación específica para los servicios de salud es de carácter urbanístico y constructivo. La reglamentación referidas a lo técnico y científico, se regirán por la normativa expedidas por las autoridades competentes.

ARTÍCULO 99°. LOCALIZACIÓN. Los servicios de salud se ubicarán en edificios, locales o construcciones siguiendo lo dispuesto en zonificación de usos del suelo vigente, teniendo en cuenta la clasificación en niveles y los servicios que se presten. Se deben evitar las zonas de riesgo, que ofrezcan peligro de inundación, erosión, etc.; así mismo que su ubicación no esté cerca a lugares de disposición de basuras, criaderos de artrópodos y roedores, mataderos, cementerios y, en general, a focos de insalubridad e inseguridad.

En zonas de Producción de la Gran empresa se podrán ubicar los establecimientos de salud que presten el servicio para pacientes ambulatorios como un uso mixto o producto de planes parciales.

La destinación de terrenos o edificaciones existentes a este tipo de servicios, 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 servicios de salud nuevos que tengan áreas de de hospitalización no podrán ubicarse a una distancia menor de 100 metros a escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios o todas aquellas actividades que presenten impacto de contaminación como frentes de explotación, entre otros.

Los nuevos servicios de salud que se pretendan ubicar en frente a glorietas e intercambios viales, deben presentar propuesta análisis de movilidad y de accesibilidad vehicular al Departamento Administrativo de Planeación antes de obtener la licencia ante la Curaduría.

ARTÍCULO 100°. ÍNDICES Y ALTURAS. Los nuevos equipamientos de salud tendrán los índices de construcción y las alturas que se les asignó para cada categoría de uso en el Acuerdo 46 de 2006.

En el suelo urbano, de expansión y suburbano, los nuevos equipamientos de salud o las ampliaciones que se contemplen para los existentes y que tengan el servicio de hospitalización no podrán ocupar más del 60% del área del lote. En el suelo rural y en el de protección la ocupación no será más allá del 7.5%.

Los equipamientos actuales que se encuentren en lugares no permitidos según la categorías del uso del suelo vigentes y que se encuentren debidamente legalizadas bajo normativas anteriores, podrán hacer ampliaciones y mejoras cumpliendo con la normativa actual en cuanto a índices, pero deberán presentar análisis de movilidad, soluciones de parqueo y manejo de desechos, entre otros, al Departamento Administrativo de Planeación donde se demuestre la mitigación de los impactos negativos que se generen en las áreas aledañas.

Los nuevos servicios de salud ubicados en los corregimientos de Medellín por fuera de los suelos urbanos y de expansión, deben cumplir con los siguientes índices de ocupación:

- Suelo de protección 3%
- Suelo rural 5%
- Suelo suburbano 20%
- Centro suburbano niveles 1 y 2 40%

En los suelos de protección de los corregimientos, todos aquellos nuevos servicios de salud deberán adecuar el 70% del inmueble con cobertura forestal. En el resto de suelos del corregimiento, los nuevos servicios de salud deberán adecuar mínimo el 15% del lote con cobertura foresta.

ARTÍCULO 101°. CELDAS PARA ESTACIONAMIENTO. Serán las definidas según la zona donde se ubiquen, y además de estos, deberán generar áreas de cargue y descargue de mínimo una celda para vehículo pesado cuando se cuente con alguno de los siguientes servicios:

- Hospitalización
- Almacén
- Cocina
- Lavandería
- Área de mantenimiento

Para los nuevos servicios de salud y los que actualmente existen en el suelo rural, suburbano y de protección, deberán cumplir con 1 celda de parqueo por cada 50 m² construidos (excepto las áreas de circulación). Solo se exime de la dotación de celdas de parqueo en el caso de que no se cuente con vía de acceso vehicular para llegar al servicio.

Las celdas para estacionamiento de ambulancias, serán como mínimo dos (2) por establecimiento de salud.

PARÁGRAFO. Cuando el total de celdas de parqueo sea igual o superior a 150 celdas, deberá presentar análisis de movilidad al Departamento Administrativo de Planeación antes de su aprobación ante la Curaduría Urbana, para evaluar el acceso y evacuación de los mismos y sus impactos en el sistema vial aledaño.

ARTÍCULO 102°. CARACTERÍSTICAS LOCATIVAS PARA LOS SERVICIOS DE SALUD. Los servicios de salud se pueden prestar a través de tres tipos de ambientes: Administrativo, Asistencial y General. Dentro de cada uno de ellos se agrupan diferentes servicios cuyo desarrollo dependerá de la complejidad de las mismas.

Ambiente administrativo
El ambiente administrativo comprende los servicios destinados a la dirección y administración de las instituciones prestadoras de servicios de salud; se relaciona fundamentalmente con el acceso de público. Quedan comprendidos en esta área los siguientes servicios: Dirección, Administración, Información, Financiero, Estadística, Caja, Archivo general, y similares. Su complejidad depende del tamaño de la empresa prestadora del servicio. Se aplica la reglamentación específica para oficinas. Deben contar con servicios sanitarios para ambos sexos y mínimo uno para personas con movilidad reducida.

Ambientes asistenciales
El ambiente asistencial comprende los servicios que son prestados directamente a un usuario por personal de salud legalmente autorizado, en las áreas de promoción, prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de la salud. Se consideran servicios del ambiente asistencial los siguientes:

- Ambulatorios.
- De apoyo a las actividades de Diagnóstico y Tratamiento.
- Quirúrgico - Obstétrico.
- De Hospitalización.

Ambientes complementarios
Es el ambiente que comprende los servicios destinados a prestar apoyo al funcionamiento integral de las instituciones prestadoras de servicios de salud, principalmente en aspectos de: nutrición y dietética, lavado, ropería, suministro de energía, almacenamiento, mantenimiento y eliminación de residuos.

ARTÍCULO 103°. SERVICIOS AMBULATORIOS. Son los servicios destinados para la espera de pacientes, consultorios, ambientes de apoyo, atención de urgencias y espacio para actividades de promoción y participación de la comunidad. Quedan comprendidos los siguientes servicios:

Servicio de consulta externa
Es el espacio físico destinado a la atención del paciente ambulatorio; se relaciona fundamentalmente con el acceso de público y con los servicios de atención farmacéutica, de laboratorio clínico e imagenología. Hacen parte de este servicio los siguientes ambientes:

Sala de Espera: Espacio independiente de las áreas de circulación, con un área mínima de 3.00 m² por consultorio, y con unidad sanitaria por sexo, una por cada 15 consultorios; si son menos de 15 consultorios, por lo menos deberá tener una unidad por sexo y acondicionadas para personas con movilidad reducida.

Oficina de trabajo social: se asemeja a un consultorio.

Consultorios: Corresponde principalmente a los consultorios de medicina general, medicina especializada, de odontología, de otras profesiones de la salud y de enfermería (Toma de constantes vitales, Inyectología y curaciones, Inmunizaciones). El área mínima por consultorio deberá ser de 10.00 m² (lado mínimo: 2.50 m.).

El consultorio de gineco-obstetricia, el de urología y los que por el tipo de examen que adelanten así lo requieran, deberán contar con unidad sanitaria.

Servicio de urgencias
Es el servicio destinado a la atención los pacientes que por su estado requieren atención médica inmediata, debe contar con acceso directo desde el exterior. Hacen parte de este servicio los siguientes ambientes:

- Sala de espera, con unidad sanitaria por sexo, por cada 15 camillas o cubículos de atención a pacientes.
- Información, control.
- Consultorio, con unidad sanitaria.

- Sala de reanimación.
- Sala de curaciones.
- Sala de yesos.
- Sala de observación, con unidad sanitaria y ducha.
- Sala de hidratación, con unidad de trabajo.
- Lavado de pacientes.
- Control de enfermería, con unidad sanitaria.
- Espacio para camillas y sillas de ruedas.
- Depósito para ropa sucia, ropa limpia, lavapatos y otros implementos de uso en estos ambientes.

Las condiciones específicas, técnicas y científicas de estos espacios son las establecidas por las autoridades de salud competentes.

ARTÍCULO 104°. SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES DE DIAGNÓSTICO Y TRATAMIENTO. Son los servicios destinados al apoyo de las actividades de diagnóstico y tratamiento de usuarios hospitalizados y ambulatorios; se relacionan fundamentalmente con el acceso de público y con los servicios quirúrgico-obstétricos, de hospitalización y generales. Quedan comprendidos los siguientes servicios:

Servicio de archivo de historias clínicas
Es el servicio encargado del archivo y control de las historias clínicas. Hacen parte de este servicio los siguientes ambientes: Control información, citas y caja, Archivo de historias clínicas, Clasificación y codificación.

Servicio de atención farmacéutica
Es el servicio destinado al almacenamiento, conservación, distribución, dispensación y control de medicamentos e insumos para la salud. Para el diseño y construcción de los servicios de atención farmacéutica deberá darse cumplimiento a las normas vigentes reglamentarias. Cuando este servicio se preste por fuera de una edificación destinada a la prestación de servicios de salud, esta se regulara por las normas de salud y sanitarias vigentes, y por las normas urbanísticas y constructivas de las actividades comerciales.

Servicio de laboratorio clínico
Es el servicio destinado a la realización de análisis de especímenes biológicos de origen humano. Para el diseño y construcción de laboratorios clínicos deberá darse cumplimiento a las normas vigentes reglamentarias.

Servicio de banco de sangre
Es el servicio destinado a la obtención, procesamiento, almacenamiento, conservación, transfusión y suministro de sangre humana o de sus hemoderivados. Para el diseño y construcción de bancos de sangre deberá darse cumplimiento a las normas vigentes reglamentarias.

Servicio de rehabilitación
Es el servicio destinado a la realización del diagnóstico, tratamiento y prevención de las discapacidades; se relaciona fundamentalmente con el acceso de público y con los servicios de hospitalización. Hacen parte de este servicio los siguientes ambientes:
- Información, citas y control de pacientes.
- Sala de espera con unidad sanitaria por sexo.
- Espacio para camillas y sillas de ruedas.
- Consultorio.
- Vestuario de pacientes, con unidad sanitaria por sexo.
- Ambientes de terapia, acordes con las actividades que allí se realizan.
- Deposito de equipos y materiales.
- Oficina de coordinación.

De acuerdo al tipo de terapia, las unidades sanitarias deberán disponer de duchas.

Servicio de imagenología
Es el servicio destinado a la realización y complementación del diagnóstico, atención y tratamiento de usuarios hospitalizados y ambulatorios por diferentes métodos; se relaciona fundamentalmente con el acceso de público y con los servicios quirúrgico-obstétricos, de hospitalización y generales.

- Rayos X
- Ecografía
- Resonancia magnética
- Medicina nuclear

Servicio de transporte
Es el servicio encargado de coordinar el uso de ambulancias y demás medios de transporte de las instituciones prestadoras de servicios de salud. Hacen parte de este servicio los siguientes ambientes:

- Oficina de coordinación.
- Garajes.

Servicio de comunicaciones
Es el servicio encargado de garantizar la comunicación interna y externa de las instituciones prestadoras de servicios de salud. Hacen parte de este servicio los siguientes ambientes:

- Conmutador telefónico.
- Sonido y llamado de enfermeras.

Servicio de nutrición y dietética
Es el servicio encargado de apoyar la prestación de servicios de salud en las fases de promoción, prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación, mediante la programación y control de las dietas alimenticias de los pacientes. Hacen parte de este servicio los siguientes ambientes:

- Oficina de coordinación
- Consultorio

Servicio de morgue
Es el espacio físico y la dotación requerida para el manejo y entrega de cadáveres. Para el diseño y construcción de dicho servicio, deberá darse cumplimiento a las disposiciones del Decreto 786 de abril de 1990. Hacen parte de este servicio los siguientes ambientes:

- Entrega de cadáveres.
- Sala de autopsias .
- Vestuario con unidad sanitaria y ducha para personal .
- Espacio para cavas.
- Espacio para camillas.

La morgue deberá estar ubicada en un sitio que permita la fácil evacuación del cadáver; su acceso debe ser restringido y diferente al acceso de pacientes. Además deberá contar con sistema de ventilación natural y/o artificial.

PARÁGRAFO 1°. Las instituciones prestadoras de servicios de salud con servicios de hospitalización y/o urgencias, deberán contar como mínimo con un espacio físico para depósito de cadáveres.

PARÁGRAFO 2°. Por la complejidad de todos estos servicios y por los equipos de alta tecnología que se utilizan, es necesario que bs espacios cumplan con todas las normas técnicas expedidas por las autoridades de salud competentes.

ARTÍCULO 105°. SERVICIO QUIRÚRGICO OBSTÉTRICO.
Son los servicios destinados para cirugía, obstetricia, esterilización y otros ambientes que en forma directa o indirecta contribuyan al desarrollo de esas actividades. Comprende los siguientes servicios:

Servicio quirúrgico
Es el servicio destinado a la realización de procedimientos e intervenciones quirúrgicas, que requieren total asepsia; se relaciona fundamentalmente con los siguientes servicios: obstétrico, esterilización, urgencias y hospitalización.

Servicio obstétrico
Es el servicio destinado a la atención de partos y a la realización de procedimientos e intervenciones ginecológicas; se relaciona fundamentalmente con los siguientes servicios: quirúrgico, de esterilización, de urgencias y de hospitalización. En este servicio funcionarán en forma independiente:

Servicio de cirugía ambulatoria.
Cuando las instituciones prestadoras de servicios de salud presten servicios quirúrgicos a pacientes ambulatorios, deberán contar, además de los ambientes previstos para el servicio quirúrgico, con los siguientes ambientes:

- Vestuario de pacientes con unidad sanitaria.
- Preparación.
- Recuperación.

De acuerdo a la complejidad de las instituciones prestadoras de servicios de salud, el servicio de cirugía ambulatoria podrá prestarse en el servicio quirúrgico o como un servicio independiente.

Servicio de esterilización.
Es el servicio destinado a la limpieza, preparación, desinfección, almacenamiento, control y distribución de ropas, instrumental y material médico quirúrgico, que requieren asepsia, se relaciona fundamentalmente con los siguientes servicios: quirúrgico, obstétrico y de lavandería.

La recepción y la entrega de material serán totalmente independientes.

ARTÍCULO 106° SERVICIOS DE HOSPITALIZACIÓN. Son los servicios destinados al internamiento de pacientes para su diagnóstico, recuperación y/o tratamiento y sus ambientes anexos para trabajo de enfermería; se relacionan fundamentalmente con los servicios de apoyo, complementación, diagnóstico y tratamiento, quirúrgicos, obstétricos, de cocina y de lavandería. Comprende los siguientes servicios:

Servicio de hospitalización general
Hacen parte de este servicio los siguientes ambientes:

- Cuartos de hospitalización.
- Puesto o estación de enfermería.
- Sala de trabajo de enfermería, limpio.
- Sala de trabajo de enfermería, sucio.
- Sala de curaciones y tratamiento.
- Depósito de medicamentos.
- Depósito de ropa blanca.
- Sitio para camillas y sillas de ruedas.
- Unidad sanitaria por sexo, para trabajadores del servicio de hospitalización como médicos, enfermeras, secretarias y estudiantes, en proporción de una por cada 15 puestos de trabajo; en todo caso deberá haber una por sexo.
- Sala de visitas con unidad sanitaria, por sexo, en proporción de una por cada 15 camas de hospitalización.

Los servicios de hospitalización estarán localizados de tal manera que exista ventilación e iluminación naturales, que se eviten ruidos, olores y otras molestias en general.

El área mínima de las ventanas deberá ser igual a un octavo (1/8) del área libre del cuarto de hospitalización.

En cuartos individuales el área mínima por cama será de 16.00 m², incluyendo una unidad sanitaria, una ducha y un guardarropas.

En los cuartos comunes la distancia mínima lateral de cama a pared será de 0.50 m y de 0.90 m a la cama vecina.

Las puertas de acceso a los cuartos deberán tener un ancho mínimo de 1.00 m, que permita el paso y giro de camillas y sillas de ruedas con comodidad.

El ambiente de los baños debe permitir el fácil desplazamiento del paciente y contar con sistema para llamado de enfermeras, audible y visible.

Las puertas de los baños deberán tener un ancho mínimo de 0.80 m, que permita el fácil acceso de pacientes en sillas de ruedas, deberán abrir hacia afuera o contar con un sistema que permita ser abierta rápidamente.

Servicio de cuidados intensivos
Es el servicio destinado a la hospitalización de pacientes en estado crítico, que exige monitoreo continuo, asistencia medica y de enfermería permanente y utilización de equipos altamente especializados. Hacen parte de este servicio los siguientes ambientes:

- Oficina de coordinación.
- Vestuario y unidad sanitaria con ducha para el personal.
- Puesto de control y monitoreo.
- Sala de trabajo de enfermería, limpio.
- Sala de trabajo de enfermería, sucio.
- Depósito de medicamentos.
- Depósito de equipos y material esterilizado.
- Cubículos independientes con la dotación necesaria para el monitoreo permanente.
- Vestuario y filtro de acceso para visitantes.

Cuartos para aislamiento de pacientes
Los cuartos destinados para aislamiento de pacientes estarán debidamente señalizados, con entrada restringida y deberá colocarse en la puerta la información con las medidas de prevención necesarias para evitar eventuales contagios y demás situaciones de riesgo.

Deberá disponerse un cuarto para aislamiento de pacientes por cada 20 camas de hospitalización.

PARÁGRAFO 1°. Las instituciones prestadoras de servicios de salud con servicios de hospitalización y/o urgencias, deberán contar como mínimo con un espacio físico para depósito de cadáveres.

PARÁGRAFO 2°. Por la complejidad de todos estos servicios y por los equipos de alta tecnología que se utilizan, es necesario que los espacios cumplan con todas las normas técnicas expedidas por las autoridades de salud competentes.

ARTÍCULO 107°. AMBIENTES COMPLEMENTARIOS. Quedan comprendidos los siguientes servicios:
Servicio de cocina
Es el servicio encargado de la programación, procesamiento, y distribución de los alimentos que se utilizan en las instituciones prestadoras de servicios de salud. Este servicio puede ser brindado directamente por las instituciones prestadoras de servicios de salud o contratado. Cuando sea brindado directamente, requerirá para el desarrollo de sus actividades de los siguientes ambientes:

- Administración del servicio
- Recepción.
- Almacenamiento:
- Víveres secos.
- Refrigeración para víveres perecederos.
- Despensa diaria en instituciones con más de 50 camas.
- Preparación.

- Cocción.
- Distribución.
- Comedor.
- Parqueo y lavado de carros termos.
- Lavado de ollas, utensilios y de vajilla en forma separada.
- Vestuarios de personal por sexo.
- Unidad sanitaria con ducha, por sexo, en proporción de una por cada 15 puestos de trabajo.

El área mínima por cama para el servicio de cocina según capacidad de la institución será: 1.20 m² de 51 a 150 camas; y 1.00 m² de 151 camas en adelante.

En el ambiente de almacenamiento se deben definir claramente dos (2) zonas: una para almacenamiento refrigerado de víveres perecederos y otra para víveres semiperecederos.

En instituciones de cierta magnitud, deberán contemplarse una oficina para personal nutricionista dietista a partir de 50 camas. Las oficinas para administración del servicio y para nutricionista y dietista serán independientes.

El ambiente de cocción de alimentos deberá contar con sistema extractor de humos y vapores.

Servicio de lavandería
Es el servicio encargado del proceso de lavado y distribución de ropas en las instituciones prestadoras de servicios de salud. Este servicio puede ser brindado directamente por las instituciones prestadoras de servicios de salud o contratado. Cuando sea brindado directamente, requerirá para el desarrollo de sus actividades de las siguientes ambientes:

- Recepción.
- Pesaje.
- Clasificación.
- Lavado.
- Secado.
- Planchado.
- Almacenamiento.
- Costura.
- Distribución.
- Unidad sanitaria, con ducha, por sexo, en proporción de una por cada 15 puestos de trabajo.

El área mínima por cama para el servicio de lavandería y según capacidad de la institución, será: un (1.00) metro cuadrado de 51 camas hasta 150 camas; y punto ochenta (0.80) metros cuadrados de 151 camas en adelante.

Servicio de almacén
Es el servicio encargado del almacenaje y distribución de los suministros utilizados en las instituciones prestadoras de servicios de salud. Hacen parte de este servicio los siguientes ambientes:

- Para papelería, ropa, muebles y material de consumo.
- Para sustancias químicas.
- Para sustancias inflamables.
- Unidad sanitaria, con ducha, por sexo, en proporción de una por cada 15 puestos de trabajo personas.

Servicio de mantenimiento
Es el servicio donde se ubican los equipos fijos que garantizan la operatividad en las instituciones prestadoras de servicios de salud. Cuando estén previstas, hacen parte de este servicio los siguientes ambientes:

- Espacio para taller
- Espacio para calderas.
- Espacio para equipos de purificación de agua.

- Espacio para planta eléctrica de emergencia.
- Espacio para depósito de gas.
- Espacio para aprovisionamiento de oxígeno.
- Espacio para incinerador de basuras
- Espacio para compactador de basura.
- Espacio para desnaturalización de residuos sólidos.
- Unidad sanitaria, con ducha, en proporción de una por cada 15 puestos de trabajo.

ARTÍCULO 108°.- DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Las edificaciones que presten servicios de salud deberán garantizar los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, sistemas de comunicación, como también de manejo y evacuación de residuos sólidos y de residuos líquidos.

ARTÍCULO 109°. INSTALACIONES PARA SUMINISTRO DE AGUA. Las instalaciones interiores para suministro de agua serán diseñadas y construidas de tal manera que haya normal funcionamiento con dotación de servicio continuo y presión de servicio en todos los sitios de consumo.

ARTÍCULO 110°. UNIDAD SANITARIA. Todas las instituciones prestadoras de servicios de salud, instalarán en el área física destinada a los servicios, por lo menos una unidad sanitaria que conste de: un inodoro y un lavamanos, por cada quince (15) puestos de atención, incluyendo pacientes ambulatorios, visitantes y personal que en él labore, discriminados por sexo y por uso.

La siguiente es la exigencia de una unidad sanitaria con servicios por cada sexo, para:

- Las salas de espera de las áreas de hospitalización: 1 cada 15 camas.
- Las salas de espera para las áreas de apoyo a las actividades de Diagnóstico y Tratamiento: 1 por cada puesto de atención.
- Las salas de espera de las áreas Quirúrgico – Obstétrico: una por quirófano.
- Salas de espera de servicios ambulatorios: 1 por consultorio.

PARÁGRAFO 1°. Se instalará además un orinal y un dispensador de agua o bebedero por cada cincuenta (50) personas.

PARÁGRAFO 2°. En todo caso las unidades sanitarias no podrán estar a una distancia mayor de 100 metros lineales de las salas de espera.

PARÁGRAFO 3º. La unidad sanitaria puede atender al tiempo varios servicios, y la cantidad de aparatos requeridos corresponde a la sumatoria se los puestos de atención.

PARÁGRAFO 4°. En todo caso la sala de espera deberá tener la unidad sanitaria en el mismo piso o nivel donde la sala se encuentre.

PARÁGRAFO 5°. Las unidades sanitarias deberán contemplar servicios sanitarios para personas con movilidad reducida según las normas vigentes.

ARTÍCULO 111°.- TANQUES DE ALMACENAMIENTO. En las instituciones que presten servicios de hospitalización, la instalación de tanques de almacenamiento de agua potable será de carácter obligatorio.

La capacidad del tanque o tanques de almacenamiento de agua potable deberá garantizar como mínimo 48 horas de servicio y su construcción deberá permitir que durante la operación de limpieza y desinfección no se interrumpa el suministro de agua. Esta capacidad la determinará de manera técnica, según el tamaño del servicio de salud y se especificará en los cuadros de áreas de los planos.

ARTÍCULO 112°. INSTALACIONES PARA EVACUACIÓN DE RESIDUOS LÍQUIDOS. Las instalaciones interiores para evacuación de residuos líquidos serán diseñadas y construidas de tal manera que permitan su rápido escurrimiento, se eviten obstrucciones, se impida el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones, no permitan el vaciamiento, el escape de líquido o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y finalmente, se evite la conexión o interconexión con tanques de almacenamiento y sistemas de agua potable.

ARTÍCULO 113°. DISPOSICIÓN SANITARIA DE RESIDUOS LÍQUIDOS. Para garantizar la adecuada disposición sanitaria de residuos líquidos, las instituciones prestadoras de servicios de salud deberán contar con las correspondientes autorizaciones o permisos que se requieran, expedidos por la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 114°. CONEXIÓN AL SISTEMA DE ALCANTARILLADO. La conexión de las instituciones prestadoras de servicios de salud al sistema de alcantarillado público, será de carácter obligatorio cuando exista este sistema y las condiciones técnicas lo permitan.

PARÁGRAFO. Cuando por la ubicación de las instituciones prestadoras de servicios de salud no sea posible la conexión al sistema de alcantarillado público, deberá instalarse un sistema para tratamiento, evacuación y disposición sanitaria de residuos líquidos, previa aprobación de la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 115°. DISPOSICIÓN SANITARIA DE RESIDUOS SÓLIDOS. Las instituciones prestadoras de servicios de salud, con una producción de residuos sólidos de importancia sanitaria, por los riesgos generados, deberán disponer de un ambiente adecuado para lavado, limpieza y desinfección de los recipientes donde se almacenen dichos residuos.

En las instituciones prestadoras de servicios de salud queda prohibido el uso e instalación de ductos con el propósito de evacuar por ellos los residuos sólidos.

En las instituciones que presten servicios de hospitalización y en todas aquellas con alta producción de residuos sólidos, deberá existir un espacio para almacenamiento de residuos sólidos patógenos, biológicos y similares, que deberá cumplir con las normas de seguridad y salubridad vigentes.

ARTÍCULO 116°. ACCESOS, ÁREAS DE CIRCULACIÓN, SALIDAS Y SEÑALIZACIÓN. En las instituciones prestadoras de servicios de salud los accesos, áreas de circulación y salidas, deberán adecuarse y señalizarse de acuerdo con los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 117°. ACCESIBILIDAD. Para resolver todos los aspectos relacionados con la accesibilidad, se deberán tener en cuenta los siguientes requisitos:

1. Requisitos especiales de accesibilidad.

- Todos los servicios de salud deben cumplir con las normas de accesibilidad establecidas en las reglamentaciones existentes que permitan la movilidad y seguridad de los usuarios al interior de la edificación, especialmente de aquellos con movilidad reducida.
- En las instituciones que presten servicios de hospitalización y en las ambulatorias con servicio de urgencias, las ambulancias deberán tener fácil acceso y parqueo señalizado exclusivo, contiguo a la entrada del servicio de urgencias.
- Las fachadas exteriores de las instituciones que presten servicios de hospitalización, deben ser accesibles a los bomberos, para tal fin las zonas perimetrales exteriores, deberán estar libres de obstáculos para permitir la fácil circulación de las máquinas de bomberos.
- Escaleras de emergencia en edificaciones de más de tres (3) pisos.

2. Entradas y salidas, internas y externas que serán localizadas con el menor número de barreras u obstáculos según diseño arquitectónico para:

- Usuarios hospitalizados y ambulatorios, funcionarios y público en general.
- Suministro, mantenimiento y evacuación de residuos sólidos.
- Morgue.
- Urgencias.

3. Áreas de circulación de camillas con un ancho mínimo en todo su recorrido de: 1.40 m.

4. Áreas de circulación verticales con los siguientes requisitos mínimos:

Escaleras:
- Altura máxima vencida por tramo: 1.75 m. con un descanso entre tramos mínimo de 1.20 m. de profundidad.
- Altura libre mínima en todo su recorrido: 2.20 m.
- Altura de contrahuellas: entre 0.14 y 0.18 m.
- Profundidad de huellas: entre 0.30 y 0.35 m.
- Ancho mínimo en todo su recorrido: 1.20 m.
- De material antideslizante en todo su recorrido.
- Pasamanos de preferencia a ambos lados a 0.90 m. de altura, que se prolongaran antes del inicio y al final, paralelos al piso : 0.30 m. de longitud.
- Protecciones laterales hacia espacios libres.

Rampas:
- Tramo máximo sin descanso: 20.00 m. con descanso entre tramos mínimo de: 1.40 m. de profundidad.
- Altura libre mínima en todo su recorrido: 2.20 m.
- Ancho mínimo en todo su recorrido: 1.40 m.
- Pendiente no mayor del 8%.
- Piso de material antideslizante.
- Pasamanos de preferencia a ambos lados en todo el recorrido, a: 0.90 m. de altura, que se prolongaran antes del inicio y al final, paralelos al piso: 0.30 m. de longitud.
- Protecciones laterales hacia espacios libres.
- Las rampas serán obligatorias para el desplazamiento de un piso o nivel a otro. Se podrán obviar cuando se cuente con ascensores.

Ascensores:
- Para las instituciones prestadoras de servicios de salud, que funcionen en edificaciones de tres (3) pisos o más deberán instalarse ascensores.
- Para la movilización de usuarios de pie o en silla de ruedas, la cabina deberá tener las dimensiones interiores mínimas de: 1.50 m. de profundidad, 1.20 m. de ancho y 2.20 m. de altura. Deberá tener un espacio libre delante de la puerta de la cabina mínimo de 2.00 m².
- Para la movilización de camillas, la cabina deberá tener las dimensiones interiores mínimas de: 2.20 m. de profundidad, 1.2 0 m. de ancho y 2.20 m. de altura. Deberá tener un espacio libre delante de la puerta de la cabina mínimo de 4.00 m².
- Puertas con ancho mínimo de 0.90 m.
- Cuando se presten servicios de cirugía, hospitalización, diagnóstico y tratamientos (que impliquen movilidad reducida o minusvalías en los pacientes), se debe garantizar la instalación de ascensores para transporte de camillas.

PARÁGRAFO 1°. En los accesos, áreas de circulación y salidas, deberán evitarse los cruces de elementos sucios y limpios y el de pacientes internos y externos.

PARÁGRAFO 2°. Las áreas de circulación deberán tener protecciones laterales, en forma de baranda, hacia espacios libres.

ARTÍCULO 118°. RETIROS DE PROTECCIÓN. Para la localización del uso de salud se debe tener especial cuidado con la sana mezcla de usos y con los usos incompatibles que estén más próximos, como 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.

Cuando exista un uso establecido, se tendrá en cuenta la misma restricción para la ubicación de cualquiera de las actividades mencionadas. En las zonas de Producción de Gran empresa se analizará la ubicación de estos establecimientos cuando sea producto de un plan parcial.

Se deben respetar todos los retiros mínimos que tienen que ver con fachadas, retiros de antejardín, los relacionados con plataforma y torre, los referidos a linderos, los de protección de corrientes de agua, los a servidumbres existentes, de seguridad, etc.

ARTÍCULO 119°. NORMAS DE SEGURIDAD Y EMERGENCIAS. Conforme a lo dispuesto en el Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes, Decreto 1400 de 1984, en la construcción de todas las instituciones prestadoras de servicios de salud, deberá darse cumplimiento al mismo, y a las demás normas que lo complementen.

Todo equipamiento de salud del nivel 3 deberá contar con helipuerto para acceso de pacientes vía aérea y atención de emergencias, y podrá estar ubicada en las terrazas superiores del edificio o en primer piso, cumpliendo con las normas técnicas para su operación.

Todo servicio de salud de cualquier nivel deberá contar con servicio alterno de energía (planta de combustible u otro sistema que garantice el funcionamiento las 24 horas) y debe garantizar la seguridad, la calidad del ambiente y el mejor funcionamiento del servicio de salud.

ARTÍCULO 120°. OTRAS DISPOSICIONES. En cuanto a las condiciones sanitarias y demás normas específicas sobre iluminación y ventilación, pisos, paredes, instalaciones sanitarias, circulaciones, accesos y salidas, alturas y medidas de seguridad, se tendrán en cuenta las normas que exijan las entidades de salud competentes, así como las normas generales de construcción contenidas en el presente decreto.

III. SERVICIOS COMUNITARIOS, CULTURALES Y DE CULTO

ARTÍCULO 121°. REGLAMENTACIÓN PARA LOS SERVICIOS COMUNITARIOS, CULTURALES Y DE CULTO. Las normas relacionadas con el alcance, jerarquización, localización y parámetros de diseño para los servicios comunitarios, culturales y de culto están contenidas en los artículos 199° al 201° del Acuerdo 46 de 2006, por medio del cual se hace la revisión y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial.

En la normatividad específica se tienen en cuenta los usos que están destinados a atender las demandas de la población organizada en servicios tales como:

Servicios comunitarios
Corresponde a los servicios de educación no formal y los de educación informal (Ley 115 de 2004), los prestados por organizaciones comunitarias, cívicas, sociales, políticas, no gubernamentales y similares.

Servicios culturales
En la normatividad específica se tienen en cuenta las actividades o servicios que están destinados a atender las demandas de la población de manera individual u organizada; y son derivados de los principios fundamentales y las definiciones contenidas en el artículo 1° de la Ley 397 de 1997 y a las normativas que los amplíen, modifiquen o sustituyan. Estos servicios buscan fomentar:

-. Las artes en todas sus expresiones y las demás manifestaciones simbólicas expresivas, como elementos del diálogo, el intercambio, la participación y como expresión libre y primordial del pensamiento del ser humano que construye en la convivencia pacífica.

-. Los concursos, festivales, talleres de formación artística, apoyo a personas y grupos dedicados a actividades culturales, ferias, exposiciones, unidades móviles de divulgación cultural,

-. La creación, la ejecución, la experimentación, la formación y la investigación a nivel individual y colectivo en expresiones culturales como:

- Artes plásticas, Artes musicales, Artes escénicas, Artes audiovisuales, Artes literarias, Dramaturgia;
- Expresiones culturales tradicionales, tales como el folclor, las artesanías, la narrativa popular y la memoria cultural de las diversas regiones y comunidades del país;
- Museos (Museología y Museografía);
- Historia, Antropología y Filosofía;
- Arqueología y Patrimonio;
- Crítica y otras que surjan de la evolución sociocultural.

Para la presente normativa también se entiende como servicios culturales los que se ofrecen de manera individual y colectiva, y que no hacen parte de programas académicos y profesionales ofrecidos por la Educación Formal en las modalidades de básica primaria segundaria y media, y la educación superior.

Servicios de culto
Los servicios de culto son los que confieren, entre otros, el derecho a establecer lugares de culto o de reunión con fines religiosos y de ser respetados en su destinación religiosa y su carácter confesional específico; además, cumplir actividades de educación, de beneficencia, de asistencia, que permitan poner en práctica los preceptos de orden moral desde el punto de vista social de la respectiva confesión. Para el efecto, este tipo de servicios se consagran en la Ley 133 de 1994, o en la que los amplíen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 122°. ALCANCE. La presente reglamentación corresponde a los nuevos servicios comunitarios, culturales y de culto que deberán desarrollarse cada uno de manera única y exclusivamente como uso principal y predominante en un inmueble, situación por la que se considera como equipamiento.

PARÁGRAFO. Los inmuebles destinados hoy al servicio comunitario, cultural o de culto, y los nuevos que se desarrollen, y que compartan dicho inmueble con otros usos y servicios se entenderán solo como un servicio, no como equipamiento comunitario. Cada uso en particular se regirá por la norma específica de cada uno de ellos.

ARTÍCULO 123°. LOCALIZACIÓN. Los servicios comunitarios, culturales y de culto se ubicaran según lo establecido en el Acuerdo 46 de 2006, o lo que se establezca en la norma que lo modifique, amplíe o sustituya.

Los servicios de culto deberán ubicarse en los primeros pisos de las edificaciones cuando estos sean única y exclusivamente de culto. Cuando hagan parte de complejos educativos, comerciales, y de servicios, estos se podrán ubicar en pisos superiores.

Cuando los servicios de culto se presten en edificaciones mixtas (vivienda y servicios) el servicio se prestara solo en los primeros pisos, siempre y cuando este sea permitido por la asignación de uso del suelo del Acuerdo 46 de 2006. Y requieren del permiso de la asamblea de copropietarios para su ubicación y adecuación locativa cumpliendo la presente normativa.

PARÁGRAFO 1°. Los servicios de comunitarios, culturales y de culto que a la entrada en vigencia de este Decreto, se encuentren debidamente legalizados se toleraran y se deberán acondicionar a la presente reglamentación en el evento en que se pretendan ampliar o reconocer.

PARAGRAFO 2°. En las áreas residenciales definidas en el Acuerdo 46 de 2006 o en las normas que lo modifiquen, amplíen o sustituya, se consideran como usos complementarios condicionados los servicios comunitarios, culturales y de culto que a la entrada en vigencia de este Decreto se encuentren debidamente legalizados, se deberán acondicionar a la presente reglamentación para su reconocimiento.

ARTÍCULO 124°. CARACTERÍSTICAS DE UN EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, CULTURAL O DE CULTO. El inmueble destinado a estos equipamientos o establecimientos podrá estar conformado por áreas de formación, de divulgación, asistenciales y complementarias y, según el sitio y la población a atender, podrá tener servicios adicionales.

Áreas de formación
Son espacios destinados a programas de educación no formal, e informal cuya área mínima será la de un aula de clase de educación formal. Estas podrán ser polifuncionales, es decir permitirán la fácil conversión en espacios para recibir clases magistrales, talleres, programas de formación artística, etc.

El área promedio de un aula deberá albergar treinta (30) alumnos a razón de dos metros cuadrados (2.0 m²) por alumno, pero nunca serán para menos de veinte (20) alumnos

Cuando la capacidad del aula sea inferior a treinta personas, se debe aumentar el área por estudiante a razón de diez centímetros (0.10 m²) por cada diez estudiantes menos. La variación en el número de metros cuadrado corresponde al tipo y tamaño de mobiliario utilizado.

El indicador de uno con ochenta (1.80) metros cuadrados se recomienda para muebles con superficie de trabajo individual de 0.50 m x 0.70 m.

En el caso de niños, niñas, jóvenes y adultos con limitaciones severas, se deben organizar ambientes de apoyo especializados de acuerdo con sus necesidades educativas, el área debe permitir la utilización de mesas para servicio individual y/o en pequeños grupos, depósito u área para ubicar equipos especializados como computadores e impresoras braille, entrenadores auditivos, etc.

El nuevo establecimiento para servicios comunitarios tener mínimo 2 aulas, y deben cumplir con las siguientes características:

- Deberán tener iluminación directa y el área de las ventanas corresponderá como mínimo a una tercera parte del área de la misma.
- La ventilación será natural y transversal.
- La orientación de las aulas será este-oeste. En caso contrario se deberán diseñar elementos de fachada que quiebren la luz directa del naciente y el poniente, sin reducir el área mínima de iluminación.
- La longitud máxima del aula no excederá los nueve metros con sesenta centímetros (9.60m).
- La altura mínima será de tres (3.0) metros. Cuando se realicen ampliaciones adosadas a edificios existentes, la altura podrá ser distinta con el fin de acoplar lo existen con lo nuevo, pero en todo caso no será inferior a 2.50 m.

Cuando se requieran de talleres o aulas de tecnología con instalaciones y equipos especiales, el área promedio será la resultante de tres metros cuadrados (3.00 m²) por alumno.

Áreas de divulgación
Son de dos tipos, una de divulgación individual y la otra de divulgación colectiva:

La **divulgación individual** será tipo galería, hall o corredor para la exhibición de producciones artísticas, informativas, culturales, sociales, etc.

Cuando para el efecto de conformar un hall o corredor de circulación como sitio de exhibición, se deberá garantizar una sección mínima para el corredor de dos metros con cincuenta (2.50 m) y para el hall, se deberá disponer de una franja mínima de 1.80 metros para el libre desplazamiento de las personas.

La **divulgación colectiva,** se particularizan por ofrecer unas condiciones especiales de comodidad auditiva y visual y un manejo cuidadoso de las vías de evacuación y escape. Estos corresponden a foros, teatros, aulas múltiples, y similares.

El área mínima de divulgación colectiva es de ciento veinte metros cuadrados (120.00 m²), de los cuales se dedican un 50% a los espectadores, un 25% a un escenario y un 25% al depósito, camerino, cuarto de proyecciones y cubículos para la ensayos y prácticas.

Los nuevos equipamientos comunitarios deben reservar el espacio para proyectar el sitio para la construcción de un área de divulgación colectiva.

Para los equipamientos comunitarios se refiere a los espacios para asambleas, consejos, convocatorias comunitarias etc.; para los culturales son los destinados a teatros, foros, cinemas, aulas múltiples y similares; y para el culto es el espacio destinado como capilla, templo, sinagoga, mezquita o similar.

Áreas asistenciales
Destinadas a la prestación de servicios personalizados a través de consultorios médicos, odontológicos, terapéuticos, gerontológico, y similares, los cuales deben cumplir con toda la normativa específica para los servicios de salud. En todo caso no podrán tener más de cuatro consultorios.

Áreas complementarias
Conformada por una parte administrativa que consta de oficinas, unidades sanitarias, cocineta y celaduría, actividades comerciales (cafeterías, almacenes, talleres) y un espacio público cedido o atrio para el acceso o salida masiva del público.

Las áreas administrativas deberán cumplir con las normas para oficinas; las áreas comerciales deberán cumplir con las normas para establecimientos abiertos al público y las de locales; y el atrio se exigirá cuando el establecimiento tenga un número de aulas igual o superior a cinco aulas o tenga área de divulgación colectiva.

El área del atrio será mínimo la correspondiente al 20% del área destinada a aulas y a los espectadores del área de divulgación colectiva.

Las baterías sanitarias se calcularán según el tamaño de las áreas de formación y de divulgación, así:

Áreas de formación y divulgación	Personas	sanitarios	lavamanos	orinales
Alumnos en aulas y espectadores de áreas de divulgación	Hasta 100	2	2	2
	De 100 a 200	4	4	4
	Cada 100 adicionales	2	2	2

En todo caso siempre habrá servicios sanitarios para ambos sexos y por lo menos uno para personas con movilidad reducida.

Áreas adicionales.
Son áreas cuya localización es optativa y en ellas se incluyen, entre otras, las bibliotecas, ludotecas, salas de Internet, cinemas, juegos de salón, sedes comunales o grupos comunitarios en general. La ubicación de estos servicios adicionales deberá cumplir con la norma constructiva y urbanística establecida para el servicio y con las normas del sector donde se ubique.

Las bibliotecas y salas de Internet deberán cumplir con lo establecido para los ambientes escolares tipo B como centros de recursos y el salón de computadores.

PARÁGRAFO. Solo se permite la vivienda como parte de las áreas adicionales en los equipamientos de culto, garantizando el acceso independiente a ésta desde la vía pública.

ARTÍCULO 125°. ESPACIO MÍNIMO DE UN EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, CULTURAL O DE CULTO. Un equipamiento comunitario deberá tener mínimo:

ÁREA	TIPO	ESPACIOS MÍNIMOS
Formación	Comunitario	2 aulas
	Cultural	2 aulas
	Culto	optativo
Divulgación	Comunitario	Uno (1)
	Cultural	
	Culto	
Asistenciales	Comunitario	Optativa
	Cultural	
	Culto	
Complementarias	Comunitario	1 oficina y batería sanitaria
	Cultural	
	Culto	
Adicionales	Comunitario	Optativa
	Cultural	
	Culto	

ARTÍCULO 126°. NORMAS CONSTRUCTIVAS PARA LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, CULTURALES Y DE CULTO.

Áreas mínimas de lote.
El área mínima de lote requerido para el funcionamiento de un servicio comunitario, de culto o cultural se establece según los sitios donde se pueden ubicar, pero en todo caso se le deberán adicionar a estás áreas mínimas todos los retiros que deben cumplir. El área mínima corresponde solo a las áreas de divulgación colectiva, requiriéndose superficie adicional para los demás servicios de las áreas (complementarias, de formación, asistenciales y complementarias); y dentro del área máxima deberán ubicarse todos los servicios.

Localización	ÁREA MÍNIMA DE LOTE		Observaciones
	Mínima	Máxima	
Centro Veredal de servicios	250.00	450.00	Se deben adicionar retiros a linderos y a usos no compatibles
Centros suburbanos	451.00	800.00	Adicionar retiros a linderos
Áreas y corredores Barriales			Adicionar retiros a linderos
Centralidades barriales			Adicionar retiros a linderos y a usos no compatibles
Corredores rurales			Adicionar retiros a linderos. Y solo en el corredor de
Áreas y corredores zonales	801.00	1500.00	Adicionar retiros a usos no compatibles
Centro Tradicional	1501.00	N.A.	Adicionar retiros a usos no compatibles
Corredor de Metropolitano de servicios			Adicionar retiros a usos no compatibles
Centros de equilibrios			Adicionar retiros a usos no compatibles

En el suelo rural si el lote para desarrollar estos servicios es producto de un fraccionamiento, los demás lotes resultantes deberán cumplir con el área mínima de la zona donde se localice.

Índice de ocupación.
En suelo urbano y de expansión, el área máxima de ocupación en el área de lote será del 60%, de los cuales el 15% se destinara a un área libre de seguridad o atrio como espacio para la evacuación normal o en caso de emergencias de los asistentes a las áreas de divulgación colectiva (auditorio, capilla, sinagoga, mezquita, aula múltiple, teatro o similar).

Los servicios comunitarios, culturales y de culto ubicados en los corregimientos de Medellín por fuera de los suelos urbanos y de expansión, deben cumplir con los siguientes índices de ocupación:

- Suelo de protección 3%
- Suelo rural 5%
- Suelo suburbano 20%
- Centro suburbano niveles 1 y 2 40%

En los suelos de protección de los corregimientos, todos aquellos nuevos servicios de salud deberán adecuar el 70% del inmueble con cobertura forestal. En el resto de suelos del corregimiento, los

nuevos servicios de salud deberán adecuar mínimo el 15% del lote con cobertura foresta.

El resto de las áreas libres que no hacen parte de la obligación urbanística en suelo, pueden ser utilizadas en retiros de aislamiento y parqueo.

Atrio o área de seguridad para evacuación.
Cuando el atrio o área de seguridad para evacuación de sobre vía publica debe mantener la continuidad del andén sin causar conflictos en la circulación peatonal.

Cuando el atrio o área de seguridad para evacuación de las áreas de divulgación colectiva, den sobre áreas comunes del lote y no sobre vía publica, estas podrán ser cubiertas, pero libres de obstáculos que obstruyan la circulación.

Debe ser en material antideslizante y se deberán cumplir con las disposiciones del Manual de los elementos constitutivos del espacio público.

El atrio o área de seguridad para evacuación cuando sea área publica, deberá estar sin ningún tipo de cerramiento. Esta área libre debe ser contabilizada dentro de las obligaciones urbanísticas de suelo.

En los planos que se protocolicen en la licencia de construcción y urbanismo deberán especificarse las áreas y tamaños, de manera grafica y en los cuadros de áreas.

Retiros de aislamiento.
Serán obligatorios cuando los establecimientos o equipamientos estén anexos a la vivienda, y estos serán mínimo de tres (3.00) metros. Todos los retiros se deberán especificar en los planos que protocolicen la licencia.

Cerramientos
Deberán cumplir las normas específicas para tal fin, pero en todo caso no serán objeto de cerramiento por cuestiones de seguridad, los atrios o áreas de seguridad, ni las áreas libres públicas cedidas.

Accesos y salidas
Todas las puertas de acceso y salidas de las áreas de formación y divulgación, y baterías sanitarias deberán abrir hacia afuera, en todo caso no deberán obstaculizar las áreas de circulación, ni el atrio, debiendo generarse al área de apertura en nichos o al interior de la línea de fachada de estos. Deberán especificarse los sentidos de apertura de las puertas en los planos que protocolizan las licencias de construcción y urbanismo.

Las ares de divulgación colectiva deberán contar con acceso (y salida) principal y salida de emergencias. Esta ultima en costado lateral o al fondo. Todas las puertas deben garantizar la salida al exterior del establecimiento, equipamiento o complejo.

Las puertas deben tener un ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m). Por cada 100 personas se debe contar con mínimo dos puertas (principal y lateral) y una puerta adicional de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) por cada 100 personas adicionales.

Aforos o espectadores.
El área destinada a espectadores, publico, feligreses, o similares de las áreas de divulgación colectiva, se calcula a razón de cincuenta centímetros cuadrados por espectador. El aforo total debe ser demarcado en los planos de manera grafica y en los cuadros de áreas que protocolicen la licencia de construcción y urbanismo.

Los aforos o espacios para espectadores deberán contar con pasillos de circulación principal: mínimo uno central o dos laterales, de ochenta centímetros (0.80 m).

Se requerirán pasillos transversales cada veinticuatro (24) filas de espectadores, con un ancho mínimo de ochenta centímetros (0.80 m). En todo caso, cuando se cuenten con 24 filas o menos se deberá contar con un pasillo transversal en la parte anterior y uno en la parte posterior.

La altura mínima de los espacios para espectadores es de 4 metros, contados desde el piso hasta el cielo falso.

Accesibilidad.
Todo nuevo establecimiento o equipamiento comunitario, cultural o de culto deberá cumplir con la norma específica para la accesibilidad de personas con movilidad reducida, o la norma que la modifique, amplié o sustituya

ARTÍCULO 127°. ESTACIONAMIENTOS. Todo nuevo establecimiento destinado a la prestación de servicios comunitarios, culturales o de culto deberá ofrecer celdas para el parqueo de vehículos según la cantidad y tipos de espacios que tenga, así:

ÁREAS	ESPACIOS	CELDAS
Formación	Aulas y talleres	1 celda/60 m² construidos
Divulgación	Exhibición individual	1 celda/40 m² construidos
	Colectiva	1celda/20 m² construidos
Asistenciales	Consultorios	1 celda/consultorio
Complementarios	Locales	1celda/50 m² construidos
Adicionales		1 celda/60 m² construidos

La cantidad, ubicación y características de las celdas de parqueo para personas con movilidad reducida será según lo establecido en la normatividad vigente, o en la que la amplíe, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 1°. Se exoneran de estacionamientos los nuevos establecimientos comunitarios, culturales y de culto ubicados en:

- Los polígonos de mejoramiento integral, consolidación nivel 3, consolidación suburbana nivel 3. Sin embargo deberán disponer de una bahía para el parqueo para dos vehículos.
- El centro tradicional y representativo.
- En lo sitios donde no se acceda por vías vehiculares.

PARÁGRAFO 2°. Se debe reservar un área no inferior al 10% del total construida en áreas de formación y divulgación para el parqueo de bicicletas y motocicletas.

PARAGRAFO 3º. El área de parqueo no podrá tener acceso directo desde vías troncales y regionales en suelo urbano; y nacionales, regionales y urbano-rurales en suelo rural. Adicionalmente deben presentar una bahía de aproximación cumpliendo para ello con las normas técnicas que en la presente reglamentación se establece.

PARAFRAFO 4º. Cuando el total de celdas de estacionamientos sea igual o superior a ciento cincuenta (150), se deberá presentar un análisis de movilidad al Departamento Administrativo de Planeación donde se sustente la solución de la movilidad vehicular al interior y al exterior del servicio comunitario, cultural y de culto, el cual deberá contar con la aprobación mediante acto administrativo previo a la expedición de la licencia de urbanismo y construcción ante la curaduría.

ARTICULO 128°. SERVICIOS COMUNITARIOS, CULTURALES Y DE CULTO EN EDIFICACIONES EN INMUEBLES DE INTERES CULTURAL. Las adecuaciones de las edificaciones que son inmuebles de interés cultural, para la prestación de servicios comunitarios, culturales y de culto, se harán cumpliendo con lo que establezca el Plan de Protección Patrimonial. De manera transitoria mientras se expide el respectivo acto administrativo se deberá elevar consulta ante del Departamento Administrativo de Planeación.

IV. USOS DE RECREACIÓN Y DEPORTES

ARTICULO 129°. REGLAMENTACIÓN PARA LOS SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS. Las normas relacionadas con el alcance, jerarquización y parámetros de diseño para

los servicios de recreación y deportes están contenidas en los artículos 190° al 198° del Acuerdo 46 de 2006, además de las tablas de uso específicos del mismo Acuerdo.

La normatividad específica para esos usos o servicios recreativos y deportivos tiene en cuenta el tipo la modalidad de deporte, las actividades recreativas, las jerarquías y las características técnicas, para determinar normas urbanísticas y constructivas en aspectos como ubicación, iluminación, ventilación, altura, ocupación, áreas libres, servicios sanitarios, numero de celdas de parqueo, restricciones, retiros de protección con respecto al tipo de actividades que lo rodean, buscando la seguridad, habitabilidad, accesibilidad, sanidad de los usuarios y en general un optimo funcionamiento tanto en su interior como en su buena relación con el entorno, procurando la generación de impactos positivos dentro de los diferentes asentamientos poblacionales.

ARTÍCULO 130° ALCANCE. De conformidad con lo establecido en el artículo 190 del Acuerdo 46 de 2006, se consideraran como equipamiento recreativo o deportivo las edificaciones o inmuebles cuyo uso principal y dominante, sea este uso, y su clasificación será de acuerdo con las categorías establecidas en el Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 131°. UNIDAD DEPORTIVA. El concepto de unidad se refiere a la agrupación de varios escenarios deportivos dentro de un área común caracterizada por el predominio de áreas libres, con coberturas vegetales y masas de árboles; con una administración única como unidad y podrá tener administraciones individuales por cada escenario deportivo. Pueden compartir servicios de parqueadero, de seguridad, de comercio y de servicios complementarios.

La unidad deportiva como tal debe disponer de unos escenarios deportivos mínimos con todas las reglamentaciones técnicas para el desarrollo de cada una de las disciplinas deportivas, que permitan el desarrollo competitivo y la programación de eventos regionales, nacionales e internacionales.

Todos los escenarios que se construyan deben cumplir con las dimensiones reglamentarias oficiales para cada disciplina deportiva.

La unidad deportiva por su carácter competitivo debe garantizar que los escenarios deportivos tengan los aditamentos la competencia, tales como:

- Graderías
- Camerinos
- Ser cubiertos
- Parqueaderos para vehículos y bicicletas
- Baterías sanitarias para espectadores, y áreas adicionales para baterías móviles
- Áreas de comercio y servicios permanentes y estacionarios
- Áreas de seguridad para la evacuación de los escenarios y parqueo de organismos de seguridad (policía, defensa civil, bomberos, cruz roja, ambulancias, y similares)
- Sede administrativa
- Parque infantil.

La unidad deportiva tendrá un área mínima de 20.000 m², con los siguientes índices:

ÍNDICE	%
Ocupación de escenarios deportivos y áreas administrativas	50%
Áreas libres distintas a los escenarios deportivos (pisos duros y zonas verdes)	40%
Ocupación con áreas comerciales y de servicios complementarios	10%
Total	100%

Las áreas libres distintas a los escenarios deportivos se destinarán a zonas verdes arborizadas con elementos de amoblamiento para el desarrollo de actividades lúdicas y recreativas espontáneas. Podrán tener senderos, sitios de encuentro, plazas, plazoletas y similares (en arenilla, piedra, adoquines o similares)

Estacionamientos. El cálculo de las celdas de estacionamiento se calcula de la siguiente manera:

- Una celda de parqueo por cada 250 m² de área de para espectadores en cada escenario deportivo.
- Una celda de parqueo por cada 50 m² de otros servicios (comerciales y administrativos).
- 4 celdas de parqueo para autobuses por cada escenario deportivo;
- 4 celdas de parqueo para servicios de seguridad y emergencias.
- El 10% del total de celdas de parqueo deben ser para personas con movilidad reducida, ubicadas lo más cerca de las entradas a los escenarios deportivos. Y distribuidas por toda la unidad deportiva.
- Un área adicional equivalente al 10% del área total de parqueaderos destinada a parqueo de motocicletas y bicicletas.

Áreas administrativas. Deben cumplir con todas las normas específicas de oficinas de la presente reglamentación. Deben contar con servicios sanitarios para ambos sexos y con accesibilidad para personas con movilidad reducida. Dentro de estas se tienen en cuenta las sedes de las ligas y clubes deportivos.

Áreas comerciales. Reguladas por las normas mínimas para locales comerciales. El total de las áreas comerciales no debe ser superior al 10% del total de área de la unidad.

Áreas de servicios complementarios. Deberán contar como mínimo con:
- Un espacio para el almacenamiento de residuos sólidos según los requerimientos de la autoridad competente;
- Servicio de atención de emergencias para lesionados que consta de máximo 4 consultorios o cubículos para camillas con sus respectivas áreas complementarias y el parqueo de una ambulancia.
- Podrán contar con puesto para la fuerza pública o Centro de Atención Inmediata - CAI.

PARÁGRAFO. Toda unidad deportiva de propiedad pública debe tramitar licencia de ocupación de espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación con todo el diseño específico de los siguientes componentes:

- Espacio público
- Las vías, senderos, servidumbres
- Propuesta de zonas verdes y arborización
- La propuesta de amoblamientos urbanos
- La propuesta de cerramiento
- La propuesta de volumetrías
- Propuesta de cerramientos
- Ubicación y cantidad (índices y alturas de usos)
- Análisis de movilidad (transporte publico, transporte individual, bicicletas, motocicletas, circulación peatonal)

Ante la curaduría urbana solo se tramitara la licencia de construcción de los escenarios deportivos, previa aprobación del planteamiento urbanístico general y la licencia de ocupación del espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 132°. PARQUE DEPORTIVO. Como parque, tendrá el predominio de áreas libres y zonas verdes de uso público, para la libre circulación y libre de cerramientos.

Debe tener al igual que la unidad deportiva escenarios con dimensiones reglamentarias y para la competición.

El parque deportivo a demás de escenarios deportivos puede tener:

- Graderías
- Camerinos
- Parqueaderos para vehículos y bicicletas

- Baterías sanitarias para espectadores, y áreas adicionales para baterías móviles
- Áreas de comercio y servicios permanentes y estacionarios
- Áreas de seguridad para la evacuación de los escenarios y parqueo de organismos de seguridad (policía, defensa civil, bomberos, cruz roja, ambulancias, y similares)
- Sede administrativa
- Parque infantil.

El parque deportivo tendrá un área entre 10.000 m² y 20.000 m², con los siguientes índices:

ÍNDICE	%
Ocupación de escenarios deportivos y áreas administrativas	50%
Áreas libres distintas a los escenarios deportivos (pisos duros y zonas verdes)	40%
Ocupación con áreas comerciales y de servicios complementarios	10%
Total	100%

Las áreas libres distintas a los escenarios deportivos se destinarán a zonas verdes arborizadas con elementos de amoblamiento para el desarrollo de actividades lúdicas y recreativas espontáneas. Podrán tener senderos sitios de encuentro, plazas, plazoletas y similares (en arenilla, piedra, adoquines o similares)

Puede contar con otros equipamientos deportivos pero estos deben cumplir con las dimensiones mínimas oficiales según la disciplina deportiva, con áreas para espectadores.

Parqueaderos. El cálculo de las celdas de parqueo se calcula de la siguiente manera:

- Una celda de parqueo por cada 250 m² de área de para espectadores en cada escenario deportivo.
- Una celda de parqueo por cada 50 m² de otros servicios (comerciales y administrativos)
- Cuatro (4) celdas de parqueo para autobuses para todo el Parque deportivo.
- Cuatro (4) celdas de parqueo para servicios de seguridad, emergencias.
- El 10% del total de celdas de parqueo deben ser para personas con movilidad, ubicadas lo más cerca de las entradas a los escenarios deportivos. Y distribuidas por toda la unidad deportiva.
- Un área equivalente al 10% del área total de parqueaderos destinada a parqueo de motocicletas y bicicletas.

Áreas administrativas. Deben cumplir con todas las normas específicas de oficinas de la presente reglamentación. Deben contar con servicios sanitarios para ambos sexos y con accesibilidad para personas con movilidad reducida. Dentro de estas se tienen en cuenta las sedes de las ligas y clubes deportivos.

Áreas comerciales. Reguladas por las normas mínimas para locales comerciales. El total de las áreas comerciales no debe ser superior al 10% del total de área de la unidad.

Áreas de servicios complementarios. Deberán tener como mínimo con:
- Un espacio para el almacenamiento de residuos sólidos según los requerimientos de la autoridad competente;
- Servicio de atención de emergencias para lesionados que consta de máximo 4 consultorios o cubículos para camillas con sus respectivas áreas complementarias y el parqueo de una ambulancia.
- Podrán contar con puesto para la fuerza pública o Centro de Atención Inmediata - CAI.
- Podrán contar con el funcionamiento de sedes comunitarias.

PARÁGRAFO. Toda Parque deportivo de propiedad pública debe tramitar licencia de ocupación de espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación con todo el diseño específico de los siguientes componentes:

- Espacio público
- Las vías, senderos, servidumbres
- Propuesta de zonas verdes y arborización

- La propuesta de amoblamientos urbanos
- La propuesta de cerramiento
- La propuesta de volumetrías
- Propuesta de cerramientos
- Ubicación y cantidad (índices y alturas de usos)
- Análisis de movilidad (transporte publico, transporte individual, bicicletas, motocicletas, circulación peatonal)

Ante la curaduría urbana solo se tramitara la licencia de construcción de los escenarios deportivos, previa aprobación del planteamiento urbanístico general y la licencia de ocupación del espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 133°. PARQUE RECREATIVO. En concordancia con el artículo 194 del Acuerdo 46 de 2006, Los parques recreativos pueden ser de varios tipos según sus características y servicios que preste, así:

Parques recreativos naturales, asociado al medio natural, cuya función esta relacionada con la contemplación de la naturaleza, el ocio y con la actividad recreativa no programada; pueden contar con escenarios deportivos mínimos sin ningún tipo de aditamentos para la competición como las graderías. Dentro de estos están los parques de quebradas, los miradores naturales, los parques ecológicos, parques ecoturísticos.

Aquellos parques recreativos naturales de propiedad pública ubicados en suelo rural, no tendrán límites máximos ni mínimos en su tamaño y se manejarán como proyectos específicos que deberán ser presentados para su aprobación al Departamento Administrativo de Planeación.

Los parques recreativos naturales de propiedad privada planteados en suelo rural, deberán cumplir con el área mínima para la categoría de uso donde se ubique. Y adicionalmente con la norma específica de la presente reglamentación y con la asignación de usos definida en el anexo III del Acuerdo 46 de 2006.

Parques recreativos asociados a un equipamiento, cuya relación es favorable en la medida en que el índice de ocupación del equipamiento no desnaturalice la condición misma del parque, es decir, la ocupación del equipamiento no es superior al:

- 25% del total del parque en suelo urbano y de expansión
- 3% en suelo de protección
- 5% en suelo rural
- 20% en suelo suburbano
- 40% en centro suburbano niveles 1 y 2

En los suelos de protección de los corregimientos, todos aquellos nuevos parques recreativos deberán adecuar el 70% del inmueble con cobertura forestal. En el resto de suelos del corregimiento, los nuevos servicios de salud deberán adecuar mínimo el 15% del lote con cobertura foresta.

El resto de las áreas libres que no hacen parte de la obligación urbanística en suelo, pueden ser utilizadas en retiros de aislamiento y parqueo.

Dentro de estos parques recreativos están los parques temáticos o parques culturales.

Parque recreativo vecinal, referido al espacio público que presta servicios al sector residencial, caracterizado por ser de tamaño pequeño donde predominan las zonas verdes, y donde las áreas construidas solo son amoblamientos. Carece totalmente de escenarios deportivos.

PARÁGRAFO. El parque recreativo podré tener escenarios deportivos no reglamentarios, pero en todo caso no será para la competencia.

ARTICULO 134°. ESCENARIOS DEPORTIVOS. Corresponde al espacio diseñado y construido para la práctica de deporte competitivo o formativo, su espacio es reglado y cuenta con servicios auxiliares básicos y especializados.

Se utiliza principalmente para fines deportivos de diferente índole (deporte de elite, espectáculos deportivos para grandes masas de espectadores), cumpliendo con las especificaciones internacionales.

Es utilizado también para la presentación de espectáculos de carácter cultural, religioso, comercial, social o cívico (eventos masivos), siempre y cuando cumplan con normas de seguridad y normas técnicas.

ARTÍCULO 135°. AREAS MÍNIMAS PARA ESCENARIOS DEPORTIVOS. Para la ubicación de un escenario deportivo por equipos, se debe contar con un área mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados, sin ir en detrimento del cumplimiento con el área mínima de la disciplina deportiva.

ARTÍCULO 136°. ESPACIOS MÍNIMOS PARA DISCIPLINAS DEPORTIVAS. Para la construcción de escenarios deportivos se deben tener en cuenta las siguientes dimensiones oficiales según la disciplina deportiva.

DEPORTE	DIMENSIONES (m²)						OBSERVACIONES
	MÁXIMAS		MÍNIMAS		CON ÁREA PERIMETRAL		
	LARGO	ANCHO	LARGO	ANCHO	LARGO	ANCHO	
Balonmano	40.00	20.00	38.00	18.00	44.00	24.00	
Baloncesto			28.00	15.00	32.00	19.00	
Mini-baloncesto	20.00	14.00	18.00	10.00	24.00	18.00	
Fútbol	110.00	75.00	90.00	45.00	114.00	79.00	
Microfútbol	36.00	20.00	28.00	15.00	38.00	22.00	
Fútbol de salón	42.00	25.00	25.00	15.00	46.00	29.00	
Fútbol rápido	36	20	28	14.00			Área mínima para 8 jugadores con un mínimo de 40 m² de superficie por jugador.
Voleibol	18.00	9.00			34.00	19.00	
Mini-voleibol	14.00	7.00	9.00	6.00	22.00	11.00	
Tenis de mesa	2.74	1.525			8.74	4.545	
Tenis de campo	23.79	10.97			36.69	18.27	
Bádminton	13.40	6.10			19.40	10.10	
Squash	9.754	6.401					Altura del salón 5.00 m
Hockey sobre patines	40.00	20.00	30.00	18.00	40.00	20.00	
Piscina olímpica	50.00	25.00	50.00	21.00	56.00	31.00	Profundidad 1.80 m a 2.20 m a partir del nivel del agua
Piscina semiolimpica	33.33	16.66	25.00	13.00	36.66	19.99	Profundidad 1.30 m a partir del nivel del agua
Foso clavados	18.00	18.00	15.00	15.00	26.00	26.00	Profundidad 5.00 m a partir del nivel del agua. Trampolines. Altura de los

DEPORTE	DIMENSIONES (m²)						OBSERVACIONES
	MÁXIMAS		MÍNIMAS		CON ÁREA PERIMETRAL		
	LARGO	ANCHO	LARGO	ANCHO	LARGO	ANCHO	
							trampolines 1.00, 3.00, 5.00, 7.50, 10.00 metros.
Waterpolo	30.00	20.00	25.00	16.00	50.00	25.00	Profundidad 2.20 m a partir del nivel del agua
Tejo	19.50	2.50			23.50	6.50	
Esgrima	28.00	2.00	14.00	2.00	32.00	8.00	
Lucha	8.00	8.00			12.00	12.00	Altura de la plataforma 1.10 m
Judo	9.00	9.00			12.60	12.60	Altura de la plataforma 0.50 m
Boxeo	6.10	6.10	4.90	4.90	7.10	7.10	Altura de la plataforma 1.00 m
Pesas	4.00	4.00			10.00	7.00	Altura de la plataforma 1.00 m
Béisbol	121.87	121.87	76.17	76.71	140.00	140.00	Distancia mínima a las tribunas 18.28 m
Mini-béisbol	80.00	80.00			100.00	100.00	Distancia mínima a las tribunas 18.28 m
Softbol	79.25	79.25	61.00	61.00	80.00	80.00	Distancia mínima a las tribunas 7.62 m
Mini-Softbol	30.50	30.50			50.00	50.00	Distancia mínima a las tribunas 7.62 m
Pista de ciclocros	300.00	Variable	250.00	Variable			
Ciclismo - velódromo	333.33	8.00	250.00	6.50	111.00	65.00	
Pista Atlética	400.00	9.76 (8 carriles)	400.00	7.32 (6 carriles)	180.00	120.00	
Salto largo y triple	45.00	1.22	40.00	1.22			
Salto con garrocha	45.00	2.00	40.00	1.50			
Salto alto	24.80	42.80	15.00	20.00	40.00	20.00	
Lanzamiento de jabalina					90.00	70.00	
Lanzamiento de disco					60.00	41.042	
Lanzamiento de bala					20.00	13.681	
Billar	3.10	1.67	3.00	1.50	6.00	5.00	
Patinódromo pista	200.00	8.00	125.00	6.00	Variable	Variable	
Bolos	18.80	1.07			31.00	1.70	

PARÁGRAFO 1°. Para el desarrollo de equipamientos o servicios deportivos que no estén contemplados en esta norma específica debido a su reciente creación o reglamentación, o por ser poco populares o conocidos; se deberá consultar al Departamento Administrativo de Planeación antes de la aprobación de las propuestas urbanísticas y constructivas ante la autoridad competente.

PARÁGRAFO 2°. Los escenarios deportivos de propiedad o iniciativa privada deberán cumplir con las celdas para estacionamientos para establecimientos abiertos al público según el anexo 1 de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 137°. COLISEOS CUBIERTOS. El coliseo cubierto es la edificación cubierta que alberga uno o varios escenarios deportivos con áreas para espectadores, servicios sanitarios (para deportistas y espectadores), áreas comerciales, oficinas, salas de prensa o comunicaciones, taquillas, entre otras.

ARTÍCULO 138°. DEPORTES DE SALÓN. Se refiere a los deportes que se desarrollan en pequeños espacios cerrados con muebles y aditamentos técnicos especiales. Entre ellos están el billar, el tenis de mesa, el ajedrez, los bolos, el baile deportivo, entre otros.

Deberán cumplir con áreas mínimas para el desarrollo de la práctica deportiva, los parqueaderos se calculan a razón de 1 celda por cada 50 m² construidos (incluye el escenario deportivo, las áreas administrativas, comerciales y de servicios complementarios.

Deben contar mínimo con una batería sanitaria para cada sexo, cada una con sanitario y lavamanos. Las de hombres deben tener orinal, y aquellas donde el deporte exija rendimiento físico, se requieren de duchas.

ARTÍCULO 139°. ESCENARIOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS NO TRADICIONALES Y OTROS. Corresponde a los escenarios para la práctica de deportes poco populares, no tradicionales o nuevos, tales como el golf, deportes a motor, equitación (Ecuestres en general), deportes extremos (de alto impacto, a campo abierto o en contacto con la naturaleza) y similares.

Estos se ubicarán principalmente en suelos rurales, supeditados a análisis y evaluación específica por parte del Departamento Administrativo de Planeación para determinar su viabilidad, aquellos que no estén contemplados en el anexo III del Acuerdo 46 de 2006.

Todo escenario deportivo o recreativo deberá cumplir con los retiros que se definen en la presente reglamentación. Además deberán cumplir los retiros a ejes viales, a corrientes de agua, a líneas de alta tensión, a usos no compatibles, entre otros.

V. ASISTENCIA SOCIAL

ARTÍCULO 140°. REGLAMENTACIÓN PARA LOS SERVICIOS DE ASISTENCIA SOCIAL. Las normas relacionadas con el alcance, jerarquización, localización y parámetros de diseño para los servicios de asistencia social están contenidas en los artículos 202° al 203° del Acuerdo 46 de 2006, por medio del cual se hacen ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial.

En la normatividad específica para este uso se tiene en cuenta los servicios que se prestan para determinar normas urbanísticas y constructivas en aspectos como ubicación, iluminación, ventilación, altura, áreas libres para recreación, servicios sanitarios, numero de celdas para estacionamiento, restricciones y retiros de protección con respecto al tipo de actividades que lo rodean buscando la seguridad, habitabilidad, accesibilidad, sanidad de los usuarios y en general un optimo funcionamiento tanto en su interior como en su buena relación con el entorno, procurando la generación de impactos positivos dentro de los diferentes asentamientos poblacionales.

ARTÍCULO 141°. ALCANCE. La presente reglamentación corresponde al servicio asistencial que deberán desarrollarse única y exclusivamente en un inmueble, lo que los convierte inmediatamente en un equipamiento.

PARÁGRAFO. Las edificaciones destinadas hoy al servicio asistencial y que compartan dicho inmueble con otros usos y servicios se entenderán solo como un servicio, no como equipamiento asistencial, y cada uso en particular se regirá por la norma específica de cada uno de ellos.

ARTÍCULO 142°. LOCALIZACIÓN. Los servicios asistenciales por tener el servicio de hospedaje se manejaran para su localización como vivienda compartida.

Solo los servicios asistenciales destinados la recuperación de la salud mental se ubicarán en los sitios definidos en las tablas de uso del Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 143°. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS SERVICIOS ASISTENCIALES. Estas se establecen para cada una de las áreas, en todo caso el servicio de asistencia social deberá tener áreas de hospedaje, asistenciales complementarias y adicionales.

ARTÍCULO 144°. AREAS DE HOSPEDAJE. Estas incluyen siempre el dormitorio, los servicios sanitarios y el comedor, así:

Dormitorios
Los dormitorios de albergues para niños, niñas, jóvenes y adultos podrán disponerse en literas o camarotes. En todo caso en el cálculo del numero total de hospedados (habitantes) siempre se calculará como si fueran camarotes (es decir dos camas – dos habitantes).

Los albergues mixtos que dispongan de dormitorios colectivos, estos serán por sexos.

Los dormitorios de alberges para ancianos no permiten la disposición en camarotes. Y cuando sean colectivos estos se dispondrán por sexos. Todo dormitorio colectivo para ancianos deberá tener a su interior una batería sanitaria completa (ducha, sanitario y lavamanos) acondicionado para personas con movilidad reducida. Y contiguo al dormitorio deberá contar con dormitorio para tutor con servicio sanitario completo.

Cuando los albergues dispongan de dormitorios colectivos, se deberá contar con una habitación por sexo independiente para personas aisladas (por cuestiones de salud física o mental temporal).

La capacidad máxima de los dormitorios colectivos será:

GRUPO	EDADES	CAMAS O HABITANTES	TUTOR
Niños	Menores de 3 años	10 cunas o camas	Un (1) tutor por dormitorio
	3 a 10 años	20 camas	
Adolescentes y jóvenes	Mayores de 10 años menores de 18 años	30 camas	
Adultos	Mayores de 18 años y menores de 55 años	25	
Ancianos	Mayores de 55 años	20	

En dormitorios individuales el área mínima por cama será de 16.00 m², incluyendo una unidad sanitaria, una ducha y un guardarropas.

En los dormitorios colectivos la distancia mínima lateral de cama a pared será de 0.50 m y de 0.90 m a la cama vecina. El tamaño mínimo de la cama será de un (1.00) metros de ancho por dos (2.00) metros de largo.

Las puertas de acceso a los cuartos deberán tener un ancho mínimo de 1.00 m, que permita el paso y giro de camillas y sillas de ruedas con comodidad.

Los dormitorios individuales y colectivos se deberían iluminar con luz directa a través de patios y vacíos.

Servicios sanitarios

Cuando los albergues contemplen dormitorios sin servicios sanitarios privados, estos se calculan de la siguiente manera:

Usuarios	Cantidad de aparatos			
	Sanitarios	Lavamanos	Orinales	Duchas
Por 25 Hombres	1	1	0.5	0.5
Por 20 Mujeres	1	1	-	0.5

Para los servicios asistenciales de ancianos, todos los servicios sanitarios serán acondicionados para personas con movilidad reducida. Y se deberá contar con una ducha para aseo de anciano asistido.

Las puertas de bs baños deberán tener un ancho mínimo de 0.80 m, que permita el fácil acceso de pacientes en sillas de ruedas, deberán abrir hacia afuera o contar con un sistema que permita ser abierta rápidamente.

Los servicios sanitarios para servicios asistenciales destinados a niños, jóvenes y adultos deberán contar con una unidad sanitaria completa para personas con movilidad reducida por sexo.

Los servicios sanitarios se dispondrán por baterías ubicadas a no menos de cincuenta (50) metros cuadrados del dormitorio. Cuando los dormitorios se ubiquen en varios pisos, deberán existir baterías en cada piso.

Para niños menores de 3 años, se deberá contar con áreas para bacinillas. Y en servicios asistenciales se deberá contar con áreas para "patos".

Comedores y cocinas
Los dormitorios individuales podrán tener cocinetas privadas.

Los comedores colectivos dispondrán de cocina y despensa todos ubicados de forma anexa o contigua.

El área del comedor se calcula a razón de un (1) metro cuadrado por habitante; la cocina tendrá un área superior a veinte (20.00) metros cuadrados y la despensa un área no inferior a diez (10.00) metros cuadrados.

PARÁGRAFO. En los planos que hagan parte de la licencia se deberá estipular en el cuadro de áreas el número total de camas y de habitantes del servicio asistencial; la cantidad de unidades y aparatos sanitarios especificando la ubicación de los destinados a personas con movilidad reducida, y las áreas de la cocina, el comedor y la despensa.

ARTÍCULO 145°. ÁREAS ASISTENCIALES. Mínimo contarán con un consultorio de quince (15.00) metros cuadrados. Cuando se cuente con cinco o mas consultorios se deben cumplir con toda la normativa para servicios de salud contemplada en el presente Decreto; y pudiendo contar con ambientes asistenciales.

PARÁGRAFO. Se deben especificar en los planos que hacen parte de la licencia de construcción, los tamaños de cada una de las áreas asistenciales y el porcentaje con respecto a las áreas construidas totales.

ARTÍCULO 146°. ÁREAS COMPLEMENTARIAS. Estas contemplas los servicios administrativos los cuales deberán cumplir con las normas de oficinas establecidas en el presente Decreto referidas a tamaños, unidades sanitarias y estacionamientos.

Cuando el personal asistencial y administrativo disponga de dormitorios, estos se tendrán en cuenta para el número total de habitantes del servicio asistencial. Los servicios sanitarios de este personal se calculará mínimo como uno por sexo (sanitario, lavamanos y ducha).

Se podrá contar con áreas comerciales y de servicios equivalentes al 10% máximo del área construida total del servicio asistencial. Y su regulación específica referida a tamaño de locales, cantidad de locales y celdas de parqueo se regulan por la norma específica para éstos, definida en el presente Decreto.

PARÁGRAFO. Se deben especificar en los planos que hacen parte de la licencia de construcción, los tamaños de cada una de las áreas complementarias y el porcentaje con respecto a las áreas construidas totales.

ARTÍCULO 147°. ÁREAS ADICIONALES. Estas se regulan de acuerdo a la norma específica definida en el presente Decreto para cada servicio en particular.

PARÁGRAFO. Se deben especificar en los planos que hacen parte de la licencia de construcción, los tamaños de cada una de las áreas adicionales y el porcentaje con respecto a las áreas construidas totales.

ARTÍCULO 148°. ÍNDICES Y ALTURAS. Estas serán las definidas para el uso residencial o de vivienda establecido para cada tratamiento o intervención.

ARTÍCULO 149°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Para el cálculo de las obligaciones urbanísticas de los nuevos servicios asistenciales, se hará de dos maneras:

-. Se tendrá en cuenta que el servicio se maneja como vivienda, por ende los habitantes del servicio será el resultado de sumar el número de camas de los dormitorios individuales, el número de camas de los dormitorios colectivos (el cual será tomado como camarotes de dos camas para todos, menos para los de ancianos que se tomará como de a una cama) y las camas del personal asistencial o administrativo.

La relación de la cantidad de suelo (áreas en metros cuadrados) por habitante se calculará según lo establecido para cada polígono de tratamiento o de intervención donde se ubique el servicio asistencial.

-. Se calcula como si el servicio asistencial correspondiera a otros usos, a partir de los metros cuadrados construidos.

De los dos cálculos anteriores se escoge el mayor.
Para los servicios asistenciales de las entidades territoriales, la obligación de suelo y construcción de equipamiento, se cumplirá al interior del inmueble como área libre. Para los servicios asistenciales privados ambas obligaciones se cumplirán en el sitio o se pagará según el sistema se áreas de reparto.

ARTÍCULO 150°. ESTACIONAMIENTOS. Estos serán los establecidos en las tablas del anexo 1 de la presente reglamentación, para el suelo urbano.

En el suelo rural a razón de 1 celda de estacionamiento por cada cincuenta (50.00) metros cuadrados construidos.

ARTÍCULO 151°. OTRAS DISPOSICIONES. Todo servicio asistencial deberá contar con un área para el manejo, selección, clasificación y empaque de residuos sólidos según la normativa específica que determine la autoridad competente.

ARTÍCULO 152°. NORMAS DE SEGURIDAD. Deben cumplir con todas las normas vigentes de seguridad referidas a suelos, estructuras, incendios, evacuación, entre otras.

SECCIÓN 4
ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

I. ÁREAS DE CESION PÚBLICA EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 153°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 46 de 2006 y Decreto Nacional 564 de 2006 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, todas las actuaciones urbanísticas incluyendo los reconocimientos y legalizaciones urbanísticas que allí se definen tanto en los suelos urbano como los

de expansión, deberán cumplir con las áreas de cesión pública para zonas verdes, recreacionales y equipamientos y construcción de equipamiento.

Se tendrán en consideración para la aplicación de las presentes normas, los temas tratados en el Acuerdo 46 de 2006 con referencia a los criterios generales para el manejo de los elementos que conforman el sistema del espacio público, del amoblamiento urbano, de los aprovechamientos, de los procesos de urbanización según la forma de construcción de las obras, de la proporcionalidad en el pago de obligaciones en estos procesos, de las cargas, de las áreas de cesión y obligaciones especiales, de las normas que tratan del tema en Planes Parciales. Además de las establecidas en el Decreto Nacional 564 de 2006 acerca de las obligaciones del titular de la licencia, de la determinación de las áreas de cesión, incorporación de áreas públicas, entrega material de dichas áreas y entrega anticipada de cesiones, de la aplicación de las normas de accesibilidad al espacio público, a los edificios de uso público y a la vivienda, de las obligaciones urbanísticas en los procesos de reconocimiento de la existencia de edificaciones y de legalización urbanística.

Las áreas de cesión pública de las vías y las correspondientes a las obligaciones especiales de vías, áreas verdes y estacionamientos privados, se regirán por la normativa establecida para el efecto en el Acuerdo 46 de 2006 y las normas específicas que al respecto se determinan en la presente reglamentación, tanto para su aprobación como para su entrega a la entidad municipal o su ejecución; se considerará para todos los efectos el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y el Manual de Silvicultura Urbana.

PARÁGRAFO. Las fajas de terreno que los propietarios de un lote transfieran al Municipio 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 564 de 2006 o la reglamentación que se encuentre vigente.

ARTÍCULO 154°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA PARA ZONAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO. El Departamento Administrativo de Planeación determinará al interesado, ya sea público o privado, cuales serán los suelos a ceder o a comprar con destino a zonas verdes, recreacionales y para equipamientos, de conformidad con los artículos 252° y 327º del Acuerdo Municipal 46 de 2006 y con lo establecido en el Decreto Municipal 351 de 2007 “Por medio del cual se reglamentan los ámbitos de reparto y la forma de gestión de las obligaciones urbanísticas”.

Bajo este criterio, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, revisará y aprobará la destinación y tratamiento específico de los suelos a ceder o a comprar.

ARTÍCULO 155º. GENERALIDADES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen sobre predios ya urbanizados que cumplieron efectivamente con la exigencia urbanística por suelo de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamiento bajo el Acuerdo 62 de 1999, Acuerdo 23 de 2000 o Acuerdo 82 de 2001 o por zona verde pública bajo normas anteriores, deberán ajustarse a la normativa actual, cuando se quieran realizar modificaciones a la urbanización inicialmente aprobada o se quiera construir haciendo uso de los aprovechamientos del Acuerdo 46 de 2006. En estos casos deberán compensar lo faltante de las obligaciones urbanísticas luego de establecer la concordancia y equivalencia entre las normativas aplicadas con respecto a dicha obligación.

En el caso de reconocimientos o legalización aplica lo establecido en el artículo anterior de conformidad con la normatividad que rige la materia.

Todo lote que sea objeto de subdivisión o reloteo, trasladará las obligaciones por concepto de áreas de cesión pública para zonas verdes, recreacionales y 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 564 de 2006 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 equipamiento será definida por el Departamento Administrativo de Planeación de acuerdo con lo establecido en el Decreto Municipal 351 de 2007.

ARTÍCULO 156°. 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 Medellín con los recursos obtenidos para tal fin, en concordancia con lo establecido en el Decreto Municipal 351 de 2007, deben presentar las siguientes características:

-. Contar con un frente mínimo de doce (12.00) metros a una vía pública construida (no en proyecto) ya sea peatonal o vehicular, que cumpla con las especificaciones técnicas y sección mínima de acuerdo con su tipología y jerarquía, establecidas en el Acuerdo 46 de 2006, Artículos 145º al 147º inclusive.

-. Cuando la vinculación del predio a una vía pública construida principal de acceso, se haga a través de una vía secundaria o 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 veinte (20.00) metros de longitud y el interesado la deberá adecuar como sendero peatonal de acceso, para lo cual, presentará previamente el diseño ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para el aval respectivo.

-. Tener la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios.

-. Tener un área mayor de mil (1.000) metros cuadrados o ser colindante a espacios públicos que por sumatoria superen esta área.

-. En el caso de que el suelo a ceder se requiera para la construcción de equipamientos, este deberá ser apto topográfica y geológicamente para la construcción futura.

-. Tener un marco o 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 usufructo a personas con movilidad reducida y sea fácilmente recorrible.

-. Las nuevas áreas de cesión que sean colindantes con espacios o edificios públicos existentes se deberán integrar efectivamente, para lo cual el interesado deberá presentar el proyecto urbano en planos ante el Departamento Administrativo de Planeación para el aval respectivo.

ARTÍCULO 157°. SUELOS QUE NO SE CONSTITUYEN COMO ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA. No se constituyen como tales:

-. Las zonas verdes que hacen parte de las secciones totales de las vías peatonales y vehiculares, intercambios viales, retornos, viaductos, puentes y similares.

-. Los antejardines, los retiros laterales, de fondo y entre edificaciones cuando éstos no se engloben o integren al suelo a ceder o a comprar; en caso contrario, podrán ser contabilizados como parte de las áreas de cesión hasta en un máximo del 20% de la obligación total.

-. Los primeros quince (15.00) 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 los fines previstos. 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 áreas de inundación, humedales, nacimientos de quebradas y sus áreas de influencia y los retiros a estructuras hidráulicas.

-. Las zonas de riesgo no recuperable o inestable de manejo especial.

-. Las áreas de estacionamiento de vehículos ya sean privados, para visitantes o públicos.

-. Los terrenos que presenten entornos inapropiados tales como, un marco de edificaciones con fachadas cerradas o cerramientos urbanísticos no transparentes o edificaciones que presenten estacionamiento de vehículos privados en sus primeros pisos; tampoco se admitirán, las que por su distancia a las redes de servicios públicos no puedan ser dotadas de iluminación, acueducto, alcantarillado y telecomunicaciones, o que por la pendiente pronunciada no puedan ser amobladas ni tener un frente y acceso directo desde una vía pública construida, ya sea peatonal o vehicular que cumpla con las dimensiones mínimas establecidas y con las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación vigente para las personas con movilidad reducida.

PARÁGRAFO 1°. Los porcentajes de cesión de antejardín, retiros, terrenos con pendientes mayores del 25%, aquí establecidos, se aceptarán siempre y cuando las exigencias de la población circundante, en lo que se refiere a espacios de encuentro y recreación y de equipamientos de salud, educación, deporte y asistencia social, puedan ser cubiertas eficientemente con el resto del área a ceder y con otros equipamientos o espacios públicos existentes en el sector donde se localiza el área a ceder o a comprar.

PARÁGRAFO 2°. Las áreas naturales que se mencionan en este artículo, las cuales presentan restricciones para ser cedidas al Municipio de Medellín por concepto de suelo de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamiento, las podrá ceder el urbanizador o constructor opcionalmente de forma voluntaria como áreas adicionales a las obligadas, previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal; para el efecto, en los planos de cesión de fajas y cuadros generales de aprobación del proyecto urbanístico, constructivo, de reconocimiento o legalización, deberán ser reportadas y quedar completamente diferenciadas de las que serán objeto de cesión por norma.

ARTÍCULO 158°. 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, en el evento de existir ajustándose, en todo caso, a la reglamentación nacional vigente.

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 el diseño urbano aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación. Se deberán considerar las normas vigentes acerca del amoblamiento urbano, accesibilidad a discapacitados, silvicultura urbana, 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), se deberá presentar el estudio de suelos donde se garantice la posibilidad de ser construido el inmueble y se entregará después de 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.

Cuando dentro del área a ceder se establezca la posibilidad de entregar un porcentaje en zona para reserva forestal, ésta deberá contar con especies nativas que hagan posible el mantenimiento, cuidado y conservación del suelo y disminución del riesgo erosivo.

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 el Departamento Administrativo de Planeación.

Para la entrega del predio o inmueble al Municipio de Medellín se tendrán en cuenta las actas de entrega a satisfacción expedidas por las entidades involucradas en el proceso y con la Secretaría de Hacienda se tramitará la escritura pública y registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva.

ARTÍCULO 159°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO. El cumplimiento de la obligación por construcción de equipamiento colectivo se encuentra definido en el Artículo 332 del Acuerdo 46 de 2.006, se complementa con las disposiciones que se desprendan de otras normativas de carácter local y nacional y con las que aquí se desarrollan.

ARTÍCULO 160°. GENERALIDADES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO. Todo proyecto nuevo constructivo, ampliación o modificación que genere nuevas destinaciones deberá cumplir con las áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento colectivo excepto los establecidos en el parágrafo del Artículo 332º del Acuerdo 46 de 2006.

Cuando estas actuaciones urbanísticas se realicen sobre predios ya urbanizados que cumplieron efectivamente con la exigencia urbanística por construcción de equipamiento colectivo bajo el Acuerdo 62 de 1999, Acuerdo 23 de 2000 o Acuerdo 82 de 2001 o construcción de servicios colectivos bajo norma anterior, deberán ajustarse a la normativa actual, cuando se quieran realizar modificaciones a la construcción inicialmente aprobada o se quiera construir haciendo uso de los aprovechamientos del Acuerdo 46 de 2006. En estos casos deberán compensar lo faltante de las obligaciones urbanísticas luego de establecer la concordancia y equivalencia entre las normativas aplicadas con respecto a dicha obligación.
En el caso de reconocimientos aplica lo establecido en el artículo anterior de conformidad con la normatividad que rige la materia.

ARTÍCULO 161°. 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 se establecerán con base en lo definido en las normas específicas constructivas presentes, 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 en cada ámbito de reparto que el Departamento Administrativo de Planeación determine en consenso con las demás entidades que se encuentran a cargo de dichas infraestructuras.

Si fuere el caso de aprobar una construcción de equipamiento dentro del suelo a desarrollar, como es el caso de los planes parciales o en grandes proyectos o en otro sitio de carácter privado, el equipamiento se construirá preferentemente en el suelo a ceder para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y ambos, suelo y construcción, serán cedidos gratuitamente al Municipio de Medellín mediante escritura pública.

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.

Se deberá considerar en todo caso, lo establecido en el Decreto Municipal 351 de 2007 para dar cumplimiento a esta obligación urbanística.

ARTÍCULO 162°. 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 de ninguna índole que la hagan inviable, lo cual debe ser sustentado con el estudio de suelos respectivo.

-. Cumplir con la norma de sismorresistencia 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 el presente Decreto, tanto general como la definida 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 mínima establecida en el Acuerdo 46 de 2006; cumplirá con los retiros y alturas establecidos en concordancia con el uso específico y tratará el entorno adecuadamente conservando o generando condiciones ambientales favorables a la población circundante. Los acabados arquitectónicos deberán ser de alta calidad, garantizando su permanencia y sostenibilidad en el tiempo.

-. Disponer de todos los servicios públicos (acueducto, alcantarillado, gas, energía y telecomunicaciones).

II.. ÁREAS DE CESION PÚBLICA EN SUELO RURAL

ARTÍCULO 163°. GENERALIDADES. De conformidad con lo establecido en los Artículos 439° y subsiguientes del Acuerdo Municipal 46 de 2006 y el Decreto Nacional 564 de 2006 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, los procesos de parcelación, subdivisión de predios y construcción, incluyendo los reconocimientos y legalización de asentamientos humanos donde sean procedentes y en planes especiales en el suelo rural, destinados a cualquier uso, deberán cumplir con las áreas de cesión pública de vías peatonales y vehiculares, terreno para la dotación de equipamiento comunitario y la construcción del mismo, como también, con otras obligaciones urbanísticas como son las áreas de destinación especial, de cobertura boscosa y vías peatonales y vehiculares privadas, como allí se determina.

Con respecto a los desarrollos de vivienda campestre, se tendrá en cuenta lo determinado sobre este tema en el Artículo 18° del Decreto Municipal 0342 de 2007.

Los lotes independientes también tendrán que cumplir con áreas de cesión pública y obligaciones urbanísticas dependiendo del número de destinaciones e intensidades de uso que se hayan de desarrollar constructivamente en el mismo en concordancia con lo establecido en el artículo 441 del Acuerdo 46 de 2006; para usos diferentes a la vivienda, con respecto a la construcción de equipamientos, se tomará como base la obligación de cumplir con el 1% del área total construida.

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 establecidas en el Acuerdo 46 de 2006 y en la presente reglamentación. Cuando estos desarrollos sean de carácter público, deberán cumplir con toda la normativa de emplazamiento, vinculación directa a la malla vial y de servicios públicos, obligaciones urbanísticas y no tendrá que ceder suelo para equipamiento comunitario como tampoco construcción del mismo. 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.

Se tendrá en consideración para la aplicación de las presentes normas, lo definido en el Acuerdo 46 de 2006 para el suelo rural, tanto en el componente general como en el componente rural y las establecidas en el los Decretos Nacionales 097, 564 y 4397 de 2006, acerca de las obligaciones del titular de la licencia, de la determinación de las áreas de cesión, de la proporcionalidad en las diferentes formas de desarrollar los proyectos, la incorporación de áreas públicas, entrega material de dichas áreas y entrega anticipada de cesiones, de la aplicación de las normas de accesibilidad al espacio público, a los edificios de uso público y a la vivienda, de las obligaciones urbanísticas en los procesos de reconocimiento de la existencia de edificaciones y de legalización de asentamientos humanos.

ARTICULO 164°. VÍAS A CEDER. En concordancia con lo establecido en el Artículo 436 del Acuerdo 46 de 2006, las vías públicas, ya sean peatonales o vehiculares, que se requieran según las vías obligadas informadas por el Departamento Administrativo de Planeación o principales que deba desarrollar el parcelador o constructor que permitan el acceso a los lotes independientes o producto de una subdivisión predial o de una parcelación, deberán ser cedidas al Municipio de Medellín 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 se regirán por la normativa establecida para el efecto en el Acuerdo 46 de 2006 y las normas específicas que al respecto se determinan en la presente reglamentación.

Como parte integral del diseño y construcción de las vías, el interesado deberá contemplar la instalación de las redes de servicios públicos que se requieran y de los componentes del espacio público tales como las franjas de circulación para peatones, 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, 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 el otorgamiento de la licencia de parcelación y/o construcción del proyecto específico que expida la Curaduría Urbana correspondiente, la aprobación previa que el Departamento Administrativo de Planeación otorgue, al diseño de las vías y rasantes presentado por el interesado. En todo caso, la curaduría verificará que el diseño urbano contemple todos los componentes del espacio público y de amoblamiento y que sean coherentes y adecuados para garantizar la movilidad segura y continua de la población.

Los atravesamientos sobre corrientes de agua deberán ser autorizados 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 Obras Públicas quien intervendrá las obras para expedir el acta de entrega a satisfacción respectiva y, de la Secretaría de Hacienda, quién obtendrá el plano debidamente protocolizado y escritura pública registrada.

El Departamento Administrativo 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.

PARÁGRAFO. Las fajas reales de las vías no podrán ser contabilizadas dentro de las áreas de cesión pública para equipamiento, como tampoco se admitirán para cumplir con la exigencia de retiros de antejardín.

ARTÍCULO 165°. TERRENOS PARA DOTACION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. El Departamento Administrativo de Planeación informará al interesado la forma de cumplimiento de la obligación de la que trata el presente artículo, es decir, si se cumple en el sitio donde se desarrollará el proyecto de parcelación o construcción o, si se cumple en otro sitio que sea conveniente para el 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 Rural.

Cuando estas actuaciones urbanísticas se realicen o se hayan realizado sobre predios ya parcelados que cumplieron efectivamente con la exigencia urbanística de cesión de suelo para equipamiento bajo los Acuerdos 62 de 1999 y 23 de 2000 o norma anterior, y se pretenda modificar lo aprobado inicialmente, deberán ajustarse a la normatividad actual, debiendo compensar lo faltante luego de establecer la concordancia y equivalencia entre las normativas aplicadas con respecto a dicha obligación.

Todo lote que sea objeto de subdivisión o reloteo, trasladará las obligaciones por concepto de áreas de cesión pública para equipamiento comunitario 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 564 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya, la definición de las áreas de cesión y la forma de cumplimiento y entrega se determinará al momento de otorgar las licencias de parcelación y construcción a los lotes resultantes y de ello deberá quedar constancia en las mismas.

El Departamento Administrativo de Planeación, en uso de sus facultades conferidas por el Decreto Nacional 1504 de 1998 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, será quién previamente al otorgamiento de las licencias respectivas, defina y avale la forma de cumplimiento, destinación y entrega de los inmuebles o predios a ceder o a comprar por parte del ente municipal.

ARTÍCULO 166°. CESIÓN DE TERRENO PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EN EL SITIO. El Departamento Administrativo de Planeación analizará la pertinencia de su aceptación en el sitio, en concordancia con los criterios y reglamentación fijados para tal fin, con base en la inspección ocular que realice al predio, los planos de la propuesta de localización al interior del proyecto que presente el interesado y el conocimiento acerca de los requerimientos de la población circundante o de la vereda.

Aprobada la localización del suelo a ceder, el interesado diseñara en planos la forma de entrega del mismo, cumpliendo con la normativa vigente con respecto a la accesibilidad vial, amoblamiento urbano, dotación de servicios públicos domiciliarios, Manuales de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y de Silvicultura Urbana que se encontraren vigentes y lo someterá al aval del Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 167°. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN POR CONCEPTO DE SUELO A CEDER PARA EQUIPAMIENTO EN OTRO SITIO. Cuando el Departamento Administrativo de Planeación determine la localización de la obligación por suelo a ceder para equipamiento comunitario por fuera del proyecto de parcelación y/o construcción, dicha entidad le definirá al interesado, ya sea público o privado, la localización y área del suelo que será objeto de compra o cesión y, adicionalmente, su destinación y el tratamiento que le deberá dar ya sea para su posterior entrega al Municipio o para intervenirlo la entidad municipal. Aprobado el terreno por esta entidad, el interesado diseñará el respectivo urbanismo y lo someterá al aval del Departamento Administrativo de Planeación.

El cumplimiento de la obligación por suelo de cesión en otro sitio se hará de acuerdo con la equivalencia que se establezca con base en la fijación del avalúo actualizado por metro cuadrado de suelo que la Secretaría de Hacienda determine para el efecto tanto en el suelo a desarrollar con el proyecto de parcelación y/o constructivo como en el suelo que habrá de ser cedido en otro sitio y de conformidad con lo establecido en el Artículo 441 del Acuerdo 46 de 2.006, o en la reglamentación que se encuentre vigente.

ARTÍCULO 168°. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN POR CONCEPTO DE SUELO A CEDER PARA EQUIPAMIENTO CON PAGO EN DINERO. Cuando el Departamento Administrativo de Planeación defina la posibilidad de cumplir con la obligación por concepto de suelo a ceder para equipamiento comunitario con pago en dinero, dependiendo del proyecto, podrá cancelar la misma de la siguiente manera:

Proyecto de parcelación y constructivo de forma simultánea sin proceso de construcción por etapas: el 100% de la obligación será cumplida de forma previa a la solicitud de recibo de obras de parcelación y construcción.

Proyecto de parcelación y constructivo con proceso de construcción por etapas: se cumplirá proporcionalmente previo a la solicitud de recibo de cada etapa.

Proyecto de parcelación de loteo: el 100% de la obligación se cumplirá previamente a la solicitud de recibo de obras de parcelación y al otorgamiento de cualquier licencia de construcción en los predios resultantes.

Proyecto de construcción de una edificación aislada, adiciones y reformas que generen nuevas destinaciones: La obligación será cumplida en un 100% previamente a la solicitud de recibo de la construcción realizada. Este tipo de construcciones no presentará la modalidad de construcción por etapas.

Reconocimiento de edificaciones existentes: La obligación se deberá cumplir de forma simultánea con los impuestos de construcción previamente al otorgamiento de la licencia de construcción.

PARÁGRAFO 1°. El cumplimiento de la obligación con pago en dinero se liquidará de acuerdo con la equivalencia que se establezca con base en la fijación del avalúo por metro cuadrado de suelo que la Secretaría de Hacienda determine para el efecto, el cual deberá ser actualizado a la fecha del pago respectivo y de conformidad con lo establecido en el Artículo 441 del Acuerdo 46 de 2.006, o en la reglamentación que se encuentre vigente.

Será fundamento para la fijación del avalúo por metro cuadrado de suelo a ceder, las zonas geoeconómicas y que el suelo a ceder debe ser entregado con la dotación, amoblamiento, accesibilidad y forma que lo hagan apto para el uso público, en concordancia con la destinación futura del equipamiento.

PARÁGRAFO 2°. Si el proyecto de parcelación y/o construcción se aprueba para su ejecución por etapas, el suelo a ceder se podrá entregar en forma proporcional antes de la finalización de cada etapa; si el interesado llega a suspender la ejecución del proyecto total aprobado, deberá entregar el área correspondiente a lo urbanizado y construido debidamente dotado, amoblado y con la accesibilidad directa hacia la vía pública construida. En este caso, el resto del área a ceder no podrá cambiar su destinación al uso público y podrá hacer parte de las áreas que el Municipio requiera para la construcción de algún equipamiento comunitario.

Cuando por condiciones de la aprobación del proyecto se haya propuesto el fraccionamiento de la obligación total, éste no podrá ser en globos menores de 1.000 m², a menos que éstos se encuentren contiguos a espacios o equipamientos públicos, como se determina en la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 3°. Las fajas de terreno que los propietarios de la parcela o parcelación transfieran al Municipio a título oneroso de manera previa a la ejecución de un desarrollo de parcelación o construcción, 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, áreas de cesión pública 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 564 de 2006 o la reglamentación que se encuentre vigente.

ARTÍCULO 169°. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS PARA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO. Cuando las áreas de cesión pública por concepto de suelo para equipamiento comunitario se aporten dentro del proyecto o en otro inmueble o sean adquiridas por la Administración Municipal con los recursos obtenidos para tal fin, éstas deben presentar las siguientes características:

-.. Contar con un frente mínimo de 12 metros a una vía pública construida (no en proyecto) ya sea peatonal o vehicular, que cumpla con las especificaciones técnicas y sección mínima de acuerdo con su tipología y jerarquía, establecidas en el Acuerdo 46 de 2006.

-. Cuando la vinculación del predio a una vía pública construida principal de acceso se haga a través de una vía secundaria o 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 20 metros de longitud y el interesado la deberá adecuar como sendero peatonal de acceso, para lo cual, presentará previamente el diseño ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para el aval respectivo.

-. Tener la disponibilidad inmediata de servicios públicos de agua y saneamiento expedido por la autoridad ambiental competente

-. Ser estables y aptos para la construcción de edificaciones. Los terrenos presentarán una pendiente máxima del 40%. En el caso de existir restricciones morfológicas o geológicas se requiere un estudio de suelos que avale la factibilidad de ser utilizado para los fines que se persiguen y que no presenten riesgo alguno a la población usuaria.

-. Ser mayor de 1.000m2 o colindante a espacios públicos que por sumatoria superen esta área.

PARÁGRAFO 1°. Las nuevas áreas de cesión que sean colindantes con espacios o edificios públicos existentes se deberán integrar efectivamente, para lo cual el interesado deberá presentar el proyecto urbano y constructivo en planos ante el Departamento Administrativo de Planeación para el aval respectivo. De todas maneras, el equipamiento a construir en el suelo objeto de cesión deberá considerar todo el diseño del espacio público coherente con la normativa y características del suelo rural.

PARÁGRAFO 2°. Dependiendo de la magnitud del proyecto constructivo destinado al equipamiento comunitario y lo establecido en la presente reglamentación para el uso específico, se deberán contemplar los requerimientos de estacionamientos y de áreas a mantener en cobertura boscosa.

PARÁGRAFO 3°. Para la definición del área a ceder y la destinación del mismo a un equipamiento específico, se deberá considerar el requerimiento de áreas públicas en su entorno para garantizar la accesibilidad y movilidad adecuada, la protección del paisaje propio del Suelo Rural, la conservación de los recursos naturales y el derecho de la comunidad a tener espacios apropiados para el encuentro, goce y disfrute.

ARTÍCULO 170°. SUELOS QUE NO SE CONSIDERAN APTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO. No se consideran suelos aptos para la construcción de equipamiento comunitario los siguientes:

-. Las zonas verdes que hacen parte de las secciones totales de las vías peatonales y vehiculares, intercambios viales, retornos, viaductos, puentes y similares.

-. Los antejardines, los retiros laterales, de fondo y entre edificaciones cuando éstos no se engloben o integren al suelo a ceder o a comprar; en caso contrario, podrán ser contabilizados como parte de las áreas de cesión hasta en un máximo del 20% de la exigencia total.

-. Los retiros establecidos a las corrientes naturales de agua.

-. Las áreas de inundación, humedales, nacimientos de quebradas y sus áreas de influencia y los retiros a estructuras hidráulicas.

-. En general, con respecto al sistema orográfico, los terrenos que presenten pendientes mayores del 40%.

-. Las zonas de riesgo no recuperable o inestable de manejo especial.

-. Los terrenos que por su dimensión reducida o su forma irregular no alcancen a ser útiles para los fines que se persiguen; se podrán aceptar sólo cuando se hallen contiguos a otros espacios públicos tales como parques, plazas, plazoletas y zonas verdes y se pueda generar un espacio de dimensión mayor y más eficiente o contiguos a edificios públicos para congregar a los habitantes del sector o para realizar adiciones constructivas a los equipamientos existentes para hacerlos más eficientes y de mayor cobertura al servicio de la población rural.

-. Las áreas de estacionamiento de vehículos ya sean privados, para visitantes o públicos.

-. Los terrenos que presenten entornos inapropiados tales como, un marco de edificaciones con fachadas cerradas o cerramientos de parcelas o parcelaciones no transparentes o edificaciones destinadas a usos incompatibles con los usos institucionales; tampoco se admitirán, las que por su

distancia a las redes de servicios públicos o inexistencia de los mismos, no puedan ser dotadas de iluminación, acueducto, alcantarillado y telecomunicaciones, o que por la pendiente pronunciada no puedan ser amobladas ni tener un frente y acceso directo desde una vía pública construida, ya sea peatonal o vehicular que cumpla con las dimensiones mínimas establecidas y con las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación vigente para las personas con movilidad reducida.

PARÁGRAFO 1°. Los porcentajes de cesión de antejardín y retiros aquí establecidos, se aceptarán siempre y cuando las exigencias de la población circundante, en lo que se refiere a equipamientos de salud, educación, deporte y asistencia social y espacios de encuentro y recreación, puedan ser cubiertas eficientemente con el resto del área a ceder y con otros equipamientos o espacios públicos existentes en el sector donde se localiza el área a ceder o a comprar.

PARÁGRAFO 2°. Los terrenos que presenten restricciones para ser cedidos al Municipio de Medellín para la construcción futura de equipamientos comunitarios, el parcelador o constructor los podrá ceder opcionalmente de forma voluntaria como áreas adicionales a las obligadas, previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal; para el efecto, en los planos de cesión de fajas y cuadros generales de aprobación del proyecto urbanístico, constructivo, de reconocimiento o legalización, deberán ser reportadas y quedar completamente diferenciadas de las que serán objeto de cesión por norma.

ARTÍCULO 171°. REQUISITOS PARA LA ENTREGA DE TERRENOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTO. Las obras de infraestructura que garanticen la estabilidad del suelo, tales como muros de contención, filtros, estructuras hidráulicas, pasamanos, entre otros, deberán ser avaladas previamente por el Departamento Administrativo de Planeación, para lo cual el interesado deberá presentar los estudios de suelos, diseños y cálculos estructurales respectivos.

El terreno se entregará después de 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. El interesado deberá solicitar la interventoría de la entidad competente, de acuerdo con la destinación del inmueble de las obras a realizar en el mismo; dicha entidad expedirá el acta de entrega a satisfacción en concordancia con la aprobación otorgada por el Departamento Administrativo de Planeación en planos. La Secretaría de Hacienda recibirá el inmueble bajo escritura pública elaborada en Notaría y registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos en la cual se delimita claramente el área y la destinación y se acompañara con el plano protocolizado por el Departamento Administrativo de Planeación. Para el otorgamiento del certificado de ocupación será necesario haber cumplido previamente con la entrega del área en cuestión a la entidad municipal.

Lo anterior se consignará en el plano de la constitución de la urbanización, en el evento de existir, ajustándose en todo caso, a la reglamentación nacional vigente.

ARTÍCULO 172°. CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO. En concordancia con lo establecido en el Artículo 441º del Acuerdo 46 de 2006 y la presente reglamentación, los procesos de parcelación y construcción allí definidos y destinados a cualquier uso, deben cumplir con la obligación de construir equipamientos comunitarios o ampliar el área construida de los equipamientos comunitarios existentes con el fin de ir cubriendo las necesidades de los antiguos y nuevos pobladores de la vereda o sector.

Así mismo, tendrán la obligación de cumplir con lo anterior, los predios a legalizar y las edificaciones a reconocer donde se superen las cuatro destinaciones.
Cuando estas actuaciones urbanísticas se realicen o se hayan realizado sobre predios ya parcelados que cumplieron efectivamente con la exigencia urbanística por construcción de equipamiento comunitario bajo los Acuerdos 62 de 1999 y 23 de 2000 o por construcción de servicios colectivos bajo norma anterior, deberán ajustarse a la normativa actual, si superan la densidad habitacional o el área construida en otros usos aprobada bajo licencia inicial, debiendo compensar lo faltante luego de establecer la concordancia y equivalencia entre las normativas aplicadas con respecto a dicha obligación.

ARTÍCULO 173°. CUMPLIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO. El Departamento Administrativo de Planeación definirá al interesado si la obligación se cumplirá con obra construida en el sitio donde se desarrollará el proyecto o en otro sitio y también le definirá la

destinación de la edificación. Esta destinación se definirá en consenso con las demás entidades públicas que se encuentran a cargo de las infraestructuras de salud, educación, asistencia social o deportiva-recreativa en concordancia con los requerimientos de la población de cubrir estas necesidades. Las características constructivas se establecerán con base en lo definido en las normas específicas presentes y en las reglamentaciones vigentes que tratan de la accesibilidad a edificaciones públicas y seguridad para personas con movilidad reducida.

El cumplimiento de la obligación por construcción de equipamiento comunitario en otro sitio o equipamiento público existente se hará de acuerdo con la equivalencia que se establezca con base en la fijación del avalúo actualizado por metro cuadrado de construcción que la Secretaría de Hacienda determine para el efecto tanto donde se ubica el proyecto a desarrollar como donde se cumplirá la obligación efectivamente.

Cuando el Departamento Administrativo de Planeación defina que la obligación se cumpla en dinero, el pago se podrá efectuar en concordancia con la licencia otorgada.

-. En los procesos de parcelación se cumplirá previo al recibo de la misma.
-. En los procesos de parcelación por etapas se cumplirá proporcionalmente a las etapas resultantes y se realizará el pago antes del recibo de cada etapa.
-. En los procesos de parcelación con construcción simultánea, se cumplirá antes del recibo conjunto de la parcelación y construcción.
-. En los procesos de construcción se cumplirá previo al recibo de la construcción.
-. En los procesos de reconocimiento de edificaciones o legalización de parcelación se cumplirá previo a la aprobación de éstos.

El cumplimiento de la obligación con pago en dinero se liquidará de acuerdo con la equivalencia que se establezca con base en la fijación que la Secretaría de Hacienda determine del avalúo por metro cuadrado de construcción considerando las zonas geoeconómicas, el costo directo de construcción del proyecto y se tomará el avalúo actualizado a la fecha del pago respectivo.

La construcción de equipamiento comunitario a desarrollar, como es el caso de los planes especiales 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 Medellín mediante Escritura Pública debidamente registrada.

ARTÍCULO 174°. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS. Las construcciones destinadas al equipamiento comunitario, deberán cumplir con las siguientes características:

-. 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 sismorresistentes, 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 entre fachadas, voladizos, soleamiento, entre otros.

-. 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. Aire acondicionado dependiendo del diseño constructivo. Áreas administrativas u oficinas, áreas de actividad múltiple, cocinetas y comedores comunales y tener parqueaderos privados y de visitantes 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 establecida en el Acuerdo 46 de 2006 y conservar y proteger las características de los elementos naturales que conforman el suelo rural. La altura de la edificación deberá ser la máxima establecida para el Suelo Rural o la establecida para el uso específico.

-. Disponer de todos los servicios públicos incluyendo la certificación por parte de la autoridad ambiental para la disponibilidad de agua y el saneamiento.

-. 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.

ARTÍCULO 175°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Estás son las obligaciones de carácter privado que el parcelador o constructor debe cumplir en razón de dar cumplimiento a los principios rectores de la Ley de Ordenamiento Territorial, del Acuerdo 46 de 2006 y demás normas que al respecto se encuentran vigentes. Estas obligaciones se encuentran desarrolladas en la presente reglamentación.

SECCION 5
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

TELECOMUNICACIONES

ARTÍCULO 176°. 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 a! Municipio; se deben ubicar respetando una distancia mínima de seis metros (6.00) a lindero y tres metros (3.00) a la edificación. Dichas distancias tomarán con relación a la parte más saliente de cualquiera de sus componentes en posición crítica. Así mismo, se podrán ubicar sobre 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 177°. CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE TELECOMUNICACIONES. En las diferentes categorías de usos del suelo se permiten las actividades de telecomunicaciones, y se podrán generar condicionantes considerando las características urbanísticas propias de cada una de ellas.

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.

El sector residencial tendrá las mayores restricciones por ser el más sensible a los diferentes aspectos que involucran los sistemas de telecomunicaciones. En él, sólo se debe permitir la ubicación de algunos componentes de infraestructuras de estos servicios, más no la instalación de las sedes de operación de los mismos.

Se debe propender para que los distintos operadores compartan o utilicen infraestructuras comunes, para minimizar los impactos visuales y paisajísticos, cuando a ello haya lugar.

Se permite la instalación de antenas en establecimientos educativos, de salud y en centros geriátricos siempre y cuando estas actividades se desarrollen en edificaciones en altura y las antenas se puedan ubicar en las terrazas de los mismos, y además cumplan con lo establecido en el Decreto 195 de 2005 y la Resolución 1645 de 2005 del Ministerio de Comunicaciones y las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.

Se prohíbe la Instalación de estaciones radioeléctricas en los cerros tutelares del suelo urbano de la ciudad, definidos en el Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 178°. ANTENAS. 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.

ARTÍCULO 179°. 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 (45.00) metros, sea monopolo o torre. Se deberá tener en cuenta las restricciones de altura establecidas en el Decreto Municipal 266 de 2006, el que lo modifique reforme, adicione ó sustituya.

Para el suelo rural la altura máxima permitida para los elementos que conforman las estaciones base o repetidoras será de ochenta (80.00) metros, sea monopolo o torre. Se deberá tener en cuenta las restricciones de altura que pueda imponer la Aerocivil para la navegación aérea. Se exceptúan de lo anterior los corredores rurales en los cuales no se permite la colocación de antena de acuerdo con la asignación de usos para suelo rural establecida en las tablas de Uso del suelo del Acuerdo 46 de 2006.

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 autosoportadas 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 del Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 180° DISTANCIA ENTRE ESTACIONES BASE DE TELEFONÍA CELULAR. Tanto en suelo urbano como en centros suburbanos nivel 1 y 2 y en suelo sub-urbano, la distancia mínima entre dos estaciones base que utilicen algún elemento para ganar altura, diferente de edificaciones en altura, o postes de alumbrado, será de cincuenta (50.00) metros, para minimizar los impactos visuales que generarían varias estructuras de este tipo localizadas a poca distancia entre sí.

ARTÍCULO 181°. SITIOS DONDE SE PROHÍBE LA INSTALACIÓN DE ANTENAS. Se prohíbe la instalación de antenas en antejardines, en zonas verdes publicas, en retiros de quebradas y en estaciones de combustible y en espacios libres viales (glorietas, separadores o bermas).

ARTÍCULO 182°. RETIROS A 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 (50) metros, a no ser que las antenas se instalen en edificios en altura, en la fachada o sobre la terraza del edificio.

ARTÍCULO 183°. 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 (50) metros, hasta tanto se expida la reglamentación para la protección de los bienes patrimoniales.

ARTÍCULO 184°. 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.

ARTICULO 185° 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 del MINCOMUNICACIONES, Resolución 1645 del Ministerio de Comunicaciones o la norma que lo 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 (4) metros, si las antenas van en torrecillas, las mismas no deberán superar los veinte (20.00) metros. En ambos casos cumpliendo con lo establecido por la AEROCIVIL

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 del Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 186°. 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 187°. 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 del MINCOMUNICACIONES y la Resolución 1645 del 2005. 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 188°. 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 189°. 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 (10) metros de cualquiera de las esquinas de la manzana donde se ubique y deberá retirarse por lo menos diez (5) metros de cualquier fachada de cualquiera de los inmuebles de la manzana, además debe cumplir con los demás numerales expuestos.

ARTÍCULO 190°. 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

TÍTULO II
BIENES Y ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

ARTÍCULO 191°. CRITERIOS. La estructura y el contenido de las normas de detalle relacionadas con los elementos arquitectónicos de valor patrimonial y de las áreas de influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacionales y municipales, se ajustarán a lo establecido por el Plan Especial de Protección Patrimonial y demás normas que regulan la materia, y adicionalmente deberán considerar, entre otros aspectos, los siguientes:

- Normas específicas para la intervención de edificaciones de valor patrimonial en sus diferentes niveles.
- Parámetros para las modificaciones, adecuaciones, reforzamiento estructural y ampliaciones.
- Las exigencias de estacionamientos.
- Los usos del suelo en las edificaciones patrimoniales.
- El manejo de antenas, marquesinas, parasoles, avisos y similares en edificaciones patrimoniales.
- Reglamentación de las áreas de influencia de los Bienes de Interés Cultural de la Nación y del Municipio.

ARTÍCULO 192°. INTERVENCIONES EN LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL MUNICIPAL Y NACIONAL Y EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA. Las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural Municipales y Nacionales y de sus áreas de influencia, se regirán por las disposiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y las reglamentaciones del Plan Especial de Protección Patrimonial y demás normas relacionadas con el tema.

Para el otorgamiento de licencias en sus diferentes modalidades en edificaciones declaradas de interés cultural municipal o nacional o en edificaciones localizadas en las áreas de influencia determinadas en la reglamentación vigente, se deberá tramitar el concepto previo ante el Departamento Administrativo de Planeación, el Ministerio de la Cultura o la entidad competente, según sea el caso .

Mientras se expide el Plan Especial de Protección Patrimonial, continúan vigentes los artículos sobre el tema contenidos en el Acuerdo 46 de 2006 y en las demás reglamentaciones que regulan la materia.

ARTÍCULO 193°.. ÁREA DE REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA, PARQUE EL POBLADO. Al área conformada por el parque de El Poblado y sus alrededores, se le aplican las siguientes normas:

1 Delimitación: Áreas comprendida por las siguientes vías, carrera 42 y 43C y su prolongación, y entre las calles 8 y 11 y su prolongación en la calle 10A.

2 Índice de construcción: Será el resultado de la aplicación del índice de ocupación, la altura obligada y los patios para ventilación e iluminación.

3 Retiros Frontales: Toda nueva construcción en el marco de la plaza deberá conservar un retiro frontal, de la siguiente manera:

-. Costado Norte: (Calle 10) después de respetar el proyecto vial se retirarán siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m) a partir del borde de la calzada.

-. Costado sur y occidental: (Calle 9 y carrera 43B). A partir del eje de la vía actual se retirarán once metros (11 m) y once metros con setenta y cinco centímetros (11.75 m) respectivamente.

-. Costado oriental: (Carrera 43) debe conservar el paramento de la Iglesia.

El retiro antes señalado habrá de distribuirse de la siguiente manera, a partir del nuevo paramento.

Dos metros (2 m) para andén.
Cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 m) para parqueo en sentido perpendicular a la fachada. En el costado oriental de la iglesia, serán dos metros (2 m) andén, y cinco metros (5 m) de parqueo.

Estas zonas de retiro deberán arborizarse a una distancia del nuevo paramento hacia la plaza de seis metros (6 m), y con una separación entre los árboles de cinco metros (5 m).

La arborización deberá hacerse con ejemplares que por su esbeltez sirvan de relación entre los edificios y a su vez les sirvan de enlace con los espacios externos, demarcando límites y zonas.

4. Sobre pisos superiores. En el evento de que la edificación contemple pisos superiores por encima de la altura máxima señalada en este decreto, dichos niveles deberán conservar un retiro de treinta metros (30 m) con respecto al paramento asignado a la plaza, con el fin de destacar la importancia de las torres de la iglesia y tendrán una altura máxima de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m) sobre la cota máxima de 14.5 m; definida para el entorno de la plaza.

5. Arborización. En todo caso de construcción, reforma o remodelación deberá conservarse la arborización existente y además, se incrementará con la arborización de los costados de la plaza, descrita anteriormente.

6. Pórticos. Toda construcción con fachada hacia la plaza deberá disponer de aporticado, el cual tendrá un ancho de dos metros (2 m) libres entre borde interior de columna y paramento, y la distancia entre ejes de columna no será inferior a tres metros (3 m) en sentido paralelo a la plaza.

7. Alturas: La altura de todo nuevo edificio estará determinada por la altura que marca el comienzo de la torre de la iglesia de San José de El Poblado, con el fin de destacar dicha construcción como símbolo de patrimonio histórico de la ciudad.

Tal altura será hasta de catorce metros con cincuenta centímetros (14.50 m) en relación con el atrio existente y marcará una cota máxima de altura para el entorno de la plaza.

TERCERA PARTE
DEL SEGUNDO NIVEL DE PREVALENCIA

TÍTULO I
ELEMENTOS DE LOS INMUEBLES PRIVADOS QUE HACEN PARTE DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 194°. CONCEPTO. De conformidad con el parágrafo primero, del artículo 59º del Acuerdo 46 de 2006, son también elementos constitutivos del sistema de espacio público, las áreas y elementos naturales y arquitectónicos de propiedad privada, por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas. Entre otros se consideran como tales los antejardines, retiros, áreas libres privadas, cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos y cerramientos.

CAPÍTULO I
ELEMENTOS NATURALES

SECCIÓN 1
RETIROS

I. RETIROS EN GENERAL

ARTÍCULO 195°. CONCEPTO Conforme con lo establecido en el artículo 309º del Acuerdo 46 de 2006, las edificaciones y los desarrollos urbanísticos dispondrán de retiros perimetrales, en esquina, frontales, laterales y de fondo, entre otros, como a continuación se describe; cualquiera de estos retiros no podrá ir en detrimento de los otros aquí establecidos.

1. Retiro perimetral:

-. De urbanización. Los desarrollos urbanísticos destinados a vivienda, en edificaciones que no superen los tres pisos de altura u once metros (11.00), en predios iguales o mayores de 2.000 metros cuadrados, cumplirán con un retiro perimetral de urbanización de cinco (5.00) metros.

En suelo urbano los desarrollos urbanísticos donde las edificaciones superen la altura establecida en el párrafo anterior, cumplirán con un retiro perimetral de urbanización de seis (6.00) metros. Uno de los retiros laterales podrá ser utilizado para el acceso vehicular a sótano, semisótano o primer nivel.

Este retiro se podrá contabilizar como parte del 10% de zona verde privada de uso común que se establece como obligación especial de los desarrollos urbanísticos y constructivos.

La portería y puerta de acceso a la urbanización no podrá ubicarse en área del retiro de antejardín.

En urbanizaciones de loteo abiertas para uso residencial no se exigirá este retiro perimetral, más si se exigirán retiros laterales y de fondo a linderos de los lotes resultantes dependiendo de la clasificación de las fachadas, las formas de agrupación de las edificaciones permitidas y las zonas de tratamiento donde se localicen los predios.

Con respecto a los desarrollos urbanísticos destinados a vivienda que se localicen contiguos a usos incompatibles, tendrán un retiro perimetral de quince (15.00) metros; la entidad ambiental podrá definir un retiro mayor o menor dependiendo del impacto negativo que cause sobre el desarrollo el uso colindante.

Los desarrollos urbanísticos destinados a otros usos que se proyecten cerrados, deberán cumplir con un retiro perimetral de uso común mínimo de diez (10.00) metros, tratado como zona verde arborizada. Dependiendo del uso específico y su impacto en el entorno, este retiro podrá ser mayor, en concordancia con la evaluación que realice la entidad ambiental competente y la normativa del uso específico que al respecto se desarrolla en la presente reglamentación.

Los desarrollos urbanísticos y constructivos destinados a cualquier uso que se hayan de localizar contiguos a usos ya establecidos no compatibles deben cumplir con los anteriores retiros.

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 quince (15.00) metros el cual se deberá tratar como zona verde arborizada.

En todo caso, la urbanización se proyectará en el espacio frontal hacia la vía pública, de forma tal que las edificaciones actúen como cerramiento de la misma con el fin de asegurar la integralidad con el espacio público y la seguridad de los habitantes. Se podrán proyectar dando frente a las vías públicas destinaciones diferentes a la residencial que garanticen la dinámica y tejido urbano.

En las Zonas 4, 5 y 6 cuando se presente un proyecto de edificaciones multifamiliares continuas, la sumatoria de las áreas requeridas por retiros laterales y de fondo y áreas verdes privadas de uso común, se podrá plantear en su ubicación en el centro de las manzanas y se regirán por las normas de propiedad horizontal. El área de antejardines se respetará en su localización en todo el proyecto.

Ver Gráfico

-. De parcelación. En suelo rural, los procesos de parcelación, cumplirán con un retiro perimetral de diez (10) metros, para vivienda campestre cumplirán con un retiro perimetral cinco (5) metros.

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 quince (15.00) metros el cual se deberá tratar como zona verde arborizada.

2. Retiro de construcción a linderos:

-. En Suelo Urbano. Toda edificación de acuerdo con su destinación, densidad, altura, área bruta del predio y aprobaciones urbanísticas anteriores o localización dentro de las diferentes zonas de tratamiento en el suelo urbano, debe cumplir con unos retiros mínimos a los linderos-laterales y de fondo, de la siguiente forma:

El retiro lateral se establece entre lotes de un desarrollo urbanístico de loteo.

En El Poblado, con cualquier tipo de fachada: En los sectores que tengan conformación con retiros laterales y de fondo, las edificaciones hasta catorce (14) pisos ó treinta y ocho (38.00) metros de altura respetarán un retiro de seis (6.00) metros a linderos; las edificaciones con mayor altura se retirarán nueve (9.00) metros, contados desde el nivel natural del terreno en los costados del lote donde se presente esta altura.

Para edificaciones cuya altura no sobrepase los tres pisos ú once (11.00) metros, contados desde el nivel del terreno hasta la altura máxima del caballete, el retiro será de cinco (5.00) metros.

En los sectores tradicionales tales como Astorga, Manila, Barrio Lleras y Provenza, que no tienen este tipo de conformación y no se encuentren en los polígonos con tratamiento de Redesarrollo primer grupo, determinadas en el plano de Tratamientos e Intervenciones, las edificaciones podrán adosarse a los linderos pero deberán cumplir con los retiros entre fachadas establecidos en la presente reglamentación.

En el corredor de la 43A entre la calle 29 y la quebrada La Zuñiga, las edificaciones tendrán retiros laterales de acuerdo con lo que se establece en el numeral 3 de este artículo.

Urbanizaciones de Loteo en El Poblado. Sin detrimento del retiro perimetral que se deba cumplir según lo establecido en la presente reglamentación, las urbanizaciones por loteo en El Poblado destinadas a vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, cuyas edificaciones no superen tres (3) pisos ú once (11.00) metros de altura, tendrán que cumplir con retiros laterales y de fondo a linderos, de la siguiente forma:

Para fachadas cerradas o semi-cerradas: tres (3.00) metros y
Para fachadas abiertas: cinco (5.00) metros en lotes contiguos al lindero del lote y en los demás se aplica el retiro de tres (3.00) metros.

En las urbanizaciones de loteo destinadas a vivienda multifamiliar, los retiros a linderos entre los lotes resultantes, será:

Para cualquier tipología de fachada: seis (6.00) metros, éste aumentará a nueve (9.00) metros dependiendo de la altura de las edificaciones que se proyecten en los lotes resultantes como se establece en la presente reglamentación.

En todas las zonas residenciales, incluyendo El Poblado, si el lote forma parte de una urbanización que tenga retiros aprobados diferentes a los aquí establecidos, se cumplirá con el mayor de ellos, en casos de cambio de tipología, aumento de altura o densidad.

En las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a las presentes normas se respetarán los retiros iniciales, siempre y cuando, la edificación no sobrepase los cinco pisos y se encuentre cumpliendo con los retiros establecidos para los diferentes tipos de fachadas.

En estas urbanizaciones uno de los retiros laterales se podrá utilizar como acceso vehicular a sótanos, semisótanos o al primer nivel.

En Áreas de Manejo Especial. Las edificaciones localizadas en áreas de manejo especial, según el plano de "Tratamientos e Intervenciones" se regirán por lo establecido en el Artículo 263° del Acuerdo 46 de 2006 y por las normas de reconocimientos que se expidan. En principio, se observará

el cumplimiento de los retiros a linderos dependiendo de las fachadas y las condiciones de habitabilidad y privacidad de las edificaciones.

En el sector de La Pilarica y en el Cerro Nutibara. En el sector de La Pilarica, polígono Z2_CN1_20, y en parte del polígono Z6_CN1_11 correspondiente al Cerro Nutibara, se establecen retiros laterales y de fondo de tres (3.00) metros para edificaciones cuya altura no supere los 3 pisos u once (11.00) metros.

Para alturas mayores a 4 pisos ó catorce (14.00) metros, los retiros a linderos serán de seis (6.00) metros para fachada abierta y de tres (3.00) metros para fachadas semi-cerradas y cerradas.

3. Retiro de construcción en esquina-ochava:

Toda edificación ubicada en esquina que no contemple, por lo menos, frente a una de sus fachadas un retiro mínimo de cuatro con cincuenta (4.50) metros entre el paramento y el borde interno de calzada deberá cumplir con un retiro de construcción en forma de ochava que se indicará en el informativo de alineamiento, dependiendo de su ubicación en área residencial o en otras áreas.

El radio mínimo de ochava en sector residencial es de tres (3.00) metros, en otras áreas es de cinco (5.00) metros.

Si al aplicar la fórmula que se describe en el artículo referido al radio de ochava, la resultante es menor al aquí establecido, el proyecto deberá cumplir con el mayor de los dos.

Cuando la edificación presente uno de sus frentes hacia un sendero peatonal que no sea posible convertir en vehicular, no requerirá de la construcción de ochava.

-. En Suelo Rural. Toda edificación destina da a cualquier uso en el suelo rural del municipio, deberá cumplir con un retiro de construcción a linderos de diez (10.00) metros.

.

Ver Gráfico.

4. Retiro frontal mínimo a eje de vía, a algún componente de la sección vial y a otros espacios públicos:

-. En Suelo Urbano. Toda edificación que sea igual o mayor de cinco (5) pisos o diez y siete (17.00) metros de altura, deberá cumplir con un retiro de once (11.00) metros a eje de vía, tomados desde el paramento del primer piso 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 el Centro Tradicional y Representativo, Áreas y Corredores de Actividad Múltiple, cuando las edificaciones presenten plataforma o zócalo urbano, el cual es mínimo de 3 pisos o diez con cincuenta (10.50) metros de altura, el retiro al eje de la vía se cumplirá a partir de la torre.

La altura máxima de la edificación cumpliendo con este retiro de once (11.00) metros será de dos (2) veces la sección de la vía. 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.

El retiro = altura/1.7; el coeficiente 1.7 surge de inscribir un triángulo rectángulo entre fachadas, el cual presenta un ángulo de 60º en el vértice de intersección de la base (ó retiro de doce (12.00) metros con la hipotenusa (proyección). La intersección de esta última con el cateto vertical (fachada), define la altura de edificio. En la medida que aumenta la base (o retiro) proporcionalmente sube la intersección de la hipotenusa con el cateto vertical (fachada), incrementándose la altura (sube 1.7 veces el retiro). Ver Gráfico

A las edificaciones que presenten estas mismas alturas, que den frente a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas etc., no les será exigible este retiro, siempre y cuando exista una distancia mínima entre los paramentos de veintidós (22.00) metros. El retiro frontal será exigible hacia todos los ejes de las vías a las cuales dé frente el lote.

A las edificaciones que presenten una altura menor de catorce (14.00) metros que den frente a una vía o 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 (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.

Ver Gráfico.

Las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura hasta cuatro (4) pisos sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de once metros (11.00) metros a eje de vía a partir de la ampliación, siempre y cuando cumplan con los aprovechamientos establecidos en los artículos 251º y 252º del Acuerdo 46 de 2006 y el área del retroceso sea cubierta con techo en pendiente.

Ver Gráfico.

- Retiros frontales a la Carrera 43A- Avenida el Poblado: Las edificaciones se retirarán frontalmente a la sección pública de la vía de la siguiente forma:

Tramo A : Entre la Calle 37 y Calle 29. Sobre ambos costados de la Carrera 43 A entre las calles 29 y 37, se deberá respetar un andén de cuatro metros con cincuenta (4.50) y un retiro adicional de cinco (5.00) metros como mínimo. Dicho retiro deberá tener un tratamiento integral con el resto del corredor y debe tener arborización de acuerdo con lo establecido en el manual de silvicultura urbana.

Los predios ubicados sobre este tramo no tendrán exigencias de retiros laterales ni de fondo.

Tramo B: Entre la Calle 29 y Calle 11A. Toda edificación a ser desarrollada en lotes que den frente a la Carrera 43A entre la Calle 11A y Calle 29, deberán cumplir con un retiro a la plataforma de seis (6.00) metros tomado desde el borde interior del andén o franja de circulación peatonal hasta el paramento, la torre se retirará nueve (9.00) metros tomados desde el mismo punto. La plataforma tendrá una altura máxima de cuatro pisos.|

Los retiros laterales y de fondo serán de seis (6.00) metros por todos los costados en el tramo comprendido por las calles 24 y 11A, no se requieren estos retiros en los predios localizados entre las calles 24 y 29. En estos predios uno de los retiros laterales se podrá utilizar como acceso vehicular a sótanos, semisótanos o al primer nivel.

Ver Gráfico

Tramo C : Entre la Calle 7 y límite con el Municipio de Envigado. Toda edificación a ser desarrollada en lotes que den frente a la Carrera 43A entre la Calle 7 y Calle 21Sur, deberán cumplir con un retiro de diez (10.00) metros a plataforma y veintidós (22.00) metros a torre tomados desde el borde interior de la franja de circulación peatonal de la vía. Si no contempla plataforma el retiro total será de veintidós (22.00) metros. La plataforma tendrá una altura máxima de cuatro pisos.

El retiro aquí establecido será tratado en zona verde arborizada, con el fin de conformar un bulevar de alta calidad paisajística y ambiental para la recreación, goce y disfrute de la comunidad.

Los retiros laterales y de fondo serán de seis (6.00) metros por todos los costados.

En el caso de que el lote tenga frente sobre vías diferentes a la Carrera 43A, el retiro frontal entre el paramento y el borde interior de andén, será como mínimo de seis (6.00) metros en toda la

edificación sobre dicha vía. Dicho retiro podrá estar conformado por el antejardín y un retiro adicional, hasta completar la dimensión de seis (6.00) metros.

En estos predios uno de los retiros laterales se podrá utilizar como acceso vehicular a sótanos, semisótanos o al primer nivel.

Ver Gráfico

-. En Suelo Rural. Toda edificación, con destinación a cualquier uso, localizada en suelo rural , deberá cumplir con los retiros establecidos en los artículos 36°, 37° y 371° del Acuerdo 46 de 2006, según la jerarquía de la vía.

5. Retiros en bienes y áreas de interés patrimonial y arqueológico:

. Para cualquier actuación urbanística en el polígono con tratamiento de conservación y en sectores de interés patrimonial y arqueológico, de preservación urbanística y edificaciones de interés cultural, al respecto de los retiros, cumplirán con lo establecido en el "Plan Especial de Protección Patrimonial", hasta tanto se expida el respectivo acto administrativo, l interesado deberá hacer las consultas previas pertinentes ante el Departamento Administrativo de Planeación.

6. 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 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, aún cuando no aparezca en el informativo de alineamiento o las vías obligadas; la dimensión de éste será la establecida según la jerarquía de las vías y demás normas que rigen la materia en el artículo "Antejardines según la jerarquía de la vía" del presente Decreto. Se exceptúan de lo anterior las vías en sectores consolidados con edificaciones de cuatro o más pisos localizadas en suelo urbano, y de uno o más pisos en suelo suburbano, que no presenten antejardín en un 60% por costado de cuadra.

Se establecen 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 y en las normas de reconocimiento, cumpliendo con lo establecido en la presente reglamentación .

No podrán ser ocupados con almacenamiento de productos o mercancías, parqueo de vehículos, parrillas, asaderos, parlantes, vitrinas, refrigeradores y similares; tampoco se admite la localización de módulos de ventas (puestos de chance 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 localizarán en los componentes de la sección vial pública sin que se obstaculice la circulación vehicular y peatonal.

El tratamiento y ocupación con mesas y sillas de los antejardines será acorde con lo establecido para el efecto en la presente reglamentación.

El manejo de los antejardines deberá tener en cuenta lo establecido para los ejes estructurantes urbanos definidos en el artículo 150º y subsiguiente del Acuerdo 46 de 2006.

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 564 de 2006 o el que lo modifique o sustituya.

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 al plano "Retiros a corrientes naturales de agua" protocolizado con el Acuerdo 46 de 2006 y reglamentado en los artículos 20º, 21º, 22º y 119º del mismo Acuerdo.

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 (1.50) metros. 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.

10. Retiro a intercambios viales y a infraestructuras de transporte:

- **Retiro a líneas y vías férreas:** Con respecto a las vías férreas diferentes al Metro, se establece un retiro de veinte (20.00) metros 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.

- 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 publicación del presente Decreto, habrán 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 de once (11.00) metros se medirá conforme con las reglamentaciones contenidas en el numeral primero del presente artículo.

Para edificaciones que dan frente a intercambios viales en altura o en deprimido que no contemplen vía a nivel, el retiro por exigir será de quince (15.00) metros medidos desde el borde exterior del intercambio a la edificación, cualquiera sea la altura de esta última.

- Retiros a glorietas: Para el desarrollo de proyectos urbanísticos localizados dando 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 ó más pisos de altura tendrán un retiro mínimo de once (11.00) metros a eje de vía, en todos los casos primará el mayor. No se admitirá estacionamiento aledaño a las glorietas ni el acceso directo desde éstas a estacionamientos de vehículos de cualquier índole, salvo en los casos donde sea posible y pertinente exigir la construcción de una calzada de servicio; de todas maneras se deberán construir el andén y la zona verde.

- Retiros al viaducto y a las estaciones del Metro y al sistema complementario (Metrocable y Metroplús): Son las distancias mínimas que deben conservar las edificaciones ubicadas directamente frente al viaducto y a las estaciones del Metro, del Metrocable y del Metroplús o en sus áreas de influencia. Se establece un retiro de plataforma mínimo de doce (12.00) metros 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 (10.00) metros; a partir de esta altura se exigirá un retiro frontal de la torre de veintidós (22.00) metros al paramento más externo de la estación o viaducto del sistema.

En aquellos casos en los cuales la altura del viaducto supere los tres pisos o diez (10.00) metros, sólo se exigirá respetar la precitada distancia de doce (12.00) metros.

En el viaducto de la línea B del metro en el tramo del centro, el retiro de veintidós (22.00) metros se podrá dar hasta una altura no inferior a seis (6) metros contados a partir del borde superior del viaducto. El área de este retiro que hace parte de las edificaciones privadas y ubicada en pisos superiores deberá destinarse a áreas comunes del edificio debidamente integrada con el exterior.

Ver Gráfico.

En los inmuebles localizados en el área de influencia del Metrocable y Metroplús, para las obras nuevas, ampliaciones, adecuaciones y modificaciones de las edificaciones existentes, se deberán respetar los retiros establecidos en el presente Decreto y admitirán voladizos en las fachadas cumpliendo con lo establecido en el artículo de Elementos de Fachada de la presente reglamentación.

II. ANTEJARDINES

ARTÍCULO 196 . OCUPACIÓN DE LOS ANTEJARDINES CON MESAS Y SILLAS. En las áreas y los corredores de actividad múltiple, según las definiciones establecidas en el artículo 267º del Acuerdo 46 de 2006 y en los predios que dan frente a Paseos Rurales y Vías Panorámicas, se permite la ocupación del antejardín con mesas y sillas en los predios donde se localicen locales comerciales destinados al esparcimiento público, alimentos preparados, bebidas y licor, como extensión del servicio prestado, siempre que la franja de circulación peatonal presente una sección igual o superior a uno con cincuenta (1.50) metros.

En las áreas y corredores de cobertura barrial, no se permite dicha ocupación cuando los locales se encuentren destinados a la venta y consumo de licor; se permite la ocupación del antejardín frente locales destinados a actividades compatibles con la vivienda, que no interfieran negativamente con ella, tales como tiendas de barrio, panaderías o salsamentarías, entre otras, siempre que cumplan con la reglamentación que rige para cada una de las actividades en todos sus aspectos.

Estos elementos serán de fácil remoción y no podrán ser empotrados en el piso.

En el Corredor Turístico de la Carretera Las Palmas, entre la glorieta San Diego y el límite urbano, no se permite la ocupación de los antejardines con mesas y sillas o cualquier elemento fijo o movil. En este sector los antejardines deben permanecer engramados y arborizados.

En las áreas residenciales no se autoriza, en ningún caso, la ocupación del antejardín con mesas, sillas o cualquier otro elemento.

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 para la ocupación del antejardín con estos elementos.

ARTÍCULO 197°. TRATAMIENTO DE LOS ANTEJARDINES. En las áreas y corredores y en los Paseos Rurales y Vías Panorámicas, donde se permite la ocupación del antejardín con mesas y sillas, éste será en piso duro y arborización puntual de acuerdo con las especies establecidas para las áreas urbanas y rurales en el Manual de Silvicultura Urbana vigente; cuando su dimensión entre el borde interno del andén y el paramento de construcción sea menor de cuatro metros, la siembra de árboles será de especies menores tipo arbusto o jardín, que no reduzcan la sección de la franja de circulación peatonal tanto vertical como horizontalmente. Cuando el antejardín tenga una sección igual o mayor de cuatro (4.00) metros se sembrarán especies arbóreas de tallo alto y mediano.

Cuando el flujo peatonal sea representativo por la dinámica de usos y actividades presentes en las edificaciones localizadas en las áreas señaladas, el antejardín se integrará al andén (franja de circulación peatonal más la franja de amoblamiento) a su mismo nivel, el piso del antejardín será igual al utilizado para el andén y acorde con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público.

Cuando por condiciones topográficas el antejardín no pudiese estar al mismo nivel del andén, se podrá adecuar una terraza adyacente al paramento que ocupe la mitad del antejardín con un máximo de dos con cincuenta (2.50) metros cuando éste sea mayor; se deberá conservar el nivel natural de terreno con tratamiento paisajístico en zona verde ornamental en el resto del antejardín. Lo anterior, siempre y cuando dicha terraza no supere la altura del observador que se desplaza por el andén en la franja de circulación peatonal, es decir, a uno con cincuenta (1.50) metros de altura, tomados desde el nivel del andén; de superar dicha altura, deberá mantenerse en zona verde arborizada o en jardín. Los accesos a la edificación deberán atravesar perpendicularmente dicho antejardín, conservando el nivel del terreno.

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 sesenta (0.60) metros máximo de altura a partir del nivel de piso de la franja de circulación o a partir del nivel de piso de la terraza, cuando existiere.

Tanto en la franja de amoblamiento del andén, como en las zonas verdes que hacen parte del perfil vial, no se permite la instalación de rejas o cerramiento alguno.

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 autoportante 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 (2.20) metros, respecto al nivel del andén.

ARTÍCULO 198 . PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL. La instalación de avisos de identificación y demás elementos de publicidad exterior visual, deberá cumplir con la reglamentación contenida en el Decreto Municipal 1683 de 2003, o la que la modifique o sustituya.

III. ÁREAS LIBRES PRIVADAS

ARTÍCULO 199°. CONCEPTO. Las áreas libres de los lotes, resultantes del establecimiento de los diferentes retiros de urbanismo, parcelación y construcción y de la aplicación de los índices de ocupación y obligación especial por zona verde privada de uso común, serán tratadas como zonas verdes arborizadas destinadas a la 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 conformidad con lo establecido en el artículo 336º del Acuerdo 46 de 2006 y considerando los requerimientos de tales espacios por parte de los usuarios tanto itinerantes como permanentes en cualquier área de suelo urbano, se establece que:

. En los predios menores de 2.000 metros cuadrados, el 10% de su área destinado a la generación de áreas verdes de uso común, podrá cumplirse dentro del área de antejardín, si el mismo la posee por norma o urbanización aprobada. Esta exigencia podrá ser complementada con las áreas verdes de retiros comunes laterales y de fondo, que se exijan al proyecto, según lo establecido al respecto en las presentes normas. Si con la sumatoria de dichas áreas no es posible cubrir la totalidad de la obligación, podrá considerarse el área de las terrazas o patios de uso común que posea el proyecto, siempre que éstas no hagan parte integral de cualquiera de las destinaciones privadas localizadas en el primer piso.

. En los lotes iguales ó mayores de 2.000 metros cuadrados, esta exigencia se cumplirá en un solo globo de terreno, pudiéndose contabilizar dentro de éste de forma integral, el antejardín, el retiro

lateral o de fondo o adicional para cumplir con los once (11.00) metros a eje de vía cuando se exigiere o con retiros de quebrada sin incluir los quince (15.00) primeros metros, siempre que el porcentaje de éstos no supere el 50% de la obligación. Esta área se dejará en su totalidad en zona verde arborizada, con la iluminación y dotación que permita su adecuada utilización por parte de la comunidad usuaria o propietaria.

. En áreas y corredores de actividad múltiple, cuando este porcentaje se cumpla en área de antejardín, el tratamiento del mismo será acorde con lo determinado para éstos en la presente reglamentación.

. Cuando el proyecto o edificación no posea antejardín por norma o urbanización aprobada y se pretenda cumplir con la obligación en área contigua a la vía pública, tendrá el mismo tratamiento establecido para los antejardines, sólo que éste podrá tener un cerramiento transparente, cumpliendo con la reglamentación que para ello se establece en el presente Decreto.

-. Áreas libres privadas producto de la aplicación del índice de ocupación: El 20% de área libre a conservar en el Centro Tradicional y Representativo y en las áreas y corredores de actividad múltiple, corresponde al porcentaje del área neta del lote que no puede ser ocupado con construcción alguna de conformidad con lo establecido por los índices de ocupación en la tabla que acompaña el artículo 256º del Acuerdo 46 de 2006. Este puede hacer parte del antejardín, retiro adicional, retiros laterales o zona verde privada de uso común que se establece como obligación especial; puede ser tratado mitad en zona verde y el resto en piso duro cuando el 10% de zona verde privada de uso común se localice en ésta área. Esta área se podrá cumplir en la extensión frontal del lote o concentrarse en una parte del mismo.

En esta área se podrán generar halles de acceso y terrazas, siempre y cuando las que se proyecten contiguas al andén no superen 0.30 metros de altura con respecto al nivel del andén o, dejar una distancia de uno con cincuenta (1.50) metros, a partir del borde interior de andén. cuando la terraza supere la altura indicada, con el fin de que se mantenga la integración visual de los espacios libres privados y de las edificaciones con el espacio público circundante. Esta área libre podrá generarse también en semisótano o sótano a partir del borde frontal del lote.

Para conservar la paramentalidad de las edificaciones, en la parte frontal del lote donde se proyecte el área libre podrá existir un cerramiento con elementos transparentes o setos vivos, siempre que no superen la altura de uno con cincuenta (1.50) metros con respecto al nivel del andén cuando dichas áreas no correspondan a retiros de antejardín. En caso contrario, se podrán instalar elementos de protección como se define en la presente reglamentación. Así mismo, se podrá utilizar dicha área como extensión del servicio de los locales para la ocupación de mesas, sillas y sombrillas ó con obras de arte, fuentes y alumbrado.

El diseño del paramento de la edificación garantizará la no generación de áreas residuales que propicien su indebida ocupación y utilización, independientemente de que sea para el uso privado o público si el interesado pretende integrar este espacio totalmente al espacio público. El diseño de las edificaciones y sus áreas de acceso siempre considerará las normas para la población con movilidad reducida que garantice el acceso adecuado al lote y sus diferentes espacios.

-. 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.

Para garantizar la calidad ambiental y paisajística, estas terrazas deberán ser adecuadas con jardines ó agricultura urbana en un porcentaje mayor o igual al 60% de su área, con el objeto de mitigar los efectos térmicos de radiación solar y a la vez generar un aprovechamiento de la misma, cumpliendo con las condiciones técnicas requeridas que no vayan en detrimento de la estructura de la edificación.

-. Retiros. Para procurar armonía, calidad urbana y adecuada habitabilidad de las edificaciones localizadas en suelo urbano, se podrán exigir retiros en relación con la altura entre las edificaciones y el espacio público o las infraestructuras urbanas, de manera que la altura no impida el acceso de la luz directa hacia las áreas libres, ni que se disminuya el volumen del aire o su circulación. Los retiros normativos que tienen relación directa con el espacio público se normatizan en el Capitulo de Retiros del presente Decreto.

2. En Suelo Rural:

-. Áreas de destinación especial. En concordancia con el artículo 442° del Acuerdo Municipal 46 de 2006, 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 15% del área bruta 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 70% del área bruta del lote.

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.

CAPÍTULO II
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

I. FACHADAS Y CULATAS

ARTÍCULO 200°. LAS FACHADAS Y SUS CARACTERÍSTICAS. Con el fin de garantizar las óptimas condiciones de habitabilidad en las edificaciones, la integración de éstas con los espacios públicos, el paisaje urbano y rural, la calidad ambiental del territorio, la seguridad de la población y la independencia entre las diferentes unidades privadas, las fachadas de una edificación podrán ser:

-**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, y también limita el ingreso a los diferentes espacios de la iluminación y ventilación directa y natural, por lo tanto, no presenta ventanas o aberturas.

ARTÍCULO 201°. TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS Y CULATAS DE LAS EDIFICACIONES. En concordancia con el artículo 307º del Acuerdo 46 de 2006, todo proyecto constructivo y sus

modalidades debe diseñarse y construirse con fachada abierta cuando éste de 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 un metro con sesenta (1.60); 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 las obras por parte de la entidad competente.

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 será en ladrillo a la vista, en buen estado, ranurado y lavado, con color similar al de la fachada o podrán ser realizados murales, los cuales deberán ser aprobados previamente por parte de la Secretaría de Cultura Ciudadana o por la entidad competente.

Cuando la edificación sobrepase los ocho (8) pisos de altura, el tratamiento de las culatas se realizará de forma tal que enriquezca y ornamente el paisaje urbano y su diseño deberá contar con el aval del Departamento Administrativo de Planeación.

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, donde existan edificaciones continuas se cumplirán las especificaciones aquí establecidas para fachadas cerradas y semicerradas y el tratamiento de culatas y fachada frontal.

ARTICULO 202°. 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 ventanería se hará de tal forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve; deberán contar con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado por ésta, sobre su propio predio.

-. En muros comunes entre dos edificaciones se podrán abrir ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento del propietario adyacente expresado mediante instrumento público debidamente registrado, y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros en relación con el nivel de piso acabado y existan otras ventanas hacia las fachadas..

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 203°. 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, o a las centralidades planteadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en centros suburbanos o en las nuevas que puedan surgir. 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, en concordancia con lo establecido en el artículo 307° del Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 204°. SEPARACIÓN 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** doce (12.00) metros, tomados a partir de la parte exterior del voladizo, si lo posee.

Las edificaciones de vivienda de interés social se regirán por lo dispuesto en el capítulo correspondiente.

- **Ambas fachadas cerradas**: No requieren retiro, pero en los sectores donde hay retiros establecidos o en caso de existir separación entre ellas, el retiro mínimo debe ser de tres (3.00) metros.

- **Ambas fachadas semi-cerradas o fachada abierta a fachada semi-cerrada o cerrada**, el retiro y la distancia mínima será de seis (6.00m) metros incluyendo los voladizos generales de la edificación.

En el caso de viviendas concentradas en un solo lote y en los centros suburbanos es aplicable lo acá dispuesto.

ELEMENTOS DE FACHADA

ARTÍCULO 205°. 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. A 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), 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 206°. 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:

-. Frente a vías o servidumbres con sección entre tres (3.00) metros y nueve (9.00) metros, las edificaciones podrán sobresalir en cualquier zona de la ciudad hasta 0.30 metros en paramento cerrado o en 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 60% de la cuadra, en cuyo caso se establece como voladizo máximo la dimensión de 0.30 metros.

-. Frente a vías con sección mayor o igual a nueve (9.00) metros y hasta doce (12.00) metros, las edificaciones podrán sobresalir 0.80 metros en cualquier área de la ciudad, tanto en construcción cerrada como en balcón.

-. Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes públicas, recreativas, los voladizos podrán sobresalir hasta 0.80 metro, tanto en construcción cerrada como en balcón, siempre que la sección del parque o zona verde sea como mínimo de doce (12.00) metros.

-. En vías con sección mayor a doce (12.00) metros sin antejardín, las edificaciones podrán sobresalir en voladizo tanto en construcción cerrada como en balcón 0.80 metros. En vías con antejardín o retiro adicional, los voladizos podrán ser máximo de un (1.00) metro. En los edificios que requieran de retiro adicional para completar el retiro de once (11.00) metros a eje de vía, el voladizo se medirá a partir del nuevo paramento de construcción.

-. Las edificaciones ubicadas en el Centro Tradicional y Representativo, con frente al viaducto o a las estaciones del Metro, podrán tener un voladizo de máximo de un (1.00) metro en la plataforma o en la torre, el cual podrá darse únicamente en aquellos sitios en que la distancia entre el paramento de construcción y la parte más externa del viaducto o la estación, sea como mínimo de trece (13.00) metros.

-. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a dos metros con cincuenta (2.50) 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.

En el Centro Tradicional y representativo se respetará una altura mínima entre el andén y el nivel inferior del voladizo de tres metros con cincuenta (3.50), salvo en aquellos casos en que el inmueble a intervenir resuelva la transición respecto a edificaciones existentes cuyos voladizos se encuentren a una altura menor, no inferior a 2.50metros.

-. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones se deberán retirar un (1.00) metro del lindero, o se cerrarán con muro o se adecuarán con una jardinera con dicha dimensión que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.

-. Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo podrán construir voladizo sobre dichos retiros en construcción cerrada hasta 0.50 metros. Sobre retiros a quebradas, la dimensión máxima de proyección del voladizo en construcción cerrada o balcón será de un (1.00) metro siempre y cuando el retiro sea igual o mayor a diez (10.00) metros.

-. Los voladizos sobre ochavas se podrán proyectar hasta 0.80 metros sobre el andén a partir del paramento de la edificación, siempre y cuando exista una distancia mínima de un (1.00) metros entre el borde de la calzada y la proyección vertical del voladizo; éste se conservará como dimensión máxima en todos los niveles de la edificación.

PARÁGRAFO 1°. Las edificaciones en altura con voladizos mayores a los aquí establecidos, construidos y aprobados antes de la vigencia de la presente reglamentación y que vayan a tener adiciones en altura que no superen los tres pisos, podrán continuar con la misma dimensión de voladizo. Se exceptúan las ubicadas en el Centro Tradicional que den frente al viaducto del Metro las cuales deberán cumplir con el numeral 4 del presente artículo y demás reglamentaciones establecidas para la línea del Metro.

PARÁGRAFO 2°. Las edificaciones localizadas con frente a espacios públicos que presenten una dimensión mayor a cuarenta (40.00) metros, podrán desarrollar voladizos con dimensiones mayores a los acá establecidos, siempre y cuando no interrumpa la continuidad de los paramentos contiguos que por su altura no impida el flujo peatonal y vehicular.

ARTÍCULO 207°. MARQUESINAS, TAPASOLES Y CUBIERTAS SOBRE ANTEJARDIN. 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. La determinación de especificaciones de materiales, dimensiones, alturas y demás condicionantes, tendrá en cuenta la armonía de estos elementos con las edificaciones y los sectores en los cuales se ubican, si hacen parte de sectores de interés y valor patrimonial definidos en el Acuerdo 46 d 2006 para su intervención deberán consultar ante el Departamento Administrativo de Planeación, hasta tanto entre en vigencia el Plan Especial de Protección Patrimonial.

ARTÍCULO 208°. 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 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 áreas residenciales y la correspondiente a la altura del primer piso en las centralidades, los corredores en sus diferentes clasificaciones y en el Centro Tradicional y Representativo.

Se permite cubrir hasta un 75% del ancho del andén, a partir de la línea de paramento del nivel de la losa de cubierta del primer piso; cuando existan antejardines se podrá cubrir la mitad del antejardín con un máximo de un metro con cincuenta (1.50).

Se permite la construcción de nuevas marquesinas en las edificaciones que dan frente al viaducto del Metro, sin superar en ningún caso el 75% del ancho del andén, en los sitios en que la distancia entre el paramento de construcción y la parte más exterior del viaducto o de la respectiva estación sea como mínimo de trece (13.00) metros; la distancia entre el extremo exterior de la marquesina y el viaducto o la estación debe ser como mínimo de doce (12.00) metros.

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 209°. 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 e industriales. Para la instalación de estos elementos se cumplirán las siguientes especificaciones:

-. Se construirán en materiales livianos, autoportantes, 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 acepta en teja de barro, ni en asbesto cemento, zinc u otro tipo de material sintético o natural que favorezca su consolidación como construcción permanente.

-. Cubrir máximo el 75% del ancho del andén.

-. En los casos en que se requiera su instalación sobre zonas verdes públicas donde no exista andén inmediato a la edificación se permitirá la instalación de tapasoles cubriendo un (1.00) metro de la zona verde respectiva.

- En zona residencial, cuando exista antejardín, éste se podrá cubrir hasta el 50%, sin sobrepasar uno con cincuenta (1.50) metros.

-. La altura libre mínima entre la parte inferior del tapasol y el nivel del andén será de dos metros con cincuenta (2.50), conservando homogeneidad con los otros elementos semejantes instalados en el mismo costado de la cuadra.

-. 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 y hornillas u 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, en el área útil del lote, en cuyo caso el área cubierta se incluirá para el cobro de los impuestos de construcción y para el cálculo de los índices de ocupación. 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.

PARAGRAFO 1°. Se tolerarán los tapasoles que actualmente estén aprobados, pero las modificaciones, ampliaciones, o reformas a los locales deberán ajustarse a la presente reglamentación.

PARAGRAFO 2°. La instalación de nuevos tapasoles obedecerá a una propuesta integral de manejo del corredor, por cuadras como mínimo, previamente aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación, de lo contrario no se permitirá la instalación de nuevos tapasoles.

ARTÍCULO 210°. CUBIERTAS SOBRE ANTEJARDÍN. Son los elementos autoportantes, sin soportes verticales, que se instalan cubriendo el antejardín, con el fin de que el área bajo la misma sea utilizada como extensión de los locales comerciales o de servicios sólo con mesas y sillas, en los sitios donde se admite esta ocupación.

Se permite su instalación en las áreas y corredores de actividad múltiple, en los corredores especializados de las Carreras 70 y 74, en la Avenida El Poblado, en los corredores construidos de importancia ambiental, vías de comunicación urbano-rural y vías primarias que presenten antejardín, señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Las cubiertas sobre antejardín tendrán las mismas normas definidas para los tapasoles, con excepción de las dimensiones, que en el caso de las cubiertas podrán ser hasta de tres (3.00) metros de fondo por el frente que tenga el predio.

En todos los casos, las cubiertas sobre antejardines deberán respetar el andén mínimo establecido por conformación y la zona verde de la vía debe permanecer integrada al andén o franja de circulación, como piso duro arborizado; siempre y cuando no se encuentren en Sectores de Preservación Urbanística reglamentadas en el Acuerdo 46 de 2006.

El material de la cubierta cumplirá con las mismas especificaciones definidas para el tapasol en el artículo anterior.

PARÁGRAFO 1º. Para la instalación de estos elementos el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, determinará los parámetros de diseño urbano que contemplen un tratamiento unificado por cada costado de cuadra; la iniciativa podrá ser presentada por alguno o todos los propietarios de los locales. Una vez estas sean aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se adoptarán mediante un acto administrativo a aplicar por la autoridad competente.

PARÁGRAFO 2º. Cuando el predio forme esquina con un corredor de activad múltiple y un área residencial, se admitirá solo la ocupación y la cubierta sobre el antejardín, dando frente al corredor. En áreas de actividad múltiple se admitirá por ambos costados, según el plano “Usos del Suelo” protocolizado con el Acuerdo 46 de 2006.

II. CERRAMIENTOS

ARTÍCULO 211°. CONCEPTO. Los cerramientos de inmuebles donde se realice cualquier actuación urbanística, deberán, además de lo establecido en el artículo 308º del Acuerdo 46 de 2006, 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.

ARTÍCULO 212°. CERRAMIENTO DE LOTES SIN EDIFICAR. Además de lo establecido en el Decreto Municipal 227 de 1994, 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 o en suelo rural, el cerco deberá ser en malla o elementos similares que garanticen transparencia. Se deben cumplir además las disposiciones sobre seguridad para peatones contempladas en el presente Decreto.

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, con altura máxima de uno con sesenta (1.60) metros, y que no invada el espacio público.

ARTÍCULO 213°. CERRAMIENTO DE LOTES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, Y EDIFICACIONES EN PROCESO DE DEMOLICIÓN. Acorde con lo establecido en el artículo 308º del Acuerdo 46 de 2006, 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 el presente Decreto.

ARTÍCULO 214°. ELEMENTOS DE PROTECCIÓN PARA ANTEJARDINES. Se permite instalar en los antejardines elementos de protección que garanticen un adecuado mantenimiento del mismo, sin que ello se constituya en un cerramiento de carácter definitivo y éste será de sesenta (0.60) metros máximo de altura con respecto al nivel del andén en su punto más desfavorable por topografía.

ARTÍCULO 215°. CONDICIONES Y REQUISITOS BÁSICOS PARA EL CERRAMIENTO. Los desarrollos urbanísticos y constructivos que superen un área de 2.000 m2 hasta 10.000 m2 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 (10.000 m2) metros cuadrados. 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 (15.000) metros cuadrados.

-. El cerramiento de los inmuebles en suelo urbano y rural deberá ser en 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 un metro con sesenta (1.60), bien sea en muro o seto vivo, con el fin de que se permita la visibilidad hacia y desde el interior. No se admitirá la utilización de muros elaborados con calados o similares.

El muro de soporte para el cerramiento podrá tener una altura máxima de cuarenta (40) centímetros, tanto para edificios aislados como para urbanizaciones y parcelaciones; en terrenos pendientes, por efectos del desnivel del terreno, podrá aumentarse dicha altura hasta un máximo de un (1.00) metro en forma escalonada, medido a partir del nivel más bajo del andén en cada punto, en todo caso, la altura máxima del cerramiento no podrá superar los uno con sesenta (1.60) metros. Cuando se trate de equipamientos y grandes superficies se aplicará lo aquí establecido. En el evento de tratarse de un proyecto de carácter institucional, su cerramiento podrá analizarse como un caso específico.

Se admitirán machones en mampostería con una sección máxima de veinte œntímetros por veinte centímetros, con una separación mínima libre entre ellos de dos con cincuenta (2.50). No se aceptan vigas superiores ni cubiertas que generen construcción.

-. 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 diez (10.00) primeros metros 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 o a entidades públicas o que aún sin ser cedidas posean esta destinación.

-. En desarrollos con plan parcial o especial, las vías, suelo para zonas verdes recreativas y para equipamiento deberán permanecer libres de cerramiento tal como se establece en el Plan de Ordenamiento Territorial.

-. En los casos de urbanizaciones y parcelaciones cerradas se deberá disponer de un espacio para la ubicación transitoria de los recipientes de basura, localizado por fuera del cerramiento. Las empresas prestadoras de servicios públicos no se harán cargo del mantenimiento de la infraestructura de servicios si estos se encuentran al interior del cerramiento.

-. 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 (3.00) metros 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 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 (2.000) metros cuadrados deberá contemplar como mínimo una salida de emergencia, o las requeridas según las características del área a cercar, evitando desplazamientos peatonales mayores a ochenta (80) metros hasta una de las salidas.

-. Obligaciones de los copropietarios de los edificios aislados, desarrollos urbanísticos y parcelaciones cerradas: los copropietarios de este tipo de edificaciones 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 las residuos sólidos, pues este servicio solo se prestará hasta aquellos sitios

previamente dispuestos para la concentración de las mismas. Además deberán cancelar todos los impuestos catastrales correspondientes al total del área libre interna, de zonas verdes y de vías privadas y edificaciones de uso exclusivo de los propietarios o residentes de la urbanización.

-. 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.

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.

TÍTULO II
ACTUACIONES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I
ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

SECCIÓN 1
PROCESOS DE URBANIZACIÓN

I. DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN AREAS RESIDENCIALES

ARTÍCULO 216°. CONCEPTO. 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.

Los anteriores desarrollos se regirán 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.

Los desarrollos urbanísticos mixtos se podrán localizar en las diferentes áreas del suelo urbano cumpliendo con la reglamentación que se establezca para cada una de las áreas en cuanto a normas urbanísticas y constructivas y respetando los usos asignados en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás reglamentaciones vigentes.

ARTÍCULO 217°. CLASIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y CONSTRUCTIVOS DESTINADOS A VIVIENDA.

1. Según el uso:

-. Urbanización o construcción residencial: cuando se destina exclusivamente al desarrollo de unidades de vivienda.

-. 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.

-. Urbanización o construcción residencial mixta: cuando se destina el desarrollo urbanístico y constructivo a vivienda y a otros usos complementarios y compatibles.

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
-. Bifamiliares
-. Trifamiliares
-. Multifamiliares: son edificaciones que cuenten con un mínimo de 4 viviendas en el mismo predio y compartan áreas o servicios comunes, tales como el lote, circulaciones, escalas, áreas de portería, estacionamientos, entre otras. Para la definición de esta tipología no se tiene en cuenta la altura.
-. Vivienda Compartida (ver definición en el artículo 90º de la presente reglamentación)

3. Según la proximidad de las edificaciones destinadas a vivienda por predio, los desarrollos urbanísticos y constructivos destinados al uso residencial, se clasifican en:
-. **Aisladas**, cuando la edificación debe respetar unos retiros respecto a los linderos del predio por todos sus costados.
-. **Apareadas**, cuando dos edificaciones se adosan por uno de sus linderos.
-. **Continuas**, cuando las edificaciones se adosan a otras por sus costados laterales o por éstos y su fondo.

PARÁGRAFO. Serán modalidades de los proyectos urbanísticos y constructivos las urbanizaciones o construcciones cerradas o abiertas, acorde con lo establecido en la Ley 675 de 2001.

II. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, TRIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.

ARTICULO 218°. TIPOLOGIAS DE VIVIENDA SEGÚN FRANJAS DE DENSIDAD.
En los polígonos de Tratamiento localizados en las Franjas de Densidad Alta, en cualquier parte del Suelo Urbano, no se admitirán nuevas edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar.

En la Franja de Densidad Media de la Zona 5 no se admitirán desarrollos nuevos de destinados a vivienda unifamiliar o bifamiliar.

ARTÍCULO 219°. ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS. Las áreas y frentes mínimos de los lotes con destinación al uso residencial se definen de acuerdo con el polígono de tratamiento donde se ubiquen y la clasificación de los desarrollos urbanísticos y constructivos aquí establecida; también se relacionan con los aprovechamientos de las edificaciones, secciones de vías y adicionalmente, responden a los requerimientos de accesibilidad, seguridad física, habitabilidad y privacidad. Estas áreas y frentes serán aplicables a todo proyecto nuevo constructivo, de ampliación o modificación donde se generen nuevas destinaciones.

Las áreas y frentes mínimos de los lotes resultantes en un desarrollo de vivienda de interés social tipo 1 y tipo 2 ó sus equivalentes se regirán por lo establecido en la normativa nacional, las demás modalidades por la reglamentación que al respecto se desarrolla en el presente Decreto o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

PARAGRAFO 1°. En polígonos con tratamiento de consolidación que correspondan a la Franja de Densidad Alta, las edificaciones existentes, que no cumplan con las áreas y frentes mínimos de lotes aquí establecidos, localizadas en estratos 1, 2 y 3, que cuenten con licencia de construcción, podrán tener ampliaciones que generen nuevas viviendas, siempre y cuando cumplan con las dimensiones de áreas y frentes mínimos para los polígonos con tratamiento de consolidación definidos en la tabla 1 y demás reglamentaciones.

PARAGRAFO 2°. En los polígonos con tratamiento de Redesarrollo-Primer Grupo, localizados en franja de densidad alta, las ampliaciones y modificaciones que no aumenten o transformen respectivamente más del 20% del área construida total de la edificación amparada en licencia de construcción, se podrán aceptar por una sola vez, en predios que a la entrada en vigencia de la presente reglamentación no cumplan con las dimensiones de áreas y frentes mínimos de lotes aquí

establecidas para dicho tratamiento. En todo caso, cumplirán con las dimensiones de áreas y frentes mínimos para los polígonos con tratamiento de consolidación definidos en la tabla 1 y demás reglamentaciones.

PARAGRAFO 3°. Los lotes y edificaciones ya sean aislados o por desarrollo urbanístico de loteo con o sin construcción simultánea destinados al uso residencial se ceñirán a los retiros establecidos en las normas de construcción de la presente reglamentación. Los ya consolidados y aprobados con retiros diferentes, conservarán éstos mientras se mantengan su tipología y densidad originales.

ARTÍCULO 220°. ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS DE LOS LOTES EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. Las dimensiones de los lotes localizados en los polígonos con Tratamiento de Mejoramiento Integral se regirán por lo establecido en el artículo, "Criterios Normativos" para las viviendas en tratamiento de mejoramiento integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 221°. ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS DE LOS LOTES EN LOS PROCESOS DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. En los procesos de regularización y legalización urbanística, se expedirá la reglamentación sobre estos aspectos. Hasta tanto entre en vigencia dicha normativa, los predios individuales se regirán por la reglamentación aquí contenida.

ARTÍCULO 222°. ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS DE LOS LOTES EN LAS ZONAS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO, RENOVACIÓN Y REDESARROLLO-SEGUNDO GRUPO. Los planes parciales definirán en su reglamentación específica las dimensiones mínimas de frentes y áreas de lotes a proyectar en las diferentes unidades de actuación urbanística o unidades de gestión.

Los desarrollos urbanísticos y constructivos a realizar a partir de los planes parciales adoptados con anterioridad a la presente reglamentación que no contemplaron en los mismos reglamentación específica al respecto, se regirán para efectos de las dimensiones mínimas de frente y área de lote por lo establecido en las normas vigentes al momento de su aprobación ó por las que las modifican o sustituyan.

PARÁGRAFO. El polígono Z3-RED-2 se acogerá a lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 223°. ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS DE LOTES EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE REDESARROLLO-PRIMER GRUPO. Los desarrollos urbanísticos y constructivos que se desarrollen en estos polígonos de tratamiento deberán acogerse a las dimensiones de lotes que se establecen en la siguiente tabla:

DIMENSIONES DE LOS LOTES EN ZONA CON TRATAMIENTO DE REDESARROLLO-PRIMER GRUPO		
Lotes aislados y urbanizaciones de loteo con destinación a vivienda multifamiliar		
Polígono	**Frente mínimo (metros lineales)**	**Área mínima (metros cuadrados)**
Z1-RED-1 (partes de Manrique, Las Esmeraldas, Miranda, San Pedro, Brasilia y Campo Valdés) **Z1-RED-4** (parte de Miranda)	11,5	200
Z2-RED-26 TIPO A (partes de El Diamante, Altamira, Bello Horizonte, Bosques de San Pablo, Pilarica y Villa Flora)	24	800
Z2-RED-26 TIPO B (López de Mesa)	11	100

DIMENSIONES DE LOS LOTES EN ZONA CON TRATAMIENTO DE REDESARROLLO-PRIMER GRUPO		
Lotes aislados y urbanizaciones de loteo con destinación a vivienda multifamiliar		
Polígono	**Frente mínimo (metros lineales)**	**Área mínima (metros cuadrados)**
Z3-RED-5 (parte de Jesús Nazareno) **Z3-RED-7** (parte de San Benito) **Z3-RED-9** (partes de Boston, Sucre, El Pinal, Caicedo y Alejandro Echavarría)	11,5	250
Z3-RED-6 (parte de El Chagualo)	30	1500
Z4-RED-22 (parte de San Joaquín, la Bolivariana y Naranjal) **Z4-RED-23** (parte Suramericana)	20	400
Z4-RED-24 (partes de Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada y Los Colores)	24	2000
Z5-RED-11 (parte de Patio Bonito)	24	600
Z5-RED-12 TIPO A parte de La Aguacatala TIPO B Santa María de los Ángeles)	 24 24	 600 1200
Z6-RED-32 (Centro de la Moda, Parque de las Chimeneas)	30	500

PARÁGRAFO 1°. Los lotes existentes con frentes o áreas mayores a las aquí establecidas no podrán ser objeto de subdivisión de predios o reloteo a partir de la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 2°. Cuando un predio o un conjunto de predios al integrarse no logran cumplir con una de las dimensiones aquí establecidas, debido a que las edificaciones colindantes tienen una altura igual ó mayor de 3 pisos, estos predios se podrán desarrollar cumpliendo con los aprovechamientos establecidos en el Acuerdo 46 de 2006 y en lo posible integrándose a la altura de al menos una de las edificaciones colindantes con el fin de dar continuidad al perfil urbano.

PARÁGRAFO 3º. Cuando se vayan a integrar predios para cumplir con las áreas mínimas de lotes o los frentes mínimos, no podrán dejar lotes colindantes que no tengan la posibilidad de ajustarse a la norma aquí establecida.

ARTÍCULO 224º. ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS DE LOS LOTES EN ZONAS CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. En la zona con tratamiento de Conservación no se admitirá el fraccionamiento de los predios, pero se admitirán las integraciones inmobiliarias cumpliendo las disposiciones que para las áreas y construcciones de protección patrimonial se encuentren vigentes.

ARTÍCULO 225º. **ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS DE LOS LOTES EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.** Para este tratamiento se establecen los siguientes frentes y áreas mínimas de los lotes sin incluir antejardín; en los casos donde se exigiere el antejardín, el área del lote será la resultante de la sumatoria de ambos. Las áreas y frentes mínimos de lotes aquí establecidos se definen en función del número de viviendas que se proyecten en cada lote.

TABLA 1

DIMENSIONES DE LOS LOTES EN ZONAS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN EL SUELO URBANO *				
FRANJAS DE DENSIDAD	**BAJA**		**BAJA, MEDIA Y ALTA**	
TIPOLOGÍAS	**UNIFAMILIAR**	**BIFAMILIAR ****	**TRIFAMILIAR *****	**MULTIFAMILIAR ******
Frente mínimo (Metros lineales)	6.00	6.00 ó 9.00	6.00	6.00 ó más
Área mínima (no incluye área de antejardín), (en metros cuadrados)	60.00	60.00 ó 72.00	72.00	Mayores de 120

***** No aplica para los lotes localizados en la Zona 5 y en los polígonos de Consolidación Z4-CN1-12, Z4-CN1-13, Z4-CN1-14, Z4-CN1-15, Z4-CN1-18, Z6-CN1-8, Z6-CN1-10, Z6-CN2-35. Para estos polígonos ver Tablas 3 y 4.

****** En lotes destinados a vivienda bifamiliar, cuando cada vivienda se ubique en pisos diferentes, el frente mínimo será de seis (6.00) metros; en el caso de que ambas viviendas se desarrollen desde el primer piso, el frente mínimo será de nueve (9.00) metros y el área mínima requerida de setenta y dos (72.00) metros cuadrados y deberán traslaparse los espacios de cada vivienda en un mínimo de nueve (9.00) metros cuadrados en áreas tales como cocinas, baños o escaleras. No será admisible el fraccionamiento del lote y la edificación se someterá al régimen de propiedad horizontal.

*** Se cumplirá lo establecido en el artículo "Tipologías de Vivienda Según Franjas de Densidad" y con el parágrafo 1° del artículo "Áreas y Frentes Mínimos" de esta sección.

******** Los frentes de los lotes para vivienda multifamiliar dependerán de la altura de las edificaciones a proyectar o existentes y de las áreas netas de los lotes, como se define en la siguiente tabla:

TABLA 2

DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES PARA LOS DESARROLLOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR		
ALTURA DE LAS EDIFICACIONES	**FRENTE DE LOTE**	**ÁREA NETA DE LOTE**
Hasta 3 pisos	6.00 m	121 a 1999 m^2
4 pisos	7.00 m	
5 pisos o más	*8.00m-12.00m	
	20.00 m	de 2000 a 5999 m^2
	26.00 m	de 6000 m^2 o más

* Cuando haya exigencia de estacionamientos y el frente del lote sea menor de 12.00 metros no será viable un desarrollo multifamiliar.

TABLA 3

DIMENSIONES DE LOS LOTES EN ALGUNOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN		
Para lotes aislados y producto de urbanizaciones de loteo		
Polígono	**Frente mínimo (metros lineales)**	**Área mínima (metros cuadrados)**
Z4-CN1-12 parte de Los Conquistadores	20	450
Z4-CN1-13 TIPO A Los Conquistadores	20	450

TIPO B San Joaquín	16	400
Z4-CN1-14 Laureles, parte del Velódromo y Florida Nueva	16	400
Z4-CN1-15 La Castellana, Simón Bolívar y Santa Teresita, parte de Las Acacias, Lorena **Z6-CN2-35** Miravalle	16	300
Z4-CN1-18 TIPO A –Av. 80 al occidente TIPO B – El resto del polígono	 20 16	 500 300
Z6-CN1-8 TIPO A – La Palma, Belén TIPO B - Los Alpes	 20 16	 600 300
Z6-CN1-10 TIPO A – Fátima, Granada TIPO B - Los Almendros, Rosales y Nogal	 12 18	 300 400

TABLA 4

DIMENSIONES DE LOTES EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN LA ZONA 5 -EL POBLADO*			
Lotes aislados y urbanizaciones de loteo			
FRANJA DE DENSIDAD	**FRANJA DE DENSIDAD BAJA**	**FRANJA DE DENSIDAD MEDIA**	**FRANJA DE DENSIDAD BAJA, MEDIA Y ALTA**
TIPOLOGÍAS	**UNI-BI-TRIFAMILIAR**	**TRIFAMILIAR**	**MULTIFAMILIAR *** **
Frentes mínimos	20 m	15 m	25 m**
Áreas mínimas	300 m²	350 m²	625 m²**

*Los predios localizados en las áreas de manejo especial se regirán por lo establecido en el artículo 263° del Acuerdo 46 de 2006.

** En el polígono Z5-CN2-23, el frente mínimo es 20 metros y el área mínima del lote es 480 metros cuadrados

***Los frentes y áreas mínimas para los lotes a desarrollar en los polígonos Z5-CN1-4 Y Z5-CN2-23, donde no sea posible la integración con lotes colindantes dado que las edificaciones presentan tres pisos o mas, serán 11.5 metros y 120 metros cuadrados respectivamente.

PARÁGRAFO 1°. Los lotes existentes con frentes o áreas mayores a las aquí establecidas no podrán ser objeto de subdivisión de predios o reloteo a partir de la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 2°. Cuando un predio o un conjunto de predios al integrarse no logran cumplir con una de las dimensiones aquí establecidas, debido a que las edificaciones colindantes tienen una altura igual ó mayor de 3 pisos, éstos predios se podrán desarrollar cumpliendo con los aprovechamientos establecidos en el Acuerdo 46 de 2006 y en lo posible integrándose a la altura de al menos una de las edificaciones colindantes con el fin de dar continuidad al perfil urbano.

PARÁGRAFO 3°. Cuando se vayan a integrar predios para cumplir con las áreas mínimas de lotes o los frentes mínimos, no podrán dejar lotes colindantes que no tengan la posibilidad de ajustarse a la norma aquí establecida.

PARAGRAFO 4°. Los desarrollos de vivienda continua no se admiten en la Franja de Densidad Media y Baja.

PARÁGRAFO 5°. Los lotes destinados a la vivienda multifamiliar se regirán adicionalmente por los diferentes retiros establecidos en la presente reglamentación.

III. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 226°. FRENTE Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTE. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 252°, del Acuerdo 46 de 2006, los frentes, áreas mínimos del lote y obligaciones urbanísticas de cesión de suelo para vivienda de interés social prioritaria, cuyo precio de venta no supere los 70 salarios mínimos, serán los establecidos en los Decretos Nacionales 2060 y 2083 de 2004. La obligación de construcción de equipamiento se realizará de conformidad con lo establecido en los artículos 252° y 332° del Acuerdo 46 de 2006.

La vivienda de interés social cuyo precio de venta este entre 70 y 135 salarios mínimos legales mensuales, se regirá por la reglamentación específica de frente y área mínima de lote correspondiente que trata la presente sección.

ARTÍCULO 227°. DESARROLLO PROGRESIVO DEL PROCESO URBANÍSTICO EN PROYECTOS DE VIVIENDA. Sólo se admite el desarrollo progresivo de obras de urbanismo, amoblamiento y paisajismo, previo acuerdo entre el urbanizador y la Administración Municipal, para garantizar finalmente un precio menor de la solución habitacional; en dichos casos el municipio y los beneficiarios, en asocio, asumen el proceso de consolidación urbanística.

ARTÍCULO 228°. DESARROLLO PROGRESIVO DE LA CONSTRUCCIÓN EN PROYECTOS DE VIVIENDA. Es aquel que consolida el espacio privado de la vivienda a través de etapas, dependiendo del tipo de desarrollo. En tipologías unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, a partir de la unidad básica de vivienda se deben garantizar servicios sanitarios, cocina y mínimo un espacio múltiple, muros de cierre de fachada y medianeros, los accesos y circulaciones comunes. Los planos y diseños de la adición deben tener especificaciones de seguridad sismorresistente.

En la tipología multifamiliar, se debe garantizar la construcción de la estructura sismoresistente, 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. Igualmente garantizar el diseño y acabados unificados de la fachada, cuyas especificaciones deberán estar contenidas en la licencia de construcción.

La unidad básica de desarrollo progresivo en las tipologías unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar será como mínimo de veinticuatro (24) metros cuadrados construidos, con posibilidad de crecimiento para configurar unidades terminadas de dos y tres alcobas en los nuevos desarrollos por construcción o por urbanización.

ARTÍCULO 229°. EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS. Será aplicable a los desarrollos urbanísticos o constructivos que contemplen seis o más soluciones de vivienda de interés social, así:

Para los proyectos con precio de venta por unidad de vivienda hasta 70 salarios mínimos legales vigentes es de una (1) celda para vehículo por cada diez (10) viviendas generadas y una (1) celda para moto por cada cuatro (4) viviendas. Para los proyectos con viviendas de precio entre 70 y 135 salarios mínimos legales vigentes es de una (1) celda para vehículos por cada seis (6) viviendas y de una celda para moto por cada tres (3) viviendas; en los desarrollos en lotes con área igual o superior a 900 m² mínimo el 50% de las celdas serán de visitantes.

En los casos en los que el número de soluciones de vivienda sea inferior a 10 unidades, deberá disponerse de por lo menos una celda par vehiculo y dos para moto.

En las áreas de influencia de los sistemas de transporte masivo de mediana capacidad, la exigencia será de una (1) celda para vehículo por cada 10 unidades de vivienda y una (1) celda para moto por cada cuatro (4) viviendas, en todos los rangos de vivienda de interés social y de .

Las celdas producto de la aplicación de la norma anterior serán comunes en las unidades cerradas y públicas en las urbanizaciones abiertas según el proyecto urbanístico, en ningún caso corresponderán a celdas privadas.

Se exceptúan de la exigencia de estacionamiento:

-. Los proyectos de regularización y legalización urbanística en los cuales se definirá la norma específica.

-. Los proyectos de vivienda compartida en la categoría de inquilinato.

ARTÍCULO 230°. RETIRO ENTRE FACHADAS. Al interior de los nuevos desarrollos de vivienda de interés social con precio de venta inferior a los 70 salarios mínimos legales vigentes, con edificaciones hasta de tres (3) pisos de altura, se podrán manejar retiros de 10.00m entre fachadas abiertas siempre y cuando estén separadas por vías peatonales o zonas verdes públicas o comunes.

La vivienda de interés social cuyo precio de venta este entre 70 y 135 salarios mínimos legales mensuales, se regirá por la reglamentación específica de separación entre fachadas que trata el presente Decreto.

ARTÍCULO 231°. ACCESIBILIDAD. En sectores consolidados en polígonos con tratamiento de consolidación nivel 3 y en los de consolidación nivel 2 con estrato socioeconómico 2, en los cuales la vía actual no cumple la sección vial mínima estipulada en el Acuerdo 46 de 2006, se podrán autorizar nuevas edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar, siempre y cuando se acceda por vías con sección pública de 10.00m, con calzada de 7.00 metros y andén lateral de 1.50 metros.

Los proyectos multifamiliares cumplirán con la dimensión contemplada en la norma general.

IV. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIVIENDA COMPARTIDA

ARTÍCULO 232°. VIVIENDA COMPARTIDA. Corresponde a la tipología de vivienda que reconoce otra forma histórico-social de habitar la ciudad, en la que varios grupos familiares socio-económicamente vulnerables comparten la misma unidad habitacional, reservando para cada familia algunos espacios privados y compartiendo otros espacios comunes. Esta tipología se presenta en el territorio de dos maneras:

-. Vivienda Compartida por hogar compuesto. Es la edificación ocupada por un máximo de 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.

-. 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, establecimiento de tarifas 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) familias.

PARÁGRAFO. Para habitar este tipo de edificaciones, el o los propietarios, deberán tener previamente un manual de convivencia donde se reglamenten todos los aspectos relacionados con la salubridad (número máximo de personas por cuarto, uso y ocupación de 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. Para la elaboración, socialización y aplicación del manual, el administrador o el dueño del inquilinato podrá recibir asesoría de las Secretarias del Municipio pertinentes.

Para habitar este tipo de edificaciones se requiere de la licencia urbanística respectiva donde se establece el uso específico de vivienda compartida y su tipología y el cumplimiento de los demás requisitos establecidos en el Decreto 564 de 2006 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 233°. LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA COMPARTIDA. La vivienda compartida se puede localizar dentro del suelo urbano donde sea permitido el uso residencial y sea compatible con otros usos.

ARTÍCULO 234°. 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. Para el diseño de diferentes tipologías de vivienda compartida se consultará el estudio de la vivienda compartida realizado por la Universidad Nacional en el 2006.

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 personas con cuatro (4.00) metros cuadrados mas por persona adicional.

Las dimensiones mínimas de las áreas comunes serán:

-. **Cocina**: nueve (9.00) metros cuadrados. Cuando la edificación posea cinco o más cuartos, el área se incrementará en un metro con cincuenta centímetros cuadrados (1.50) por cada cuarto adicional. No se permitirá la habilitación de cocinas en los cuartos, éstos se reservan únicamente como dormitorios.

-. Servicios Sanitarios: Uno completo con ducha para hombres y uno completo con ducha para mujeres cada 5 cuartos; con un mínimo de dos unidades de servicios sanitarios completa (una para hombres y otra para mujeres) por cada tres cuartos.

-. Lavaderos: 1 por cada tres cuartos.

-. Patio de Ropas: Para seis (6) cuartos mínimo uno (1) de nueve (9.00) metros cuadrados, el cual se incrementará en dos (2.00) metros cuadrados cada tres cuartos.

- Salón Común: dos (2.00) metros cuadrados cada tres cuartos, con un mínimo de nueve (9.00) metros cuadrados.

PARÁGRAFO 1°. La totalidad de las unidades habitacionales de que trata este artículo, conformarán una sola destinación de vivienda compartida, con una única matrícula inmobiliaria.

V. DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

ARTÍCULO 235°. APLICABILIDAD: Son los polígonos de tratamiento a los cuales se les asigna el tratamiento de mejoramiento integral, en las condiciones de que trata el artículo 243° del Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 236°. CRITERIOS NORMATIVOS. En concordancia con el parágrafo 2 del artículo 243° del Acuerdo 46 de 2006, las normas a aplicar serán las que determine cada proyecto urbano de regularización y legalización urbanística. Hasta tanto el Departamento Administrativo de Planeación realice dichos procesos, se aplicarán las normas basadas en los siguientes criterios:

Cuando en estos polígonos de tratamiento, se desarrollen proyectos de vivienda nueva de interés social con precio de venta que no supere los 70 salarios mínimos mensuales vigentes, las áreas y frentes de lote, las áreas de cesión pública y densidades, deberán cumplir con lo estipulado en los

decretos nacionales 2060 y 2083 de 2004 o la norma que los modifique, adicione o sustituya. Cuando el precio de venta supere dicho rango se deberá cumplir con la normatividad específica definida en el presente Decreto.

La exigencia de estacionamiento se aplicará solo a los nuevos desarrollos que promuevan 20 o más soluciones de vivienda, a razón de una (1) celda para vehículo por cada diez (10) destinaciones de vivienda y una (1) celda para moto por cada cuatro (4) viviendas generadas.

Todo nuevo desarrollo requerirá de acceso a través de una vía vehicular construida con sección pública no inferior a 10.00 metros.

Hasta tanto se adopten los proyectos de legalización y regularización urbanística, en estos polígonos no se permitirán particiones de los lotes que superen los 2000m².

PARÁGRAFO 1°. Los proyectos urbanos de legalización y regularización urbanística determinarán las normas de urbanismo y de construcción así como las de reconocimiento específicas para cada proceso.

ARTÍCULO 237°. ACTUACIONES EN SECTORES EN PROCESO DE FORMULACION DE PROYECTO URBANO DE REGULARIZACIÓN. En concordancia con el parágrafo 1º del artículo 252º del Acuerdo 46 de 2006, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, los desarrollos urbanísticos y constructivos, incluyendo los reconocimientos constructivos, propuestos en los polígonos de mejoramiento integral o en los polígonos de consolidación nivel 3 en proceso de formulación del proyecto urbano de regularización y legalización urbanística, deberán obtener previamente su alineamiento ante el Departamento Administrativo de Planeación. Lo anterior hasta tanto se adopte el acto administrativo que legalice y regularice el asentamiento. El curador ante quien se solicite la licencia verificará el cumplimiento de los demás requisitos establecidos en la normatividad vigente.

VI. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

ARTÍCULO 238°. 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 (9.00) metros cuadrados y máximo de treinta y seis (36.00) metros cuadrados. En todo caso, cumpliendo con las demás disposiciones que regulen la actividad, en especial con la solución de parqueo requerida al interior del predio.

En las Áreas Residenciales Tipo 1, podrá ser aprobado un local comercial por cada predio; en el caso de que el local dé frente a dos vías, por su localización en esquina, éste se tomará como local por ambos costados de cuadra. El tratamiento de los antejardines y los componentes de la vía frente a los locales en área residencial, será acorde con lo establecido al respecto en la presente reglamentación y la actividad a desarrollar en el local comercial estará acorde con los usos del suelo permitidos y compatibles con el uso residencial establecidos en la Tabla de Usos del Acuerdo 46 de 2006.

En las áreas residenciales tipo 1 en predios independientes, diferentes a los ocupados con edificaciones destinadas a vivienda, se podrán desarrollar:

-. Agregados comerciales con un máximo de cinco locales hasta de doscientos (200.00) metros cuadrados construidos.

-. Un local para supermercado con área hasta de doscientos (200.00) metros cuadrados construidos.

La cobertura de este tipo de establecimientos es de escala barrial por lo tanto se define una distancia peatonal entre ellos de trescientos (300.00) metros.

En ambos casos la edificación podrá tener máximo un piso de altura y deberá contemplar solución de parqueo de conformidad con la tabla 2 del anexo 1, de la presente reglamentación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 270º del Acuerdo 46 de 2006 para las áreas residenciales tipo 2, los proyectos nuevos que comprendan actividades diferentes a vivienda en primer y segundo piso, deberán hacer parte integral de un proyecto que contemple vivienda en pisos superiores.

ARTÍCULO 239º. OFICINAS EN ÁREAS RESIDENCIALES Y EN ÁREAS Y CORREDORES DE COBERTURA BARRIAL. En las áreas Residenciales Tipo 1 se aceptará la destinación de oficina a cambio del local, en primer piso, con un área máxima de treinta y seis (36.00) metros cuadrados, siempre y cuando contemple solución de estacionamiento.

En las áreas Residenciales Tipo 1, en edificaciones en altura, las oficinas podrán estar integradas a la vivienda y no tendrán destinación independiente.

En proyectos con vivienda, localizados en áreas residenciales tipo 2, se podrán contemplar oficinas con destinación independiente en primero y segundo piso y cumpliendo con las exigencias de estacionamiento requerida para ellas en la presente reglamentación. En pisos superiores las oficinas podrán estar integradas a la vivienda y no tendrán destinación independiente.

En las áreas residenciales tipo 3 se podrá destinar a oficinas con destinación independiente, la totalidad de la edificación acorde al aprovechamiento, sin límite de área, ni número de oficinas, cumpliendo con las exigencias de estacionamiento requeridas en el presente Decreto.

PARÁGRAFO. Para todos los casos sí se trata de proyectos mixtos deben contemplar accesos independientes y la solución de parqueo será la correspondiente a cada uno de los usos.

ARTÍCULO 240°. 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 la norma NTHS006.

Para el recibo de las edificaciones destinadas a esta modalidad de alojamientos a las cuales se les exige estrellas para estar localizadas en áreas residenciales, el Departamento Administrativo de Planeación se reservará la facultad de verificar con la autoridad competente la categorización de éstos establecimientos.

VII. ÁREAS Y CORREDORES DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

ARTÍCULO 241°. ÁREAS Y CORREDORES DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. Son áreas de actividad múltiple las que se localizan en algunos polígonos del Centro Tradicional y Representativo, en las áreas y corredores de cobertura zonal y en las áreas y corredores de cobertura barrial. La presente reglamentación será aplicable en el suelo urbano y de expansión, de conformidad con la categoría de usos definida en el Acuerdo 46 de 2006 y con las demás normas que le sean aplicables.

CENTRO TRADICIONAL Y REPRESENTATIVO

ARTÍCULO 242°. DELIMITACIÓN. Es el área que para el efecto se define en el plano de Usos Generales del suelo protocolizado con el Acuerdo 46 de 2006.

Dentro de esta delimitación se establecen cinco áreas de actividades especializadas así:

- Salud, Ciencia y Tecnología
- Educación
- Producción de Gran Empresa
- Residencial
- Áreas de actividad múltiple

Para la asignación de los usos del suelo se debe consultar la asignación de usos del Anexo III del Acuerdo 46 de 2006, correspondiente a cada una de ellas.

Al interior del Centro Tradicional y Representativo se encuentran varias Áreas de Preservación para las

Infraestructuras y Elementos de Sistema Estructurante (API) las cuáles se desarrollarán de conformidad con lo establecido en el artículo 70º del Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 243°. NORMAS APLICABLES EN EL CENTRO TRADICIONAL Y REPRESENTATIVO. Para cada uno de los polígonos que conforman el Centro Tradicional y Representativo se establecen parámetros de desarrollo que se complementan en esta reglamentación con las normas aplicables para toda el área central. Asimismo, en lo pertinente, le serán aplicables las normas para desarrollos urbanísticos y por construcción, según sea el caso.

ARTÍCULO 244°. ÁREAS Y FRENTES DE LOTES. Los lotes nuevos producto de subdivisiones de predios en el Centro Tradicional y Representativo, por fuera de las áreas con tratamiento de renovación o redesarrollo, tendrán un área mínima de trescientos metros cuadrados (300.00) y frente mínimo de doce (12.00) metros. No se admitirá ninguna subdivisión de lotes que generen áreas menores a ésta, salvo las situaciones previstas en la reglamentación contenida en las disposiciones expedidas por el gobierno nacional sobre licencias urbanísticas. No obstante, los lotes con áreas menores existentes antes de la presente reglamentación se podrán desarrollar de acuerdo con los parámetros a establecer en las normas generales del Plan Especial para el Centro Tradicional y Representativo.

PARÁGRAFO: Los predios que hayan sufrido un proceso de subdivisión o que no puedan ajustarse a las áreas y dimensiones de frente del presente artículo, presentarán para su aprobación un planteamiento de manejo de fachadas, buscando la armonía con edificaciones estables existentes.

ARTÍCULO 245°. ÁREA MÍNIMA DE LOCAL. El área mínima de local del Centro Tradicional y Representativo es de nueve (9.00) metros cuadrados, sin exigencia de frente mínimo.

ARTÍCULO 246°. APROVECHAMIENTOS. Los predios localizados en el Centro Tradicional y Representativo se regirán por lo establecido en el Acuerdo 46 de 2006 (Artículos 250º, 251º, 252º) "Tabla de Densidades, Aprovechamientos y Obligaciones" y 256º "De los índices de ocupación". Los predios localizados en las Áreas para la Preservación de Infraestructuras del Sistema Estructurante se regirán por lo establecido en el artículos 70º y 264º del citado Acuerdo.

ARTÍCULO 247º. ALTURAS. De acuerdo con el modelo de ordenamiento territorial establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y en las normas complementarias y en especial con el concepto de crecimiento hacia adentro, la altura mínima en el Centro Tradicional y Representativo será de tres (3) pisos para obras nuevas, según lo establecido en los artículo 254º del Acuerdo 46 de 2006, inciso 10.

Se considerarán como excepciones las ampliaciones y modificaciones de las edificaciones existentes, las construcciones destinadas al uso industrial y los equipamientos que de acuerdo con el servicio que prestan se les define la altura en el capítulo de equipamientos del presente Decreto.

El Decreto 266 de 2006, "Por medio del cual se establece el Procedimiento de Coordinación Administrativa con las Autoridades Aeronáuticas," o el que lo modifique o sustituya, será de obligatorio cumplimiento para todas las edificaciones, ya se trate de obra nueva, ampliaciones, modificaciones o adecuaciones.

Las edificaciones de valor patrimonial se acogerán a lo establecido en las normas que las rigen.

ARTÍCULO 248°. RETIROS. Las edificaciones en el Centro de la ciudad respetarán los retiros que les sean aplicables de conformidad con lo establecido el artículo "Retiros" de la presente reglamentación

ARTÍCULO 249°. MANEJO DE LOS ESPACIOS INTERIORES DE MANZANAS. Los nuevos desarrollos que contemplen integración de lotes por manzana y conformen un patio interior cuya área represente al menos el 30% del área total de la manzana, podrán considerar esta área como parte de la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes libres recreacionales o equipamientos, siempre y cuando este espacio esté vinculado al espacio público exterior por pasajes peatonales cuya amplitud mínima sea de seis (6,00) metros como mínimo y sean de libre acceso a la comunidad.

ARTÍCULO 250°. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS. Como criterio general no habrá exigencia de estacionamientos de vehículos dentro del anillo bidireccional, excepto para usos específicos que generen gran demanda y posean su propia reglamentación, y para proyectos nuevos de vivienda o mixtos en lotes a partir de dos mil (2.000) metros cuadrados, los cuales se acogerán a las exigencias de estacionamientos establecidas en el Anexo No.1 del presente Decreto.

La exigencia de estacionamientos para los proyectos en el resto del Centro Tradicional y Representativo será la determinada en el cuadro general de estacionamientos, contenida en el Anexo No.1 del presente Decreto. Las especificaciones técnicas y la localización de los estacionamientos están contenidas en el capítulo "Del uso de servicio"

En la totalidad del área del Centro Tradicional y Representativo se podrá cumplir con la obligación de parqueo en estacionamientos localizados a no más de dos cuadras del proyecto de conformidad con lo establecido en el artículo 337° del Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 251°. ACCESOS VEHICULARES. Cualquier nuevo acceso vehicular que se pretenda establecer para los locales comerciales o edificaciones existentes situadas sobre la línea A del Metro entre las Estaciones Universidad e Industriales, las de la línea B entre las estaciones San Antonio y el Río Medellín, deberá ser sometido a aprobación ante el Departamento Administrativo de Planeación.

ÁREAS Y CORREDORES DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE DE COBERTURA ZONAL Y BARRIAL

ARTÍCULO 252°. ÁMBITO DE APLICACIÓN. La asignación de usos del suelo a las áreas y corredores de cobertura zonal se encuentran en el Anexo III del Acuerdo 46 de 2006, para las áreas y corredores de cobertura barrial se deberá consultar la asignación de usos del suelo de las áreas residenciales.

De conformidad con lo definido en el plano "Usos Generales del Suelo" protocolizado con el Acuerdo 46 de 2006, la asignación de usos en áreas de actividad múltiple rige sólo para el costado de las vías que las delimita. En caso de integraciones de predios con asignaciones de usos diferentes cada área conservará el uso correspondiente.

En el caso de los corredores, aplican para los predios que den frente a los mismos, acorde con la delimitación establecida para estos en el plano de Usos del Suelo.

PARÁGRAFO. Los predios ubicados en las vías delimitantes de las áreas comerciales que se hubieran desarrollado con normas anteriores, deben conservar las características de la aprobación y no se permitirán modificaciones y ampliaciones que consoliden el uso.

ARTÍCULO 253°. PROYECTOS MIXTOS. Aquellos proyectos que contemplen soluciones mixtas (alojamiento, oficinas, locales comerciales y similares), que incluyan la presencia de vivienda, deben garantizar los accesos independientes y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en forma proporcional a cada uso.

Para la asignación de destinaciones, éstas deben estar acorde con el tipo de servicio que se presta y cumplir con las normas específicas que los rigen.

ARTÍCULO 254°. REGLAMENTACIÓN PARA LAS ÁREAS Y CORREDORES DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE DE COBERTURA ZONAL.

1. Altura máxima en comercio, servicios e industria: Sin ir en contra de los aprovechamientos permitidos por el Acuerdo 46 de 2006, en estas áreas y corredores se permitirá la totalidad del aprovechamiento para el desarrollo de usos diferentes al residencial, tanto para proyectos nuevos como en modificaciones o ampliaciones. De todas formas, los proyectos que se realicen sobre estos corredores deben solucionar la accesibilidad vial y peatonal y el parqueo que se genere, al interior del predio. La vivienda puede desarrollarse conjuntamente con otros usos, preferiblemente en pisos superiores.

2. Especificaciones de los locales: Sin ir en detrimento de las áreas mínimas requeridas, dependiendo del uso, las áreas mínimas para locales independientes o anexos a vivienda serán las siguientes:

-. Área mínima de local: diez y ocho (18.00) metros cuadrados.
-. Frente mínimo de local: tres (3.00) metros.

ARTÍCULO 255°. REGLAMENTACIÓN DE ÁREAS Y CORREDORES DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE DE COBERTURA BARRIAL. Será la siguiente:

1. Utilización máxima en usos diferentes a vivienda:

En concordancia con lo establecido en el artículo 267º del Acuerdo 46 de 2006, la altura máxima en comercio, servicios e industria será de un piso. Se permitirá máximo tres destinaciones y en caso de que se generen más número de destinaciones deben cumplir con parqueo al interior del lote, o con las normas para "Agregados o Conglomerados Comerciales" según el caso.

-. Retiros:

Son los establecidos en el artículo "Retiros" de la presente reglamentación.

-. Especificaciones de los locales:

En edificaciones mixtas con vivienda el área mínima de locales comerciales será de diez y ocho (18.00) metros cuadrados y máxima de trescientos (300.00) metros cuadrados, acorde con lo establecido en el artículo 267º del Acuerdo 46 de 2006.

En edificaciones que no contemplen vivienda en pisos superiores se podrán desarrollar locales comerciales destinados a comercio o servicio, con un máximo de área construida de quinientos metros y de diez locales. Cuando por el área del predio puedan contemplar desarrollo de vivienda, estos últimos deben garantizar acceso independiente.

Las exigencias de parqueo están establecidas en la Tabla No. 3 del Anexo No.1 del presente Decreto.

VIII. CORREDORES ESPECIALIZADOS

ARTÍCULO 256°. CORREDOR ESPECIALIZADO EN GESTIÓN EMPRESARIAL Y FINANCIERA. Este corredor quedó delimitado en el plano de usos del suelo protocolizado en el Acuerdo 46 de 2006 y corresponde a un polígono fraccionado en tres tramos y para cada uno se especifica la reglamentación correspondiente.

1. Disposiciones Generales: Cumplir con el retiro frontal, lateral y de fondo establecido para los tres tramos de este corredor tal y como se establece en el artículo "Retiros" numeral 4 de este Decreto. Se cumplirán las normas para estacionamientos de visitantes y privados establecidas en el Anexo 1 y las demás normas urbanísticas y constructivas de la presente reglamentación.

El espacio público será tratado con lo establecido específicamente en el artículo "Retiros" numeral 4 para el tramo C, en los demás tramos en concordancia con lo definido en la presente reglamentación para los corredores.

2. Altura mínima: Para todos los casos contemplados, la altura mínima para las edificaciones será de tres pisos, siempre que no exceda los aprovechamientos establecidos en el Acuerdo 46 de 2006.

3. Estacionamientos: Podrán disponerse en sótanos, semisótanos (tomados sobre el nivel definitivo del terreno), o en altura. Cuando se localizan en altura como pisos adicionales, no se podrá sobrepasar la altura máxima permitida y deben cumplir con lo dispuesto en los artículos 253º, (Índice de Construcción), y 307º del Acuerdo 46 de 2006.

Los estacionamientos de visitantes que se dispongan en sótanos, semisótanos o en altura, deberán ser señalados claramente en los planos y en la obra y estar separados de los estacionamientos privados.

4.Frentes y áreas mínimas de los lotes:

-. Tramo A: ENTRE CALLES 29 Y 37 (POLÍGONO Z3_CN1_3B)

Los lotes para proyectos nuevos tendrán un frente mínimo de veinte (20.00) metros y un área mínima de quinientos (500.00) metros cuadrados. Los lotes existentes que presenten áreas y frentes mayores a las aquí establecidas no se pueden fraccionar.

Áreas y Frentes de Locales. Los locales independientes tendrán un área mínima de cincuenta (50.00) metros cuadrados y cinco (5.00) metros de frente. Los conglomerados comerciales podrán contemplar áreas diferentes. En todo caso, deberán cumplir con la solución de parqueo exigida por norma.

-. Tramo B: ENTRE CALLES 29 Y 11 A (POLÍGONO Z5_CN1_3)

Frentes y áreas mínimas de los lotes: Los lotes para proyectos nuevos tendrán un frente mínimo de veinte (20.00) metros y un área mínima de quinientos (500.00) metros cuadrados. Los lotes existentes que presenten áreas y frentes mayores a las aquí establecidas no se pueden fraccionar.

Áreas y Frentes de Locales. Los locales independientes tendrán un área mínima de cincuenta (50.00) metros cuadrados y cinco (5.00) metros de frente. Los conglomerados comerciales podrán contemplar áreas diferentes. En todo caso, deberán cumplir con la solución de parqueo exigida por norma.

-. Tramo C: ENTRE CALLES 7 Y 21 SUR. (POLÍGONO Z5_CN1_3 A)

Frentes y áreas mínimas de los lotes: Los lotes para proyectos nuevos tendrán un frente mínimo de veinticuatro (24.00) metros y un área mínima de mil doscientos (1.200) metros cuadrados. Los lotes existentes que presenten áreas y frentes mayores a las aquí establecidas no se pueden fraccionar.

Áreas y Frentes de Locales. Los locales independientes tendrán un área mínima de cincuenta (50.00) metros cuadrados y cinco (5.00) metros de frente. Los conglomerados comerciales podrán contemplar áreas diferentes. En todo caso, deberán cumplir con la solución de parqueo exigida por norma.

Los lotes con áreas y frentes menores a los acá establecidos tendrán una altura máxima de 3 pisos cumpliendo con los retiros frontales laterales y de fondo definidos en el artículo “Retiros” de la presente reglamentación y con los aprovechamientos del Acuerdo 46 de 2006. En las construcciones existentes se permitirán modificaciones y ampliaciones en lotes que no cumplan con las dimensiones antes mencionadas. En todo caso, deberán cumplir con la solución de parqueo exigida por norma.

ARTÍCULO 257°. CORREDOR CON USOS ESPECIALIZADOS, CORREDOR TURÍSTICO DE LAS PALMAS.

Corredor Turístico de Las Palmas. Comprende las fajas de sesenta (60.00) metros lineales, tomados a partir del eje de la vía a ambos lados de la vía a Las Palmas, entre la Glorieta de San Diego y el límite urbano. Su característica principal es la de permitir usos de interés turístico.

Para la parte ubicada en suelo urbano del Corredor Turístico de Las Palmas se establece la siguiente reglamentación:

1. Loteo. Área mínima quinientos metros cuadrados (500) y frente mínimo treinta (30.00) metros.

2. Retiros. Laterales y de fondo: seis (6.00) metros, frontal de quince (15.00) metros a partir del eje de la calzada central.

3. Ocupación de antejardines. No se permite ocupar los antejardines para la colocación de mesas y sillas u otro tipo de elementos móviles o fijos, en este corredor el antejardín se debe conservar engramado y arborizado y sin cerramiento externo.

4. Estacionamientos. Las exigencias de estacionamientos están establecidas en la Tabla No. 6 del Anexo No.1.

ARTÍCULO 258º. CORREDOR RECREATIVO Y TURÍSTICO TRAMOS A Y B, CARRERAS 70 Y 74 COSTADO OCCIDENTAL. Además de los lineamientos generales del artículo 268º del Acuerdo 46 de 2006, se establece la siguiente reglamentación:

1. Utilización en usos de comercio y servicio. Las normas de construcción se aplican a los predios actuales que dan frente a la vía, sólo se permitirá la integración entre los que hacen parte del corredor. Los aprovechamientos serán los asignados a los diferentes polígonos que atraviesan estos corredores, y podrán destinarse en su totalidad a las actividades asignadas en las tablas protocolizadas en el Acuerdo 46 de 2006, con las condiciones allí establecidas.

2. Estacionamientos. Las edificaciones nuevas deberán contemplar en área útil del lote las exigencias establecidas para los corredores especializados contenidas en la Tabla No. 6 del Anexo No 1. La exigencia de estacionamiento podrá ser compensada en un radio de doscientos cincuenta (250) metros peatonales, en estacionamientos en altura.

3. Sobre ocupación de antejardines. Los establecimientos de esparcimiento público podrán utilizar el antejardín correspondiente, al frente del respectivo local, para la colocación de mesas y sillas, con destinación exclusiva a la atención del público y como una extensión del servicio. En cuanto a los tapasoles, se construirán de acuerdo con el artículo “Tapasoles” de la presente reglamentación.

IX. EDIFICACIONES PARA ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS MERCANTILES

ARTICULO 259°. 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 260°. AGREGADOS COMERCIALES. Es un proyecto conformado por un máximo de diez (10) locales donde el área construida no superara los doscientos metros cuadrados (200) construidos y será destinado a usos compatibles con el uso residencial.

Estos se podrán ubicar en cualquier sitio del suelo urbano; en áreas residenciales tipo 1 sólo podrá ubicarse a nivel de primer piso.

Cumplirá en todo caso con los estacionamientos que se determinan en la tabla de estacionamientos, Anexo 1, de la presente reglamentación.

CONGLOMERADOS COMERCIALES

ARTÍCULO 261°. CONCEPTO. Entiéndase por conglomerado comercial la denominación genérica para las agrupaciones de establecimientos destinados a las actividades de comercio y de servicios en predios independientes, no mezclados con el uso residencial, que presentan dentro de los mismos, áreas o servicios comunes y se clasifican de acuerdo con su área, disposición, magnitud e impacto ambiental y urbanístico.

Los conglomerados comerciales no tendrán límite en la cantidad de locales ni en el número de pisos,

siempre y cuando se cumpla con los aprovechamientos e intensidades de uso asignados para la zona, las normas definidas para este tipo de desarrollos y, en especial, las normas de seguridad.

ARTÍCULO 262°. CLASIFICACIÓN. Los conglomerados comerciales se clasifican de la siguiente forma:

1. Grandes Superficies, hipermercados y almacenes por departamentos: son los establecimientos que expenden al por mayor o al por menor diferentes artículos concentrados en un solo espacio, distribuido por secciones, tienen servicios comunes y una sola administración. Estos pueden contener locales comerciales y de servicios.

Su localización y área están determinadas por lo establecido en el artículo 283 del Acuerdo 46 de 2006.

2. Centro comercial: Es la edificación o conjunto de edificaciones desarrollados en un predio que agrupan mediante una trama de circulaciones tanto internas como externas locales o sitios para la venta de artículos diversos y la prestación de servicios.

3. 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 uno o varios pisos, que comunica dos (2) o más vías.

PARAGRAFO 1°. Podrá existir la combinación de centros comerciales con pasajes comerciales compartiendo las mismas areas comunes, de administración, estacionamientos, areas de estacionamiento, entre otros.

PARÁGRAFO 2°. 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, las vitrinas y las áreas de servicios comunes.

ARTÍCULO 263°. LOCALIZACIÓN. Los centros y pasajes comerciales se podrán localizar en el Centro Tradicional y Representativo y en las áreas y corredores de Actividad Múltiple de cobertura Zonal cumpliendo con los usos de que trata el Acuerdo 46 de 2006 o el que lo modifique o sustituya y las normas establecidas para ellos.

Las grandes superficies, hipermercados y almacenes por departamento se localizarán según lo determinado en el artículo 283 del Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 264°. APROVECHAMIENTOS. Serán los establecidos en el Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 265°. 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.

En los conglomerados comerciales se aplicará el concepto de la "racional mezcla de usos", permitiendo que coexistan aquellas actividades que impacten positivamente el sector, cumpliendo con las condiciones adecuadas para su funcionamiento, así como con las demás normas establecidas para los usos específicos que allí se ubicaren.

ARTÍCULO 266°. CIRCULACIONES. El ancho mínimo útil de las circulaciones horizontales cuando se dispongan locales en ambos costados, será de tres (3.00) metros, y para aquellas en que se dispongan locales en uno sólo de sus costados, será de dos con cincuenta (2.50) metros, así como para la circulación entre un local y una burbuja y cuando haya locales enfrentados pero con accesos por circulaciones diferentes.

En las circulaciones o corredores horizontales que excedan de cuarenta metros (40.00) 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) por cada diez metros (10.00) lineales de circulación adicional o fracción superior al 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 respectivo, se incluirá el recorrido a través de las escaleras entre pisos, considerando para ello, las integraciones de diferentes centros comerciales, en caso de que se presenten.

La sección transversal mínima de las circulaciones horizontales no podrá ser obstruida o reducida por muros, columnas, tacos de escaleras, jardineras, locales, burbujas comerciales, vitrinas o cualquier tipo de elementos fijos o móviles.

La altura libre mínima de la cubierta en las circulaciones o corredores será de tres (3.00) metros entre el piso acabado y el nivel inferior de la cubierta o cielo raso. Esta altura no se podrá reducir con instalación de equipos o redes.

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 300 ó más personas, la circulación deberá ampliarse veinticinco centímetros (0.25m) adicionales por cada 50 personas o proporcionalmente por fracción. Además, se requiere de un área adicional como vestíbulo de acceso en el frente de dichos establecimientos y deberá cumplir con las demás reglamentaciones específicas para cada uso.

Si a través de las circulaciones de los centros o pasajes comerciales 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 (1.00) metro cuadrado por cada trescientos (300.00) metros cuadrados 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. Lo anterior no aplica para grandes superficies, hipermercados y almacenes por departamentos.

Son aplicables, además, las normas de seguridad colectiva y para las personas con movilidad reducida contenidas en la presente reglamentación y las demás de carácter nacional o local que rijan la materia o las que las modifiquen, complementen o sustituyan.

ARTÍCULO 267°. ESCALERAS. Los conglomerados comerciales en construcciones nuevas o en las resultantes de modificaciones de edificaciones existentes que tengan dos o más pisos, se deberán dotar con un mínimo de 2 sistemas independientes de escaleras fijas, con un ancho mínimo utilizable de dos con cincuenta (2.50) metros por tramo.

Estas escaleras no podrán proyectarse en forma de pañoleta, abanico o caracol. Deberán ser 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 doscientos cincuenta (250.00) metros cuadrados y no pasen de dos pisos, será como mínimo de dos con cincuenta (2.50) metros por tramo y un solo taco.

PARÁGRAFO 1°. 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 2°. No se permitirá la ubicación de locales por debajo de las escaleras, ni alrededor de los accesos a éstas, mas sí la construcción de áreas comunes destinadas a baños, cuartos de aseo o cocinetas, cuando la luz entre el piso y la parte inferior de las escalas así lo permita.

ARTÍCULO 268°. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Ningún espacio en el interior de este tipo de edificaciones podrá estar a más de cuarenta (40.00) metros de la salida a un espacio descubierto o cubierto con domo que garantice condiciones óptimas de iluminación y ventilación naturales.

Como mínimo cada cuarenta (40.00) metros de longitud horizontal de la circulación contados a partir del o de los accesos externos la edificación, se debe disponer de un espacio descubierto o cubierto con domos que garanticen iluminación y ventilación natural. En los casos en que esto no sea posible,

se deberá disponer de sistemas de iluminación y ventilación artificial y cumplir con las demás normas de seguridad colectiva (riesgos de incendio, inundación, terremoto). En los dos últimos casos, el área contabilizará para efecto de los índices de ocupación o construcción.

ARTÍCULO 269. 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 estacionamiento.

ARTÍCULO 270°. SERVICIOS SANITARIOS. Todo conglomerado comercial deberá disponer de servicios sanitarios públicos en razón del número de locales así:

Aparatos	Cantidad
Un inodoro para caballeros	Por cada veinte (20) locales
Un inodoro para damas	Por cada cinco (5) locales
Un orinal	Por cada diez (10) 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 deben 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 2 pisos.

Para los supermercados y almacenes por departamentos con área construida para exhibición y venta hasta quinientos (500.00) metros cuadrados 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 m²) o fracción de área superior al cincuenta por ciento (50%) de ésta. Para este cálculo se tomarán áreas netas de locales, sin incluir áreas de circulación comunes, áreas de depósito, administrativas, de servicios sanitarios o técnicas. Así mismo se deberá disponer de servicios sanitarios para personas con movilidad reducida, (uno para hombres y otro para mujeres).

ARTÍCULO 271°. ESTACIONAMIENTOS. En Dicha obligación se establece en el cuadro de estacionamientos contenido en la presente reglamentación. En las áreas situadas a una distancia no mayor de doscientos cincuenta (250) metros de las estaciones del Metro. La exigencia de estacionamiento para los conglomerados comerciales se podrá disminuir en hasta un 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 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 Tradicional y Representativo dentro del anillo bidireccional no tendrán exigencia de estacionamientos de vehículos livianos, pero si requerirán de áreas para el cargue y descargue dentro del área útil del lote.

ARTÍCULO 272°. CARGUE Y DESCARGUE EN CONGLOMERADOS COMERCIALES. Los conglomerados comerciales deberán proveerse de un área de cargue y descargue dentro del área útil del lote, adicional a la exigencia establecida en el anexo No. 1, de acuerdo con el área neta construida en comercio de la siguiente manera: hasta dos mil metros cuadrados (2.000) una celda por cada quinientos metros cuadrados (500), con un mínimo de dos (2) celdas; de dos mil metros cuadrados (2.000) a diez mil metros cuadrados (10.000) una (1) celda por cada mil metros cuadrados (1.000) construidos, en áreas construidas superiores a diez mil metros cuadrados (10.000) se pedirá una (1) celda por cada mil quinientos metros cuadrados (1.500).

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 vehículo de mayor longitud que valla a opera), dispuesto técnicamente para las operaciones de cargue y descargue. Las celdas estarán vinculadas directamente a las áreas de almacenamiento de los mismos.

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. Se deberá además cumplir con lo dispuesto en el Artículo 311º del Acuerdo 46 de 2006.

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).

PARÁGRAFO 2º. En el área del Centro Tradicional y representativo de Medellín comprendida por la carrera 45, calle 58, calle 44 y la Avenida Alfonso López, 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 Transportes y Tránsito; pero el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, podrá exigirlas si lo estimare conveniente, según la magnitud y ubicación puntual del conglomerado comercial.

ARTÍCULO 273º. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES. Se cumplirán las disposiciones vigentes sobre la materia en el Acuerdo 46 de 2006, Decreto Ley 564 de 2006 o las normas que a la fecha de aprobación del proyecto se encuentren vigentes, además las que se desarrollan en la presente reglamentación.

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 el Plan de Ordenamiento Territorial.

DESARROLLOS URBANÍSTICOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS MERCANTILES

ARTÍCULO 274º. LOCALIZACIÓN. Los desarrollos urbanísticos comerciales y de servicios mercantiles se podrán localizar dentro de las áreas definidas como áreas y corredores de actividad múltiple.

ARTÍCULO 275º. 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.

Aprovechamientos y Usos. Estos se regirán por las normas que al respecto se establecen en el Acuerdo 46 de 2006.

Aspectos viales y Estacionamientos. La exigencia de estacionamientos y de áreas de cargue y descargue serán las establecidas en la presente reglamentación.

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.

Las áreas de estacionamientos, bahías y áreas de giro deben cumplir con las especificaciones previstas para ellas en la presente reglamentación.

Para esta tipología de proyectos, según su tamaño y localización, se exigirá el estudio de impacto sobre la movilidad para desarrollos que generen 150 ó más celdas de estacionamiento, como se especifica en el presente Decreto.

Retiros de aislamiento. Los desarrollos urbanísticos para comercio y servicio en_lotes con áreas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán disponer de zonas verdes de aislamiento o transición por todos los costados del terreno. Dicho retiro será como mínimo de seis (6.00) metros, sin detrimento del antejardín, incrementado a diez (10.00) metros en el evento en que el desarrollo de comercio y servicio colinde con otros usos que presenten incompatibilidad y generen impacto negativo, y se medirá a partir de la parte más exterior de la construcción hacia el lindero del lote. Lo anterior no excluye el cumplimiento de otros retiros de mayor dimensión, tales como los que se establecen frente a áreas de explotación de materiales o equipamientos sometidos a riesgo tecnológico.

El área de retiro se deberá mantener como área verde privada, arborizada, engramada e iluminada.

Área de locales: No habrá exigencia de área mínima de local en los corredores y áreas de actividad múltiple, pero si se establecen áreas máximas en corredores barriales y áreas residenciales, de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo 46 de 2006. El local deberá contar con el área necesaria para que todas las actividades se realicen al interior del mismo. Los casos que por reglamentación específica del uso tengan preestablecida un área, deberán ajustarse a esta en cualquier área o corredor donde se localicen. Sólo se permitirá la ocupación de antejardín con mesas y sillas como extensión del servicio en las áreas y corredores de actividad múltiple, de conformidad con lo dispuesto en el presente Decreto y con las normas establecidas en el Acuerdo 46 de 2006.

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.

Patios y vacíos. Las edificaciones destinadas al comercio y servicios mercantiles no tendrán exigencias de patios y vacíos; en todo caso, deberán contar con la iluminación y ventilación por medios artificiales y a través de fachadas. Los conglomerados comerciales se regirán en este aspecto por la norma específica contenida en la presente reglamentación.

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.

Áreas para zonas verdes recreacionales y equipamiento. Con el fin de dotar a la ciudad de áreas verdes y para equipamiento colectivo, este tipo de desarrollo deberá cumplir con las exigencias que para el efecto se establecen en el artículo 324º y subsiguientes del Acuerdo 46 de 2006 y con las normas específicas que al respecto se establecen en el presente Decreto y demás normas que rijan sobre la materia.

Normas de construcción. Las edificaciones que se proyecten para éste tipo de desarrollos deberán cumplir con las normas generales y específicas de construcción establecidas en la presente reglamentación.

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, 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.

X. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES

ARTÍCULO 276°. AREAS DE PRODUCCIÓN. Las áreas de producción están definidas en el Acuerdo 46 de 2006, como Áreas de Producción de Gran Empresa y Áreas de Producción en Consolidación, su delimitación se encuentra en el plano "Usos del Suelo Urbano y de Expansión" protocolizado con el mismo Acuerdo.

ARTÍCULO 277°. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES. Para efectos de la presente reglamentación se establecen los criterios y se precisan las nociones de tipologías establecidas en el artículo 277º del Acuerdo 46 de 2006. Los criterios definidos para la clasificación de las actividades industriales son determinantes y específicos de cada una de las tipologías definidas. 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 destinados a fajas de proyectos viales, predios remanentes o residuales de acciones urbanísticas o reservados para futuros proyectos de cualquier índole.

ARTÍCULO 278º. 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, además de lo dispuesto en el artículo 277º y siguientes del Acuerdo 46 de 2006.

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 en el artículo 270º del Acuerdo 46 de 2006, según el área residencial (Tipo 1, 2 ó 3) donde se ubique el predio y debe estar integrada a la vivienda; el resto del área del inmueble tendrá uso exclusivamente residencial.

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, por lo cual la actividad industrial no debe superar el 45% del área del inmueble en las áreas residenciales tipo 2 y tipo 3.

Se podrán desarrollar acorde con la asignación de usos contempladas en las tablas del anexo 3 del Acuerdo 46 de 2006. Se considera uso prohibido en las Áreas de Producción de Gran empresa y en las áreas de Producción en Consolidación, se permitirá sólo en las viviendas existentes.

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 tipo 1, no podrán superar los treinta y seis (36.00) metros cuadrados permitidos para locales. Para las áreas residenciales tipo 2 y 3 se establecen rangos de treinta y seis (36.00) metros cuadrados y cien (100.00) metros cuadrados. No se podrán localizar en colindancia con equipamientos educativos, de salud o geriátricos, por cualquiera de sus costados.

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 cuatrocientos (400.00) metros cuadrados, deben contemplar solución de estacionamientos acorde a lo establecido en el anexo 1 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 cuatrocientos (400.00) metros cuadrados y menores de dos mil (2000) metros cuadrados, 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 mayores de dos mil (2000) metros cuadrados 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 279º. UBICACIÓN DE INDUSTRIAS EN INMUEBLES DECLARADOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL. En inmuebles declarados de valor patrimonial, se aceptará siempre y cuando se ajusten a los niveles de intervención definidos en el artículo 90º y siguientes del Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 280º. RELACIÓN CON EL AEROPUERTO OLAYA HERRERA. Todo tipo de instalación industrial, localizada dentro de un radio de 13 kilómetros a la redonda, contados a partir del punto de referencia del Aeropuerto Olaya Herrera, deberá contar con la previa autorización de la Aeronáutica Civil, cuando puedan ocasionar la presencia de aves, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 5º del Decreto Municipal 266 de 2006, Procedimiento de Coordinación Administrativa con las Autoridades Aeronáuticas, en lo relacionado con la presencia de aves que constituyen peligro aviario.

ARTÍCULO 281°. **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE INDUSTRIAS.** Además de las tipologías de industria asignadas en las tablas protocolizadas con el Acuerdo 46 de 2006, se precisan las siguientes tipologías:

Para el Centro Tradicional y Representativo como uso complementario y compatible se admite sólo la industria menor en el Área de Actividad Múltiple, en la misma forma, para el Área de Producción de Gran Empresa en Consolidación, la fami-industria sólo en las viviendas existentes. La industria menor en el Corredor Recreativo y Turístico de la carrera 70, el Corredor Turístico de las Palmas y en las Áreas Residenciales se considera como uso prohibido.

ARTÍCULO 282º. REQUISITOS GENERALES PARA EDIFICACIONES INDUSTRIALES. Los proyectos 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 piso: La unidad de piso para las edificaciones industriales localizadas en áreas de producción de gran empresa y producción en consolidación será de seis (6.00) metros. En el resto de áreas donde sea permitido el uso industrial será aplicada la unidad de piso establecida en el Acuerdo 46 de 2006, articulo 254.

2. Puerta de acceso: La edificación destinada al uso industrial deberá contar con una puerta de acceso con una altura mínima de 4.50 metros o la que requiera según el tamaño del vehiculo 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 interior para las operaciones de cargue y descargue cumpliendo con la dimensión mínima de cuatro (4.00) metros por (12.00) metros 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 y respetando el antejardín.

6. Elevadores: Todo proceso industrial que se desarrolle en una edificación con cuatro o más pisos de altura, deberá tener un elevador de carga.

7. Estacionamientos: Debe cumplir con lo establecido en la tabla número 5 del anexo 1.

PARÁGRAFO. En el caso de modificaciones menores o parciales o ampliaciones que no superen el 30% del área construida total en lotes pertenecientes a desarrollos urbanísticos o edificaciones industriales aisladas aprobados con normas anteriores, o aquellos que estén localizados en áreas o manzanas ya conformadas, seguirán vigentes dichas normas constructivas. Se harán retroactivas exigencias tales como cesiones de área y construcción para equipamientos colectivos cuando las modificaciones o ampliaciones superen el porcentaje aquí establecido y generen nuevas destinaciones.

ARTÍCULO 283°. EDIFICACIONES INDEPENDIENTES EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN DE GRAN EMPRESA Y EN CONSOLIDACIÓN. Son las definidas en el artículo 268º del Acuerdo 46 de 2006, para las cuales se establece la siguiente reglamentación:

1. Altura máxima en otros usos. Para comercio y servicios un piso; el resto del aprovechamiento debe destinarse para uso industrial.

Para usos de servicios, tales como oficinas administrativas, se admiten los niveles requeridos para uso de la empresa, y un máximo de dos pisos para alquiler o venta.

2. Retiros. Debe cumplir con lo establecido en el artículo “Retiros” de la presente reglamentación de acuerdo con los retiros que le sean aplicables.

3. Estacionamientos. Las exigencias están establecidas en la Tabla No. 5 del Anexo No.1.

4. Área mínima de lote. En las áreas de producción en consolidación y en el polígono de redesarrollo grupo 1, Z3 RED-8, el área mínima de los lotes es 300 mts². El frente mínimo de los predios será diez (10) metros. En áreas de producción localizadas en polígonos con tratamiento redesarrollo grupo 2 las áreas mínimas de los lotes se definirán en el plan parcial. En áreas de producción no se permite el fraccionamiento de los predios.

Los lotes existentes que no cumplan con el área mínima establecida y no se puedan integrar, porque en los predios contiguos, las edificaciones tienen tres o más pisos de altura, se podrán desarrollar con esta área de conformidad con los aprovechamientos del Acuerdo 46 de 2006.

5. Área mínima de local. Para locales industriales el área mínima será 90 mts² en áreas de producción, en estas áreas se podrán ubicar actividades en locales de área menor de acuerdo con su reglamentación específica.

ARTÍCULO 284°. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA EL USO INDUSTRIAL EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN DE GRAN EMPRESA Y EN CONSOLIDACIÓN

1. Concepto. Son proyectos destinados especialmente a la producción de diferentes elementos para el consumo. En estás 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 (2.000) metros cuadrados.

Con respecto a la localización de proyectos industriales dependiendo de su tipología o su mezcla con otros usos, su localización y usos a proyectar deberán atender las normas establecidas en los artículos 267º, 275º y subsiguientes del Acuerdo 46 de 2006.

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 para cada uno de los polígonos, debiéndose respetar las disposiciones sobre altura o intensidades de los diferentes usos que para tal efecto se establecen.

3. Áreas de lote y de local. Para los desarrollos urbanísticos en suelo de producción el área mínima de lote será 2000 m². el área mínima de los locales será 160 m² 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 la Tabla de Usos del Acuerdo 46 de 2006.

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 (15.50), distribuidos así: diez con cincuenta (10.50) metros de calzada y dos con cincuenta (2.50) 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 (9.00) metros.

Las exigencias de celdas de estacionamiento privadas y para visitantes serán las que se determinen en el cuadro general de estacionamientos, del presente Decreto. Adicionalmente 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 (12.00) metros por tres (3.00) 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 (3.00) metros de ancho por siete (7.00) 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.

El radio mínimo de giro será de quince (15.00) metros.

Así mismo se deberá cumplir con las demás disposiciones de tipo vial establecidas en el Acuerdo 46 de 2006 y las contenidas en el presente Decreto.

6. Áreas de Cesión Pública y Obligaciones especiales: Se exigirá el cumplimiento las obligaciones que por estos conceptos se establecen en el Acuerdo 46 de 2006 y en la presente reglamentación.

7. Retiros de aislamiento: En estos desarrollos urbanísticos en lotes con áreas superiores a dos mil metros cuadrados, (2.000), se debe disponer de zonas verdes de aislamiento o de transición de cinco (5.00) 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 (10.00) hacia dichos usos. Estas zonas verdes se dispondrán como un cordón forestal y por consiguiente deben ser arborizadas y engramadas como requisito fundamental para el recibo de las obras.

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 (1.50) 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, antejardines y con las zonas verdes de uso común establecidos en el Acuerdo 46 de 2006.

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 " Cerramientos".de la presente reglamentación.

SECCIÓN 2
NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

I. NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 285°. 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 286°. 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 0:0 al que se

refiere el artículo 254° del Acuerdo 46 de 2006, 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. Ver Grafico.

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 del cono de aproximación y las superficies limitadoras de obstáculos del Aeropuerto Olaya Herrera. Éstas serán las determinadas por la Administración Municipal, en concordancia con las disposiciones establecidas por la Aeronáutica Civil o las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan y las establecidas para:

-. El helipuerto del Centro Administrativo La Alpujarra en el Decreto 451 de 1982.
-. Área de influencia del sistema por cable de transporte de mediana capacidad del Metro, (Metrocable).
-. Los predios particulares ubicados en el Cerro Nutibara
-. Las edificaciones localizadas en el cono de Telecom y
-. Las edificaciones localizadas en áreas de influencia de edificaciones o áreas 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 287°. ALTURA PARA LAS EDIFICACIONES LOCALIZADAS EN EL CERRO NUTIBARA. Con el fin de conformar morfología escalonada que corresponda con la forma natural del cerro y por consideraciones paisajísticas de visuales y predominio de la cobertura arbórea, se establecen las siguientes alturas para las edificaciones nuevas o adiciones a las existentes en el Cerro Nutibara, así:

Lotes ubicados con frente a las siguientes vías	Altura máxima
Calle 33 (Costado sur) y Carrera 63 (costado Occidental)	5 pisos ó 14.00 metros
Calle 32 F (Costado norte) y Carrera 63 A (Costado oriental)	5 pisos ó 14.00 metros
Calle 32 F (costado sur) y Carrera 63B (Costado occidental)	4 pisos ú 14.00metros
Calle 32 E y su prolongación Carrera 63B (Costado nor-oriental)	3 pisos ó 9.00 metros
Calle 32C y su prolongación Carrera 63B (Costado sur-occidental)	2 pisos ó 6.00 metros
Calle 32 D (costado nororiental)	2 pisos ó 6.00 metros
Calle 32D (costado suroccidental)	No admite adiciones en Altura

ARTÍCULO 288º. CONSIDERACIONES PARA LA DEFINICIÓN DE LA ALTURA. Para la definición de la altura de las edificaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 254º del Acuerdo 46 de 2006.

Cuando por efectos de la topografía una edificación sobresalga del terreno cinco (5) o mas pisos o diez y siete (17) metros de altura, por uno o varios de sus costados sea dando frente a vías o a linderos, esta deberá cumplir con la exigencia de retiro de once metros a eje de las vías y las demás que se determinan a linderos en la presente reglamentación.

Cuando una edificación alcance la altura máxima que le sea permitida, la cubierta del último nivel deberá ser en teja o en losa inclinada; únicamente se permitirán terrazas que no superen el 25% del área de dicho piso o nivel ubicadas hacia la parte posterior de la edificación, salvo para el cumplimiento de la exigencia de terraza de evacuación.

La altura para las edificaciones de comercio, servicios, industriales e institucionales o de servicios a la comunidad se rigen por las normas especificas para dichos usos en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 289°. 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 (1.50) metros.

En todos los casos, en las áreas de retiros, el nivel original del terreno se conservara y este 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 Acuerdo 46 de 2006.

II. SALUBRIDAD

ARTICULO 290. COMPONENTES DE UNA VIVIENDA. La vivienda debe tener como mínimo un espacio múltiple para área social (sala-comedor), alcoba, un servicio sanitario completo y cocina, áreas de circulación, zona de ropas. Estos espacios deberán cumplir con las áreas mínimas para su adecuado funcionamiento.

ARTÍCULO 291º. ÁREA MÍNIMA CONSTRUIDA DE VIVIENDA. La unidad de vivienda en los desarrollos urbanísticos y en las edificaciones aisladas o desarrollos por construcción será proyectada con un área mínima habitacional útil dependiendo del número de alcobas, así:

Vivienda de una alcoba:	Treinta (30.00) metros cuadrados
Vivienda de dos alcobas:	Cuarenta y cinco (45.00) metros cuadrados
Vivienda de tres alcobas:	Sesenta (60.00) metros cuadrados
Vivienda de cuatro alcobas:	Ochenta (80.00) metros cuadrados

PARÁGRAFO. Las anteriores dimensiones no aplican para vivienda compartida, vivienda de interés social o vivienda campestre.

ARTÍCULO 292º. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Además de lo establecido en el Acuerdo 46 de 2006 se deberá tener en cuenta que:

-. Todos los espacios principales de las viviendas, como área social y alcobas dispondrán de iluminación y ventilación natural directa.

-. Se admite la iluminación indirecta de alcobas a través de una circulación cubierta que dé a un patio o vacío, siempre que éstos cumplan con las dimensiones establecidas en la norma, y que la distancia entre estos espacios y la fuente de luz directa no sea mayor de dos (2.00) metros.

-. 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 un metro con ochenta (1.80) 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 (3.50) metros.

-. 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 (3.50) metros.

-. .Los baños podrán ventilarse a través de buitrones.

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. Otras edificaciones como las destinadas al uso educativo, cumplirán además, con su reglamentación específica.

ARTÍCULO 293º. DIMENSIONES MÍNIMAS DE PATIOS Y VACÍOS. En las edificaciones destinadas a vivienda y a otros usos diferentes que cuenten con una altura de 3 pisos o más, el lado mínimo del patio o retiro será de tres (3.00) metros para los 3 primeros pisos, con un área mínima de vacío de nueve metros cuadrados (9.00). Esta dimensión se incrementará en 0.50 metros por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio se deberán respetar desde el nivel en que éste comience.

En edificaciones de un sólo piso para vivienda, la dimensión mínima del lado de patios o vacíos será de dos (2.00) metros y el área mínima de cuatro (4.00) metros cuadrados. En edificaciones de dos pisos para vivienda, el lado mínimo será de dos metros con cincuenta (2.50) y el área mínima de seis metros con veinte cinco centímetros cuadrados (6.25).

Si la vivienda se realiza mediante un proceso de adición hasta 4 pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente; en los casos en los cuales se construya simultáneamente más de un piso, la dimensión mínima del patio será la mayor para todos los niveles.

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 metros) en edificaciones hasta 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 4 pisos de altura se podrán proyectar vacíos con un lado mínimo de dos con cincuenta (2.50) metros cumpliendo con el área mínima en función de la altura, cuando se utilicen exclusivamente para iluminar y ventilar cocinas o áreas de servicios. Del quinto piso en adelante, esta medida se deberá incrementar en forma constante en 0.50 metros adicionales por piso.

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 metros). 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 ventanería 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 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). 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) de este, deberá tener vidrio fijo y opaco hasta un metro con ochenta (1.80) metros 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 con cincuenta centímetros (1.50) 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. La distancia mínima entre ventanas que generen registros no podrá ser inferior a seis (6) metros. Para el primer caso la ventilación deberá estar a uno con ochenta (1.80) metros del nivel de piso acabado.

III. FUNCIONALIDAD

- ACCESIBILIDAD

ARTÍCULO 294°. ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES. Todos los desarrollos 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 295°. 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, y las de pasamanos y pendientes, de tal forma que garantice la seguridad de 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.
Las huellas y contrahuellas deberán tener igual medida por tramo.

-. El ancho libre mínimo de las escaleras comunes en una edificación será de uno con veinte (1.20) metros, sea ésta diseñada en uno o en varios tramos. Para edificaciones hasta tres pisos las escaleras comunes deberán tener un ancho libre mínimo de 1.00 metro. Dentro de las areas privadas destinadas a vivienda u oficinas, las escaleras que se desarrollen al interior de las mismas, podrán ser mínimo de 1.00 metro.

-. Las puertas de acceso estarán localizadas únicamente sobre los descansos.

-. Las escaleras estarán dotadas de pasamanos a 0.90 metros del nivel de piso y deberán tener ventilación e iluminación directa proveniente del exterior o de patios o vacíos interiores o claraboyas, pero no por medio de buitrón.

-. En edificaciones residenciales las escaleras comunes proyectadas en caracol se permitirán si la distancia entre los puntos donde la huella mida 0.24 metros y 0.42 metros estén separados un (1.00) metro como mínimo. Por ningún motivo podrán apoyarse sobre balcones. Ver Grafico

-. Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, establecimientos educativos, establecimientos públicos, entre otros, no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares, salvo si las escaleras garantizan un ancho mínimo libre efectivo con dimensión igual o mayor a la exigida por la norma.

-. Los desniveles de piso dentro de una edificación deberán marcarse con un mínimo de dos o tres escalas que cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en el numeral uno o salvar la diferencia de nivel con rampas.

-. Los accesos y salidas a estacionamientos estarán unificados para interrumpir una 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 (20.00) metros que podrán tener dos accesos por la misma vía lo más alejados entre sí.

-. Las rampas a sótanos y semisótanos de acceso a estacionamientos como uso complementario de la edificación, 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

sea un volumen cerrado y no genere efectos negativos sobre los predios colindantes ni sobre el espacio público.

ARTÍCULO 296°. PUERTAS DE ACCESO A EDIFICACIONES. Deberán cumplir con lo dispuesto para tal efecto por 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 297°. ASCENSORES. Toda edificación en altura que cuente con más de 5 pisos o quince (15.00) metros estará dotada del servicio de ascensor.

Para la definición de la exigencia de ascensor, se considerara lo establecido en el artículos xx y xx, sobre altura de las edificaciones y semisótanos y sótanos.

En edificaciones residenciales, no requerirán ascensor las edificaciones hasta seis pisos, cuando el quinto piso contemple apartamentos tipo duplex.

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 internacionales establecidas para el efecto. En las edificaciones residenciales se exigirá un ascensor con capacidad mínima para 6 personas en edificaciones de seis (6) o mas pisos ó 20 apartamentos; para un número mayor de apartamentos, la capacidad del ascensor será igual a una proporción del 10% del número total de personas que habitan la edificación, asumiendo un promedio de 3.94 personas por apartamento.

- **ESTACIONAMIENTOS**

ARTÍCULO 298°. OBLIGACIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA EL ÁREA URBANA. La obligación de estacionamientos privados o de visitantes en el área urbana al servicio de las edificaciones, se reglamenta teniendo en cuenta las variables de categoría general de uso, tratamiento que se aplica al proyecto, áreas de local destinadas a usos diferentes del residencial, tipo de uso, 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 y servicios en proyectos nuevos, subdivisión, modificación, cambio de uso, generación de nuevas destinaciones en desarrollos predio a predio, deberán cumplir con la asignación numérica que se establece en el anexo 1 de la presente reglamentación, excepto los destinados a vivienda de interés social, los cuales cuentan con su propia reglamentación. La asignación de la obligación está estipulada para desarrollos sin plan parcial, dado que los ejecutados bajo esta modalidad pueden contemplar su propia normatividad.

ARTÍCULO 299°. LOCALIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. Los estacionamientos de vehículos al servicio de un desarrollo urbanístico y constructivo se deben ubicar en el área útil del lote y construir de acuerdo con la norma técnica contenida en la presente reglamentación, así como con los lineamientos del Acuerdo 46 de 2006.

PARAGRAFO 1°. Las edificaciones nuevas hasta doscientos metros cuadrados (200.00) de área construida, que se localicen en el área de influencia inmediata del Metro, Metrocable o Metroplus, o en aquellos sectores que cuenten con un adecuado sistema de transporte público o con zonas de estacionamiento regulado, no se exigirá el cumplimiento de celdas para el parqueo de vehículos, en cuyo caso por ningún motivo se aceptará la ocupación con parqueo de vehículos de ninguno de los elementos de la sección pública de la vía, ni los antejardines.

ARTÍCULO 300°. ESTACIONAMIENTOS PARA DESARROLLOS DE VIVIENDA. Todo desarrollo urbanístico y constructivo destinado al uso residencial deberá cumplir con el número de estacionamientos por unidades de vivienda, ya sea privados o comunes, que se presentan en el Anexo No. 1, tablas 1 y 2 del presente Decreto.

Si el proyecto urbanístico de vivienda genera 300 celdas de estacionamiento de vehículos o más, se exigirá presentar al Departamento Administrativo de Planeación 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 presenten, que analice los siguientes aspectos:

- Accesibilidad
- Transporte público, individual y no motorizado
- Tránsito

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 que no obedezcan a procesos de urbanización, 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, excepto en el sector de El Poblado.

ARTÍCULO 301º. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTO EN EL BARRIO PRADO. Para el polígono de Conservación (Barrio Prado) se tendrán consideraciones especiales dependiendo del tipo de proyecto, sin detrimento de la edificación y del espacio público. y atendiendo a los lineamientos que el Plan Especial de Protección Patrimonial señale y defina en su reglamentación complementaria. Hasta tanto se tenga dicha reglamentación, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal analizará los casos que se presenten, sean estos proyectos nuevos, subdivisiones de edificaciones existentes o cambios de uso.

ARTÍCULO 302º. 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, centros comerciales nuevas urbanizaciones y unidades residenciales, entre otras, se debe contar con celdas para personas con movilidad reducida de acuerdo con la reglamentación expedida para tal efecto por el gobierno nacional, en una proporción como mínimo de una por cada treinta celdas. Estas celdas deben poseer señalización visible que permita orientar al vehículo e indicarle la ubicación. La dimensión de estas celdas será de tres con cincuenta (3.50) metros de ancho por cinco (5.00) metros de largo. En los casos donde se localizan 2 celdas unidas, éstas pueden compartir un espacio central libre de un (1.00) metro, dándole a cada celda dos con cincuenta (2.50) metros de ancho.

ARTÍCULO 303º. MANEJO DEL ESTACIONAMIENTO VEHICULAR EN VÍAS. La normatividad para el manejo del estacionamiento vehicular longitudinal en las vías la establecerá la Secretaría de Transporte y Tránsito de Medellín en coordinación con el Departamento Administrativo de Planeación, 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 304º. 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 siguientes normas:

Celdas:
Las dimensiones mínimas libres (no incluyen columnas) de las celdas de estacionamiento tanto para estacionamientos en sótano, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo dependiendo de la pendiente, así:

Pendiente	Tamaño de la celda
Hasta el 6%	2.30m x 5.00m
Hasta el 8%	2.50m x 5.00m
Hasta el 10%	2.75m x 5.00m
Hasta el 12%	3.00m x 5.00m
Mayores al 12%	no se permiten.

En caso de que la celda se localice entre muros, la dimensión libre de ésta será como mínimo de dos metros con cincuenta (2.50) por cinco (5.00) metros.

Pendientes y circulaciones:
La sección del carril de circulación será de seis (6.00) metros para estacionamiento en doble crujía a 90º y de cinco con cincuenta (5.50) metros para estacionamiento en ángulo menor a 90º o en un solo costado.

La pendiente máxima de las rampas rectas tanto de acceso como de circulación interna será del veinte por ciento (20%), medida por el borde interno de la rampa. Las rampas no podrán interrumpir el andén y sólo se permitirán sobre antejardín en áreas residenciales de manera descendente, salvo cuando la topografía original del terreno lo exija de manera ascendente.

Puertas para entrada y salida simultánea:
Las puertas de ingreso y salida simultáneas, siempre que el número de celdas no sea superior a 40, tendrán un ancho mínimo de tres con cincuenta (3.50) metros. Para el caso de reconocimientos de edificaciones o proyectos nuevos en donde no sea factible cumplir con la anterior dimensión y que no sobrepasen de diez (10) celdas de estacionamiento de vehículos privados, se aceptará reducir la dimensión mínima de las puertas a tres metros (3.00), debiéndose garantizar los radios de giro necesarios para realizar las maniobras de entradas y salidas. Deben permitir visibilidad hacia el interior, abrir hacia adentro, pudiendo también ser corredizas. Se requieren además espejos que mejoren la visibilidad sobre el acceso y la salida de los vehículos y sobre las áreas públicas de circulación peotonal.

Distancia del acceso al estacionamiento o al área de estacionamiento desde una intersección.
La distancia mínima desde la esquina de una intersección, será como mínimo de quince (15.00) metros, contados a partir del borde de calzada.

Para estacionamientos privados y públicos los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán una vez el andén y la zona verde, salvo en los casos en los cuales el lote tenga frente a dos vías donde podrá tener accesos o salidas a estacionamientos por cada una de ellas o cuando los estacionamientos son privados y están localizados en lotes con frente superior a treinta (30.00) metros, caso en el cual también se permitirán los dos accesos.

ARTÍCULO 305°. DISPOSICIÓN Y ACCESO A 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 metro como área de transición para descender o para ascender en los casos en que por las condiciones de topografía original del lote así sea necesario. 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. Se aceptarán como casos

especiales en aquellas áreas de actividad múltiple que anteriormente fueron residenciales y que presenten aprobaciones con rampas sobre antejardín y cuando haya una conformación mayor al 51% de los inmuebles.

PARÁGRAFO 2º. El área máxima destinada a estacionamientos en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, se podrá extender frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín en el área urbana y en los cascos urbanos de los corregimientos, excepto en la comuna de El Poblado y los demás barrios que conforman la zona 5 (Z-5) donde no permitirá la ocupación del retiro frontal obligatorio.

PARÁGRAFO 3º. 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 4º. 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 comunes o privadas del primer piso que armonicen con el diseño general de la edificación y con el uso de la misma.

PARÁGRAFO 5º. 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. Se podrán ocupar fracciones de retiros siempre que la sumatoria de los mismos ocupados no sobrepase la longitud del mayor de los retiros laterales que tenga el predio

PARÁGRAFO 6º. 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 7º. Los pisos destinados a estacionamientos deberán tener fachada abierta hacia el espacio público y cumplir con lo establecido en el artículo 307º del Acuerdo 46 de 2006.

PARÁGRAFO 8º. En ningún caso se podrá acceder a estacionamientos a través de senderos peatonales, salvo lo dispuesto para el efecto en el presente Decreto.

- **AREAS TÉCNICAS**

ARTÍCULO 306º. 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, retiro a lindero o a quebrada, de un espacio de portería próximo al acceso, dotado del mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad y de un 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 (3.00) metros 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 social tipo 1 y 2.

Las que operan mediante de un sistema de “conserje” con horario de oficina, dispondrán del espacio necesario para el funcionamiento de la actividad.

Igualmente, en todas las edificaciones se deberá disponer para el mantenimiento, de cuartos de aseo a razón de uno como mínimo cada tres (3) pisos, localizados preferentemente en los descansos de las

escaleras los cuales estarán dotados con pocetas y agua corriente.

ARTÍCULO 307°. 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 disponibilidad de los mismos para obtener las licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades.

ARTÍCULO 308°. 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 (200.00) metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.

PARÁGRAFO. En el proceso de otorgamiento de las licencias urbanísticas 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 pisos.

ARTÍCULO 309°. ÁREAS PARA EL ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta así como las urbanizaciones residenciales en todas sus tipologías y aquellas que la entidad de aseo determine, tales como equipamientos y actividades industriales, deberá 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 (1.00) metro de circulación con una pendiente menor del 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 deberá hacerse por zonas comunes, claramente demarcada y no podrá efectuarse a través de las celdas de parqueo.

- Los cuartos de residuos sólidos deberán disponer de dos 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, densidad de la basura suelta y compactada, igualmente la capacidad de los recipientes.

- Las áreas de almacenamiento de residuos sólidos para edificaciones multifamiliares, comerciales e industriales será la que establezca la autoridad competente.

- La distancia mínima de un cuarto de almacenamiento de residuos sólidos a fachadas abiertas o semicerradas será de tres (3.0) metros y deberá garantizar la no propagación de olores.

PARÁGRAFO: 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 310°. DUCTOS DE RESIDUOS SÓLIDOS. Toda edificación que contemple más de cinco (5) 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 inoxidables para su elaboración de tal forma que no se propicie el atascamiento de las 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 60°.

-. Su sección interior debe ser constante, no menor de cincuenta (50) centímetros de diámetro interior.

-. Deben proveerse de las instalaciones recursivas de 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 311°. 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.

Áreas exteriores para recolección de residuos sólidos. Los desarrollos urbanísticos ya sean cerrados o abiertos en lotes mayores a dos mil (2.000) metros cuadrados y las edificaciones residenciales con un número mayor de 50 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 y deberán constar en los planos que soporten la licencia urbanística.

PARÁGRAFO. Será opcional la colocación de ductos de basura en los proyectos destinados a vivienda de interés social cuyo precio de venta sea inferior a 70 salarios mínimos (prioritaria).

ARTÍCULO 312°. UBICACIÓN DE RECIPIENTES ESTACIONARIOS DE GAS LICUADO DEL PETROLEO (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 se pueden ubicar 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 retiros laterales y de fondo.

PARÁGRAFO 1°. En sitios donde por razones debidamente comprobadas de condiciones geológicas inestables, topografia 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 2°. Las instalaciones donde se ubiquen estos tanques deberán cumplir con las condiciones de seguridad exigidas por las autoridades competentes.

ARTÍCULO 313°. CERRAMIENTOS PARA TANQUES. El área ocupada por los tanques en superficie o subterráneos debe tener un cerco en malla a una altura de 1.60 metros, con una distancia libre de 1.50 metros entre el tanque y la malla, dotado con dos puertas de seguridad; sobre esta área no se admite ningún otro uso.

ARTÍCULO 314°. 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 315°. 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.

ARTÍCULO 316° CANALIZACIONES PARA TELÉFONOS, PARARRAYOS, CITÓFONOS, TELEVISIÓN Y ANTENAS. Toda edificación en altura de tipo multifamiliar, de servicios, comercial o mixta, 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. Se recomienda la construcción de canalizaciones para el servicio de televisión, para las edificaciones de vivienda en los estratos 1 y 2.

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.

IV. SEGURIDAD

ARTÍCULO 317°. CONCEPTO. Para garantizar la accesibilidad y funcionalidad de las edificaciones y ofrecer protección a los usuarios antes, durante y después del proceso constructivo, se establecen la siguiente reglamentación.

ARTÍCULO 318°. 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 319°. ESTRUCTURA SISMO-RESISTENTE. Toda proyecto de obra nueva, modificación, ampliación, adecuación o reforzamiento estructural que se adelante en edificaciones en el Municipio de Medellín, se deberá sujetar en su diseño estructural y en su construcción a la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya de conformidad con lo dispuesto con el Artículo 319º del Acuerdo 46 de 2006 y en las disposiciones vigentes establecidas por el gobierno nacional.

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 el presente Decreto, los diseñadores y constructores de los desarrollos urbanísticos y constructivos deberán cumplir con dichas disposiciones.

ARTÍCULO 320°. CONDICIONES DE SEGURIDAD PARA ESCALERAS. Cuando la ocupación de uno ó más pisos sea superior a 300 personas, se dispondrá como mínimo de dos escaleras lo más alejadas entre sí tanto como sea posible, cumpliendo con lo dispuesto para el efecto en la presente reglamentación y con las siguientes normas de seguridad:

El ancho mínimo libre de la escalera será de un metro con veinte centímetros (1.20); si la ocupación acumulada es de 300 personas o más, el ancho mínimo de cada una de las dos escaleras será de uno con cincuenta (1.50) metros y se incrementará en 0.10 metros por cada 50 personas adicionales. Las escaleras deben estar debidamente señalizadas y, por lo menos, una de las dos escaleras será de escape a incendios, si la edificación es de 6 pisos o más; éstas se construirán en materiales cuya resistencia al fuego sea de 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 congregue público tales como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos y similares, no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares, salvo si las escaleras garantizan un ancho mínimo libre efectivo con dimensión igual o mayor a la exigida por la norma.

Las edificaciones destinadas a la congregación de público deberán contar con las salidas de emergencia que determinen las normas expedidas por el gobierno nacional.

ARTÍCULO 321°. 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 m²
- Educacionales y templos:	2.00 m²
- Laboratorios:	4.50 m²
- Deportivos en general gimnasios, bolos, patinaje, billares y similares:	3.00m²
- Comercio en primer nivel y sótanos:	3.00 m²
- Comercio en pisos superiores:	5.00 m²
- Restaurantes:	2.00 m²
- Oficinas, bancos, bibliotecas:	8.00 m²
- Asistencial como clínicas, asilos, internados y similares:	8.00 m²
- Hoteles y similares:	10.00 m²
- Industria:	16.00 m²

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores lo determinará el Departamento Administrativo de Planeación como caso específico.

ARTÍCULO 322°. 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 con veinte (1.20) y se aumentará en 0.20 metros 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 será de 0.90 metros. La cantidad mínima de salidas en 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 (1000) personas y cuatro (4) salidas si la ocupación es superior a mil (1000) personas.

- En locales interiores en primer nivel: Tendrán dos (2) salidas que den a un pasaje, cuando la ocupación 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 (40.00) metros.

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 (2.50) metros entre el piso acabado y el nivel inferior de la cubierta o cielo raso, en viviendas dos con treinta (2.30) metros. Para modificaciones, reconocimientos o adecuaciones de construcciones existentes, se podrán admitir circulaciones con alturas menores siempre y cuando se garantice una altura libre mínima de dos con diez (2.10) metros.

PARÁGRAFO. Los conglomerados comerciales se regirán además por las normas específicas definidas para el efecto en el presente Decreto.

ARTÍCULO 323°. 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: 8%
- Ancho mínimo: uno con cincuenta (1.50) metros lineales.
- Longitud máxima por tramo: nueve (9.00) metros lineales entre pisos. Para longitudes mayores deben intercalarse tramos horizontales de descanso de mínimo uno con cincuenta (1.50) metros lineales.
- Material: antideslizante
- Pasamanos a un (1.00) metro de altura.

ARTÍCULO 324°. 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.

ARTÍCULO 325°. 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:

- Circulación de peatones:

Andén: En todos los casos debe dejarse una dimensión mínima de uno con cincuenta (1.50) metros 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 construcción 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 4.00 metros de ancho, dotado de puertas o cadenas 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 3.00 metros 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 2 niveles y ser utilizada como oficina de administración, debiéndose desmontar previamente al recibo de obras.

Baranda: Cuando la zona de circulación peatonal resultante de la ocupación tenga un ancho menor a 1.50 metros, deberá construirse una baranda de protección con una altura de 0.90 metros 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.

- 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)

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 la Secretaría de Transportes y Tránsito Municipal y lo estipulado por el Ministerio de Transportes, 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 (50.00) metros 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 serán objeto de cobro por parte de la Administración..

CAPÍTULO II
USOS DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 326º. USOS DEL SUELO. En concordancia con lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 46 de 2006, por medio del cual se revisó y ajustó el Plan de Ordenamiento Territorial y, de las normas complementarias, la reglamentación de los usos de suelo en el Suelo Rural, propenderá por el cumplimiento de los principios básicos sobre sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio, expresada en el concepto de la sana mezcla de usos y en procura de una distribución equitativa de las actividades productivas, comerciales y de servicios, los equipamientos comunitarios y la vivienda en los suelos urbanos y rurales, que permitan consolidar el modelo de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 327º. CATEGORÍAS DE USO. Su clasificación corresponde a la establecida en el Artículo 393º y siguientes del Acuerdo 46 de 2006.

La presente normativa rige para la delimitación establecida en dicho acuerdo. Cuando se trata de límites por vía se aplica sólo para el costado de la vía que delimitan las áreas. En el caso de los corredores rurales, aplica para los predios que den frente a las vías de dichos corredores.

PARÁGRAFO 1º. En el caso de predios ubicados en las vías delimitantes de las áreas de uso múltiple comerciales que se hubieran desarrollado con normas anteriores, deben conservar las características de la aprobación y no se permitirán ampliaciones y modificaciones que consoliden el uso.

PARÁGRAFO 2º. Los usos del suelo, en sus diferentes clasificaciones para las zonas, áreas y corredores de actividad múltiple, son los establecidos en las tablas de asignación de usos para la categoría general de uso en la que se ubique el inmueble.

PARÁGRAFO 3º. En el caso de predios que cuenten con dos o más categorías de uso, los usos y normas aplicables serán los correspondientes a los establecidos para cada una de las áreas ~~a~~ en las cuales se ubiquen.

ARTÍCULO 328xº. TABLAS DE USOS. El Acuerdo Municipal 46 de 2006 señala en el Anexo III, Tablas de Usos en Suelo Urbano y Rural, las actividades económicas a desarrollar por categoría de uso definida.

Con el fin de determinar el manejo y control de las actividades, en el proceso de asignación las actividades, se clasificaron en Usos principales, Usos permitidos con condiciones y Usos prohibidos.

La definición de estos usos se establece en el artículo 279º del Acuerdo Municipal 46 de 2006, considerando que los usos permitidos con condiciones se asimilan como los usos complementarios y compatibles condicionados señalados en dicho artículo.

PARÁGRAFO 1º. Los usos existentes clasificados como prohibidos, según la Tabla de Usos del Suelo Rural, Anexo III del Acuerdo Municipal 46 de 2006, se considerarán "Usos Establecidos", siempre y cuando:

- Cumplan con las condiciones urbanísticas, constructivas e internas locativas respectivas para la actividad.
- El uso fuera considerado como permitido, según las normas vigentes para el momento en que se estableció la actividad.
- Mantenga las mismas condiciones en las que se encontraba antes de la vigencia de la norma que prohibió el uso.
- Contemple el aprovisionamiento de agua y saneamiento básico, según las disposiciones en la materia.

PARÁGRAFO 2º. La localización de usos de servicios de alto impacto se regirá por lo dispuesto en el artículo 282 del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

ARTÍCULO 329º. TIPOLOGÍAS DE USOS DEL SUELO. En el Suelo Rural, según las características particulares de cada actividad, los usos se clasifican en las siguientes tipologías:

- Uso de Producción Primaria
- Uso Comercial
- Uso de Servicios
- Uso Industrial
- Uso de Vivienda
- Uso Social Obligado

ARTÍCULO 330º. USO DE PRODUCCIÓN PRIMARIA. Asociado a las actividades del sector primario, agrícola, pecuario, forestal, minero, acuícola, entre otros. En el Suelo Rural, el desarrollo de este uso, se orienta primordialmente al crecimiento del sector primario de la economía municipal.

La presente reglamentación desarrolla los aspectos a tener en cuenta para el desarrollo de las actividades propias de este uso.

PARÁGRAFO. Para efectos de la presente reglamentación, se deben considerar los siguientes conceptos:

Actividades de apoyo: Se entienden como tales, aquellas actividades que sirven de soporte para los usos principales forestales o de producción primaria, y están referidas específicamente a: áreas administrativas y logísticas, almacenamiento de la producción, insumos, materiales y equipos.

Actividades complementarias: Se entienden como tales, las destinadas a la generación de un valor agregado y/o transformación, distribución y comercialización de la producción primaria o forestal; se incluyen en esta categoría las áreas de producción y transformación a nivel industrial,

comercialización y distribución del producto primario, además de las áreas de investigación, educación y servicios ecológicos y ambientales en cada una de las categorías.

ARTÍCULO 331º. USO COMERCIAL, DE SERVICIOS E INDUSTRIAL. Para el Uso Comercial, de Servicios e Industrial, aplican en lo pertinente, las disposiciones de los artículos 274º a 278º del Acuerdo Municipal 46 de 2006 y, para el Uso Social Obligado, los artículos 71º a 73º del mismo Acuerdo.

ARTÍCULO 332º. UBICACIÓN DE INDUSTRIAS EN SUELO RURAL. Las tipologías industriales, ya definidas, se permitirán en el Suelo Rural en la medida que fortalezcan el uso principal del sector. En el Anexo III del Acuerdo 46 de 2006 se encuentran las Tablas de Uso del Suelo Rural; en éstas, en la Sección D, División 15 a 37, se indican todas las actividades industriales y las tipologías de las mismas que se permiten en el suelo rural, ya sea como uso principal o como uso permitido con condiciones. En la última columna de estas tablas, se indica las condiciones a cumplir.

ARTÍCULO 333º. CLASIFICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS INDUSTRIALES. Para el desarrollo de edificaciones con esta tipología de uso se consultará lo dispuesto para el efecto en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 334º. USO DE VIVIENDA Y CLASIFICACION. En concordancia con los Artículos 412º y 413º del Acuerdo Municipal 46 DE 2006, los tipos de vivienda corresponden a:

- Vivienda campesina
- Vivienda campestre

El desarrollo de vivienda, en cualquiera de estos tipos, se supeditará a lo establecido en el Acuerdo citado, los decretos complementarios y la presente reglamentación.

Estos tipos de vivienda, se pueden desarrollar en el Suelo Rural del Municipio, según las siguientes tipologías:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Bifamiliar
- Vivienda Trifamiliar
- Vivienda Multifamiliar
- Vivienda Compartida

En la Sección "ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL" de la presente reglamentación, se establecen las formas de desarrollo de estos tipos y tipologías de vivienda.

PARÁGRAFO. La denominación "Vivienda concentrada en un mismo lote" definida en Artículo 440º del Acuerdo Municipal 46 de 2006, como forma de desarrollo o agrupación de viviendas, se definirá en concordancia con las tipologías señaladas en este Artículo, de acuerdo con el número de destinaciones de vivienda permitidas, cumpliendo en todo caso, con las condiciones señaladas en el Acuerdo precitado.

ARTÍCULO 335º. USOS EN CORREDORES RURALES. Además de lo dispuesto en el artículo 395º del Acuerdo Municipal 46 de 2006, para cualquier asentamiento de actividades en los Corredores Construidos de Importancia Ambiental se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Para el desarrollo de las actividades enumeradas en las columnas respectivas de la Tabla de Usos del Suelo Rural del Anexo III del Acuerdo Municipal 46 de 2006, se deberán cumplir con las disposiciones allí contempladas y en la presente reglamentación.

CORREDOR 3-CARRETERA AL MAR

Comprende dos tramos: el primero, desde la entrada a la zona urbana del Corregimiento de San Cristóbal y el Boquerón; el segundo, comprende la carretera a San Pedro, desde el límite municipal al cruce que desvía a la carretera al Mar, el cual se describe también en el Decreto 0342 de 2007 para la

Vivienda Campestre. Se encuentra delimitado en el Plano de Usos del Suelo y tiene definidos los usos en las respectivas Tablas de Usos del Suelo Urbano y Rural, Anexo III del Acuerdo 46 de 2006.

En este corredor no se permiten parcelaciones y edificaciones para vivienda campestre.

Es un corredor destinado a actividades recreativas y a la recuperación paisajística, que consoliden su localización estratégica y sus visuales. Los usos permitidos serán recreativos, deportivos, culturales y establecimientos de esparcimiento público con venta y consumo de licor; adecuación de espacios públicos para el disfrute del paisaje como son los miradores panorámicos y otros espacios públicos que se localicen en su entorno.

En las fajas de terreno laterales a la vía, de cien (100.00) metros lineales medidos a partir del eje de la vía, se podrán instalar las actividades permitidas.
El frente mínimo del predio será de 100 metros.

Todas las actividades económicas deben solucionar la demanda de parqueo al interior del predio.

Los parqueaderos y demás instalaciones deben estar localizadas en el área útil de la faja de 100 metros, respetando los retiros establecidos en las normas vigentes. Esta área útil sólo podrá ser modificada, previa demostración ante la Secretaria del Medio Ambiente y del Departamento Administrativo de Planeación de la existencia de condiciones excepcionales de bosques nativos o riqueza hídrica.

ARTÍCULO 336°. USOS EN CORREDORES CONSTRUIDOS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL EN EL SUELO RURAL. La reglamentación y ordenamiento de usos para los corredores que define el Artículo 372º del Acuerdo Municipal 46 de 2006, se supedita a lo establecido en los siguientes artículos.

CAPÍTULO III
ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

ARTÍCULO 337°. ÁMBITO Y ALCANCES DE LA REGLAMENTACIÓN. De acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 46 de 2006 y en la reglamentación expedida por el Gobierno Nacional, las actuaciones urbanísticas en sus diferentes modalidades aplicables al Suelo Rural, serán susceptibles de ser autorizadas por la autoridad competente, en las áreas donde no haya sido expresa su prohibición y, en todo caso, ajustándose a lo establecido en el citado Acuerdo, en la presente reglamentación y observando las demás normas determinadas en materia de espacio público, medio ambiente y paisaje.

La aplicación de las presentes normas será para cualquier tipo de desarrollo urbanístico, de parcelación y construcción a adelantar en el Suelo Rural.

SECCIÓN 1
PROCESOS DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 338°. GENERALIDADES. En concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006, corresponden a desarrollo urbanísticos en Suelo Rural los de Parcelación y de Construcción, los cuales se encuentran supeditados a lo establecido en el Acuerdo 46 de 2006, decretos complementarios y la presente reglamentación. Los desarrollos urbanísticos en suelo rural son aplicables a todos los usos.

PARÁGRAFO 1°. Para todos los efectos deberá consultarse el Decreto Nacional 564 de 2006 o aquel que lo sustituya o modifique, así como la Ley 810 de 2003, en lo relacionado con las licencias de subdivisión rural, parcelación y construcción y procesos de partición.

PARÁGRAFO 2º. Las particiones realizadas en el Suelo Rural con anterioridad a la Ley 9ª de 1989 (11 de enero de 1989), mediante escritura pública debidamente registrada, se acogerán a lo dispuesto en el Parágrafo 3º del Artículo 291º del Acuerdo 46 de 2006; así mismo, aplica lo dispuesto en el

Parágrafo 2º del citado Artículo, para los procesos realizados de parcelación y construcción sin la respectiva licencia.

PARÁGRAFO 3°. Los procesos de parcelación y construcción realizados sin la respectiva licencia, deberán cumplir con los requisitos, trámites y procedimientos que para el efecto se determinan en la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 4°. Tal como lo dispone el Decreto Nacional 564 de 2006, la licencia otorgada para este tipo de procesos no autoriza ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados, pero si debe garantizar la accesibilidad a cada uno de los lotes, por lo tanto, esta licencia requiere el respectivo trámite de vías obligadas, adicionalmente, todo proceso de subdivisión implica proceso de parcelación, situación por la que para la respectiva licencia se deberán prever las obligaciones urbanísticas, tanto por áreas de cesión como por destinación boscosa.

PARÁGRAFO 5°. La presente reglamentación no aplica a los predios en los que cumpliendo con las disposiciones que se establecen en el capítulo respectivo de este Decreto, puedan ser objeto de reconocimiento constructivo.

PARÁGRAFO 6°. Para efectos de la aplicación, en concordancia con lo establecido en los Decretos Nacionales 097 y 564 de 2006 o aquellos que los sustituyan o modifiquen, también con los Artículos 430° y 499° del Acuerdo Municipal 46 de 2006, así como el Decreto Municipal 0342 de 2007 en desarrollo del Artículo 428° del mismo Acuerdo, la denominación de "partición" se entenderá de manera genérica como "parcelación", en los términos que establece el Artículo 5° del Decreto Nacional 564 de 2006.

ARTÍCULO 339°. PROCESOS DE PARCELACIÓN. Los desarrollos urbanísticos en suelo rural se pueden generar de la siguiente manera:

Según la procedencia del lote: Se tratarán como independientes o producto de una subdivisión rural o parcelación. En todos los casos, en estos lotes o parcelas podrán darse las diferentes modalidades de parcelación y construcción con las distintas formas de agrupación cumpliendo con los demás aspectos del Acuerdo 46 de 2006 y la presente reglamentación.

Según el uso predominante:

Parcelación habitacional: corresponde a la parcelación de unidades habitacionales, donde el uso es exclusivamente de vivienda. Será una **parcelación combinada** cuando los lotes resultantes se destinen a varias tipologías de vivienda.

Parcelación mixta: Puede presentarse bajo dos modalidades:

- Parcelaciones de unidades habitacionales o de unidades recreativas que presentan además de la vivienda, otros usos diferentes; en este caso, los usos diferentes sólo se podrán ubicar en una de las parcelas resultantes y serán complementarias y compatibles con la vivienda cumpliendo con lo establecido para el efecto en la presente reglamentación, para locales destinados a actividades económicas en el suelo rural.

- Parcelación de unidades productivas, donde puede o no existir en las parcelas resultantes vivienda campesina. En este caso, sólo en una de las parcelas resultantes se podrá desarrollar un uso diferente al de producción primaria, debiendo ser complementaria a dicha producción y se regirá por las disposiciones que se establecen en la presente reglamentación en el artículo "Locales para actividades económicas en suelo rural".

Según la tipología de vivienda: para las parcelaciones de vivienda acorde con la densidad máxima de viviendas que contenga el predio aislado o producto de un desarrollo urbanístico de loteo, los desarrollos urbanísticos y constructivos destinados al uso de vivienda se clasifican en:

- Unifamiliares: corresponde a una sola vivienda.
- Bifamiliares: corresponde a la edificación que contiene dos viviendas.
- Trifamiliares: corresponde a la edificación que contiene tres viviendas.
- Multifamiliares: corresponde a la edificación que cuenta con un mínimo de 4 viviendas en el mismo predio y comparten áreas o servicios comunes, tales como el lote, circulaciones, escalas, áreas de portería, estacionamientos, entre otras. Para la definición de esta tipología no se tiene en cuenta la altura de la edificación.
- Compartida: corresponde a la edificación que se destina a varias viviendas y presenta áreas comunes las cuales son mantenidas y administradas por el dueño de la edificación.

Según la proximidad de las edificaciones:

- Aislada, cuando la edificación debe respetar unos retiros respecto a los linderos del predio por todos sus costados o retiros entre fachadas.

- Apareadas, cuando dos edificaciones se adosan por uno de sus linderos.

- Continuas, cuando las edificaciones se adosan a otras por sus costados laterales o por éstos y su fondo; en todo caso este tipo de agrupación no podrá ser mayor de 19.

- En el caso de las viviendas concentradas en un mismo lote, se podrán presentar las diferentes tipologías de proximidad de edificaciones.

ARTÍCULO 340°. MODALIDADES DE PARCELACIÓN. Además de las posibilidades de desarrollos urbanísticos definidos, el proceso de parcelación según la forma de realización del proceso de ejecución de las obras, podrá ser:

- De loteo: Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en el suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura de servicios públicos que garanticen la auto prestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar las parcelas resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo. Este tipo de proceso requiere obtener, además de la licencia de parcelación, la licencia de construcción.

- De loteo con construcción simultánea: Es el proceso mediante el cual, se establece un programa de ejecución, paralelo en el tiempo, de las obras de infraestructura, el cumplimiento de las obligaciones correspondiente a la parcelación y simultáneamente la construcción de edificaciones.

- Por etapas: Es el proceso mediante el cual, en las modalidades antes definidas de parcelación, el proyecto total se divide en etapas para la realización consecutiva de obras de parcelación y de construcción, caso en el que cada una de las diferentes etapas debe ser autosuficiente en todos sus servicios básicos, (acueducto, alcantarillado u otro sistema alternativo para el tratamiento de aguas residuales, energía y otros como gas, aseo y canalizaciones de telecomunicaciones), así como, en las obras de parcelación necesarias para su adecuado funcionamiento, (vinculación a la malla vial existente, acceso directo a los lotes, estacionamientos, área libre y dotación de equipamientos colectivos), siempre que ello no implique el fraccionamiento de las obligaciones urbanísticas; en este caso, la obligación se deberá presentar englobada, útil para los fines establecidos y equidistante a cada una de las etapas o donde la Administración Municipal o la autoridad competente lo determine.

PARÁGRAFO. Todo proceso de parcelación a desarrollar en el área rural del Municipio de Medellín requiere de la respectiva licencia de parcelación para el inicio de obras. Las Curadurías Urbanas podrán autorizar a través de la respectiva licencia, parcelar y construir en forma simultánea, una vez que el proyecto haya obtenido la aprobación de los respectivos planos urbanísticos y constructivos. Los procesos de parcelación 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 tener la autorización para la construcción simultánea, en cuyo caso la obtención de la licencia de construcción estará supeditada al recibo de la parcelación.

ARTÍCULO 341°. LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELACIONES. En concordancia con lo dispuesto en el Decreto Nacional 564 de 2006, las parcelaciones se pueden ubicar sólo en suelo rural y suburbano.

PARÁGRAFO 1º. En aquellas áreas destinadas a explotaciones a cielo abierto, no será posible autorizar procesos de parcelaciones solo productivas y en caso de poseer vivienda campesina hasta tanto desaparezca la actividad extractiva. Si la explotación es subterránea, se pueden ubicar estas parcelaciones ~~de~~ con vivienda campesina de menor densidad, siempre y cuando las características específicas de la actividad lo permitan y que no se presenten problemas de inestabilidad geológica por la socavación de los terrenos.

PARÁGRAFO 2º. La localización de vivienda campestre se sujetará a lo dispuesto en el Decreto Municipal 0342 de 2007 complementario desarrollado en concordancia con el artículo 428° del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

ARTÍCULO 342°. ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES. Para el desarrollo de cualquier lote en el suelo rural, sea independiente o resultante de un proceso de parcelación o de subdivisión de predios, deberá cumplir con las áreas mínimas establecidas en el artículo 425° del Acuerdo Municipal 46 de 2006 para suelo de protección.

En concordancia con el señalado artículo, las áreas mínimas de lotes por categoría de uso para el Suelo Rural no clasificado de Protección son las siguientes:

Para uso Agropecuario:
El área mínima de lote será la establecida para la Unidad Agrícola Familiar definida para el Municipio. En los casos de áreas menores a la UAF, se deberá verificar el cumplimiento de las excepciones que establece el Artículo 45° de la Ley 160 de 1994, considerando, de todas maneras, que el lote deberá ser utilizado para los fines de la categoría de uso donde se localice, en concordancia con el Artículo 4° del Decreto Nacional 097 de 2006.

Para uso de Explotación de Materiales:
- En frentes de explotación activa no se permite fraccionar.
- En las áreas identificadas con potencial minero y que se encuentran sin explotar, el área mínima de lote es 30.000 m^2.
- En los frentes de explotación agotados el área mínima de lote es 30.000 m^2.

Para uso Mixto:
El área mínima de lote corresponde a 6.400 m^2 para cualquier uso.

Para uso Mixto Urbano-Rural:
El área mínima de lote corresponde a 3.200 m^2 para cualquier uso. En el Corregimiento de Palmitas, en los polígonos PA-RAR-05 y PA-RAR-18, será de 6.400 m^2 y en el Corregimiento de Santa Elena, en los polígonos SE-RAR-01, SE-RAR-08, SE-RAR-09 y SE-RAR-10, no se permitirá el fraccionamiento de predios.

Para Centros Suburbanos:
El área mínima de lote corresponde a 3.200 m^2 para cualquier uso.

En los centros veredales de servicios se considerarán las áreas de lotes definidas en el tema de "Locales para actividades económicas" de la presente reglamentación y las categorías de uso determinadas en la Tabla de Usos del Suelo Rural, del Acuerdo 46 de 2006.

PARÁGRAFO 1°. Las áreas mínimas de lotes para la localización de locales independientes y agrupaciones de locales se definen en el tema respectivo de la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 2°. Para los usos diferentes al de vivienda, los tamaños de los predios se regirán por la reglamentación establecida para el uso específico; en la eventualidad de que algún uso específico no considera área mínima de lote, deberá aplicarse el área de la categoría de uso y clasificación del suelo donde se localice el predio.

PARÁGRAFO 3º. Para la subdivisión rural, en todos los casos, se considerarán las áreas y frentes mínimos de lotes aquí establecidos y la demás normativa que para el efecto se determina en el Decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 4º. En todos los casos, de no cumplir con el área o frente mínimos de lote establecida en el Acuerdo 46 de 2006 o las definidas en la presente reglamentación será necesario hacer integración o redistribución de lotes.

Los lotes mayores de 2000 metros cuadrados que no puedan integrarse a otros para cumplir con las dimensiones de lote aquí establecidas porque están alinderados por vías o servidumbres o, porque estén rodeados por parcelaciones y construcciones formalmente ejecutados que cumplieron con las normas, se considerarán como casos excepcionales para admitir el desarrollo constructivo en los mismos; en todo caso, la destinación de la edificación será acorde con la densidad máxima, la categoría de uso, retiros y los aprovechamientos establecidos.

PARÁGRAFO 5º. Las áreas mínimas de lotes en polígonos supeditados a Plan Especial Rural, serán establecidas en el respectivo Plan.

ARTÍCULO 343º. FRENTES MÍNIMOS DE LOTES. Para el desarrollo de cualquier lote en el suelo rural, sea independiente o parcela resultante de un proceso parcelación o subdivisión de predios, deberá cumplir con los frentes mínimos que a continuación se establecen:

1. Para lotes con área igual o superior a 30.000m², el frente mínimo será de 30 metros.

2. Para lotes con áreas iguales o superiores a 10.000 m², el frente mínimo será de 25 metros.

3. Para lotes con áreas iguales o superiores a 3.200m², el frente mínimo será de 20 metros.

No obstante, los frentes mínimos aquí establecidos, las distintas formas que pueda tener o adquirir una parcela o lote, permitirán siempre que en ella se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros, sin ir en detrimento del área mínima de lote exigida.

ARTÍCULO 344º. OTROS REQUERIMIENTOS. El desarrollo constructivo en procesos de parcelación y en lotes independientes, deberá cumplir con el Acuerdo 46 de 2006, el Decreto Municipal 0342 de 2007 y con la presente reglamentación en aspectos relacionados con aprovechamientos, retiros, áreas de cesión y obligaciones urbanísticas y otras normas de construcción.

Igualmente, se deben considerar los aprovechamientos no constructivos, relacionados con los recursos naturales y con la producción primaria, los cuales se supeditarán a las reglamentaciones agrarias y ambientales que para su explotación requiera y la presente reglamentación.

ARTÍCULO 345°. COBERTURA VEGETAL. En todo proceso de parcelación y construcción se deberán engramar y tratar paisajísticamente los antejardines, las zonas verdes públicas y privadas, las áreas libres para parques, plazas y plazoletas, los retiros a linderos, los separadores y zonas verdes laterales de las vías, así como sus taludes. Se reforestarán y enriquecerán con tratamientos biológicos los terrenos a las corrientes naturales de agua.

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

ARTÍCULO 346°. ARBORIZACIÓN. Todo desarrollo constructivo en procesos de parcelación y en lotes independientes, deberá proteger y preservar los árboles existentes. Los árboles afectados por las edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres, públicas y privadas, que se programen en el desarrollo. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el interesado queda obligado a plantar un número mayor de árboles de especies nativas de las que no sea posible conservar.

Para los efectos de control sobre la arborización existente en el terreno a desarrollar, el interesado

debe presentar con la solicitud para la aprobación del proyecto un plano de levantamiento topográfico del mismo a escala 1:5000 con la localización de la cobertura vegetal existente y de la propuesta indicando el tipo de tratamiento.

PARÁGRAFO. En todo caso, los anteriores requerimientos se harán de acuerdo con lo establecido para tal efecto por la autoridad competente.

DESARROLLOS URBANÍSTICOS CON DESTINACIÓN A ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

ARTÍCULO 347°. REGLAMENTACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS. Las condiciones para la localización y construcción de edificaciones con destinación actividades económicas en el suelo rural del Municipio, se regirán por lo estipulado en la clasificación del suelo, las respectivas tablas de usos del suelo del Anexo III del Acuerdo 46 de 2006, las áreas mínimas de lotes, las áreas de cesión pública y obligaciones urbanísticas, la normativa para equipamientos y las demás normas derivadas de los componentes General y Rural del Acuerdo 46 de 2006 y las que lo complementen y desarrollen, además de la presente reglamentación. El desarrollo de actividades económicas se podrá realizar bajo las formas de local independiente y agrupación de locales, en concordancia con la siguiente normativa

I. LOCALES INDEPENDIENTES PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN SUELO RURAL.

ARTÍCULO 348°. CONDICIONES DE DESARROLLO. Las actividades económicas a desarrollar en locales independientes localizados en el Suelo Rural, se determinan para cada Tipología de Uso de acuerdo con la respectiva Categoría de Uso del Suelo en el que se ubiquen, de la siguiente manera:

ARTÍCULO 349°. LOCALES EN USO FORESTAL PROTECTOR. Sólo se podrán generar locales destinados a actividades económicas de apoyo y complementarias al uso forestal, de producción primaria, ocupando hasta en un 2% del área neta del lote o parcela, con un máximo de trescientos (300.00) metros cuadrados con construcciones permanentes, y, trescientos (300.00) metros cuadrados con construcciones transitorias no permanentes, o instalaciones complementarias que no involucren áreas cubiertas; cumpliendo con las condiciones establecidas en la respectiva tabla de usos del suelo.

En esta categoría de uso se permite un solo local por lote para una actividad económica diferente a la forestal y otro local para una actividad de apoyo o complementaria a ésta.

Sólo se podrán desarrollar edificaciones para actividades económicas diferentes a las de apoyo y complementarias a los usos forestales y de producción primaria en lotes con área mínima de treinta mil (30000) metros cuadrados. Para el desarrollo de locales con actividades de apoyo y complementarias a los usos forestales ó de producción primaria se requiere un área mínima lote de diez mil (10000) metros cuadrados.

En los centros veredales de servicio debidamente delimitados, en predios existentes con escritura pública registrados con anterioridad al 11 de enero de 1989 se permitirán en lotes con área mínima de dos mil (2000) metros cuadrados.

Sólo se permite la ocupación con este tipo de locales en primer piso, por lo cual el área máxima edificable corresponde a la definida en este artículo.

Producción Primaria: Se permite como máximo un local de cincuenta (50.00) metros cuadrados por lote, con las condiciones que se establecen en la respectiva tabla de usos.

Comercio: En el Parque Ecológico Piedras Blancas cumpliendo con el artículo 5° del Acuerdo Metropolitano 008 de 1992, se permite un solo local con área menor a treinta (30.00) metros cuadrados, independiente o anexo a la vivienda existente (la cual debe contar con la respectiva licencia), locales destinados a actividades de apoyo y complementarias a la actividad forestal, de producción primaria, o servicios, siempre como parte de la misma edificación.

Servicios: Para el expendio de comidas preparadas en cafeterías, el área máxima de local es de cien (100.00) metros cuadrados localizado sobre comunicación vial nacional, regional y vías primarias en locales independientes cumpliendo con el parqueo requerido, y por fuera de estas vías, máximo treinta (30.00) metros cuadrados en locales anexos a otros usos haciendo parte de una misma edificación. También se permite como parte de una agrupación de locales, en los términos que se establecen en la respectiva tabla de usos del suelo. No podrán ubicarse a menos de 1 km. de distancia uno de otro.

Los servicios de alojamiento, al vehículo y parques ecoturísticos, se regirán por lo establecido en el uso específico.

Para los demás usos de servicios admitidos en la respectiva Tabla de Usos del Suelo Rural, se permitirán locales con área máxima de cien (100.00) metros cuadrados, cumpliendo con las demás disposiciones de este artículo.

En todo caso, en este suelo sólo se permite la obtención de productos secundarios del bosque. Las edificaciones a desarrollar deben ser de tipologías livianas, preferiblemente con materiales propios de la zona. Se debe garantizar la estabilidad de los suelos y la protección del paisaje y tener, como único propósito, el apoyar los programas propios de la zona. Se debe garantizar previamente ante la autoridad competente, el tratamiento de los residuos sólidos y la disponibilidad de los servicios públicos.

ARTÍCULO 350°. LOCALES PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN USO FORESTAL PROTECTOR–PRODUCTOR. Sólo se podrán desarrollar locales destinados a actividades económicas de apoyo y complementarias al uso forestal, de producción primaria, ocupando hasta un 2% del área neta del lote o parcela, con un máximo de trescientos (300.00) metros con construcciones permanentes y trescientos (300.00) metros cuadrados con construcciones transitorias no permanentes o instalaciones complementarias que no involucren áreas cubiertas; cumpliendo con las condiciones establecidas en la respectiva Tabla de Usos del Suelo.

En esta categoría de uso se permite un sólo local por lote para una actividad económica diferente al uso forestal o de producción primaria y otro local para una actividad complementaria a ésta.

Sólo se podrán desarrollar edificaciones para actividades económicas diferentes a las de apoyo y complementarias a los usos forestales y de producción primaria en lotes con área mínima de 30.000 m2. Para el desarrollo de locales con actividades de apoyo y complementarias a los usos forestales o de producción primaria se requiere un área mínima de lote de diez mil (10000) metros cuadrados.

En los centros veredales de servicio debidamente delimitados, en predios existentes con escritura pública registrados con anterioridad al 11 de enero de 1989 se permitirá la localización de locales y desarrollo de actividades económicas en lotes con área mínima de 2.000 m2.

Sólo se permite la ocupación con este tipo de locales en primer piso, por lo cual el área máxima edificable corresponde a la definida en este artículo.

Producción Primaria: Se permite como máximo un local de doscientos (200.00) metros cuadrados construidos, con las condiciones de ocupación del predio para estas actividades que se establecen en la respectiva Tabla de Usos.

Comercio: Se permite un sólo local con área menor a treinta (30.00) metros cuadrados, independiente o anexo a la vivienda campesina, locales destinados a actividades de apoyo y complementarias a la actividad forestal, de producción primaria, o industria, o servicios, siempre como parte de la misma edificación.

Servicios: Para el expendio de comidas preparadas en cafeterías, el área máxima de local es de cien (100.00) metros cuadrados sobre comunicación vial nacional, regional y primarias en locales independientes cumpliendo con el parqueo requerido, y por fuera de estas vías, máximo treinta (30.00) metros cuadrados en locales anexos a otros usos haciendo parte de una misma edificación. También se permite como parte de una agrupación de locales, en los términos que se establecen en

la respectiva Tabla de Usos del Suelo. No podrán ubicarse a menos de un (1) kilómetro de distancia entre uno y otro.

Los servicios al vehículo y Parques ecoturísticos se regirán por lo establecido para el uso específico.

Para los demás usos de servicios admitidos en la respectiva Tabla de Usos del Suelo Rural, se permitirán locales con área máxima de cien (100.00) metros cuadrados, cumpliendo con las demás disposiciones de este artículo.

Industria: Solamente se admiten las actividades económicas relacionadas con las tipologías de industria artesanal y fami-industria, en locales que no superen los cien (100.00) metros cuadrados construidos para la industria artesanal, y treinta (30.00) metros construidos para la fami-industria, con un máximo del 45% de la vivienda campesina o campestre sin desplazar la misma. En todo caso, la edificación deberá contar con la licencia respectiva.

Para el asentamiento de cada actividad siempre se debe privilegiar el efecto protector, pudiendo ser objeto de actividades de producción estableciendo prácticas adecuadas de conservación del suelo. Las edificaciones a desarrollar deben garantizar la estabilidad de los suelos y la protección del paisaje y tener como único propósito, el apoyar los programas propios de la zona. Se debe garantizar previamente ante la autoridad competente el tratamiento de los residuos sólidos y la disponibilidad de los servicios públicos.

ARTÍCULO 351º. LOCALES PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS CON CATEGORÍA DE USO AGROPECUARIO. Las edificaciones se caracterizan por ser de apoyo a las actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras, de mayor productividad, que pueden incluir procesos adicionales que generen valor agregado a la actividad productiva. Se deben desarrollar de tal forma que se eviten los impactos ambientales que se derivan de la actividad agropecuaria.

En coherencia con su condición de alta productividad, se podrá ocupar con construcciones complementarias de apoyo a la actividad primaria, servicios, comercio o industria, hasta el 5% del área neta del lote o parcela con construcciones permanentes y un 2 % adicional con construcciones transitorias no permanentes o instalaciones complementarias que no involucren áreas cubiertas, cumpliendo con las condiciones establecidas en la respectiva tabla de usos del suelo.

Se podrán desarrollar locales para actividades económicas diferentes a las de producción primaria en lotes con área mínima correspondiente a la Unidad Agrícola Familiar, según lo dispuesto en la Ley 160 de 1994, salvo las excepciones que establece el artículo 45º de ésta misma ley, la que la sustituya ó la modifique, y los predios existentes con escritura pública registrados con anterioridad al 11 de enero de 1989 en los cuales se permitirán cuando tengan área de diez mil metros cuadrados (10.000). Para el desarrollo de locales destinados a actividades de apoyo a la producción primaria se requiere un área mínima lote de diez mil (10000) metros cuadrados.

En esta categoría de uso sólo se permite un local por lote para una actividad económica diferente a las de apoyo y complementarias a la producción primaria.

En los centros veredales de servicio debidamente delimitados, en predios existentes con escritura pública registrados con anterioridad al 11 de enero de 1989 se permitirán en lotes con área mínima de 2.000 m2.

Se permite la ocupación con este tipo de locales sólo en el primer piso de la edificación.

El área máxima edificable con locales para actividades económicas corresponde al 5% del área neta del lote.

Producción Primaria: Se podrá ocupar toda el área máxima edificable para actividades económicas con este tipo de locales, con las restricciones que se establecen en la respectiva tabla de usos, y sin límite de área de local.

Comercio: Un solo local con área menor a 30 m2, independiente o anexo a la vivienda campesina, locales destinados a actividades de apoyo y complementarias a la producción primaria, industria, o servicios, siempre como parte de la misma edificación

Servicios: Para el expendio de comidas preparadas en cafeterías, el área máxima de locales de cien (100.00) metros cuadrados sobre comunicación vial nacional, regional y primarias en locales independientes cumpliendo con el parqueo requerido, y por fuera de estas vías, máximo treinta (30.00) metros cuadrados en locales anexos a otros usos haciendo parte de una misma edificación. También se permite como parte de una agrupación de locales, en los términos que se establecen en la respectiva tabla de usos del suelo. No podrán ubicarse a menos de 1 km. de distancia uno de otro

Oficinas: El área máxima de local es de 30 m2. Se pueden desarrollar en locales independientes o anexos a otros usos, o como parte de una agrupación de locales, en los términos que se establecen en la respectiva Tabla de Usos del Suelo.

Comercio al por menor de combustible para automotores: podrá desarrollarse sólo un local con área máxima de treinta (30.00) metros cuadrados como parte de una agrupación de locales, en los términos que se establecen en la respectiva Tabla de Usos del Suelo.

Industria: Se admiten en los locales el desarrollo de actividades económicas relacionadas con la industria en todas las tipologías menos la de Gran Industria, según la respectiva Tabla de Usos del Suelo, en locales independientes que no superen los 2.000 m2 construidos. Para las famiindustrias anexas a la vivienda campesina, hasta 30 m2 construidos con un máximo del 45 por ciento de la vivienda sin desplazar la misma.

ARTÍCULO 352°. LOCALES PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN CATEGORÍA DE USO DE EXPLOTACIÓN DE MATERIALES. Las actividades se orientan principalmente al aprovechamiento de los recursos para la industria de la construcción y su transformación. Toda actividad minera debe cumplir con las exigencias técnicas y normativas contenidas en las disposiciones vigentes, en especial para la exploración y explotación, la conservación del medio ambiente y la preservación de las zonas restringidas, que permitan atenuar los efectos colaterales sobre el ambiente, lo social, lo económico y lo urbanístico.

Se deben propiciar condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos para establecer un equilibrio en el funcionamiento frente a su entorno.

Se podrán desarrollar edificaciones complementarias para el apoyo de actividades económicas en lotes con área mínima de 10.000 m2.

Se permite la ocupación con este tipo de locales en los dos pisos de la edificación.

En las zonas de potencial minero, correspondientes a aquellas que se encuentran por fuera de las áreas incluidas en el catastro minero, las actuaciones presentes se orientan a no comprometer la posible explotación minera a futuro. En este sentido, las áreas de este tipo que no estén comprometidas con frentes activos de explotación, tendrán la misma reglamentación de aprovechamientos de los locales para actividades económicas en la categoría de uso "Forestal Protector-Productor", en cuanto a los índices de ocupación con locales, área máxima edificable, cantidad y condiciones de los locales; debiendo cumplir con la respectiva Tabla de Usos del Suelo de la Categoría de Usos del Suelo de Explotación de Materiales.

Producción Primaria: En las zonas de explotación se permitirá la localización de la actividad minera, incluyendo las actividades de exploración, explotación y transformación, con sus respectivas áreas administrativas, de comercio y servicios, en locales con área máxima construida de 3.000 m2 cumpliendo con la Tabla de Usos del Suelo y los respectivos retiros contenidos en la normativa vigente.

Servicios: Para la localización de Incineradores de desechos en los términos que se definen en la respectiva Tabla de Usos del Suelo, se establece un área construida máxima de 2.000 m2, cumpliendo además, con toda la normativa ambiental y sanitaria vigente para este fin.

Para las demás actividades de servicios se permiten locales con áreas mínimas de treinta (30.00) metros cuadrados y máxima de doscientos (200.00) metros cuadrados

Industria: En las zonas de explotación, se permitirá la localización de locales para las actividades industriales especificadas en la respectiva Tabla de Usos del Suelo, con áreas construidas hasta de dos mil (2000) metros cuadrados, cumpliendo con los respectivos retiros contenidos en la normativa vigente.

La presente reglamentación también se aplicará a los Parques Minero Industriales referidos en el artículo 410° del Acuerdo 46 de 2006, pudiendo plantear propuestas complementarias de manejo, las cuales deben ser aprobadas por la autoridad ambiental con base en la legislación vigente.

ARTÍCULO 353º. LOCALES PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN CATEGORÍA DE USO MIXTO RURAL. La localización de locales para actividades económicas en esta categoría de uso, se regirá por la misma normativa definida en este capítulo para la Categoría de Uso Agropecuario, excepto en lo pertinente al área mínima de lote que se define en 6.400 m2. Para los predios existentes que cuenten con escritura pública registrada con anterioridad al 11 de enero de 1989 el área mínima será de 2.000 m2.

ARTÍCULO 354º. LOCALES PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN CATEGORÍA DE USO MIXTO URBANO RURAL. Las actividades que allí se localicen deben propender por la mezcla de actividades urbanas y rurales con predominio de estas últimas.

El área mínima de lote para la localización de locales para actividades económicas está determinada por el área mínima exigida para la respectiva categoría de uso definida en la normativa vigente.

En los centros suburbanos ubicados al interior de los polígonos con intervención de redesarrollo, la localización y características para este tipo de edificaciones se ajustarán a las disposiciones que se deriven del respectivo plan especial.

Producción Primaria: En las áreas localizadas por fuera de los Centros Suburbanos Niveles 1 y 2, cuando se cumpla con el área mínima de lote definida para la categoría de uso, se podrá ocupar hasta el 10% del área neta del lote con edificaciones destinadas a actividades complementarias y de apoyo a la producción primaria; cuando el predio cuente con área menor a la exigida y sea resultado de una segregación que conste por escritura pública debidamente registrada con anterioridad al 11 de enero de 1989 podrá ocupar hasta un 5% del área neta del lote con este tipo de edificaciones.

Al interior de los Centros Suburbanos Niveles 1 y 2 debidamente delimitados, se podrá ocupar hasta el 20% con edificaciones destinadas a estas actividades.

Comercio, Servicios e Industria: En las áreas localizadas por fuera de los Centros Suburbanos Niveles 1 y 2, sólo podrá desarrollarse en primer piso un local por lote para actividades complementarias de comercio, servicios e industria, independiente o anexo a vivienda o locales de apoyo a la producción primaria, en la misma edificación, sin desplazar en ninguno de los casos la actividad principal. Por tratarse de actividades complementarias y no propias de suelo rural, estos locales se localizarán mediando una distancia de 20 metros entre uno y otro.

En los Centros Suburbanos Nivel 1 debidamente delimitados, se permitirá dos locales destinados a este tipo de actividades, cuya área máxima por local sea de 100 m2 construidos, para un total máximo de 200 m2 construidos, cumpliendo con la ocupación permitida para la categoría de uso.

En los Centros Suburbanos Nivel 2 debidamente delimitados, se permitirá desarrollar un local con área máxima de 100 m2 construidos, cumpliendo con la ocupación permitida para la categoría de uso.

En las agrupaciones de locales que se desarrollan en este capítulo se podrá localizar como máximo un local para servicios con expendio a la mesa de comidas preparadas y/o venta y/o consumo de licor.

Servicio al vehículo: Se regirá por la norma establecida en el uso específico.

PARÁGRAFO. En caso de existir reglamentaciones para usos específicos diferentes a las determinadas en este capítulo, se aplicarán las que tengan un nivel mayor de prevalencia y/o exigencia en cada una de las variables.

ARTÍCULO 355º. LOCALES PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LOS CORREDORES RURALES. Para el desarrollo de locales para actividades económicas en los corredores rurales definidos en el artículo 395° del Acuerdo 46 de 2006 se deberán cumplir además de las normas vigentes, las siguientes condiciones:

CORREDOR VÍA LAS PALMAS
Estas condiciones se encuentran definidas en las disposiciones para el Corredor 1 del artículo 395° del Acuerdo 46 de 2006.

CONEXIÓN VIAL ABURRÁ RÍO CAUCA. Comprende los dos tramos.
Además de lo definido en las disposiciones del Corredor 2 del citado artículo, se deberá cumplir con:

- En las áreas con intervención de Redesarrollo, las condiciones para la localización y desarrollo de locales para actividades económicas, se definirán con base en el respectivo plan especial.
- En el caso de que la pendiente del terreno sea igual o superior al 40% y menor al 60%, el desarrollo urbanístico del lote estará supeditado al estudio geológico-geotécnico del suelo, en el cual se determine su viabilidad.
- El área mínima del lote es la correspondiente a la categoría de uso en la que se localice, salvo en los predios con área menor producto de particiones generadas por la ejecución de la vía, en cuyo caso, las áreas mínimas de lotes serán las siguientes:
    - Forestal Protector Productor: 10.000.00 metros cuadrados.
    - Agropecuario: 5.000.00 metros cuadrados.
    - Mixto Urbano Rural: 2.000.00 metros cuadrados.
- Dadas las condiciones topográficas que presentan estos suelos, en el área de este corredor localizada en Uso Forestal Protector no se permitirá la localización de locales para actividades económicas.
- Ocupación con construcción: dependerá de la categoría de uso en la que se localicen, así:
    - Forestal Protector Productor: hasta 300.00 metros cuadrados, con un máximo del 5% del área ubicada al interior de la faja del corredor. Agropecuario: hasta 500.00 metros cuadrados, con un máximo del 10% del área ubicada al interior de la faja del corredor.
    - Mixto Urbano Rural: hasta 500.00 metros cuadrados, con un máximo del 20% del área ubicada al interior de la faja del corredor.
- Toda la construcción e instalaciones para el desarrollo de los locales para actividades económicas en este corredor, incluyendo la solución de parqueo, se deberán desarrollar en el área útil del lote que hace parte de la faja del corredor, respetando los respectivos retiros normativos a que haya lugar.

  El resto del lote ubicado por fuera de la faja del corredor, estará supeditado para su desarrollo a las condiciones definidas para la respectiva categoría de uso en la que se localice.
- Retiros a linderos: 10.00 metros.
- Se permitirá la localización de agrupaciones de locales para actividades económicas con las mismas condiciones establecidas en este capítulo para agrupaciones de locales tipo 1, a no menos de 1.5 kilómetros de distancia entre una y otra.

CORREDOR 3-CARRETERA AL MAR. Comprende los dos tramos.
Además de lo definido para el Corredor 3 en las Tablas de usos del suelo urbano y rural, Anexo 3 del acuerdo 46 de 2006 y los aspectos para usos señalados en la presente reglamentación, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- En caso de que la pendiente del terreno sea igual o superior al 40% y menor al 60%, el desarrollo urbanístico del lote estará supeditado al estudio geológico-geotécnico del suelo, en el cual se determine su viabilidad.
- El área mínima del lote es la correspondiente a la categoría de uso en la que se localice.
  La parte del lote ubicado por fuera de la faja del corredor, estará supeditado para su desarrollo a las condiciones definidas para la respectiva categoría de uso en la que se localice.
- Retiros a linderos: 10.00 metros.
- Se permitirá la localización de agrupaciones de locales para actividades económicas con las

- mismas condiciones establecidas en este capítulo para agrupaciones de locales tipo 2, a no menos de 2.0 kilómetros de distancia entre una y otra.

Las actividades de servicios con venta y consumo de licor se permitirán cada 500.00 metros lineales.

ARTÍCULO 356º. LOCALES PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LOS CORREDORES CONSTRUIDOS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL. La localización y condiciones de desarrollo de los locales para actividades económicas en los corredores construidos de importancia ambiental del área rural definidos en el artículo 372° del Acuerdo 46 de 2006, se supeditarán a las disposiciones establecidas para este fin en las respectivas categorías de uso en las que se localicen, establecidas en este capítulo y las normas para corredores rurales dispuestas en el artículo 395° del mismo Acuerdo.

II. AGRUPACIÓN DE LOCALES.

ARTÍCULO 357º. CONCEPTO. Se entiende por agrupación de locales en suelo rural a la concentración de tres o más locales en una misma edificación, destinados a actividades de comercio y de servicios acordes con las respectivas Tablas de Usos del Suelo Rural del Anexo III del Acuerdo 46 de 2006, con áreas y servicios comunes, y que se clasifican de acuerdo con su localización, uso, magnitud e impacto ambiental y urbanístico, y condiciones de funcionamiento.

Dentro de esta clasificación se incluyen los Equipamientos de Infraestructuras del subsistema de equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario en la modalidad de centros de acopio y comercialización.

Con base en lo establecido en el parágrafo del artículo 54° del Acuerdo 46 de 2006 en el área rural no se permitirá la localización de agregados comerciales, centros comerciales, malls, hipermercados, grandes superficies, almacenes por departamentos, pasajes comerciales y similares.

Las Agrupaciones de locales en suelo rural tendrán límite de área edificable, altura en pisos destinados a actividades económicas y cantidad de locales, de acuerdo a la Categoría de Uso y Clase de Suelo en el cual se localicen, cumpliendo con las áreas mínimas de lote, retiros, aprovechamientos e intensidades de uso asignados para la zona, y las normas definidas para este tipo de desarrollos, en especial las normas de seguridad.

PARÁGRAFO. Se consideran como partes integrantes de las agrupaciones de locales en suelo rural, las áreas para estacionamiento de vehículos, las circulaciones internas y externas, las áreas de servicios comunes, y los locales en general.

ARTÍCULO 358º. LOCALIZACIÓN DE LAS AGRUPACIONES DE LOCALES EN SUELO RURAL. Las agrupaciones de locales en suelo rural sólo podrán localizarse en las centralidades rurales denominadas como Centros Suburbanos Niveles 1 y 2 y en Centros Veredales de Servicios.

ARTÍCULO 359º. AGRUPACIÓN DE LOCALES EN SUELO RURAL. El desarrollo de las agrupaciones de locales en suelo rural, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- Agrupación de locales tipo 1

Podrán ubicarse en los Centros Suburbanos Niveles 1 y 2, que se encuentren debidamente delimitados, en lotes que den frente a vías primarias o secundarias o aledaños a estaciones de sistemas de transporte público por cable, debiéndose desarrollar en una sóla edificación localizada dentro de la faja de los primeros 100 metros al eje de la vía o a menos de 100 metros de las estaciones del cable, cumpliendo con el respectivo retiro a las mismas.

En los Centros Suburbanos localizados al interior de los polígonos con intervención de Redesarrollo, el desarrollo de estas agrupaciones se ajustará a las disposiciones que se deriven del respectivo plan especial.

Se podrán localizar como máximo 2 agrupaciones de locales por centro suburbano delimitado.

Área mínima de lote: 3.200 m2. En lotes existentes con escritura pública registrada con anterioridad al 11 de enero de 1989 se permitirán áreas de lotes iguales a 2.000 m2.
Número de locales: Máximo 10 locales
Área máxima de local: 100.00 m2
Área mínima de local: 18.00 m2
Área máxima edificable total de la agrupación: 600.00 m2.
Altura máxima de la agrupación: 2 pisos, tomando como base la altura libre entre piso acabado y nivel inferior de la losa inmediatamente superior de 3.50 metros; no se permiten mezanines ni mansardas.
Ocupación máxima: 400.00 m2.

Estacionamientos: Una celda de parqueo por cada local ó 50 metros cuadrados construidos; se deberá cumplir con la mayor de las dos cantidades, con un máximo 15 celdas; adicionalmente, cuatro (4.00) celdas para estacionamiento de transporte público y área de cargue y descargue de mercancías; todas desarrolladas sobre el área útil del lote, dentro de la faja de los primeros 100 m. al eje de la vía, respetando los retiros frontales establecidos al eje de la misma dependiendo de la jerarquía vial. El área de estacionamiento deberá ser en grama, arenilla, gravilla, tierra o similar.

Cuando este tipo de agrupación de locales se localice sobre la comunicación vial nacional y regional, deberán generar bahías de aproximación para el ingreso de los vehículos con su respectivo canalizador de flujos; en este caso, se deberá dar continuidad a los componentes de la sección de la vía.

- Agrupación de locales tipo 2:

Estas agrupaciones podrán ubicarse en los Centros Veredales de Servicios que se encuentren debidamente delimitados sólo con destinación a actividades de servicio, en concordancia con lo establecido en el artículo 377° del Acuerdo 46 de 2006 en lotes que den frente a vías primarias o secundarias o aledaños a estaciones de sistemas de transporte público por cable. Se deberán desarrollar en una sóla edificación localizada dentro de la faja de los primeros 100 metros al eje de la vía o a menos de 100 metros de las estaciones del cable, cumpliendo con el respectivo retiro a las vías que establece el artículo 371° del Acuerdo 46 de 2006 y con los retiros dispuestos a las estaciones del cable.

Se podrán desarrollar máximo 2 agrupaciones de locales con destinación a actividades sólo de servicios por Centro Veredal de Servicios.

Área mínima de lote: 30.000 m2 en lotes existentes con escritura pública registrada con anterioridad al 11 de enero de 1989 se permitirán con área mínima de 2.000 m2.

Número de locales: Máximo 5 locales con actividades sólo de servicio.

Área máxima de local: 100.00 m2.
Área mínima de local: 18.00 m2.
Área máxima edificable total de la agrupación: 400.00 m2.

Altura máxima: un (1) piso, tomando como base, la altura libre entre los niveles de piso de 3.50 metros: No se permiten mezanines ni mansardas.

Estacionamientos: Una celda de parqueo por cada local ó 50 metros cuadrados construidos; se cumplirá con la mayor de las dos cantidades, con un máximo de 10 celdas; adicionalmente, cuatro (4.00) celdas para estacionamiento de transporte público y cargue y descargue de mercancías; todas desarrolladas dentro del área útil del lote, en la faja de los primeros 100 m. al eje de la vía, respetando los retiros frontales establecidos al eje de la misma. El piso será en material natural como arenilla, gravilla, grama o tierra.

SECCIÓN 2
NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

I. NORMAS GENERALES

ARTICULO 360°. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Los aspectos básicos referentes a los parámetros de construcción, son aplicables en el área rural del Municipio de Medellín, a todas las actuaciones urbanísticas en sus diferentes modalidades independientemente del uso al cual estén destinadas. Los reconocimientos de edificaciones estarán regidos por las normas que para el efecto se desarrollan más adelante en la presente reglamentación.

Las exigencias sobre construcción consultarán los siguientes aspectos mediante los cuales se establece la viabilidad o aptitud de las edificaciones, para el normal desarrollo de las actividades relacionadas con los usos a los cuales se destina la edificación:

- Los referentes a la salubridad en las edificaciones.
- Los que se relacionan con la funcionalidad de las edificaciones.
- Los relacionados con la seguridad de las edificaciones.

PARÁGRAFO 1º. Cualquier edificación podrá ser sometida a procesos de modificación, adecuación o ampliación dentro de las posibilidades estructurales y de acuerdo con la normatividad vigente.

PARÁGRAFO 2º. Los desarrollos constructivos que se adelanten dentro de las áreas contenidas en un Plan Especial deberán cumplir con las normas de construcción que se definan en éste.

ARTÍCULO 361°. CONDICIONANTES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES. Las construcciones se podrán desarrollar preferiblemente en suelos que presenten pendientes menores del 40% siempre y cuando se garantice la estabilidad de los suelos y no se impacte negativamente el paisaje. Los suelos que sobrepasen dicha pendiente deberán permanecer en cobertura boscosa para su protección.

ARTÍCULO 362°. APROVECHAMIENTOS. Todo nuevo desarrollo de vivienda se deberá ajustar a los aprovechamientos máximos establecidos para el suelo rural del Municipio de Medellín en términos de las densidades máximas de vivienda, altura de las edificaciones, índices de ocupación y área máxima edificable. Se tendrán en consideración los retiros establecidos en la presente reglamentación para cualquier edificación en suelo rural.

Los aprovechamientos máximos se regirán por lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 46 de 2006, en las demás normas que las modifiquen o complementen, y en la presente reglamentación, en concordancia con los aspectos que definen el área total construida.

PARÁGRAFO. Aquellos lotes con áreas menores a 3.200 m² que no presentan edificaciones, conformados con anterioridad a la vigencia del Acuerdo 62 de 1999, el aprovechamiento máximo será de 2 pisos con destinación de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, sin detrimento de los retiros establecidos para los lotes ubicados fuera de los centros suburbanos y los aprovechamientos que se establecen para los usos específicos.

ARTÍCULO 363°. DENSIDADES HABITACIONALES. Las densidades máximas de vivienda por polígono serán establecidas, según las condiciones de cada polígono y considerando las densidades máximas rurales que defina la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia –CORANTIOQUIA-.

ARTÍCULO 364º. ALTURA MÁXIMA DE UNA EDIFICACIÓN. La altura de una edificación se define como el número de pisos de que disponga y se determina con base en el punto más bajo del nivel del acceso peatonal desde el andén perteneciente a la vía o vías a las cuales da frente el proyecto. La altura máxima de la edificación en el suelo rural se establece de 2 pisos como máximo según el artículo 426° Acuerdo 46 de 2006.

Cuando se trate de construcciones que se alejan del andén, berma o cuneta pertenecientes a la vía o

las vías por retiros exigidos, por diseño o por topografía, la altura se tomará con relación al nivel de acceso peatonal o vehicular adyacente a las fachadas que dan su frente hacia las vías que circundan el lote.

En algunos de los corredores rurales se determinó una altura diferencial con respecto al resto del territorio, para lo cual se debe consultar en el Artículo 395° Acuerdo Municipal 46 de 2006. Para el desarrollo de locales independientes y agrupación de locales, se deberá consultar la presente reglamentación.

Para efectos de establecer la exigencia de ascensores en el Corredor de las Palmas y en los usos específicos que lo requieran, la altura se definirá desde la cota del nivel más bajo de la o las vías a las cuales de frente la edificación y que se requieran para acceder.

La altura de las edificaciones en las áreas de influencia de las edificaciones de valor patrimonial, será la que se defina en la reglamentación para áreas y edificaciones de Protección Patrimonial.

Las alturas máximas permitidas bajo el trazado del sistema de transporte por cable, son las establecidas para el efecto en la presente reglamentación.

Para el cálculo de la altura se tendrá en cuenta en lo pertinente lo dispuesto en la presente reglamentación para el suelo urbano.

ARTÍCULO 365°. ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN. Es la cifra que indica el porcentaje máximo del terreno que se podrá ocupar con todas las construcciones sobre el predio a desarrollar, sin detrimento de los retiros mínimos, la altura y el área máxima edificable, establecidos. Toda edificación a ser desarrollada en un lote o parcela, deberá respetar el índice máximo de ocupación que a continuación se establece, según la clasificación del suelo:

Suelo de Protección: El índice máximo de ocupación en terrenos que cuenten con construcciones destinadas a vivienda campesina, será del 2% del área neta del terreno o parcela.

Suelo Suburbano: El índice máximo de ocupación será del 20% del área neta del terreno o parcela.

Suelo Rural, no clasificado como de Protección o Suburbano: El índice máximo de ocupación en terrenos que cuenten con construcciones destinadas a vivienda campesina será del 10% del área neta del terreno o parcela.

PARÁGRAFO 1°. En las construcciones a desarrollar bajo la modalidad de viviendas concentradas en un mismo lote, el índice máximo de ocupación será del 15% del área neta del terreno.

PARÁGRAFO 2°. En centros suburbanos niveles 1 y2, las construcciones destinadas a vivienda podrán ocupar el 60% del área neta del lote. Cuando la vivienda se localice en el segundo piso, se deberá cumplir en lo pertinente con la norma de patios y vacíos, establecida en la presente reglamentación para el Suelo Urbano.

PARÁGRAFO 3°. El desarrollo de locales para actividades económicas se sujetará al porcentaje o área máxima edificable que se establece en la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 4°. Para el desarrollo de vivienda campestre, toda edificación se deberá ajustar a lo dispuesto en el Decreto Municipal 0342 de 2007 respectivo, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 428° del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

ARTÍCULO 366°. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Cuando se proyecten semisótanos y sótanos, se deberán observar en lo pertinente las normas establecidas para el efecto en suelo urbano de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 367°. ESPECIFICACIONES PARA LOCALES CON DESTINO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS. El desarrollo constructivo de locales destinados a actividades económicas cumplirá con las siguientes disposiciones:

- Normas para la sismorresistencia vigentes.
- Normas de seguridad establecidas en la presente reglamentación y demás reglamentaciones aplicables para el efecto. Seguridad contra incendios, áreas de evacuación o congregación, disposición de las puertas de acceso y de emergencia, entre otros.
- Normas de salubridad establecidas en la presente reglamentación y demás normativa aplicable para el efecto. Tener iluminación y ventilación natural o artificial, servicios sanitarios. Dependiendo de la actividad, ser fácilmente lavables.
- Normas de funcionalidad establecidas en la presente reglamentación. Escaleras, circulaciones, accesos.
- Contemplar área administrativa, de aseo y de servicios generales. Tener área administrativa.
- Dependiendo del uso, contar con áreas para el cargue y descargue y parqueaderos privados y para visitantes en el área útil del lote.
- Contar con las áreas libres y construidas dentro del predio que se requieran para el desarrollo adecuado de la actividad específica.
- Que los muros de fachadas se encuentren en acabados terminados.
- Que los avisos publicitarios se coloquen cumpliendo con las normas establecidas para ello en la presente reglamentación.
- Que las labores propias de la actividad se realicen al interior del local y que no se generen efectos negativos sobre el espacio público ni sobre los predios colindantes.

PARÁGRAFO. La construcción de infraestructuras de apoyo a la producción agrícola, agroindustria, pecuaria, forestal, piscícola y acuícola, deberá ceñirse al cumplimiento de las siguientes normas:
Ley 9 de 1979: Código Sanitario Nacional
Decreto 1594 de 1984: Usos del agua y residuos líquidos
Decreto 2257 de 1986: Investigación, prevención y control de zoonosis.
Resolución 002896 del ICA (Octubre 10 de 2005): Disposiciones sanitarias para la construcción de nuevas granjas avícolas en el territorio nacional.
Decreto 1220 de 2005 del MAVDT: Sobre licencias ambientales, artículo 40, parágrafo 3.

II. SALUBRIDAD

ARTÍCULO 368°. ÁREA MÁXIMA EDIFICABLE. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación, en el Acuerdo46 de 2006 y demás reglamentación aplicable para el efecto, respecto a las alturas máximas, retiros en general e índices máximos de ocupación, para las edificaciones en el suelo rural tienen como fin minimizar los impactos que estas edificaciones puedan generar en el entorno rural.

El área total a construir para vivienda está determinada por el cumplimiento del índice de ocupación, los retiros a linderos, a la vía, a corrientes de agua, entre otros, a la altura máxima de la edificación, al área mínima de lote y a las densidades máximas habitacionales determinadas por Corantioquia e intensidades de uso aquí establecidas, que se establecen en la presente reglamentación. Para el caso de la vivienda campesina se definirá en metros cuadrados el área máxima edificable.

Para el caso de desarrollo de locales para actividades económicas, además de los anteriores aspectos, se deberá consultar en este capítulo, la norma específica en la sección denominada “Locales para actividades económicas en suelo rural” de este capítulo, donde se especifica el área máxima edificable.

ARTÍCULO 369°. ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA. EL área habitacional útil mínima de la unidad de vivienda en cualquiera de las actuaciones urbanísticas será la establecida en el presente Decreto para el suelo urbano.

ARTÍCULO 370°. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Las edificaciones ubicadas en el área rural deberán disponer de fachadas hacia todos sus costados para garantizar las condiciones óptimas de iluminación y ventilación naturales. Estas condiciones también se podrán obtener a través de vanos hacia patios y vacíos. Todos los espacios internos de una edificación deberán contar con iluminación y ventilación excepto los espacios internos de oficinas, locales comerciales y de servicios que pueden contar con elementos mecánicos para ello. En todo caso, las fachadas hacia el espacio público

deberán ser abiertas en un 70% mínimo de su superficie. Las edificaciones que se requieran para las actividades productivas agropecuarias e industriales se regirán por las especificaciones técnicas mínimas requeridas para ello según la actividad. De las formas de obtener iluminación y ventilación deberá quedar constancia en el plano respectivo que será sometido a la aprobación correspondiente ante la entidad competente.

PARÁGRAFO 1°. Los proyectos que se desarrollen bajo la modalidad de viviendas concentradas en un mismo lote podrán utilizar un vacío común para iluminar y ventilar las diferentes unidades siempre y cuando cumplan con la normativa establecida al respecto en el suelo urbano del presente Decreto y Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 2°. En los casos en que sea pertinente por la conformación predial y de localización y proyección de las edificaciones, se aplicarán las exigencias sobre iluminación y ventilación definidas para el área urbana del presente Decreto.

III. FUNCIONALIDAD

- ACCESIBILIDAD

ARTÍCULO 371°. ESCALERAS, RAMPAS Y PUERTAS DE ACCESO A EDIFICACIONES. En el diseño y la construcción de escaleras, rampas y puertas de acceso para el uso privado de una edificación, se deberán tener en cuenta las dimensiones técnicamente apropiadas de ancho libre mínimo, huella, contrahuella, descansos y circulaciones, pendientes, pasamanos y otros, definidos para el suelo urbano del presente Decreto, de tal forma que se garantice la seguridad de los usuarios o habitantes.

Las escalas, rampas o puertas de acceso localizadas por fuera de la línea de paramento que proporcionen el acceso a las edificaciones se admitirán siempre y cuando se requieran por razones topográficas y se deben ajustar a la pendiente del terreno y a la conformación del sector en lo que se refiere al diseño, área y localización de estos elementos de forma tal que no causen impacto negativo sobre el espacio público

ARTÍCULO 372°. DISPOSICIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. Todos los espacios públicos construidos y libres, tales como, vías, andenes, parques, edificaciones institucionales, equipamientos básicos, entre otros, y todas aquellas edificaciones que presten sus servicios al público en general en el suelo rural, deberán ser diseñados y construidos cumpliendo con la reglamentación vigente establecida para personas con movilidad reducida, brindándoles la facilidad de acceso, seguridad y funcionalidad para el óptimo desplazamiento y permanencia de los mismos; igualmente, se cumplirán las exigencias establecidas en dicha normativa en lo que se refiere a la dotación de elementos tales como estacionamientos, teléfonos públicos, ascensores y sanitarios públicos.

PARÁGRAFO. Para tal efecto se aplicarán las normas establecidas para el suelo urbano relacionadas con la seguridad para peatones y accesibilidad sin barreras físicas contenidas en el presente Decreto.

- ESTACIONAMIENTOS

-

ARTÍCULO 373°. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE EXIGENCIA DE CELDAS PARA ESTACIONAMIENTO. Las exigencias de celdas para estacionamientos en el suelo rural del Municipio de Medellín, se encuentran consignadas en el cuadro correspondiente del Anexo No.1 de la presente reglamentación, que se fundamenta en la clasificación por las categorías de uso del Acuerdo 46 de 2006 y su relación con la distribución de usos en las Tablas de Usos del Suelo Rural, Anexo III del mencionado Acuerdo y con las particularidades de cada Corregimiento. Adicionalmente, el requerimiento de celdas para estacionamiento se determina con base en la necesidad de cobertura de los servicios de transporte público de pasajeros en el área rural.

La exigencia de celdas para estacionamiento se aplicará tanto a edificaciones nuevas como a las que presenten modificaciones, adecuaciones y ampliaciones que generen nuevas destinaciones, de cualquier uso que sean objeto de solicitud de licencias ante la autoridad competente.

Las edificaciones destinadas a actividades económicas, deberán cumplir con la exigencia de celdas para estacionamiento cuando el área construida destinada a estos usos supere los 200.00 m² y, en todo caso, se respetará el número de celdas establecidas en los cuadros respectivos. Para el desarrollo de agrupación de locales, se deberá cumplir con lo establecido para dichas celdas en este tipo de procesos en la presente reglamentación.

Las exigencias de celdas para estacionamiento establecidas para los usos específicos referidos en el Título III de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 374°. CELDAS PARA ESTACIONAMIENTO. Las disposiciones sobre estacionamientos, se regirán por lo siguiente**:**

En el Suelo Rural, las celdas para estacionamiento requeridas por las diferentes edificaciones destinadas a cualquier uso se proyectarán en el interior del predio, sin ir en detrimento de los retiros establecidos a linderos, frontales y áreas de destinación especial. Esta exigencia se establece por tipologías de usos para el suelo rural en el cuadro respectivo en el Anexo 1 que acompaña el presente Decreto.

Se podrá dar solución de celdas para estacionamiento exigidas a las diferentes edificaciones destinadas a cualquier uso, en lotes aledaños que se encuentren a menos de doscientos metros, donde se permita este servicio según la Tabla de Usos del Suelo Rural del Anexo III del Acuerdo 46 de 2006, salvo las actividades que se desarrollen en locales ubicados sobre vías de comunicación nacional y regional.

Los estacionamientos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano de acuerdo con las condiciones técnicas establecidas para el suelo urbano.

Las celdas de estacionamiento que se establezcan para personas con movilidad reducida, deberán cumplir con las exigencias y disposiciones estipuladas para el suelo urbano y con las exigencias establecidas para tal efecto por el gobierno nacional.

- - ÁREAS TÉCNICAS

-

ARTÍCULO 375°. PORTERÍA Y ÁREAS DE MANTENIMIENTO. Toda actuación urbanística en el suelo rural podrá disponer en sus áreas comunes privadas distintas al antejardín, retiros a linderos o a corrientes de agua, entre otros, de un espacio de portería y de áreas de mantenimiento próximo al acceso, dotado del mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad incluyendo un servicio sanitario completo.

ARTÍCULO 376°. ÁREAS TÉCNICAS. En toda actuación urbanística, además de lo establecido en el artículo 384° del Acuerdo 46 de 2006, los sistemas de servicios públicos domiciliarios contarán con área suficiente para la colocación de las infraestructuras, redes y dispositivos requeridos y sus sistemas de protección o retiros y, en especial, para la disposición de desechos sólidos. Todos los proyectos y desarrollos deberán estar conectados a los sistemas de disposición de aguas residuales, contarán con sus propias instalaciones o las que se dispongan para el efecto bajo el cumplimiento de la norma RAS 2000, Título E, considerando las áreas de retiro necesarias para evitar que afecten el aire, el agua y el suelo.

ARTÍCULO 377°. APROVISIONAMIENTO DE AGUA POTABLE EN SUELO RURAL. El otorgamiento de la merced de aguas por parte de la entidad competente, no faculta a las empresas prestadoras de servicio público o a los particulares, para que instalen las acometidas requeridas para nuevas destinaciones diferentes a las inicialmente aprobadas. En todo caso, cada nueva destinación deberá contar con la autorización de la merced de aguas que otorga la entidad competente, sin detrimento de lo establecido en el artículo 385° del Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 378°. TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA. Como dotación mínima de una edificación en el suelo rural, se deberá construir un tanque de almacenamiento de agua hasta de 1000 litros, habiendo obtenido la autorización de merced de aguas expedida por la autoridad ambiental; además deberá conectarse al acueducto público o veredal o local. En edificaciones en altura destinadas a usos específicos y las localizadas en el Corredor 1-Vía Las Palmas, además de lo anterior, requerirán de sistemas de almacenamiento de agua en la misma proporción establecida para el suelo urbano en el presente Decreto y en la norma RAS 2000, Títulos B y C.

ARTÍCULO 379°. TRATAMIENTO DE AGUAS CRUDAS, RESIDUALES O SERVIDAS. La localización y construcción de plantas de tratamiento para aguas crudas, residuales o servidas se regirá por lo dispuesto en la Ley 9 de 1979, RAS 2000 Títulos B, C, y E y los Decretos Nacionales 1541 de 1978, 1594 de 1984, 3100 de 2003 o por las disposiciones que los modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 380°. MANEJO INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS. De acuerdo con los criterios ambientales y económicos, los residuos sólidos que se produzcan en el suelo rural, se deberán reciclar o disponer en sitios debidamente adecuados para el efecto. Todo inmueble donde se realice una actuación urbanística, destinada a cualquier uso, deberá contar al interior de sus instalaciones con un área de almacenamiento para los residuos sólidos generados, teniendo en cuenta el tipo de residuos que se generan en el mismo y el tiempo que deben ser almacenados los residuos sólidos no aprovechables hasta su recolección por parte de la empresa prestadora del servicio. Se deben tener en cuenta los residuos vegetales que se generen en los mismos, por el manejo de la arborización, los pastos y cosechas y establecer su tratamiento dentro del predio o fuera de éste de acuerdo con lo establecido por la autoridad ambiental. Igualmente se deben realizar los cálculos y estudios específicos de los volúmenes de basura a producirse o a generarse en cada actividad, para definir las áreas requeridas para su almacenamiento y aprovechamiento.

Si los residuos sólidos no son recolectados por un operador del servicio de aseo, debidamente autorizado, el propietario del desarrollo o de la actividad, debe gestionar la respectiva autorización ambiental, para el tratamiento o disposición adecuada de los mismos, ante CORANTIOQUIA.

La actividad de reciclaje en inmuebles localizados en el suelo rural, se podrán ubicar de acuerdo con las disposiciones establecidas para el efecto en RAS 2000 Título F, Decreto 1713 de 2002, Decreto Municipal 289 de 2002 y la Resolución Metropolitana 10202-000526 de 2004.

Se tendrá como alternativa de disposición final de residuos sólidos, los rellenos sanitarios manuales que no causen impactos ambientales negativos; por lo tanto, se deberá contar con el aval de CORANTIOQUIA. Para el efecto se debe cumplir con lo establecido en los PGIRS municipal y regional. Decreto Municipal 2078/2005 y Decreto Metropolitano 04 de 2006.

ARTÍCULO 381°. ÁREAS PARA EL ALMACENAMIENTO DE BASURAS. En todo inmueble donde se realice una actuación urbanística, destinada a cualquier uso, en el suelo rural deberá contar con un sistema de almacenamiento colectivo de basuras de conformidad con el Decreto 1713 de 2002 y la RAS 2000,Título F y la Resolución Metropolitana 10202-00526 de 2004.

ARTÍCULO 382°. CUARTOS PARA SUBESTACIONES DE ENERGÍA. En los inmuebles donde se realicen actuaciones urbanísticas que requieran de subestaciones de energía por el número de destinaciones a generar, se regirán por lo establecido para el efecto en las normas constructivas para el suelo urbano.

ARTÍCULO 383°. CANALIZACIONES PARA TELÉFONOS, PARARRAYOS, CITÓFONOS Y ANTENAS. Toda edificación que requiera de este tipo de instalaciones deberá atender la reglamentación técnica específica para su funcionamiento, tomando como referencia las disposiciones establecidas para tal efecto para el suelo urbano, contenidas en el presente Decreto.

III. SEGURIDAD

ARTÍCULO 384°. NORMAS DE SEGURIDAD EN EDIFICACIONES Y PARCELACIONES. Se atenderá para el efecto, lo establecido en las normas constructivas de seguridad para el suelo urbano de la presente reglamentación.

TÍTULO III
USOS DE SERVICIOS EN SUELO URBANO Y RURAL

ARTÍCULO 385°. CONCEPTO. El uso de servicios busca satisfacer necesidades complementarias a las básicas demandadas por la población en el desarrollo de las actividades de índole cotidiana, frecuente o suntuaria.

ARTÍCULO 386°. 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 los cuales se expide una reglamentación particular, tendiente a definir para cada una de ellos aspectos relativos a saturación, 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 tiene en cuenta las características particulares del servicio y su localización en el territorio para lograr el buen funcionamiento de los mismos.

I. ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO ABIERTOS AL PÚBLICO

ARTÍCULO 387°. ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO. Los establecimientos de esparcimiento público deberán tener en cuenta las recomendaciones establecidas en el Código de Convivencia Ciudadana.

Conforme con lo anterior, para su localización se establecen los retiros de protección a establecimientos educativos, religiosos y hospitalarios, así como condiciones mínimas de funcionalidad, seguridad y accesibilidad para personas con movilidad reducida. Deberán cumplir además con las disposiciones de las autoridades competentes sobre los niveles máximos de ruidos admisibles y demás normas que los regulen.

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 y otra para mujeres. Estos se incrementarán en proporción al área interna que contemple la actividad.

PARÁGRAFO. Los establecimientos abiertos al público que en cualquiera de sus modalidades incluyan como adicional la venta y consumo de bebidas alcohólicas se clasificarán dentro de esta modalidad y se regirán por las disposiciones que la regulan.

ARTÍCULO 388°. SATURACIÓN. Los establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas se saturarán a razón de dos por costado de cuadra, tomando la cuadra de ochenta (80.00) metros lineales; cuando se trate de costados de cuadra de dimensiones mayores o menores se aplicará la medida de manera proporcional.

En la Carretera al Mar a partir de la quebrada La Corcovada, en el Corredor Recreativo y Turístico de la Carrera 70, Tramo A, en el Corredor Turístico de la Carretera a Las Palmas y en Santa Elena a partir de la quebrada la Mediagua y hasta el límite municipal, no se aplicará saturación.

En los centros comerciales y conglomerados comerciales no se aplicarán normas sobre saturación, tampoco se aplicará saturación a nivel de primeros pisos para establecimientos sin venta y sin consumo de bebidas alcohólicas en las áreas y corredores de actividad múltiple del área urbana del municipio, con el fin de propiciar una racional mezcla de usos, siempre y cuando la actividad no trascienda al espacio público y no cause molestias a los vecinos.

ARTÍCULO 389°. ÁREAS. Para efectos de la presente reglamentación se establecen las siguientes áreas:

En establecimientos tales como discotecas, grilles, galleras y estaderos, el área interna requerida no podrá ser inferior a cien (100.00) metros cuadrados. Para los demás establecimientos de esta modalidad el área mínima interior será de cuarenta (40.00) metros cuadrados.

Para los establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas se deberá garantizar unas condiciones de seguridad y condiciones internas que garanticen que la actividad no transcienda al exterior, cuando la reglamentación permita la extensión del servicio, el área externa se considera adicional y no debe superar el área interna; en ningún caso se permitirá la ocupación del exterior del establecimiento con exhibición, venta y producción, propias de la actividad.

En concordancia con lo dispuesto en el Acuerdo 46 de 2006, se establece como área mínima de local para los establecimientos abiertos al público sin consumo de licor, nueve (9.00) metros cuadrados.

En sectores residenciales en el caso de que la topografía presente condiciones de accesibilidad directa al segundo piso desde la vía, se permitirá en este piso la localización de un local. La utilización parcial de la edificación con estos usos dependerá del tipo de área residencial en la cual se ubique, según lo dispuesto en el artículo 270º del Acuerdo 46 de 2006, o la norma que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 390º. RETIROS DE PROTECCIÓN. Se aplicarán los retiros de protección de cien (100.00) metros a establecimientos educativos, religiosos, hospitalarios y asistenciales para los establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas y para los sin venta y con consumo de bebidas alcohólicas, salvo que esté en el costado del frente y de por medio exista una vía pública, con esta distancia. De igual forma, serán aplicables otros retiros que sean aplicables.

ARTÍCULO 391º. PARQUEO. Las obligaciones de parqueo de los establecimientos públicos se regirán por lo establecido en las tablas del Anexo 1 del presente decreto, de acuerdo con la ubicación del local.

PARÁGRAFO 1º. No habrá exigencia de obligación de parqueo para los establecimientos públicos localizados en sectores donde se implementan programas especiales que se acojan a normas de excepción, igualmente los que se localicen en áreas de parqueo regulado.

PARÁGRAFO 2º. La obligación de parqueo puede cumplirse en estacionamientos en altura localizados a una distancia peatonal no mayor de doscientos (200.00) metros entre el acceso del establecimiento y el del parqueadero, o en áreas con reglamentaciones especiales o parqueo regulado siempre y cuando no exista una barrera vehicular o topográfica entre ellos. En ningún caso se permite la ocupación del espacio público con parqueo.

ARTÍCULO 392º. ACCESIBILIDAD. Los establecimientos de esparcimiento público deberán cumplir con las normas de accesibilidad establecidas en las reglamentaciones existentes de orden nacional, departamental y local que permitan la movilidad de los usuarios en condiciones de seguridad al interior del establecimiento.

ARTÍCULO 393°. OTRAS DISPOSICIONES. Ningún establecimiento abierto al público con venta y consumo de bebidas alcohólicas podrá contemplar como actividad complementaria servicios de alojamiento, excepto en los establecimientos con aprobación específica de hoteles que tengan venta y consumo de licor como parte complementaria para el mejoramiento de la calidad del servicio.

II. ALOJAMIENTO

ARTÍCULO 394º. SERVICIO DE ALOJAMIENTO. Son aquellos orientados a prestar el servicio de estadía, en cualquiera de sus modalidades: día a día, por períodos mayores, con o sin alimentación u otros servicios complementarios.

Su clasificación corresponde a la establecida en la Ley 300 de 1996 y en la Ley NTSHOO6 norma de categorización hotelera, o en la que la modifique, complemente o sustituya, de acuerdo con el tipo de

servicio que prestan, con base en el cual se define su ubicación en el territorio municipal. Como complemento normativo se define la obligación de exigencia de parqueo.

Estos establecimientos se regirán además por las normas establecidas por entidades competentes del orden superior que regulen la materia y las que determinan la categorización por estrellas y la calidad del servicio (Resolución 00657 de 2005 del ministerio de Comercio, Industria y Turismo), que buscan fomentar el mejoramiento de la calidad del servicio.

ARTÍCULO 395°. DE LA LOCALIZACIÓN. Los establecimientos de alojamiento se permitirán de acuerdo con la asignación de usos establecida en el Acuerdo 46 de 2006 para las distintas áreas del municipio.

PARÁGRAFO. Los servicios exigidos deberán entenderse como mínimos. Por ende, podrán funcionar en esos sectores establecimientos de alojamiento de mayor jerarquía.

ARTÍCULO 396°. DE LA SATURACIÓN. Los establecimientos hoteleros en áreas residenciales, en cualquiera de sus modalidades, se saturarán con dos por costado de cuadra, tomando como dimensión base para la cuadra ochenta (80.00) metros.

ARTÍCULO 397°. DE LOS ESTACIONAMIENTOS. Los establecimientos de alojamiento deberán presentar solución de parqueo que garantice el cargue y descargue de mercancías e ingreso y salida de los usuarios. La exigencia en cuanto al número está relacionada con la calidad del servicio y será como mínimo de una celda por cada cinco (5) habitaciones.

ARTÍCULO 398°. ACCESIBILIDAD. Los servicios de alojamiento deben cumplir con las normas de accesibilidad establecidas por las reglamentaciones existentes a nivel nacional y departamental, de tal forma que se garantice la movilidad y seguridad de los usuarios al interior del establecimiento, especialmente para las personas con movilidad reducida.

ALOJAMIENTO EN SUELO RURAL

ARTICULO 399°. SERVICIO DE ALOJAMIENTO EN SUELO RURAL. Los servicios de alojamiento en suelo rural se clasifican según el tipo de servicio que prestan y su localización se encuentra definida en las tablas de usos del suelo urbano y rural Anexo III del Acuerdo 46 de 2006.

Este tipo de servicios se rigen por la normativa establecida por las entidades competentes del orden superior que regulan la materia: Resolución 00657 de 2005 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y norma técnica NTSH006.

El Departamento Administrativo de Planeación podrá exigir la certificación de calidad turística, expedida por el organismo competente acreditado por la Superintendencia de Industria y Comercio.

Los establecimientos destinados al servicio de alojamiento deberán disponer para su debido funcionamiento de las áreas necesarias y servicios complementarios de acuerdo a su clasificación y categoría. Deben cumplir además con las normas específicas urbanísticas y de construcción establecidas en la presente reglamentación.

Las áreas complementarias, tanto construidas como libres, destinadas a las actividades complementarias a las de alojamiento, deberán guardar una proporción adecuada con la actividad principal en coherencia con la respectiva tabla de usos del suelo.

Los establecimientos de alojamiento se acogerán a la clasificación, categorización y definiciones establecidas por la reglamentación nacional de mayor jerarquía, hostería, alojamiento turístico, albergue, refugio, alojamiento rural-lodge, posadas turísticas, campamentos, camping, moteles.

ARTÍCULO 400°. LOCALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ALOJAMIENTO EN SUELO RURAL. Según lo dispuesto en las tablas de usos del suelo urbano y rural Anexo III del Acuerdo 46 de 2006, en suelo rural sólo se permite la localización de locales para el servicio de alojamiento de la siguiente manera:

- Hoteles, hostales y apartahoteles:
  Sólo en el Corredor 1 Vía Las Palmas.

- Centros vacacionales y zonas de camping en las modalidades de Zonas de Camping y Campamentos:
  Se permiten condicionados a la mitigación de los impactos ambientales especialmente en la disposición final de residuos sólidos, en el Uso Forestal Protector del Suelo de Protección.

- Alojamiento en Habitaciones en Apartamentos y Casas Particulares:
  Se permiten en el Uso Forestal Protector del Suelo de Protección condicionados a su localización en el área del Parque Ecológico Piedras Blancas, cumpliendo con las normas de aprovechamiento y construcción establecidas para dicha categoría de uso.

Las demás modalidades de alojamiento no son admitidas en el suelo rural de manera independiente o como servicio complementario a otro uso principal.

Los servicios de alojamiento en el Suelo de Protección con Categoría de Uso Forestal Protector no podrán ubicarse a menos de cinco (5.00) kilómetros de distancia uno de otro.

PARÁGRAFO. Se considerarán como usos establecidos los establecimientos de alojamiento que acreditan concepto de ubicación o licencia de funcionamiento anterior y no hayan modificado las condiciones iniciales con las que se autorizaron.

ARTICULO 401°. CONDICIONES DE DESARROLLO PARA EL SERVICIO DE ALOJAMIENTO EN SUELO RURAL: Estas condiciones se establecen de acuerdo a la Categoría de Uso en la cual se localicen de la siguiente manera:

Uso Forestal Protector:

- Área mínima de lote:
  30.000 metros cuadrados, considerando que esta categoría de uso no admite fraccionamientos.

- Altura:
  En el Uso Forestal Protector la altura máxima de las edificaciones destinadas a este uso será de dos (2) pisos.

- Estacionamientos:
  Una celda de paqueo para automóviles por cada cinco (5) habitaciones; y una celda para buses de turismo por cada diez (10) habitaciones; con un mínimo de cinco (5) celdas por establecimiento, todas desarrolladas en el área útil del lote, no se permiten en piso duro.

- Área máxima edificable:
  Hasta un 2% del área neta del lote o parcela, con un máximo de trescientos (300.00) metros cuadrados con construcciones permanentes, y trescientos (300.00) metros cuadrados con construcciones transitorias no permanentes, o instalaciones complementarias que no involucren áreas cubiertas; cumpliendo con las condiciones establecidas en la respectiva tabla de usos del suelo.

Corredor 1-Vía Las Palmas:

Además de lo establecido en el artículo 395º del Acuerdo 46 de 2006, los locales destinados a servicios de alojamiento en este corredor deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Estacionamientos:
  Una celda de paqueo para automóviles por cada cinco (5) habitaciones y una celda para buses de turismo por cada diez (10) habitaciones.

- Accesos:
  Únicamente en forma directa desde la Vía Las Palmas.

III. SERVICIOS PARA DISPOSICIÓN FINAL DE CADÁVERES

ARTÍCULO 402º. CONCEPTO. Corresponden a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de cadáveres 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 y agencias funerarias de servicios afines tanto administrativos como de infraestructura requerida para la actividad.

FUNERARIAS

ARTÍCULO 403º. 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.

ARTÍCULO 404º. LOCALIZACIÓN. Su localización corresponde a la establecida en la tabla de usos del suelo, protocolizada en el Acuerdo 46 de 2006. 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 en el suelo urbano y en el suelo rural se permiten en los centros suburbanos nivel 1 y 2, y en el uso mixto urbano rural, de acuerdo con la asignación de usos para cada una de ellos.

PARÁGRAFO 1º. 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, servicios hospitalarios o asistenciales y establecimientos educativos, como tampoco al interior de centros comerciales, agregados comerciales, grandes superficies y similares.

PARÁGRAFO 2º. Las funerarias con preparación de cadáveres no podrán tener colindancia por ninguno de sus costados con propiedades destinadas al uso residencial, excepto por el costado posterior, caso en el cual deberá garantizar acondicionamiento acústico en los términos que establezca la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 405º. 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.

Áreas: Las funerarias con preparación de cadáveres, deberán tener un área mínima construida de sesenta (60.00) metros cuadrados y veinte (20.00) metros cuadrados adicionales al interior del local por cada vehículo mortuorio, pero en todo caso deberá disponer como mínimo de área para un vehículo mortuorio.

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 (40.00) metros cuadrados y veinte (20.00) metros cuadrados adicionales al interior del local por cada vehículo mortuorio, pero en todo caso deberá disponer como mínimo de área para un vehiculo mortuorio.

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 quedará a la vista del público.

Salubridad: 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 en el sitio. Deberá cumplir con las demás normas sanitarias establecidas sobre la materia en reglamentaciones de superior jerarquía.

Otras disposiciones: Los oratorios de espera no podrán contemplar velación, si ésta es prolongada deben contemplar cavas de congelación previa autorización de las autoridades ambientales, o cumplir con la norma específica de sala de velación.

Las funerarias deberán cumplir con todas las normas establecidas por el Código de Policía, sanitarias y ambientales que no estén contempladas en la reglamentación anterior.

ARTÍCULO 406º. ACCESIBILIDAD. Las funerarias deberán cumplir con las normas sobre accesibilidad establecidas en las reglamentaciones de carácter nacional, departamental y municipal existentes, y en especial con las normas de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

IV. SERVICIO DE SALAS DE VELACIÓN

ARTÍCULO 407º. SALAS DE VELACIÓN. Son los espacios arquitectónicos destinados a facilitar las áreas necesarias para la velación de cadáveres.

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 408º. LOCALIZACIÓN. Los servicios de salas de velación podrán ubicarse en las áreas y corredores de actividad múltiple en suelo urbano, en los centros suburbanos nivel 1 y 2 y en el uso mixto urbano rural, 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 preparación de cadáveres.

Las salas de velación y las funerarias podrán funcionar integradas, siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos para ambas, los usos del suelo lo permitan y se ajusten a los requisitos establecidos por el Código de Policía, las autoridades sanitarias y ambientales.

No se admitirá este servicio a una distancia menor de ochenta (80.00) metros tomados desde el acceso de clínicas, hospitales, centros de salud y establecimientos educativos. Tampoco se permiten

su localización la misma manzana de clínicas, hospitales, centros de salud y educación ni de otra sala de velación ya aprobada.

Las salas de velación no podrán tener colindancia por ninguno de sus costados con propiedades destinadas al uso residencial, excepto por el costado posterior, caso en el cual deberá garantizar acondicionamiento acústico en los términos que establezca la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 409°. 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.
Deberán cumplir igualmente con las normas sobre accesibilidad establecidas en las reglamentaciones de carácter nacional, departamental y municipal existentes, y en especial con las normas de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

ARTÍCULO 410°. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.

1. Áreas: Área mínima construida de cien (100.00) metros cuadrados 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 servicios sanitarios, de quince (15.00) metros cuadrados como mínimo. El oratorio se considera como una sala más.

2. Servicios sanitarios: Deben estar provistas de servicios sanitarios independientes para damas y caballeros, en proporción de una unidad completa (sanitario y lavamanos) para cada sexo, con orinal adicional para la unidad de caballeros, por cada sala de velación.

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 (3.00) metros de ancho o más, dependiendo del número de éstas. Esta circulación se incrementará a razón de 0.50 metros por cada sala adicional a las primeras.

4. Iluminación y ventilación: Deben cumplir los requisitos mínimos sobre iluminación y ventilación, contenidos en la presente reglamentación; ésta debe ser en forma directa desde patios o vacíos, o en forma mecánica cuando la distancia a la fuente de luz supere los tres (3.00) metros.

6. Parqueaderos: Se debe disponer de un parqueadero integrado a la edificación con un mínimo de veinte (20) celdas por cada sala de velación u oratorio en las zonas de estratos 5 y 6 y de quince (15) celdas en las zonas de estratos 3 y 4. En las zonas de estratos 1 y 2, en el Centro Tradicional y Representativo, en las cabeceras de los corregimientos, en los centralidades rurales ubicadas en suelo suburbano se debe disponer como mínimo de cinco (5) celdas de parqueo por cada sala.

El parqueo del vehículo mortuorio estará dispuesto de tal manera que el desplazamiento del cadáver al interior de la sala de velación se haga a través de un acceso distinto del acceso 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) celdas por cada sala; en las zonas de estratos 3 y 4, deben cumplir con un mínimo de diez (10) celdas; si el templo tiene solución de parqueo, éstas se contabilizarán para efectos de la exigencia.

Para las construcciones existentes en templos debidamente aprobados sin solución de parqueo, podrá solucionar la exigencia en un predio que no esté a más de doscientos (200.00) metros de la sala de velación.

8. Salas anexas a cementerios: Cuando el servicio de sala de velación se presente anexo al cementerio o jardín cementerio existente, deberá cumplir con el número de parqueaderos por cada sala establecido por la presente reglamentación y se podrá contar con las celdas de parqueo del cementerio.

V. MORGUES

ARTÍCULO 411°. CONCEPTO. Es la edificación destinada al acopio y almacenamiento provisional de cadáveres humanos.

ARTÍCULO 412°. 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 de anteproyecto para su análisis por parte del Departamento Administrativo de Planeación. En ningún caso podrán plantearse en áreas con categoría de usos residenciales.

VI. SERVICIO DE CEMENTERIOS

ARTÍCULO 413°. 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 414°. 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. Además del uso predominante podrán disponer de usos complementarios y compatibles con 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.

Se clasifican acorde con su cobertura, de carácter metropolitano, zonal o barrial.

ARTÍCULO 415°. 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 actividades tales como funerarias, salas de velación, servicios religiosos e inhumación subterránea en lote o tumba.

La localización será por fuera del Centro Tradicional y Representativo y a una distancia no menor de trescientos (300.00) metros de hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.

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 desarrollo Municipal.
- 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 416°. NORMAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA JARDINES-CEMENTERIOS. Los jardines-cementerios tendrán un área bruta mínima de cuatro (4) hectáreas. Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios, serán los siguientes:

ÁREA BRUTA DEL TERRENO (HECTÁREAS)	OCUPACIÓN MAXIMA
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 (6.00) metros de sección. El antejardín será de tres (3.00) metros, como mínimo, en ambos costados de las vías interiores y dispondrán de un andén de circulación en uno de los costados.

2. RETIROS LATERALES: Serán de un ancho mínimo de quince (15.00) metros en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada, según los parámetros establecidos en el decreto sobre el árbol urbano.

Podrán exigirse retiros mayores o vías perimetrales, cuando la existencia de otros usos no compatibles o las previsiones viales o de servicios, los hicieren necesarios.

3. PARQUEADEROS: Se dispondrá de un área de parqueo con capacidad para un mínimo de 100 vehículos para cementerios y jardines cementerios entre 4 y 10 hectáreas, las cuales se aumentaran en 25 celdas por hectárea adicional.

4. CERRAMIENTO: El cerramiento debe cumplir con lo dispuesto las normas específicas establecidas en el presente decreto.

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 un (1.00) metro de profundidad para el caso de fosas sencillas y dos (2.00) metros cuando sean dobles. Dependiendo de la consistencia del terreno, la fosa mínima será de 0.80 metros por dos (2.00) metros para un tamaño de lote mínimo de un metro con veinte (1.20) por dos metros con cincuenta (2.50), con espacio para circulación entre unas y otras de 0.60 metros. Deberá elaborarse un estudio que compruebe que el nivel freático de los terrenos, en tiempo normal, se encuentra por lo menos un (1.00) metro 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.

PARÁGRAFO. Los cementerios y jardines – cementerio, admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, según la reglamentación vigente para ellos.

ARTÍCULO 417º. NORMAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA CEMENTERIOS CON BÓVEDAS.

1. Área del terreno: Será de dos hectáreas como mínimo y cuatro como máximo.

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 (15.00) metros 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 quince (15.00) metros como mínimo, requisito que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes. Este retiro se exigirá arborizado conforme a lo estipulado en el decreto sobre el árbol urbano.

4. Cerramiento: Éste podrá estar constituido parcialmente por las bóvedas, con altura mínima y modulación de máximo tres (3.00) metros, alternados con muros calados, rejas o elementos que permitan transparencia, el área máxima a cerrar será de cuatro (4) hectáreas.
El cerramiento deberá cumplir con las demás condiciones establecidas en los artículos 17º y 18º de la presente reglamentación, excepto con el área máxima a cerrar que será de cuatro (4) hectáreas.

5. Circulaciones: Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente inmediato una circulación de tres (3.00) metros 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 tres (3.00) metros, para los primeros tres (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 tres (3.00) metros, altura máxima ocho (8) pisos, cumpliendo de todas formas con lo establecido en las normas de la Aeronáutica Civil y en el Acuerdo 46 de 2006.

7. 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 (20) centímetros. 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 (5) centímetros 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 el 3% y estará provisto de un zócalo de diez (10) centímetros de altura.

ARTÍCULO 418º. 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 419º. 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 420°. ACCESIBILIDAD. Los cementerios deben cumplir con las normas sobre accesibilidad establecidas por las reglamentaciones existentes a nivel nacional, local y departamental, en especial las establecidas para las personas con movilidad reducida.

ARTÍCULO 421°. SERVICIOS PÚBLICOS. Deberán contar con la infraestructura de servicios públicos requerida por las empresas prestadoras de dichos servicios, tanto para el área urbana como rural.

VII. JARDINES DE OSARIOS Y OSARIOS EN RECINTO CERRADO

ARTÍCULO 422°. CONCEPTO. Son estructuras arquitectónicas diseñadas para albergar los cenizarios y osarios.

ARTÍCULO 423°. 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 de culto y cumplan con todos los demás requisitos.

ARTÍCULO 424°. 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, con una separación mínima entre muros de 0.70 metros, pasillos de circulación en piso duro y retiros ornamentales arborizados.

ARTÍCULO 425°. NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCION. 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.

2. Las circulaciones tendrán un ancho mínimo de dos metros con cincuenta (2.50) y las diferencias de niveles se tratarán con rampas con pendiente máxima del 10%.

3. Deberán contar con un espacio principal que sirva como sitio de reunión para la celebración de ritos.

4. Las características mínimas de la edificación destinada a pabellón de osarios, serán las siguientes:

Altura máxima del pabellón de osarios: Tres (3.00) metros por piso.

Longitud máxima del pabellón de osarios: Diez (10.00) metros.

Los muros posteriores y laterales del pabellón de osarios tendrán tratamiento y acabados de fachada.

Deberá existir una separación de veinte (20) centímetros como mínimo, entre la primera fila horizontal de osarios y el nivel de piso acabado y entre la última fila con la cubierta.

ARTÍCULO 426°. ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES. Toda adecuación, ampliación o modificación deberá ceñirse a las anteriores condiciones.

VIII. SERVICIO DE HORNOS CREMATORIOS.

ARTÍCULO 427°. 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 428°. LOCALIZACIÓN. Se definirá su localización de acuerdo con las tablas de usos protocolizadas con el Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 429°. UBICACIÓN DE HORNOS CREMATORIOS. 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.

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 estar fuera de la vista del público.

PARÁGRAFO. Bajo ninguna circunstancia se admitirán al interior de las salas de velación.

Los hornos crematorios utilizados para la cremación de especimenes 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.

IX. SALAS DE CINE

ARTÍCULO 430°. SALAS DE CINE. Es el sitio donde se exhibe de manera colectiva y pública videos y cintas e imágenes.

Se definirá su ubicación y se reglamentarán aspectos funcionales como capacidad de la sala, normas de seguridad, señalización interna, materiales de pisos y acabados, número de servicios sanitarios en función con el número de espectadores.

ARTÍCULO 431°. LOCALIZACIÓN. En el suelo urbano y en el de expansión se podrán ubicar en las áreas y corredores de actividad múltiple y en centro tradicional y representativo. En los corregimientos su ubicación será en el centro de equilibrio de occidente, centralidades suburbanas y en las áreas y corredores de actividad múltiple de las cabeceras de San Antonio de Prado y San Cristóbal.

También se podrán localizar, siempre y cuando cumplan la normativa específica, como:

- Anexos a centros comerciales, grandes superficies, terminales de transporte;
- Como parte de equipamientos o establecimientos educativos, culturales, de culto, comunitarios, de salud; siempre y cuando no mantengan el uso principal y dominante del equipamiento o establecimiento, dentro de las áreas para otros servicios.
- Como parte de Unidades Deportivas, parques deportivos, parques recreativos, parques temáticos.

ARTÍCULO 432°. UBICACIÓN. Se podrán localizar en cualquier piso de la edificación siempre y cuando garanticen el acceso a personas con movilidad reducida; y se cumpla con las normas de alturas para cada sitio de la ciudad en particular.

El cine-bar, considerado como una sala de cine con el servicio de venta y consumo de licor, se manejará con la reglamentación de establecimientos públicos con venta y consumo de licor y se permiten sólo en zonas de actividad múltiple; y en centros comerciales, grandes superficies siempre y cuando el cine-bar no tenga acceso directo sobre la vía pública o exterior.

El auto-cine, es el espacio cubierto o al aire libre donde se exhibe de manera colectiva y pública videos y cintas e imágenes, pero donde los espectadores lo hacen desde un vehículo de transporte liviano (auto, campero o motocicletas): Podrán ubicarse sobre La vía las Palmas, Vía San Pedro de Los Milagros, Centros de equilibrio de occidente, norte y sur; pero requieren de un estudio para el análisis

de la movilidad revisado y aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación antes de la obtención de la licencia de urbanismo y construcción en la curaduría urbana.

ARTÍCULO 433°. ASPECTOS CONSTRUCTIVOS. Toda sala de cine nueva debe cumplir con los siguientes espacios y características:

Sala de espectadores.

- No debe recibir luz del exterior
- Debe tener luz interna para emergencias
- Debe tener luz indirecta de piso para el desplazamiento en tinieblas
- Las paredes y el techo debes ser en materiales que no reflejen la luz
- Desde la primera fila de asientos el ángulo de visión de la imagen entera ha de ser menor de treinta grados (30°), situación que debe demarcarse en un corte arquitectónico y constructivo en los planos.
- La salida del rayo de proyección de la imagen desde el cuarto del proyector debe estar dos (2.00) metros por encima del piso de la última fila de espectadores.
- La sala debe tener espacio para personas con movilidad reducida equivalentes al 5% del aforo total de la sala.
- La separación mínima entre filas de silleterías será de cuarenta y cinco (0.45) centímetros y utilizada para la circulación y acceso a los asientos.
- El ancho mínimo para cada asiento será de cincuenta (050) centímetros.
- La sala de cine debe contar con un pasillo central o dos laterales que sirvan a máximo 16 sillas a cada lado.
- El aforo total de la sala la dará el número de asientos los cuales deberán ser especificados en los planos que se protocolicen dentro del cuadro de áreas.
- Paredes, techo y piso deben disponerse de manera que garanticen una perfecta acústica y garanticen la no salida del sonido o ruidos al exterior.
- Las salas de cine deben contar con servicio de aire acondicionado según las normas técnicas para este tipo de servicio. No se permite la ventilación por abanico o ventiladores.
- Puertas de entrada y salida. Estas deben acondicionarse en forma tal que permitan una fácil y rápida evacuación. Habrá dos salidas, cada una de 1.50 metros de ancho como mínimo; cuando la capacidad de la sala exceda de 300 personas, por cada 50 personas adicionales o fracción se incrementará el ancho de la salida en 10 centímetros. Las puertas de salida deberán abrirse sobre un descanso o plataforma cuyo fondo será de 2.00 metros como mínimo, entre la última escala y la puerta de salida. No deberá existir grada o contrahuella entre la sala y el área de descanso o plataforma. Las puertas de entrada y salida deberán ser protocolizadas en los planos que acompañan la licencia de construcción.
- Salida de emergencia. Las salas de cine deberán disponer de una como mínimo, por cada 300 personas, debiendo aumentarse su número de acuerdo con la capacidad del local. Dichas puertas abrirán hacia afuera y deben ubicarse de tal forma que permitan la fácil evacuación del recinto hacia el exterior sin menoscabo del espacio público. Al abrir hacia fuera no deben obstruir la circulación o área de evacuación de las demás salas de cine u otros usos que se encuentren en el exterior. La puerta debe tener mínimo dos (2.00) metros de ancho. La salida de emergencia puede suplir la puerta de salida. En ningún caso las puertas de emergencia darán salida a través de escalas; como caso especial se admitirán dando a rampas de pendiente inferior al 10%. La salida de emergencia deberá ser protocolizada en los planos que acompañan la licencia de construcción.
- Área de seguridad o evacuación o atrio. La sala o salas de cine deben contar con un área de seguridad donde converge el pasillo o los pasillos de evacuación equivalente a la mitad del aforo, calculando 0.80 m² por espectador. Esta área de seguridad podrá estar en un área libre común áreas de recibo o terrazas cubiertas pero libre de amoblamientos., un área libre pública (plaza o plaza, no se permite sobre las vías públicas). El área de seguridad deberá ser protocolizada en los planos que acompañan la licencia de construcción.

Cuarto de proyección

- Debe contar con sistema de inyección y extracción de aire
- Debe tener absorción acústica hacia la sala de espectadores.

Taquillas

- Debe contar con puestos para la expedición de billetes o boletos
- Hace parte de las taquillas el área para los espectadores dispuestos en filas, la cual equivaldrá a un tercio del aforo total de la sala de cine o la sumatorias de todas las salas, donde cada personas ocupa 0.80 m².

Baterías sanitarias

Éstas se calculan a razón de 1 sanitario y lavamanos por cada 100 espectadores, de los cuales 2 tercios serán para mujeres y un tercio para hombres.
Mínimo dos tercios de los sanitarios de los caballeros se reemplazarán por orinales.
En caso de que las salas de cine se ubiquen en varios pisos, deberán existir unidades sanitarias en cada piso. Y en todo caso existirá mínimo un sanitario y lavamanos para personas con movilidad reducida por sexo.

ARTÍCULO 434°. OTROS SERVICIOS. Se pueden ubicar servicios de restaurante, cafeterías, bar o similares, cumpliendo con la norma para establecimientos abiertos al público.

ARTÍCULO 435°. ESTACIONAMIENTOS. En las zonas de estratos 4, 5, 6 se exigirá una celda de parqueo al interior del inmueble por cada cinco (5) espectadores. En las zonas de estratos 1, 2,3 y en los corregimientos, no habrá exigencia de parqueo.

Cuando se ubiquen en centros comerciales, complejos educativos, deportivos, recreativos y culturales los estacionamientos de estos cubrirán esta exigencia, siempre y cuando los establecimientos o complejos cubran la demanda de la o las salas de cine.

En el Centro Tradicional y Representativo y en las áreas y corredores de actividad múltiple de cobertura zonal y barrial, no habrá exigencia de parqueo para este uso.

ARTÍCULO 436°. NORMAS DE SEGURIDAD. Deben cumplir con todas las normas vigentes de seguridad referidas a suelos, estructuras, incendios, evacuación, entre otras.

X. PISCINAS

ARTÍCULO 437°. CLASIFICACIÓN DE LAS PISCINAS. Según el Acuerdo 73 de 2006, las piscinas se pueden clasificar en:

Piscinas de uso público

Son las piscinas destinadas para el uso público en general, sin distinción de clase. Pueden ser de propiedad pública o privada, pero su fin es prestar el servicio a cualquier persona.

Piscinas de uso restringido

Son las piscinas que prestan el servicio a un grupo particular de población o comunidad. Su administración es de propiedad privada.

Dentro de las anteriores pueden existir **piscinas de uso especial** que además del servicio recreativo pueden ofrecer otros servicios como los terapéuticos, medicinales, rituales o similares.

Las piscinas de uso exclusivamente privado están asociadas a la vivienda unifamiliar urbana y rural y no ofrece servicios comunitarios ni públicos.

PARÁGRAFO. Aquellas fuentes públicas que permitan la inmersión de personas deben garantizar al igual que las piscinas condiciones de seguridad e higiene.

ARTÍCULO 438°. AMBIENTES DE LAS PISCINAS. Todas las piscinas pueden contar con los siguientes ambientes:

- Ambiente acuático
- Ambiente técnico y funcional
- Ambiente adicional

ARTÍCULO 439°. AMBIENTE ACUÁTICO. Correspondiente al área principal y que contiene la superficie de agua y las áreas aledañas para la circulación y que en total es igual a la superficie o espejo de agua y a mínimo dos (2) metros perimetrales de franja en piso duro para circulación. Las piscinas para deportes deben cumplir con las áreas mínimas establecidas en esta reglamentación, según la disciplina deportiva.

La capacidad de la piscina está asociada a un (1.00) metro cuadrado de superficie de agua por bañista.

El espejo de agua y el área mínima perimetral de circulación hacen parte del índice de construcción.

Las piscinas de uso público y de uso restringido que deseen contemplar áreas libres y construidas en relación directa con la piscina y que hacen parte del ambiente técnico y funcional, y del ambiente adicional, deben contar con un cerramiento de control que garantice las óptimas condiciones de seguridad y de asepsia de la piscina, para lo cual se deberá disponer de una puerta de acceso que permita el ingreso de bañistas (incluidos aquellos con movilidad reducida) y que garantice el ingreso de las personas duchadas.

Este cerramiento debe garantizar como mínimo el control de acceso a menores de edad por lo que la altura mínima será de un (1.00) metro a partir del piso acabado. Y podrá ser en muro, cerco vivo, malla u otro similar, pero que garantice el control de ingreso y la asepsia; y en todo caso para las piscinas que hacen parte de complejos deportivos, recreativos, áreas comunes y similares, se deberá propender por la no generación de fachadas cerradas que afecten negativamente el espacio público.

Los ambientes acuáticos deben disponer en lugar visible de la información básica de la piscina: profundidad máxima y mínima, área de la piscina, capacidad de la piscina (número de bañistas) ubicación de batearías sanitarias, existencia o no del servicio de salvavidas y normas de comportamiento.

Entre el vestidero y la piscina debe haber un lavapies el cual se ubica de manera tal que obligue a todos los usuarios su uso antes de ingresar a la piscina. El lavapies debe tener un profundidad no menor a 0.30 metros y un largo no menor a uno con veinte (1.20) metros.

En toda piscina con profundidades mayores de uno con cincuenta (1.50) metros deberá haber servicio de salvavidas, el cual deberá ubicarse en el plano que protocolice la licencia y cuya ubicación debe garantizar la visibilidad completa de la piscina o del complejo de piscinas.

Los pisos de las áreas de circulación, plazoletas, terrazas, áreas de asoleamiento y similares deberán hacerse en pisos antideslizantes.

Las piscinas de uso público o uso restringido deberán demarcar en textos vistosos la profundidad de la piscina.

ARTÍCULO 440°. AMBIENTES TÉCNICOS Y FUNCIONALES. En ellas se localizan las baterías sanitarias que deben tener servicio para ambos sexos, los cuartos técnicos, los guardarropas.

Batería sanitaria. La piscina deberá contar con servicios sanitarios: sanitario, lavamanos, ducha y orinales en las siguientes cantidades:

- Una (1) ducha por cada 40 bañistas
- Un (1) sanitario por cada 40 bañistas
- Un (1) orinal por cada 50 bañistas
- Un 81) lavamanos por cada 50 bañistas.

Se debe garantizar que estos servicios estén al servicio dentro del cerramiento de la piscina.

Debe garantizarse por lo menos un aparato sanitario para personas con movilidad reducida para cada sexo.

Los pisos de las baterías sanitarias serán en material resistente, lavable y no absorbente. Las paredes serán revestidas hasta una altura de uno con ochenta (1.80) metros como mínimo

Vestideros. Deben ubicarse por fuera del cerramiento de control de la piscina y pueden contar con batería sanitaria, pero independiente a la de la piscina. La cantidad corresponde a uno por cada 20 bañistas. Se puede prescindir de ellos o compartir cuando éstos atiendan varios servicios (otras áreas deportivas o recreativas, saunas, turcos, gimnasios y similares).

Cuartos técnicos. Corresponde a los espacios destinados para plantas eléctricas, sistemas de bombeo y equipos de purificación del agua, se incluyen los espacios para almacenaje de productos o aditivos para la limpieza de la piscina. Las instalaciones técnicas se ubicarán y construirán garantizando el aislamiento total de los bañistas y del público en general.

Todos los espacios de cada uno de los ambientes técnicos y funcionales son considerados dentro del índice de construcción, y deben cumplir con las normas técnicas y constructivas específicas para cada uno.

ARTÍCULO 441°. AMBIENTES ADICIONALES. Corresponde a espacios que no son necesarios para el funcionamiento de la piscina pero que la complementa, tales como áreas de asoleamiento, áreas para usos compatibles como cafeterías, restaurantes, gimnasios, salas de masajes, saunas, turcos, y similares.

El expendio de alimentos o bebidas se puede hacer siempre y cuando no se consuman dentro de la piscina.

Todos los espacios de cada uno de los ambientes adicionales son considerados dentro del índice de construcción, y deben cumplir con las normas técnicas y constructivas específicas para cada uno.

ARTÍCULO 442°. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y TÉCNICAS DE LAS PISCINAS. Las características constructivas y técnicas de las piscinas deben garantizar condiciones de seguridad e higiene, por encima de los beneficios lúdicos, recreativos, terapéuticos, sociales, económicos, culturales, o deportivos que ellas ofrezcan.

Las piscinas se podrán construir dentro de edificaciones residenciales, comerciales, de servicios e industriales, en suelos urbanos, rurales o de protección, cumpliendo con las normas de usos del suelo, y especificas y técnicas.

Aquellas piscinas que se destinen al desarrollo de prácticas deportivas como la natación, el waterpolo, los clavados y los deportes subacuaticos deberán cumplir con las dimensiones específicas para cada deporte.

Las piscinas que se destinan a la recreación, servicios terapéuticos, medicinales, rituales y similares podrán tener la forma o el tamaño que se desee; pero su área de espejo de agua será el parámetro para el cálculo de los tamaños de los ambientes técnicos y funcionales.

ARTÍCULO 443°. ESTACIONAMIENTOS. La exigencia de parqueaderos para visitantes en la piscinas se determinará según el estrato socioeconómico donde se ubique en relación con el área destinada al uso, descontando áreas de servicios, cocinetas, baños, circulaciones y cuartos técnicos, como se indica a continuación:

Zonas	Celdas
Estratos 5 y 6	1 celda por cada 10 m² de área construida
Estrato 4	1 celda por cada 40 m² de área construida total
Estrato 1,2,3	Opcional
Centro tradicional y representativo	No hay exigencias.
Corregimientos	1 celda por cada 40m² de área construida total

Dichas celdas se deberán ubicar dentro del área útil del lote, cumpliendo con las normas generales sobre parqueaderos.

Los usos establecidos que no cumplan con estas exigencias de parqueo y estén causando conflictos en la vía por ocuparla para tal fin, deben presentar soluciones alternativas para el mismo.

Cuando se ubiquen en centros comerciales, complejos educativos, deportivos, recreativos y culturales los estacionamientos de éstos cubrirán esta exigencia, siempre y cuando los establecimientos o complejos cubran la demanda de la piscina.

XI. GIMNASIOS

ARTÍCULO 444°. GIMNASIOS. Son establecimientos o equipamientos que prestan servicios de acondicionamiento físico, rehabilitación motora, clases de gimnasia, y terapias pos traumáticas, entre otros.

Independiente de los servicios específicos que preste un gimnasio, estos deberán desarrollarse todos al interior del inmueble incluyendo la mitigación de los impactos que se generen asociados principalmente a ruido y estacionamiento principalmente.

ARTÍCULO 445°. LOCALIZACIÓN. Los gimnasios se podrán ubicar en todo el territorio municipal excepto en las áreas residenciales.

Además se podrán ubicar como parte de los servicios de educación, salud, recreación, deportes, comunitarios, culturales, de culto, asistenciales, conglomerados comerciales y al interior de las industrias.

ARTÍCULO 446°. SATURACIÓN. Se mantendrá un nivel de saturación en proporción de máximo un gimnasio por cuadra, teniendo en cuenta ambos costados de la vía. Como dimensión base para determinar la dimensión de la cuadra se tomarán ochenta (80.00) metros, a partir del acceso.

En áreas y corredores de actividad múltiple no habrá saturación si cumplen con la exigencia de estacionamientos.

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 y se tolerarán siempre y cuando no causen conflictos viales, y realicen las adecuaciones técnicas necesarias para evitar la propagación del ruido hacia el exterior.

Los gimnasios deben contar con las disposiciones sobre ubicación frente a glorietas e intercambios viales establecidas en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 447°. CARACTERISTICAS ESPACIALES DE UN GIMNASIO. Los gimnasios tienen los siguientes ambientes:

- Ambiente de acondicionamiento grupal.
- Ambiente de acondicionamiento individual.
- Ambiente húmedo.
- Ambientes complementarios
- Ambientes adicionales

ARTÍCULO 448°. AMBIENTE DE ACONDICIONAMIENTO GRUPAL. Espacios para el acondicionamiento físico dirigido a grupos. Caracterizado por ser un salón para el desarrollo de rutinas corporales dirigidas por instructor. Se utilizan elementos como colchonetas, bastones, aros, mancuernas, bicicletas estáticas y similares. Dentro de estos ambientes se encuentran los salones de aeróbicos, danzas, yoga, pilates, spining y similares.

Una de las principales características es la utilización de música o videos para el desarrollo de la actividad física. Característica que exige ser mitigada para evitar que trascienda hacia el exterior.

Sus características mínimas serán:

- El área mínima del salón será de cincuenta y seis (56.00) metros cuadrados, donde la longitud del fondo del salón no será mayor a nueve metros con noventa centímetros (9.60 m2).
- El piso debe ser antideslizante
- La altura mínima es de tres (3.00) metros
- El área por usuario es de cuatro (4.00) metros cuadrados, la cual dará la capacidad máxima del salón. La capacidad de los salones debe indicarse en los planos que se protocolizan con la licencia constructiva.
- En caso de ser salones para acondicionamiento grupal con aparatos, el área mínima la determina el número de aparatos (bicicletas o elípticas o bandas, o el aparato que se tenga.
- Independiente de su localización este ambiente debe tener aislamiento acústico que garantice la propagación del ruido (del interior al exterior y viceversa) ocasionado por la música o la actividad grupal.
- Debe tener un área adicional a la mínima para el almacenamiento de elementos o equipos.
- El área mínima de las puertas es de un metro con veinte centímetros (1.20), y deben abrir hacia el exterior del salón.

ARTÍCULO 449º. AMBIENTE DE ACONDICIONAMIENTO INDIVIDUAL. Espacios para el acondicionamiento individual de los usuarios por medio de aparatos o aditamentos individuales. Se refiere principalmente al espacio destinado para pesas, multifuncionales, poleas, bicicletas, bandas, elípticas, y similares.

- Los pisos deben ser antideslizantes
- Se debe garantizar corredores de circulación de ochenta (0.80) centímetros entre franjas de aparatos
- Altura mínima de tres (3.00) metros

ARTÍCULO 450º. AMBIENTE DE TRATAMIENTOS ESPECIALIZADOS. Corresponde a los espacios para la prestación de servicios de acondicionamiento individual, servicios terapéuticos, médicos y similares, contando con personal profesional especializado y con equipos técnicos especializados. Estos espacios corresponden básicamente a consultorios.

- El área mínima será la de un consultorio, diez (10.00) metros cuadrados, pudiendo los consultorios tener una mayor área.
- En el gimnasio se permite la ubicación hasta cuatro consultorios.
- Cuando se tengan más de cuatro consultorios, deberá cumplir con toda la normativa específica para equipamientos de salud del nivel 1.
- El cumplimiento de toda la normativa urbanística y constructiva establecida en esta normativa no lo exime del cumplimiento de la normativa de salud expedida por las autoridades competentes para su correcto funcionamiento.

ARTÍCULO 451º. AMBIENTE HÚMEDO. Es el ambiente donde se encuentran servicios de acondicionamiento a través o con el agua, tales como las piscinas, jacuzzis, saunas, baños turcos y similares.

- Las piscinas deben cumplir con la normativa específica de este decreto.
- Los saunas, jacuzzis, baños turcos y similares deberán tener áreas de descanso equivalentes al 20% de cada uno de los servicios húmedos.
- El área húmeda debe tener duchas, mínimo una para cada servicio.
- Las duchas deben ubicarse de tal manera que se garantice el ingreso de los usuarios completamente duchados al ambiente húmedo (las piscinas, baños turcos, saunas, jacuzzis y similares).
- Los pisos externos de los ambientes debe ser antideslizante.
- Los enchapes de los baños turcos deben ser en pisos, paredes y techos.
- El sauna debe recubrirse en madera los pisos, paredes y techo (cielo).
- Las puertas de los baños turcos y saunas deben abrir hacia el exterior.

- Estos ambientes no pueden estar en contacto con espacios donde se consuman alimentos (cafeterías y restaurantes)

ARTÍCULO 452°. AMBIENTES COMPLEMENTARIOS. Son los que se requieren para el perfecto funcionamiento de los anteriores ambientes y son: las baterías sanitarias, la administración, los vestideros, consultorio (de atención inmediata), parqueaderos.

Baterías sanitarias. Todo gimnasio debe contar con los siguientes servicios en la batería sanitaria, mientras el área total de los siguientes ambientes no sea superior a 200 metros cuadrados: Ambiente de acondicionamiento grupal, Ambiente de acondicionamiento individual, Ambiente húmedo, Ambientes complementarios.

	Vestidero	Sanitario	Lavamanos	Ducha	Orinal
Hombres	2	2	2	2	2
Mujeres	3	2	2	3	-

Por cada 100 metros cuadrados o fracción, se deberán aumentar los servicios sanitarios en la cantidad del cuadro anterior.

ARTÍCULO 453°. AMBIENTES ADICIONALES. No son indispensables, pero pueden ofrecerlos y son: sala de peluquería, cafetería, restaurante, tiendas o almacenes de vestuario o accesorios y similares.

Todos estos deben cumplir con la normativa específica para cada uno de los servicios.
La sumatoria del área de todos estos servicios no debe superar el 20% del total de todos los servicios del gimnasio.

ARTÍCULO 454°. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE UN GIMNASIO. Dependiendo de cada uno de los ambientes, las características constructivas de un gimnasio son:

Accesibilidad. Si la edificación se desarrolla en altura, esta debe garantizar el acceso a las personas con movilidad reducida a todos los pisos donde se presten servicios.

Altura. La permitida según los aprovechamientos permitidos en la zona.

Almacenamiento de agua. Todo gimnasio independiente del tamaño deberá tener un tanque de almacenamiento de agua potable que garantice el funcionamiento del gimnasio durante 48 horas. Para esto deberá indicarse en los planos que protocolicen la licencia el tamaño de este y la capacidad de usuarios.

ARTÍCULO 455°. ESTACIONAMIENTOS. La exigencia de parqueaderos para visitantes en los gimnasios se determinará según el estrato socioeconómico donde se ubique con relación al área construida destinada al uso principal, descontando áreas de servicios, cocinetas, baños, circulaciones y cuartos técnicos, como se indica a continuación:

Zonas	Celdas
Estratos 5 y 6	1 celda por cada 10 m² de área construida
Estrato 4	1 celda por cada 40 m² de área construida total
Estrato 1,2,3	Opcional
Centro tradicional y representativo	No hay exigencias.
Corregimientos	1 celda por cada 40m² de área construida total

Dichas celdas se deberán ubicar dentro del área útil del lote, cumpliendo con las normas generales sobre parqueaderos.

Los usos establecidos que no cumplan con estas exigencias de parqueo y estén causando conflictos en la vía por ocuparla para tal fin, deben presentar soluciones alternativas para el mismo.

Cuando se ubiquen en centros comerciales, complejos educativos, deportivos, recreativos y culturales los estacionamientos de éstos cubrirán esta exigencia, siempre y cuando los establecimientos o complejos cubran la demanda del gimnasio.

XII. TEATROS

ARTÍCULO 456°. TEATROS. Es espacio de convocatoria pública para el desarrollo de actividades escénicas de música, teatro, opera, zarzuela, danza y similares que requieren de un escenario para la exhibición de este tipo de manifestaciones culturales.

Su reglamentación específica incluye las condiciones que deben cumplir los espacios interiores tales como el hall de acceso, características del escenario, las puertas de acceso y salidas de emergencia, los pasillos, vestíbulos, y circulaciones; el número de servicios sanitarios requeridos, la capacidad de la sala, así como las normas de seguridad, señalización interna, materiales de piso y acabados espacios para taquillas, casillas de proyección, áreas técnicas.

ARTÍCULO 457°. LOCALIZACIÓN. En el suelo urbano y en el de expansión se podrán ubicar en las áreas y corredores de actividad múltiple y en centro tradicional y representativo. En los corregimientos su ubicación será en el centro de equilibrio de occidente, centralidades suburbanas y en las áreas y corredores de actividad múltiple de las cabeceras de San Antonio de Prado y San Cristóbal.

También se podrán localizar, siempre y cuando cumplan la normativa específica, como:

- Anexos a centros comerciales, grandes superficies, terminales de transporte;
- Como parte de equipamientos o establecimientos educativos, culturales, de culto, comunitarios, de salud; siempre y cuando no mantengan el uso principal y dominante del equipamiento o establecimiento, dentro de las áreas para otros servicios.
- Como parte de Unidades Deportivas, parques deportivos, parques recreativos, parques temáticos.
- Como parte de complejos culturales de ciudad, metropolitanos o regionales.

ARTÍCULO 458°. UBICACIÓN. Se podrán localizar en cualquier piso de la edificación siempre y cuando garanticen el acceso a personas con movilidad reducida; y se cumpla con las normas de alturas para cada sitios de la ciudad en particular.

ARTÍCULO 459°. TIPOS DE TEATRO. Se definen tres tipologías acorde con su capacidad de espectadores:

1. PEQUEÑOS TEATROS. Son espacios ámbito barrial o suburbano. Se trata de **s**itios aptos para eventos de menor convocatoria con capacidad máxima de doscientos cincuenta (250) espectadores.

2. TEATROS MEDIOS. Son sitios de mediana capacidad de convocatoria entre doscientos cincuenta (250) y quinientos (500) espectadores. Son de ámbito zonal o corregimental.

3. GRANDES TEATROS. Son sitios de alta capacidad de convocatoria para espectáculos masivos, con capacidad superior a quinientos (500) espectadores. Su ámbito es de ciudad, metropolitano, regional o nacional.

Se ubicarán en el centro tradicional y representativo. También se podrán localizar, siempre y cuando cumplan la normativa específica, como:

- Anexos a centros comerciales, grandes superficies, terminales de transporte;
- Como parte de equipamientos o establecimientos educativos, culturales, de culto, comunitarios, de salud; siempre y cuando no mantengan el uso principal y dominante del equipamiento o establecimiento, dentro de las áreas para otros servicios.
- Como parte de Unidades Deportivas, parques deportivos, parques recreativos, parques temáticos.

- Como parte de complejos culturales de ciudad, metropolitanos o regionales.
- En suelos rurales como parte de complejos culturales, educativos, deportivos y recreativos.

ARTÍCULO 460°. ASPECTOS CONSTRUCTIVOS. Todo teatro nuevo debe cumplir con los siguientes espacios y características:

Sala de espectadores.

- No debe recibir luz del exterior
- Debe tener luz interna para emergencias
- Debe tener luz indirecta de piso para el desplazamiento en tinieblas
- Las paredes y el techo debes ser en materiales que no reflejen la luz
- Desde la primera fila de asientos el ángulo de visión del escenario ha de ser menor de treinta grados (30°), situación que debe demarcarse en un corte arquitectónico y constructivo en los planos.
- En el evento que el teatro tenga proyección de videos o imágenes, la salida del rayo de proyección de la imagen desde el cuarto del proyector debe estar dos (2.00) metros por encima del piso de la última fila de espectadores.
- El teatro debe tener espacio para personas con movilidad reducida equivalentes al 5% del aforo total de la sala.
- La separación mínima entre filas de asientos será de cuarenta y cinco (0.45) centímetros y utilizada para la circulación y acceso a los asientos.
- El ancho mínimo para cada asiento será de cincuenta (050) centímetros.
- El aforo total del teatro la dará el número de asientos los cuales deberán ser especificados en los planos que se protocolicen dentro del cuadro de áreas.
- Paredes, techo y piso deben disponerse de manera que garanticen una perfecta acústica y garanticen la no salida del sonido o ruidos al exterior.
- Para las tipologías de teatro medio o gran teatro, se debe contar con servicio de aire acondicionado según las normas técnicas para este tipo de servicio. No se permite la ventilación por abanico o ventiladores.
- Puertas de entrada y salida. Estas deben acondicionarse en forma tal que permitan una fácil y rápida evacuación. Habrá dos salidas, cada una de uno con cincuenta (1.50) metros de ancho como mínimo; cuando la capacidad del teatro exceda de tres cientas (300) personas, por cada cincuenta (50) personas adicionales o fracción se incrementará el ancho de la salida en diez (10) centímetros. Las puertas de salida deberán abrirse sobre un descanso o plataforma cuyo fondo será de dos (2.00) metros como mínimo, entre la última escala y la puerta de salida. No deberá existir grada o contrahuella entre el teatro y el área de descanso o plataforma. Las puertas de entrada y salida deberán ser protocolizadas en los planos que acompañan la licencia de construcción.
- Salida de emergencia. Los teatros deberán disponer de una como mínimo, por cada tres cientos (300) espectadores, debiendo aumentarse su número de acuerdo con la capacidad del local. Dichas puertas abrirán hacia afuera y deben ubicarse de tal forma que permitan la fácil evacuación del recinto hacia el exterior sin menoscabo del espacio público. Al abrir hacia afuera no deben obstruir la circulación o área de evacuación de otros usos que se encuentren en el exterior. La puerta debe tener mínimo dos (2.00) metros de ancho. La salida de emergencia puede suplir la puerta de salida. En ningún caso las puertas de emergencia darán salida a través de escalas; como caso especial se admitirán dando a rampas de pendiente inferior al 10%. La salida de emergencia deberá ser protocolizada en los planos que acompañan la licencia de construcción.
- Área de seguridad o evacuación o atrio. El teatro debe contar con un área de seguridad donde converge el pasillo o los pasillos de evacuación equivalente a la mitad del aforo, calculando 0.80 m² por espectador. Esta área de seguridad podrá estar en un área libre común áreas de recibo o terrazas cubiertas pero libre de amoblamientos., un área libre pública (plaza o plaza, no se permite sobre las vías públicas). El área de seguridad deberá ser protocolizada en los planos que acompañan la licencia de construcción.
- El teatro podrá tener palcos para grupos entre cinco (5) y diez (10) espectadores.

Sala de proyección. En el evento que el teatro tenga sala de proyección:

- Debe contar con sistema de inyección y extracción de aire
- Debe tener absorción acústica hacia la sala de espectadores.

Taquillas

- Debe contar con puestos para la expedición de billetes o boletos
- Hace parte de las taquillas el área para los espectadores dispuestos en filas, la cual equivaldrá a un tercio del aforo total del teatro, donde cada persona ocupa 0.80 metros cuadrados.

Escenario. La norma obliga a una clara separación entre el escenario y la sala de espectadores. Por el tamaño del escenario podrá haber dos tipos:

- Escenarios de menos de cien (100.00) metros cuadrados de área. Estos serán solo para los pequeños teatros.
- Escenarios mayores a cien (100.00) metros cuadrados. Estos serán para teatros medianos y grandes teatros.

Baterías sanitarias. Estas se calculan a razón de 1 sanitario y lavamanos por cada cien (100) espectadores, de los cuales dos (2) tercios serán para mujeres y un (1) tercio para hombres.
Mínimo dos (2) tercios de los sanitarios de los caballeros se reemplazarán por orinales.
En todo caso existirá mínimo un (1) sanitario y un (1) lavamanos para personas con movilidad reducida para cada sexo.

ARTÍCULO 461°. OTROS SERVICIOS. Se pueden ubicar servicios de restaurante, cafeterías, bar o similares, cumpliendo con la norma para establecimientos abiertos al público.

ARTÍCULO 462°. ESTACIONAMIENTOS. En las zonas de estratos 4, 5, 6 se exigirá una celda de parqueo al interior del inmueble por cada cinco (5) espectadores. En las zonas de estratos 1, 2,3 y en los corregimientos, no habrá exigencia de parqueo.

Cuando se ubiquen en centros comerciales, complejos educativos, deportivos, recreativos y culturales los estacionamientos de estos cubrirán esta exigencia, siempre y cuando los establecimientos o complejos cubran la demanda del teatro.

En el Centro Tradicional y Representativo y en las áreas y corredores de actividad múltiple de cobertura zonal y barrial, no habrá exigencia de parqueo para este uso.

ARTÍCULO 463°. NORMAS DE SEGURIDAD. Deben cumplir con todas las normas vigentes de seguridad referidas a suelos, estructuras, incendios, evacuación, entre otras.

XIII. DISTRIBUCIÓN Y ALMACENAMIENTO DEL SECTOR PRIMARIO Y EL COMERCIO POPULAR

ARTÍCULO 464º. REGLAMENTACIÓN PARA EL SERVICIO DE DISTRIBUCIÓN Y ALMACENAMIENTO DEL SECTOR PRIMARIO Y EL COMERCIO POPULAR. Las normas relacionadas con el alcance, jerarquización, localización y parámetros de diseño y construcción de las edificaciones destinadas a la distribución y almacenamiento del sector primario y el comercio popular están contenidas en los artículos 223º a 225º del Acuerdo 46 de 2006, por medio del cual se hacen ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial.

En la normatividad específica para este uso se tiene en cuenta si es una plaza o galería, o un centro popular de comercio, para determinar normas urbanísticas y constructivas en aspectos como ubicación, iluminación, ventilación, altura, puestos de venta, áreas libres para recreación, servicios sanitarios, número de celdas de estacionamiento, restricciones y retiros de protección con respecto al tipo de actividades que lo rodean buscando la seguridad, habitabilidad, accesibilidad, sanidad de los usuarios y en general un óptimo funcionamiento tanto en su interior como en su buena relación con el entorno, procurando la generación de impactos positivos dentro de los diferentes asentamientos poblacionales.

ARTÍCULO 465°. ALCANCE. La presente reglamentación corresponde al servicio destinado a la distribución y almacenamiento del sector primario y el comercio popular, y deberán desarrollarse única y exclusivamente en un inmueble, lo que los convierte inmediatamente en un equipamiento.

La plaza, galería de mercado o centro popular de comercio es el inmueble único para la ubicación de puestos de venta agrupados, con cubierta y servicios complementarios colectivos, tales como servicios sanitarios, parqueaderos y áreas para manejo de residuos.

Un puesto de venta debe tener un área menor a diez y ocho (18.00) metros cuadrados. Cuando tengan más de esta área, se maneja como un local independiente, cumpliendo con toda la normativa específica para el uso.

La galería o plaza de mercado corresponde al inmueble destinado únicamente para la distribución y el expendio al por menor de los productos agrícolas y pecuarios del sector primario.

El centro popular de comercio, se refiere al lugar destinado a las ventas al por menor de productos de consumo popular bajo la modalidad de venta estacionaria y que puede ser parte de los proceso de legalización de las ventas ilegales en el espacio público.

ARTÍCULO 466°. TIPOS Y LOCALIZACIÓN. Éstas se establecen según el ámbito y el área de superficie de ventas y su localización será así:

Plaza o galería y centro popular de comercio	Superficie de venta	LOCALIZACIÓN
Ámbito de ciudad	Mayor a 1.500 m²	Centro tradicional Centralidades de equilibrio norte sur y de occidente
Ámbito local	Menor a 1.500 m²	Centro tradicional; Centralidades de equilibrio norte sur y de occidente; Áreas y corredores de actividad múltiple; Frente a estaciones de Metro, Metroplus y Metrocable; Centralidades suburbanas Centros veredales

ARTÍCULO 467°. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE UNA PLAZA O GALERÍA Y CENTRO POPULAR DE COMERCIO. Los anteriores establecimientos de comercio tendrán las siguientes características:

Superficie de venta. Corresponde a las áreas destinadas a las ventas directas al por menor. Se disponen en puestos de ventas con áreas inferiores a diez y ocho (18.00) metros cuadrados, adosados, con áreas de circulación no menor a uno con cincuenta (1.50) metros. Los puestos no tienen cerramientos, ni áreas de almacenamiento de mercancías.

Las galerías o plazas deben tener espacios separados para ventas de carnes y productos agrícolas. Los puestos deben permitir la limpieza diaria, por lo que contarán con pisos antideslizantes, de fácil lavado.

Áreas complementarias. Corresponde a las áreas destinadas a servicios administrativos, sanitarios y de aseo. El área administrativa debe ser mínimo de diez (10.00) metros cuadrados.

La batería sanitaria deberá disponer de servicios para ambos sexos y se calcularán los aparatos así:

	Aparatos			
	Sanitarios	Lavamanos	Orinales	Duchas
Por cada 100 m² de superficie de ventas	1 por sexo	1 por sexo	0.5 por sexo	0.5 por sexo

En todo caso se dispondrá como mínimo de una batería para cada sexo, con acceso para personas con movilidad reducida.

Las galerías o plazas de mercado puede tener áreas complementarias que no superen el 15% del área destinada al comercio minorista de productos agrícolas y pecuarios, para:

- Comercio minorista suntuario
- Servicios mercantiles
- Servicios financieros
- Servicios sociales.

XIV. ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCION Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLES

ARTÍCULO 468º. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN. La clasificación y definición de estos establecimientos se reglamenta por norma de mayor jerarquía Decreto Nacional 4299 de 2005 y el Decreto Nacional 1521 de 1998, o los que los modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 469º. COMPETENCIA. Complementario a la localización de este tipo de actividades que quedó definida en las tablas de asignación de usos del Acuerdo 46 de 2006 y los criterios generales definidos para su localización en su artículo 284º, en la presente reglamentación se complementa la normativa en aspectos tales como retiros de protección, dimensiones de predio y accesibilidad.

ARTÍCULO 470º. 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 Medellín, deberá contemplar además de las normas y disposiciones de seguridad y funcionamiento establecidas por el Decreto Nacional No. 1521 de 1998, una zona libre interna de retiro tomada a partir de la pared del tanque y en relación con todos los linderos del terreno, con una dimensión mínima de quince (15.00) metros, garantizando 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. En todos los casos se debe respetar el alineamiento del predio, incluyendo el área del antejardín.

El cánope que cubre los surtidores se considera área construida y su cobro se hará sobre el 50% del valor establecido para el sector.

En todos los casos que exista colindancia con vivienda, 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 (5.00) metros, con tratamiento paisajístico y manejo de muro cortafuego.

Este retiro de aislamiento puede ocuparse parcialmente con las edificaciones correspondientes a los servicios complementarios permitidos en la estación de servicio, tales como oficinas administrativas y servicios al cliente, las cuales deben estar ubicadas en forma unificada sin superar el 20 % del área neta del lote y con altura máxima de dos pisos, sin ir en detrimento de las normas urbanísticas establecidas. Lo anterior no podrá darse en el sector del Poblado y en aquellas zonas donde las normas urbanísticas y constructivas exijan retiros perimetrales.

No se permitirá la colindancia con servicios de salud, educativos u otros usos institucionales, ni su ubicación en manzanas que contemplen estos servicios.

ARTÍCULO 471º. UBICACIÓN DE SURTIDORES. Como parte de la movilidad interna de las estaciones se debe garantizar la seguridad, la funcionalidad y la movilidad de los vehículos en relación con la ubicación de los surtidores y éstos deben estar en coherencia con el diseño de accesibilidad a la estación.

ARTÍCULO 472º. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD. Los proyectos sobre estaciones de servicio que se van a localizar en el territorio municipal deben presentar a consideración del Departamento Administrativo de Planeación una propuesta de accesibilidad, previo a su solicitud de licencia ante la Curaduría Urbana, cumpliendo con las siguientes condiciones:.

Las entradas y salidas de las estaciones de servicio deben estar perfectamente definidas y señalizadas en forma visible; además se harán siguiendo el sentido de la circulación de la vía con una inclinación de cuarenta y cinco grados (45°) para vías nacionales, regionales y arteriales y de sesenta grados (60°) para las vías de servicio, ángulos medidos desde el borde de la vía hacia el interior de la estación. El ancho de cada acceso o salida no será menor de siete (7.00) metros. Se deben unificar los accesos y salidas dejando como máximo un acceso frente a cada vía que configure el lote con el ánimo de que se garantice la circulación peatonal. Para esta unificación deberán contar con un separador central que canalice los flujos vehiculares.

Las entradas y salidas de una estación de servicio estarán separadas entre sí como mínimo doce (12.00) metros. La separación mínima con respecto a la esquina será de dieciocho metros (18.00) en vías arterias y de doce metros (12.00) en vías de servicio.

PARÁGRAFO. Las entradas y salidas de la estación de servicio llevará a todo lo ancho material o acabado antideslizante y con color que haga contraste con la acera y permita la identificación de la continuidad peatonal para la seguridad del peatón.

ARTÍCULO 473°. 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 modificación, y no se incluye dentro de este valor el área bajo las cubiertas de las isletas.

ARTÍCULO 474°. DIMENSIONES DE LOTE PARA ESTACIONES DE SERVICIO. El área neta mínima establecida para este servicio es de mil cuatrocientos (1400) metros cuadrados, con frente mínimo de cuarenta (40.00) metros.

ARTÍCULO 475°. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN. Las edificaciones al interior de una estación de servicio no podrán superar los dos (2) pisos de altura ó seis (6.00) metros. 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 establecidas en las presentes normas y las demás disposiciones que las complementen. La distancia mínima establecida a los linderos para la ubicación del muro de cierre que contenga el compresor de gas será de cinco (5.00) metros. Este muro en todos los casos debe superar la altura del compresor.

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.

1. La separación mínima entre las islas surtidoras y las edificaciones de una estación de servicio o llenado o entre éstas y el lindero del lote, será de seis con cincuenta (6.50) metros.

2. Los lavaderos, engrasaderos, gatos elevadores y toda construcción perteneciente a la estación de servicio, se ubicarán a una distancia mínima de tres (3.00) metros de los linderos del lote.

3. Para fines de protección al peatón, entre el andén de la vía y el piso de la estación de servicio, se deberá construir una zona verde de uno con cincuenta (1.50) metros de ancho, la cual no podrá ocuparse con ningún elemento construido. En caso de que la sección vial contemple antejardín éste compensa esta exigencia.

ARTÍCULO 476°. 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 construcción expedido por el Departamento Administrativo de Planeación.

XV. DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE TRANSPORTE PÚBLICO (DVTP)

ARTÍCULO 477º. INSTALACIONES. Los depósitos de vehículos de transporte público (DVTP), deberán estar dotados de las siguientes instalaciones:

a. Cierre perimetral: Los cerramientos en primer piso, deberán presentar diseños de fachadas con combinación de elementos que brinden transparencia e integración con el espacio público y el paisaje del entorno y, en lo posible, tener usos y actividades complementarias al uso principal que garanticen la vitalidad y mejoren el espacio público del sector. En todos los casos, las áreas que se requieran para la extensión de cafetería deberán estar al interior del depósito y debidamente integradas al espacio público. Se debe tener en cuenta los criterios dados por los artículos 308° sobre manejo de cerramientos y 48° sobre manejo de centralidades del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

b. Bahía de aproximación: Los depósitos deben cumplir con bahías de aproximación para el acceso y salida de los vehículos.

c. Puertas únicas de acceso y salida con sección mínima de (8) metros cumpliendo con los respectivos radios de giro.

d. Debe incluir caseta de control y una oficina de administración para control del despacho, cafetería y sala de juegos, servicios sanitarios, cuarto de aseo, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas.

e. Deben cumplir con la adecuación de sistemas para minimizar los impactos de ruido, e impactos negativos en el sector.

f. Franja de aislamiento: Deben cumplir con unas franjas de aislamiento de la siguiente manera:

- Retiro a los linderos residenciales de (5.00) metros con tratamiento de zona verde arborizada.
- Retiro a linderos de (5.00) metros para la instalación de compresores de gas.
- Retiro a linderos de (15.00) metros para la instalación de tanque de combustible.

g. Área de parqueo: La plataforma de parqueo, debe ser pavimentada o mínimo en material de afirmado con doble riesgo de asfalto, estar dotada del bombeo y las cunetas requeridas para garantizar su drenaje.

Deberá tener las dimensiones técnicas requeridas según la clase de vehículo de diseño.
Las Pendientes longitudinales de rampas, podrán ser hasta del 12,0%.
La inclinación transversal de celdas no debe superar el 5,0%.

h. Áreas de aseo, lavado menor y brillado de los vehículos, debe cumplir con pendiente transversal de bombeos, cunetas, trampas de aseo y de arenas, según especificaciones técnicas de Empresas Pública de Medellín y los requerimientos del Área Metropolitana.

i. Como medida de seguridad, deberán colocarse extintores de conformidad que las normas exigidas por las autoridades competentes.

ARTÍCULO 478º. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS. Para la elaboración de los diseños de los depósitos de vehículos de transporte públicos, se deben contemplar y cumplir las especificaciones técnicas dadas por la siguiente tabla:

TABLA: ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE TRANSPORTE PÚBLICO (DVTP).

TIPO	ÁREA NETA(M2)	UBICACIÓN
DVTP-1	850-2.000	Centralidad Barrial
DVTP-2	2000-4000	Corredor Actividad Múltiple
DVTP-3	3000-5000	Centralidad Zonal
DVTP-4	4000 ó mayor	Área Gran Empresa
DVTP-5	2000 ó mayor	Ámbito Corregimental

En general, las celdas de estacionamientos deben ser de 3.0 metros de ancho por 12.00 metros de largo, con calzada de circulación de 12.00 metros y radios mínimos de giro de 11.00 metros.

PARÁGRAFO 1°. En los depósitos tipo DVTP-1 sólo se permite parqueo y circulación. No incluye servicios al vehículo adicionales.

PARÁGRAFO 2°. Los depósitos tipo DVTP -2, DVTP-3 y DVTP-4, podrán tener servicios al vehículo adicionales, como lavado, montallantas y llenado de combustibles de carácter privado, cumpliendo con las normas y especificaciones que lo regulen. Sólo se admitirá un surtidor por cada tipo de combustible.

El suministro de combustible se considera un servicio complementario y compatible con el depósito de buses. 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.

Para poder operar este servicio en un depósito de buses éste 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 especial las establecidas en el Decreto Municipal 1068 de 2006, las que lo modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 479°. PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS. Los depósitos de vehículos de transporte público, pueden ser planteados a nivel o a desnivel, como proyectos integrales de ciudad. Se pueden plantear dentro de proyectos urbanísticos de uso comercial, industrial y de servicios, siempre y cuando se adopten las medidas de acceso seguro, de control, de seguridad y aislamiento pertinentes, que minimicen los impactos negativos.

ARTÍCULO 480°. LOCALIZACIÓN. Los depósitos de vehículos de transporte público dentro del perímetro urbano municipal, deben cumplir con los criterios de ubicación expuestos en los artículos 221° y 222° del Acuerdo 046 de 2006 y los que lo modifiquen y deberán ser aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación, en coordinación con las Secretarías de Transportes y Tránsito.

XVI. CENTROS LOGÍSTICOS DE TRANSPORTE PÚBLICO (CLT)

ARTÍCULO 481°. INSTALACIONES. Los centros logísticos de transporte (CLT), deberán estar dotados de las siguientes instalaciones:

a. Cierre perimetral: Los cerramientos en primer piso, deberán presentar diseños de fachadas con combinación de elementos que brinden transparencia e integración con el espacio público y el paisaje del entorno y, en lo posible, tener usos y actividades complementarias al uso principal que garanticen la vitalidad y mejoren el espacio público del sector. En todos los casos, las áreas que se requieran para la extensión de cafetería deberán estar al interior del centro logístico y debidamente integrado al espacio público. Se debe tener en cuenta los criterios dados por los artículos 308° sobre manejo de cerramientos y 48° sobre manejo de centralidades del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

b. Bahía de aproximación: Los centros bgísticos deben cumplir con bahías de aproximación para el acceso y salida de los vehículos.

c. Puertas únicas de acceso y salida con sección mínima de (8.00) metros cumpliendo con los respectivos radios de giro.

d. Debe incluir caseta de control y una oficina de administración para control del despacho, cafetería y sala de juegos, servicios sanitarios, cuarto de aseo, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas.

e. Deben cumplir con la adecuación de sistemas para minimizar los impactos de ruido, e impactos negativos en el sector.

f. Franja de aislamiento: Deben cumplir con unas franjas de aislamiento de la siguiente manera:

- Retiro a los linderos residenciales de cinco (5.00) metros con tratamiento de zona verde arborizada.
- Retiro a linderos de cinco (5.00) metros para la instalación de compresores de gas.
- Retiro a linderos de (15.00) metros para la instalación de tanque de combustible.

g. Área de parqueo: La plataforma de parqueo, debe ser pavimentada o mínimo en material de afirmado con doble riesgo de asfalto, estar dotada del bombeo y las cunetas requeridas para garantizar su drenaje.

Deberá tener las dimensiones técnicas requeridas según la clase de vehículo de diseño.
Las Pendientes longitudinales de rampas, podrán ser hasta del 12,0%.
La inclinación transversal de celdas no debe superar el 5,0%.

h. Área de lavado general: Debe contemplar guajes inclinados en relación de uno por cada 60 celdas. Las medidas de éstos deben ser acordes al tamaño del vehículo típico del centro logístico. Debe cumplirse con pendiente transversal de bombeo, cunetas, trampas de aseo y de arenas, según especificaciones técnicas de Empresas Pública de Medellín y los requerimientos del Área Metropolitana.

i. Área de mantenimiento: Debe contemplar guajes horizontales en relación de uno por cada 60 celdas. En éstos, se deben desarrollar los servicios de cambio de aceites, filtros y mantenimiento en general. Las medidas deben ser acordes al tamaño del vehículo típico del centro logístico.

j. Área de mecánica general, latonería y pintura: Debe disponer de área cubierta, con extensión mínima de 200 metros cuadrados. Además debe cumplir con todas las herramientas, maquinaria, aditamentos y procesos técnicos requeridos para minimizar y mitigar los impactos de ruido, polvos, químicos y residuos sólidos al medio ambiente, exigidos por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

k. La estación de servicio de combustible privada debe tener su área exclusiva y cumplir con todas las normas técnicas y de seguridad vigentes, emanadas del Ministerio de Minas y Energía y del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, incluyendo muro cortafuegos para aislar la actividad del centro logístico, garantizando su seguridad. Sólo se admitirá un surtidor por cada tipo de combustible.

Para poder operar este servicio en un depósito de buses éste 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 especial las establecidas en el Decreto Municipal 1068 de 2006, las que lo modifiquen o sustituyan.

l. Como medida de seguridad deberán colocarse extintores, de conformidad que las normas exigidas por las autoridades competentes.

m. Cumplir con las recomendaciones técnicas del Departamento Administrativo de Planeación y los requerimientos técnicos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

ARTÍCULO 482°. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS. Para la elaboración de los diseños de los Centros Logísticos de Transporte (CLT), se deben contemplar y cumplir las especificaciones técnicas dadas por la siguiente tabla:

TABLA: ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS CENTROS LOGÍSTICOS DE TRANSPORTE (CLT)

TIPO	ÁREA NETA(M2)	UBICACIÓN
CLT-1	3000-5.000	Corredor Actividad Múltiple
CLT-2	3000-6.000	Centralidad Zonal
CLT-3	4000-5.000	Área Gran Empresa
CLT-4	3000 ó MAYOR	Ámbito Corregimental

En general, las celdas de estacionamientos deben ser de 3,0 metros de ancho por 12,00 metros de largo, con calzada de circulación de 12,00 metros y radios mínimos de giro de 11,00 metros.

ARTÍCULO 483°. PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS. Los centros logísticos de transporte público, pueden ser planteados a nivel o a desnivel, como proyectos integrales de ciudad. Se pueden plantear dentro de proyectos urbanísticos de uso comercial, industrial y de servicios, siempre y cuando se adopten las medidas de acceso seguro, de control, de seguridad y aislamiento pertinentes, que minimicen los impactos negativos.

ARTÍCULO 484°. LOCALIZACIÓN. Los Centros Logísticos de Transporte (CLT), dentro del perímetro urbano municipal, deben cumplir con los criterios de ubicación expuestos en los artículos 163°, 221° y 222° del Acuerdo 046 de 2006 o los que lo modifiquen o sustituyan, y deberán ser dispuestos, aprobados y localizados por el Departamento Administrativo de Planeación en coordinación con las Secretarías de Transportes y Tránsito y Obras Públicas.

XVII. OTROS EQUIPAMIENTOS PARA EL TRANSPORTE

ARTÍCULO 485°. OTROS EQUIPAMIENTOS PARA EL TRANSPORTE. Los demás equipamientos para el transporte de que habla el artículo 221° del Acuerdo 046 de 2006, se someterán a la revisión técnica y visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación de Medellín y cumplirán con los requerimientos emanados del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

XVIII. CENTROS DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTOR (CDA)

ARTÍCULO 486°. NORMATIVIDAD GENERAL. Los Centros de Diagnóstico Automotor – CDA de que tratan las Resoluciones 3500 del 21 de septiembre de 2005 y 2200 del 30 de mayo de 2006, emanadas de los Ministerios del Transporte y del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, son sitios destinados exclusivamente para realizar la revisión técnico-mecánica y de gases de los vehículos automotores que transitan por el territorio nacional.

Según el parágrafo 1º del artículo 2º de la Resolución 2200 citada, los Centros de Diagnóstico Automotor–CDA para funcionar, deben cumplir con las Normas Técnicas Colombianas NTC-5385: Centros de Diagnóstico Automotor y NTC-5375: Revisión Técnico-mecánica y emisiones contaminantes en vehículos automotores.

Todo proyecto debe presentar un análisis de demanda y accesibilidad que defina el diseño de las bahías de aproximación de acceso y salida de los vehículos. Según la magnitud y complejidad del proyecto (número de pistas o líneas). Se podrá exigir un análisis de impactos sobre la movilidad del sector, que permita garantizar los niveles de servicio del sistema vial circundante.

ARTÍCULO 487°. CLASIFICACIÓN. Según el artículo 13° de la Resolución 3500 DE 2005 mencionada, los Centros de Diagnóstico Automotores - CDA, se clasifican en categorías: A (para motocicletas con pistas de recorrido de doce (12.00) metros por tres (3.00) metros, B (para vehículos livianos con pistas de recorrido de 20.00 metros por (4.50) metros, C (sólo para vehículos pesados con pistas de recorridos de 40.00 metros por 5.00 metros) y D (para motos, vehículos livianos, pesados y líneas mixtas, con pistas de recorridos de 40.00 metros por 5.00 metros).

ARTÍCULO 488°. UBICACIÓN. De conformidad con el Acuerdo 046 de 2006 relacionado, los servicios al vehículo en la modalidad de talleres, sólo son permitidos en las áreas y corredores de actividad múltiple y en las áreas de producción de gran empresa

XIX. NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 489°. CONCEPTO. Es un recinto reservado 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 y mixtos.

Para su reglamentación se establecen 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.

Aunque la demanda en el suelo rural no es comparable con la del suelo urbano, en los sitios donde la asignación de usos lo permita, los desarrollos de este tipo de servicios tendrán la restricción de desarrollarse únicamente a nivel, excepto en las lotes destinados a equipamientos básicos o proyectos específicos donde el límite de altura será de dos pisos.

ARTÍCULO 490°. CLASIFICACIÓN DE AUTOMOTORES. Para efectos de esta reglamentación, los vehículos automotores se clasifican así: motocicletas y similares; vehículos livianos (automotores, camperos, camionetas y similares) vehículos medianos (camiones y volquetas hasta cinco toneladas de capacidad, buses y busetas hasta quince pasajeros y similares), vehículos pesados (camiones y volquetas de más de cinco toneladas, buses y busetas de más de quince pasajeros y similares).

ARTÍCULO 491°. SERVICIO DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO. Para la localización de los estacionamientos públicos o privados se tendrán en cuenta los efectos que tengan sobre el sistema de tránsito y transporte y su impacto sobre los usos en los sectores donde se pretende ubicar. Las especificaciones de acceso, áreas, construcción y 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 492°. CELDAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. Todo proyecto de parqueadero público o privado de carácter público, deberá contemplar celdas diseñadas especialmente para personas con movilidad reducida con unas dimensiones de un rectángulo de cinco con cincuenta (5.50) metros por tres con cincuenta (3.50) metros, libres de todo impedimento que restrinja su movilidad y seguridad. Para casos donde existan dos celdas unidas deben compartir un espacio central libre de un (1.00) metro. Las celdas deberán ubicarse lo más próximo posible al acceso principal y estar señalizadas con el símbolo internacional que las identifique; su proporción será de una por cada treinta (30) celdas, con un mínimo de una celda, de acuerdo con las disposiciones de orden nacional que regulan la materia.

ARTÍCULO 493°. LOCALIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS. La localización de los estacionamientos de vehículos consignada en la reglamentación del Acuerdo 46 de 2006, se determina dependiendo de la zona a saber: para las zonas residenciales sólo se permite la modalidad de vehículos livianos (tipo automóvil) código CIU 633905, tal y como quedó indicado en la tabla de usos de dicho Acuerdo.

En las áreas y corredores de actividad múltiple definidas con el código 633905, se permite el estacionamiento para taxis, colectivos, el servicio de grúas hasta seis (6) toneladas y terminales de buses; en estas zonas también se permiten los servicios de parqueo para vehículos livianos tipo automóvil.

Sólo se permite el parqueo de vehículos pesados mayores a seis (6) toneladas, en las áreas de Producción de Gran Empresa.

Para el desarrollo de la actividad, el servicio de parqueo de vehículos, debe contar con la aprobación específica de la entidad competente soportada por la respectiva licencia de construcción y con el recibo de obras.

ARTÍCULO 494°. 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, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 307º del Acuerdo 46 de 2006.

2. El cierre del local debe hacerse en mampostería ranurada, o revitada y pintada, con una altura mínima de tres (3.00) metros.

3. Deben construirse topellantas en las zonas destinadas al parqueo 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 al lote.

5. Las puertas para entrada y salida simultánea serán de seis con treinta (6.30) metros para estacionamientos públicos y de tres con cincuenta (3.50) metros para estacionamientos privados; en estacionamientos públicos si los accesos y salidas son en forma independiente, el ancho de cada uno de ellos será de tres con sesenta (3.60) metros.

Para ambos casos, se debe permitir la visibilidad hacia el interior, y no abrirán por fuera del paramento, pudiendo ser también corredizas. Su distancia a la esquina será como mínimo de quince (15.00) metros contados a partir del borde de calzada. En los estacionamientos privados, los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán por una sola vez el andén y la calzada, facilitando así, los giros de los vehículos que ingresan y/o salgan del parqueadero.

Cuando el lote tenga más de veinte (20.00) metros de frente, podrá contemplar otro acceso vehicular. Si el lote queda en esquina el acceso se hará preferiblemente por la vía de menor jerarquía.

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 estacionamientos 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) por cinco con cincuenta (5.50) metros para parqueadero público y dos con treinta (2.30) por cinco (5.00) metros para estacionamientos 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 (6.00) metros para estacionamientos 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 con cincuenta (5.50) metros.

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. Tendrá un sistema contra incendios que cumpla los siguientes normas:

a. Un extintor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada diez (10) vehículos o por cada cuatrocientos (400.00) metros cuadrados de área útil de parqueo, ubicado en lugares visibles y distanciados entre sí.

b. Parqueo de vehículos en posición de salida, es decir, de frente al pasillo.

c. Una adecuada ventilación que evite la concentración de gases; cada celda de parqueo tendrá una abertura mínima en el muro de cerramiento de 0.8 metros cuadrados.

Nota: Los estacionamientos en altura deberán tener una red de incendio húmeda o seca, con su respectiva salida en cada piso, de acuerdo con los requisitos del Departamento de Bomberos.

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 la circulación de los vehículos.

11. Los estacionamientos públicos deberán estar dotados de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separados del servicio sanitario de la administración.

12. Para efectos de visibilidad, la ochava entre el muro de paramento y los laterales de acceso o salida tendrán un radio mínimo de cuatro (4) metros.

ARTÍCULO 495º. CLASIFICACIÓN SEGÚN ESPECIFICACIONES. Los estacionamientos 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 (600) metros cuadrados como mínimo, y once (11) metros de fachada o espaciamiento libre entre muros. Cuando el área del lote es menor de dos mil (2.000) metros cuadrados, y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince (15.00) metros, se accederá al lote por el extremo más alejado de la intersección vial.

2. Tendrán pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o en material triturado en tamaños combinados que oscilen entre media y una pulgada, con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje del lote, evitándose la inundación del mismo.

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 los vehículos.

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. Altura máxima: ocho (8) pisos, área mínima del lote mil (1.000) metros cuadrados y frente mínimo de veinticuatro (24.00) metros .

2. Retiros frontales: Serán los establecidos en las normas generales de construcción.

3. Rampas

a. Rectas:

Ancho de carriles:
Para ascenso 3.5 metros
Para descenso 3.5 metros

Longitud Pendiente Máxima

Longitud:
Más de veinticinco (25) metros 13%
De veinte (20) a veinticinco (25) metros 16%
De quince (15) a veinte (20) metros 18%
De diez (10) a quince (15) metros 20%

b. Curvas

Ancho de carriles:
Interior 3.8 metros
Exterior 3.3 metros

Los estacionamientos privados en altura podrán tener una reducción del ancho del carril, de acuerdo con las limitaciones de espacio, pero en ningún caso, éste será menor de tres con cincuenta (3.50) metros. La pendiente será del setenta y cinco por ciento (75 %) de la correspondiente a la rampa recta. El peralte máximo para el radio de giro mínimo será del diez por ciento (10%) y el radio de curvatura exterior mínimo del carril interior será de siete con cincuenta (7.50) metros.

4. Se dotará de una caseta de control, la cual deberá ubicarse a una distancia mínima de diez (10.00) metros del muro de paramento frontal.

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.

Las celdas que queden ubicadas por su costado longitudinal contra paredes de la edificación tendrán un ancho adicional de 0.25 metros. Los muros de cierre en las fachadas deberán construirse como parte integral de la estructura dando continuidad en forma vertical a las losas.

PARÁGRAFO 2º. En el Centro Tradicional y Representativo, en Áreas y Corredores de Actividad Múltiple de cobertura zonal, la altura mínima del nivel inferior de la losa será de tres con cincuenta (3.50) metros. En las zonas comprendidas fuera de esta especificación, el primer piso tendrá una altura mínima de dos con sesenta y cinco (2.65) metros y los demás pisos podrán tener una altura mínima de dos con veinte (2.20) metros libres entre el piso del nivel inferior y cielo falso, estructura o similar, del piso siguiente.

Se dispondrá de ascensores en las edificaciones que contemplen más de cinco (5) pisos destinados a estacionamientos. Cualquiera que sea la altura, no se podrá prescindir de escaleras, las cuales deberán tener una sección mínima de uno con veinte (1.20) metros y estar dotadas de pasamanos, buena iluminación y ventilación.

PARÁGRAFO 3º. Si el parqueadero 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 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.

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 excepto en la Comuna de El Poblado donde no se permitirá para tal efecto la ocupación del retiro frontal adicional al antejardín.

PARÁGRAFO 5º. Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destinación a la circulación de peatones y contigua a la circulación que ha de adecuarse para personas con movilidad reducida.

ARTÍCULO 496º. ESTACIONAMIENTO PARA MOTOCICLETAS. Para el funcionamiento de estacionamientos públicos destinados al estacionamiento de motocicletas exclusivamente, se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Área por vehículo tres con cincuenta (3.50) metros cuadrados, incluida la celda y la respectiva circulación.

2. Frente mínimo del local seis (6.00) metros.

3. Pisos en concreto, pavimento asfáltico, adoquines o triturado con pendientes adecuadas que faciliten un buen drenaje.

4. Cerramiento: Altura mínima de tres (3.00) metros, 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 (3.00) metros y su distancia mínima a la esquina más próxima será de quince (15.00) metros, 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 (2.00) metros.

8. Caseta de control: Deberá ubicarse a una distancia de cinco (5.0) metros como mínimo, con respecto al paramento del acceso.

9. Pasillos de circulación vehicular interna: Tendrán un ancho libre de dos (2.0m) metros, cuando la celda sea dispuesta a noventa grados (90°).

10. Celda: Un (1.0) metro de ancho por dos (2.0) metros de largo. En caso de quedar contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en 0.15 metros.

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 (10.0) libras por cada veinticinco (25) vehículos o fracción superior al cincuenta por ciento (50%) de esta cantidad.

15. El área mínima de lote local será de ciento cincuenta 150.00 metros cuadrados.

ARTÍCULO 497°. OTRAS MODALIDADES DE ESTACIONAMIENTOS. Los estacionamientos de chazas, carretillas, carros de venteros ambulantes y similares se regirán por esta misma disposición y sólo 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 (150.00) metros cuadrados. Para su aprobación previa ante las curadurías urbanas, deberán contar con la Subsecretaría de la Defensoría del Espacio Público adscrita a la Secretaría de Gobierno donde definan la necesidad del servicio.

ARTÍCULO 498°. DE LOS SERVICIOS ADICIONALES EN ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS. 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 respalda los planos que acompañan la licencia:

1. Muros de cuatro (4.00) metros de altura como mínimo, debidamente impermeabilizados en la zona de lavado.

2. La pendiente mínima del piso para facilitar el escurrimiento del agua hacia las cañerías será del dos por ciento (2%).

3. 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 las Empresas Públicas de Medellín.

PARÁGRAFO. Los estacionamientos, cualquiera que 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 éstos 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 2.50 metros, garantizando la movilidad y seguridad al interior de los espacios.

ARTICULO 499°. ESTACIONAMIENTOS PARA SOLUCIONES DE OBLIGACIONES. 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 cumplan en el área útil del lote donde se ubica el establecimiento, ésta se podrá contemplar en los estacionamientos en altura mínimo de dos pisos que se encuentren a una distancia peatonal máxima de doscientos cincuenta (250.00) metros lineales del establecimiento, para lo cual, se deberá disponer de un área específica debidamente señalizada que permita identificar las celdas del proyecto en cuestión, disposición que deberá estar respaldada mediante un contrato que garantice la permanencia del cumplimiento de dicha obligación.

ARTÍCULO 500°. ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS PESADOS. Los estacionamientos para vehículos pesados deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

Localización:

1. Vehículos de tres (3) a seis (6) toneladas: Se permitirán en las Áreas de Producción de Gran Empresa y en Consolidación.

2. Vehículos de más de seis (6) toneladas: Se permitirán en las Áreas de Producción de Gran Empresa y en Consolidación.

ARTICULO 501°. NORMAS GENERALES. 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 una vía de servicio o bahías de acceso y salida en los sitios donde se permita la ubicación de estacionamientos de este tipo.

2. Área mínima del lote mil (1.000) metros cuadrados, frente mínimo de veintiséis (26.00) metros. Pueden permitirse estacionamientos que cumpliendo con el área mínima posean un frente inferior, si se cumplen condiciones de funcionalidad.

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 (3.00) metros.

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 (8.00) metros. Los muros que lo conformen deberán tener una ochava con un radio de giro mínimo de cinco (5.00) metros.

7. Las celdas deberán tener una dimensión de tres con cincuenta (3.50) metros por doce (12.00) metros. La circulación tendrá una dimensión de catorce (14.00) metros para parqueo a noventa grados (90°) y de diez con cincuenta (10.50) metros para parqueo a sesenta grados (60°) y cuarenta y cinco grados (45°).

8. Deberá dotarse de una caseta para la administración del local, y de servicios públicos independientes de los de la administración. Adicionalmente, se deberá disponer de celdas para personas con movilidad reducida, debidamente señalizadas.

9. Deberá poseer un sistema de seguridad contra incendios que cumpla con la normatividad expedida por la autoridad competente.

ARTÍCULO 502°. SOLUCIONES DE ESTACIONAMIENTO REGULADO. Sólo se admitirán soluciones de estacionamiento regulado en el espacio público cuando éste sea producto de un programa específico de la Administración Municipal.

-

XX. RECUPERACIÓN DE MATERIALES

ARTÍCULO 503°. DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS AL SERVICIO Y COMERCIALIZACIÓN DE RECUPERACIÓN Y SELECCIÓN DE MATERIALES. Su localización se establece en las Tablas de Usos del Suelo del Acuerdo 46 de 2006 y sólo se permite la ubicación de una actividad de esta tipología por manzana.

1. Área de lote. El área mínima de lote, para su operación, será de doscientos (200.00) metros cuadrados y el área mínima construida será de quinientos (500.00) metros cuadrados, para los clasificados con los códigos 371001 y 372001: comercio minorista de recuperación de materiales, con los códigos 371005 y 372005: servicios de carácter minorista, identificados en la tabla para este uso establecida en el Acuerdo 46 de 2006.

Cuando la actividad sea sólo de comercio al por mayor de desperdicios o desechos industriales y material para reciclaje, identificados con el código 515500, requieren un área mínima de lote de mil (1.000) metros cuadrados y construcción mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados.

2. Área de cargue y descargue. El cargue y descargue y la selección del material, deben ser realizados en el interior del predio, cumpliendo con los parámetros establecidos por la Secretaría del Medio Ambiente.

PARÁGRAFO. El servicio de selección y recuperación de materiales reciclables como papel, cartón, plástico y vidrio que se localicen en sectores residenciales, será exclusivamente en locales que formen parte de los equipamientos de cobertura barrial del sector, siempre y cuando cuenten con las áreas requeridas para el desarrollo de la actividad con la respectiva licencia de construcción.

XXI. GUARDERÍAS

ARTÍCULO 504°. REGLAMENTACIÓN PARA GUARDERIAS. Las normas relacionadas con el alcance, jerarquización localización y parámetros de diseño para los establecimientos o equipamientos educativos están contenidas en los artículos 181° y 185° del acuerdo 46 de 2006.

Los servicios de educación de los y las infantes menores a seis (6) años o que se encuentran en los grados anteriores al de Transición (grado cero obligatorio), se reglamentarán de manera específica en la siguiente normativa urbanística y constructiva, determinándose aspectos como la ubicación, iluminación, ventilación, alturas, áreas libres, servicios sanitarios, celdas de estacionamiento, restricciones y retiros con respecto al tipo de actividades que lo rodean, buscando seguridad, habitabilidad, accesibilidad, sanidad de los usuarios y en general un óptimo funcionamiento tanto en su interior como en su buena relación con el entorno, propiciando la generación de impactos positivos dentro de los diferentes asentamientos poblacionales.

ARTÍCULO 505°. ALCANCE. Comprende los servicios básicos que se brinda a los y las infantes entre los tres (3) primeros meses de nacidos y antes de su ingreso al grado cero o preescolar (antes de los seis años), prestados de manera integral por personal capacitado y en un espacio donde se brindan servicios de alimentación, recreación, motricidad, educación, y similares.

Los servicios que se brindan según la edad del infante, son: Cunas, Caminadores, Párvulos y Prejardín, así:

Niveles	Rangos de edades
Cunas	3 meses a 1 año
Caminadores	1 a 2 años
Párvulos	2 a 3 años
Prejardín	3 a 4 años
Jardín	4 a 5 años

El servicio se presta a través de un espacio que alberga varios infantes a la vez por sexos o mixtos.

PARÁGRAFO. Para efectos de la presente reglamentación, los servicios aquí descritos y prestados de manera integral entre los tres (3) meses y antes de los seis (6) años (sin denominarse grado cero o transición), por niveles separados o todos los niveles al tiempo, se denominarán bajo el nombre de Guardería.

ARTÍCULO 506°. ESTABLECIMIENTO DE GUARDERÍA. Para efectos de la presente reglamentación se consideran los servicios de Guardería como servicios de educación no formal, los cuales podrán ser prestados mediante un establecimiento que de funcionar en un inmueble diseñado, construido o acondicionado para el uso específico y de manera exclusiva como uso principal o dominante, es decir, no hace parte de inmuebles destinados a usos mixtos; siendo así el inmueble se considerará como un equipamiento.

Cuando los servicios de la guardería estén en un inmueble que sea compartido con otros usos (vivienda, comercio y servicios) y no sea el uso principal o dominante, se considerará como un establecimiento de guardería, y deberá cumplir con toda la normatividad específica para el uso.

ARTICULO 507°. LOCALIZACIÓN. Como el servicio de Guarderías buscan prestar la mejor y más amplia atención a los y las menores de edad, considerados como las personas más vulnerables, se tienen como criterios para la definición de su ubicación los siguientes:

- Se pueden ubicar en todo el territorio municipal
- Debe garantizar distancias no mayores de quinientos (500.00) metros de distancia a las viviendas (en suelos urbanos, de expansión y suburbanos. En suelos rurales y de protección se debe propiciar su localización en sitios con la mejor accesibilidad para los usuarios.
- A distancias mínimas de cien (100.00) metros a establecimientos abiertos al público con venta y consumo de licor, a los sin venta y consumo de licor, salas de velación
- A distancias mínimas de quinientos (500.00) metros a anfiteatros, morgues, plantas de tratamiento de aguas residuales, estaciones de basuras, expendios de materiales inflamables y explosivos, centros de reclusión de adultos, casas de lenocinio.
- Pueden ubicarse dentro de complejos de educación (básica, media y superior)
- Pueden ubicarse dentro de complejos industriales como parte de los programas de bienestar de las personas que laboran en ellas y sus familias, sin ir en detrimento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y sanidad de los menores. Respetando los retiros mínimos de quinientos (500.00) metros a las fuentes de peligro.
- Dentro de reclusión para adultos, cuando este haga parte de los programas de mejor bienestar de los reclusos y reclusas, y cumplan con todas las condiciones locativas de esta normativa.
- No se pueden ubicar en zonas de riesgo no recuperables y retiros a corrientes de agua.

ARTÍCULO 508°. ACCESIBILIDAD. En general todos los establecimiento o equipamientos de guardería no se podrán ubicar frente a vías arterias, troncales, no de circulación rápida, salvo en el evento que el acceso peatonal cuente con un espacio (plaza, plazoleta o atrio). En todo caso el acceso vehicular no se podrá dar por estas vías sino por vías secundarias.

En caso de guarderías que estén en funcionamiento que pretendan ampliar sus instalaciones, deberán cumplir con la presente normatividad. Adicionalmente, se debe cumplir con las disposiciones sobre ubicación frente a glorietas e intercambios viales establecida en la presente reglamentación.

Todos los establecimientos educativos nuevos y los que vienen funcionando como uso establecido deberán cumplir con normas de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

El servicio de guardería deberá ubicarse en el inmueble preferiblemente en el primer piso de la edificación, y en pisos superiores contando con rampas con pendientes no superiores al 8%.

ARTÍCULO 509°. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE UNA GUARDERÍA. Toda guardería deberá contar mínimo como un espacio para atención directa de los niños o niñas cubierto y con servicios de cocina, servicios sanitarios, área libre y áreas administrativas.

El restaurante será indispensable para párvulos, prejardín y jardín; y deberá contar con despensa y cocina.

Los estacionamientos serán obligatorios según el sitio donde su ubique.

Los tamaños de los espacios serán según el nivel del servicio de guardería. Cuando en una guardería se presten uno o varios niveles de servicio, podrán compartir unidades sanitarias, el restaurante, el comedor, la despensa, el área administrativa y los estacionamientos.

ARTÍCULO 510°. NIVEL DE CUNAS. Debe contar con lactario de mínimo 9 metros cuadrados y con capacidad máxima de 12 cunas por lactario. Podrá tener varios lactarios pero con las especificaciones mínimas.

Debe disponer de cocina para la preparación de los alimentos.

Un área administrativa para oficina(s) de un administrador y un profesional de mínimo diez (10.00) metros cuadrados. Esta será mayor a razón de un área de diez (10.00) metros cuadrados por cada profesional (profesional por lactario). Deberá contar con un servicio sanitario con lavamos a razón de uno por oficina administrativa. En todo caso tendrá uno por cada sexo el cual podrá ser utilizado por visitantes en el evento en que no se cuente servicios sanitarios para estos. Deberá existir mínimo un servicio sanitario para adultos con movilidad reducida.

ARTÍCULO 511°. NIVEL DE CAMINADORES. Deben contar un aula con espacio mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros cuadrados por niña o niño. Podrá tener varias aulas pero con las especificaciones mínimas.

Debe contar con un sanitario y un lavamanos por cada cinco niñas o niños con los tamaños acordes a éstos; y espacio para bacinillas y sitio para su aseo.

Debe disponer de cocina para la preparación de alimentos.

Contar con un área administrativa para oficina(s) de un administrador y un profesional de mínimo diez (10.00) metros cuadrados. Esta será mayor a razón de un área de diez (10.00) metros cuadrados por cada profesional (profesional por aula). Deberá contar con un servicio sanitario con lavamos a razón de uno por oficina administrativa. En todo caso tendrá uno por cada sexo el cual podrá ser utilizado por visitantes en el evento en que no se cuente servicios sanitarios para estos. Deberá existir mínimo un servicio sanitario para adultos con movilidad reducida.

ARTÍCULO 512°. NIVELES DE PÁRVULOS, PREJARDÍN Y JARDÍN. Debe tener aulas con espacio para máximo treinta (30) niñas o niños a razón de dos (2.00) metros cuadrados por niña o niño.

Con un sanitario por cada diez (10) niñas o niños con los tamaños acordes a éstos; un lavamanos por cada quince (15) niñas o niños con los tamaños acordes a éstos.

Disponer de un área libre (patio) de tres (3.00) metros cuadrados por niña o niño; no siendo menor a noventa (90.00) metros cuadrados.

Beberá tener restaurante el cual consta de comedor, cocina y despensa. El comedor debe tener una capacidad mínima para treinta (30) niños o niñas o de veinticuatro (24.00) metros cuadrado), además del espacio para la cocina y la despensa.

Contará con un área administrativa para oficina(s) de un administrador y un profesional de mínimo diez (10.00) metros cuadrados. Esta será mayor a razón de un área de diez (10.00) metros cuadrados por cada profesional (profesional por aula). Deberá contar con un servicio sanitario con lavamos a razón de uno por oficina administrativa. En todo caso tendrá uno por cada sexo el cual podrá ser utilizado por visitantes en el evento en que no se cuente servicios sanitarios para estos. Deberá existir mínimo un servicio sanitario para adultos con movilidad reducida.

ARTÍCULO 513°. ESTACIONAMIENTOS. Todo servicio de guardería deberá tener un área al interior del inmueble para el estacionamiento de vehículos livianos.

En caso de que por su ubicación se exonere del servicio de estacionamientos. El inmueble deberá contar con una celda de parqueo para transporte escolar mínimo de veinte (20.00) metros cuadrados.

El proyecto de Guardería debe solicitar ante la autoridad de tránsito municipal la autorización de la demarcación en la vía pública de mínimo una celda para el parqueo exclusivo de transporte escolar.

ARTÍCULO 514°. ÁREA MÍNIMA DE LOTE PARA GUARDERÍAS. Solo para el suelo rural se exige un área mínima de lote para la ubicación de una guardería que garantice los siguientes índices de ocupación y un porcentaje mínimo en cobertura forestal:

Sitio	Índice de ocupación	Cobertura forestal
Suelo de protección	3%	70%
Suelo rural de producción	5%	15%
Suelo suburbano	20%	-
Centralidad suburbana	80%	-

En suelo urbano y de expansión, el área mínima será la requerida para el correcto funcionamiento de la guardería, solucionando al interior el estacionamiento y cumpliendo con los índices de ocupación y construcción para el tratamiento específico.

ARTÍCULO 515°. OTRAS DISPOSICIONES. Las guarderías podrán tener otros servicios adicionales compatibles con el uso, tales como: piscinas, auditorios, aulas múltiples, teatros, bibliotecas y similares, los cuales deberán cumplir con las normas aquí contempladas para cada servicio en particular.

CUARTA PARTE
RECONOCIMIENTOS

I. GENERALIDADES

ARTÍCULO 516°. AMBITO DE APLICACIÓN. El reconocimiento de las edificaciones que no cuentan con la licencia de construcción, procederá para las edificaciones que hayan sido ejecutadas con anterioridad al 24 de agosto de 2006, fecha de la publicación del Acuerdo 46 de 2006 y que cumplan con las condiciones establecidas en este capítulo.

Los aspectos normativos que no estén contemplados en este capítulo, se regirán por las regulaciones del Acuerdo 46 de 2006 y las normas que lo desarrollan.

PARÁGRAFO. Las edificaciones existentes ejecutadas con anterioridad a la fecha establecida en este artículo y que no cumplan con las condiciones establecidas para su reconocimiento en este capítulo,

deberán acogerse en todos los aspectos, a la normativa del Acuerdo 46 de 2006 y sus reglamentaciones complementarias para ser reconocidas.

ARTÍCULO 517°. CONDICIONES MÍNIMAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES. Toda edificación objeto del reconocimiento, deberá contar con unas condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, habitabilidad, salubridad y funcionalidad.

ARTÍCULO 518°. RESTRICCIONES PARA EL RECONOCIMIENTO. No se reconocerán las edificaciones localizadas en predios que hagan parte del sistema de espacio público natural (corrientes naturales de agua, sus retiros y nacimientos, zona de alto riesgo no recuperable o suelos que tengan restricciones geológico-geotécnicas para su desarrollo, entre otros), o en predios que hagan parte del sistema de espacio público artificial y sus retiros (vías, parques, zonas verdes, equipamientos, vías nacionales, líneas de alta tensión u oleoductos, entre otros).

ARTÍCULO 519°. RECONOCIMIENTO INTEGRAL. Se deberá verificar el cumplimiento normativo de manera integral en la totalidad del área construida de la edificación. El acto administrativo del reconocimiento deberá incluir todas las áreas construidas sin licencia.

ARTÍCULO 520°. SANCIONES. En concordancia con el parágrafo 1° del artículo 57° del Decreto Nacional 564 de 2006, ..."Los curadores urbanos deberán informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso".

ARTÍCULO 521°. ACREDITACIÓN DE PAGOS. No procederá la expedición del acto de reconocimiento hasta tanto se acredite el pago de los impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones a que haya lugar.

ARTÍCULO 522°. ANTIGÜEDAD DE LAS EDIFICACIONES. La entidad encargada del reconocimiento deberá verificar la antigüedad de la edificación. Para este efecto, podrá solicitar el apoyo que considere necesario de la Administración Municipal.

ARTÍCULO 523°. ACTUACIONES URBANÍSTICAS POSTERIORES AL RECONOCIMIENTO. Las edificaciones que hayan sido objeto de reconocimiento se podrán ampliar, adecuar o modificar, siempre y cuando con estas actuaciones no superen las destinaciones, altura o el índice de construcción definidos como aprovechamientos máximos para cada polígono de tratamiento o intervención en el Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 524°. LICENCIAS URBANÍSTICAS. Cuando la edificación objeto del reconocimiento se encuentre localizada en predios que hayan iniciado trámite para obtener licencia de urbanismo o parcelación sin que se haya culminado dicho proceso, sólo procederá el reconocimiento, una vez se ejecuten las obras requeridas y se obtenga el recibo correspondiente.

Las edificaciones localizadas en predios que hagan parte de lotes de mayor extensión sometidos a procesos de urbanización, parcelación, subdivisión o reloteo, sin las licencias correspondientes, no podrán ser objeto de reconocimiento hasta tanto se proceda con la culminación y legalización de dichos procesos.

ARTÍCULO 525°. PROCESOS DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA Y DE REGULARIZACIÓN DE TIERRAS RURALES. En los procesos de regularización y legalización urbanística y de regularización de tierras rurales, se definirá la norma para el reconocimiento de las edificaciones en cada territorio de intervención, no obstante, las normas aquí contenidas se aplicarán después de terminar dichos proyectos.

PARÁGRAFO. Hasta tanto se expida el acto administrativo que adopte los proyectos urbanos de legalización y regularización urbanística, los reconocimientos que se propongan en tratamientos de consolidación nivel 3 y mejoramiento integral en suelo urbano, e intervenciones en suelo rural de mejoramiento integral y consolidación suburbana nivel 3, en los cuales se esté adelantando dicho proceso, deberán obtener previamente su alineamiento ante el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 526°. RECONOCIMIENTOS PARA EDIFICACIONES LOCALIZADAS AL INTERIOR DE LOS API. Las edificaciones existentes en los predios localizados al interior de las "Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Estructurante -API- sólo podrán ser objeto de reconocimiento si el respectivo Planteamiento Urbanístico Integral así lo define. Se exceptúan los que se localizan en las áreas definidas en el artículo 264° del Acuerdo 46 de 2006 que se podrán reconocer en los términos definidos en el presente capítulo.

ARTÍCULO 527°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Las edificaciones objeto de la presente reglamentación, deberán cumplir con las obligaciones de cesión en suelo y de construcción de equipamientos asociadas al proceso de edificación en los términos establecidos en el Acuerdo 46 de 2006 y en los decretos complementarios.

En edificaciones que ya cuenten con licencia de construcción, en los cuales se vayan a reconocer mayores áreas, se tendrá en cuenta el total de las destinaciones y del área construida de la edificación para determinar la obligatoriedad de la cesión. En estos casos la cantidad del suelo a ceder se calculará proporcionalmente al área construida o las destinaciones de vivienda a reconocer, descontando el área amparada en la licencia.

ARTÍCULO 528°. VÍAS Y SERVIDUMBRES. Las edificaciones que cumplan las condiciones del presente capítulo y, por lo tanto, sean aptas para reconocimiento, podrán estar localizadas sobre vías existentes (peatonales, vehiculares, públicas o privadas) que contemplen cualquier sección vial. El acceso a los predios a través de servidumbres se podrá admitir, independiente de su dimensión, siempre y cuando ésta conste por escritura pública y se encuentre inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria o, en su defecto, se acredite que el término de la antigüedad de la servidumbre sea igual o superior a la de las edificaciones.

ARTÍCULO 529°. ESTACIONAMIENTOS. Para efectos del reconocimiento de las edificaciones de las que trata este capítulo no habrá obligación de celdas de estacionamiento.

ARTÍCULO 530°. ACCESIBILIDAD A LAS EDIFICACIONES. Para ser reconocida toda edificación debe contar con acceso desde vía pública, privada o servidumbre.

I. RECONOCIMIENTOS EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 531°. CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO. La reglamentación establecida en este capítulo aplica en edificaciones individuales destinadas al uso residencial, en construcciones con altura hasta tres pisos y como máximo seis destinaciones de vivienda. En tratamiento de mejoramiento integral se aplicará en edificaciones con máximo dos (2) pisos de altura y cuatro viviendas.

A las edificaciones que superen la altura o las destinaciones de vivienda determinadas en este artículo, o las destinadas a usos diferentes al residencial, no les aplica las normas contenidas en este capítulo y deberán ajustarse a las demás normas urbanísticas y constructivas vigentes para su reconocimiento.

PARÁGRAFO 1°. En sectores con categoría de uso residenciales tipo 1, en los casos de edificaciones de vivienda que contemplen locales independientes, sólo se reconocerán los ubicados en el primer piso, que no ocupen más del 50% del área construida de dicho nivel.

En todo caso el uso que se le asigne al local podrá generar requisitos adicionales de acuerdo con la normatividad sobre usos del suelo y específica vigentes.

PARÁGRAFO 2°. Los proyectos urbanos de regularización y legalización urbanística podrán modificar las alturas aquí establecidas con base en los estudios desarrollados para tal fin en el marco de dichos procesos.

ARTÍCULO 532°. ÁREAS Y FRENTES DE LOTES. Siempre que se cumpla con las condiciones establecidas en este capítulo, para el reconocimiento de las edificaciones no habrá exigencia de área y

frente mínimo para los predios que cuenten con escritura pública debidamente registrada con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003.

Tampoco se requerirá cumplir con dimensiones de área y frente mínimo de lote para el reconocimiento de las edificaciones, cuando la partición o subdivisión que dio origen al lote haya sido ordenada por sentencia judicial o cuando el lote sea resultado de una obra pública.

ARTÍCULO 533°. RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO. Los criterios establecidos en la presente reglamentación serán aplicables, siempre y cuando, las edificaciones a reconocer, ampliar, modificar o adecuar no ocupen espacio público tales como andenes, zonas verdes públicas, retiros a quebradas, antejardines o cualquier elemento constitutivo del espacio público.

Se hace la salvedad sobre la existencia de rampas o escaleras fuera de paramento en aquellos sectores, en los cuales exista por condiciones de topografía o trazado vial una conformación mayor al 60% de los inmuebles localizados sobre el mismo costado de la cuadra en la cual se ubique el inmueble objeto de la solicitud.

Cuando el acceso a las edificaciones se realice por medio de escaleras, rampas o puentes localizados por fuera del paramento, éstas se reconocerán, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Estar localizadas en estratos 1, 2 ó 3.
- Que las escaleras, rampas o puentes no interrumpan u obstaculicen la circulación vehicular o peatonal. (altura mínima del gálibo 2.20 metros).
- En el caso de escaleras para acceder a los segundos niveles, localizadas sobre antejardín o zona verde, éstas se permitirán únicamente cuando se desarrollan paralelas y adosadas al paramento.
- Cuando la escalera se localiza sobre antejardín o zona verde, perpendicular al paramento, sólo se permitirá cuando por la conformación del terreno se requiera para acceder a primeros pisos, sótanos o semisótanos.
- Que el costado de cuadra esté conformado con este tipo de accesos en una proporción mayor al 50% del total de accesos. Esta conformación debe verificarse en el sitio.
- La dimensión mínima aceptable del ancho de dichas escaleras o rampas será de 0.80 metros.

ARTÍCULO 534°. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Para efectos de reconocimiento, las viviendas deberán contar con adecuadas condiciones de iluminación y ventilación, a través de fachadas, patios, vacíos o iluminación cenital. En el caso de patios o vacíos, estos tendrán un lado mínimo de un (1.0) metro.

ARTÍCULO 535°. VOLADIZOS: Para el reconocimiento se cumplirá con la reglamentación específica sobre voladizos vigente, salvo cuando las edificaciones estén localizadas sobre vías peatonales con secciones entre seis (6.00) y nueve (9.00) metros, en las cuales se admitirán voladizos hasta de 0.80 metros en balcón o fachada cerrada, o en vías peatonales con secciones menores a tres (3.00) metros y superiores a dos (2.00) metros en las cuales se permitirán voladizos de 0.30 metros.

ARTÍCULO 536°. RADIOS DE OCHAVA. Siempre y cuando no interfieran con la circulación vehicular, ni con la visibilidad, se aceptará el reconocimiento de edificaciones que no cumplan con los radios de ochavas establecidos en el presente Decreto.

II. RECONOCIMIENTOS EN SUELO RURAL

ARTÍCULO 537°. CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO. El reconocimiento de que trata el presente capítulo procederá sólo para las edificaciones destinadas a vivienda localizadas en suelo suburbano al interior de los polígonos de consolidación suburbana niveles 2 y 3 y de mejoramiento integral, sujetas al cumplimiento de la reglamentación que se determina a continuación.

PARÁGRAFO 1°. En suelo de protección sólo podrán ser reconocidas las edificaciones existentes localizadas en áreas sometidas a medidas de manejo especial ambiental, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006.

PARÁGRAFO 2°. En los polígonos PA-RD-01 y SC-RD-02 sólo procederá el reconocimiento una vez se formulen los respectivos planes especiales, en los cuales se determinarán las condiciones específicas para ello.

ARTÍCULO 538°. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. En todos los casos se deberá garantizar condiciones adecuadas de iluminación y ventilación.

ARTÍCULO 539°. PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA EL RECONOCIMIENTO EN SUELO SUBURBANO. Son los que se establecen en el cuadro siguiente:

Corregimiento	Altura	Número de destinaciones	Área de lote	Frente de lote	Índice de Ocupación	Retiros a linderos
Altavista-Palmitas-San Cristóbal	2 pisos	4 viviendas	0-500	existente	patios y vacíos	Sin retiros solo para la construcción existente
			501-2000	9	30%	Un retiro lateral de 3 metros
San Antonio de Prado-Santa Elena			201-500	9	60%	Un retiro lateral de 3 metros
			501-2.000	12	norma (20%)	Un retiro lateral de 6 metros

Corregimiento	Voladizos	Vía Pública	Servidumbre	Local	Rampas y Escaleras
Altavista-Palmitas-San Cristóbal	Norma urbana de reconocimientos	**Vía primaria:** calzada de 6.0 m y andenes laterales de 1,50 m **Vía secundaria**: calzada de 5.0 m y andenes laterales de 1.50 m Nota: el andén debe construirse y adecuarse	Norma urbana de reconocimientos	**Centro suburbano nivel 1**: tot alidad del primer piso **Centro suburbano nivel 2:** hasta el 50% del primer piso **Centro Veredal de servicios:** hasta el 30 % del primer piso	Norma urbana de reconocimientos
San Antonio de Prado-Santa Elena					

Las edificaciones que obtengan la licencia de reconocimiento con base en esta normativa, no podrán ser objeto de ampliaciones o modificaciones que generen nuevas destinaciones o mayores áreas a las reconocidas.

III. RECONOCIMIENTOS, HABILITACIÓN Y ACCESIBILIDAD

EQUIPAMIENTOS Y ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS EXISTENTES

ARTÍCULO 540°. RECONOCIMIENTOS, HABILITACIÓN Y ACCESIBILIDAD. Los equipamientos de educación formal en todas sus modalidades y los de educación superior existentes a la fecha que no cumplen con la normativa actual deberán presentar su habilitación, accesibilidad y reconocimiento ante la curaduría urbana teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

Los equipamientos de educación formal y de educación superior de propiedad de las entidades territoriales de cualquier orden:

Las sedes que hacen parte de la institución educativa deben completar entre todas ellas mínimo:

- Ambientes tipo A: 12 aulas y para educación superior 20
- Ambientes tipo B: Un centro de recursos y una sala de computadores
- Ambientes tipo C: un laboratorio integrado, un aula de tecnología, un taller de dibujo técnico o artístico. Para educación superior las requeridas según las modalidades académicas.
- Ambientes tipo D: Una cancha multiuso de treinta (30.00) metros x dieciocho (18.00) metros.
- Ambientes tipo F: Un ambiente multifuncional con un área no inferior a 120 m²
- Cada sede de la institución educativa debe tener mínimo 2 m²/estudiante (donde el número de alumnos por aula no puede ser superior a 45 ó 1.80 metros cuadrados por alumno).
- Cada sede debe cumplir con sus obligaciones de parqueadero según los ambientes que tenga.
- Las aulas deben tener mínimo 1.80 metros cuadrados por alumno donde el largo del aula no sea superior a 9.20 metros.
- Las sedes deben acondicionar la accesibilidad para personas con movilidad reducida mínimo a todos los servicios pedagógicos ubicados en el primer piso, incluyendo las baterías sanitarias y las áreas administrativas.
- Cuando no cumplan con 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, las actividades que causen menor impacto de ruido.
- De no cumplir con el atrio, se deberá demarcar en un plano anexo la redefinición de un nuevo acceso a futuro que contempla el atrio o área libre.
- Deben disponer de un sistema de almacenamiento y reserva de agua potable, para prever la falta temporal del servicio público domiciliario. La capacidad del tanque o tanques de almacenamiento de agua potable deberá garantizar como mínimo de 48 horas de servicio y su construcción deberá permitir que durante la operación de limpieza y desinfección no se interrumpa el suministro de agua. Esta capacidad se determinará de manera técnica según el tamaño del equipamiento y se especificará en los cuadros de áreas de los planos.

Los equipamientos de educación formal de propiedad privada en cualquiera de sus modalidades y los de educación superior, deben mínimo cumplir:

- Ambientes tipo A: 12 aulas y para educación superior 20
- Ambientes tipo B: Un centro de recursos y una sala de computadores
- Ambientes tipo C: un laboratorio integrado, un aula de tecnología, un taller de dibujo técnico o artístico. Para educación superior las requeridas según las modalidades académicas.
- Ambientes tipo D: Una cancha multiuso de 30 m x 18 m
- Ambientes tipo F: Un ambiente multifuncional con un área no inferior a 120 m²
- Debe tener mínimo 2 m²/estudiante (donde el número de alumnos por aula no puede ser superior a 45).
- Cumplir con sus obligaciones de estacionamiento según los ambientes que tenga.
- Las aulas deben tener mínimo 56 m² donde el largo del aula no sea superior a 9.20 metros.
- Las sedes deben acondicionar la accesibilidad para personas con movilidad reducida mínimo a todos los servicios pedagógicos ubicados en el primer piso, incluyendo las baterías sanitarias y las áreas administrativas.
- Cuando no cumplan con 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, las actividades que causen menor impacto de ruido.

- Deben disponer de un sistema de almacenamiento y reserva de agua potable, para prever la falta temporal del servicio público domiciliario. La capacidad del tanque o tanques de almacenamiento de agua potable deberá garantizar como mínimo de 48 horas de servicio y su construcción deberá permitir que durante la operación de limpieza y desinfección no se interrumpa el suministro de agua. Esta capacidad se determinará de manera técnica según el tamaño del equipamiento y se especificará en los cuadros de áreas de los planos.

PARÁGRAFO. Los equipamientos educativos que a la fecha de entrada en vigencia de la presente reglamentación cuenten con la respectiva licencia urbanística y pretendan efectuar ampliaciones o modificaciones deberán ajustarse a las normas contenidas en este Decreto.

ARTÍCULO 541°. REQUISITOS PARA LOS RECONOCIMIENTOS, HABILITACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES. Para el reconocimiento, la habilitación y la accesibilidad de los equipamientos existentes de educación formal en cualquiera de sus modalidades deberán adjuntar la siguiente documentación ante la Curaduría Urbana:

Proyecto:

- Propuesta urbanística y arquitectónica de cada sede que contenga las áreas de los espacios por cada tipo de ambiente, con cuadro de áreas e indicadores de alumnos por metro cuadrado.
- Se deberá especificar en el proyecto el sitio y las áreas libres, señalando el atrio o área de seguridad.
- Proyectar el crecimiento del equipamiento para el cumplimiento de los ambientes mínimos requeridos indicando en un plano anexo en escala 1:1000 los predios que son necesarios adquirir a futuro para la generación del área faltante.
- Las ampliaciones deben cumplir con la norma de accesibilidad.
- Las dotaciones de unidades sanitarias deben contemplar las adiciones y señalar los espacios para las personas con movilidad reducida.
- Se debe indicar en cuadro de áreas anexo, la cantidad de los ambientes que no tiene la sede a remodelar y en que otra u otras sedes de la institución están. En todo caso, cada sede debe cumplir con el mínimo de 2 metros cuadrados por alumno.
- Cumplir con las celdas de estacionamiento o, en su defecto, indicar en un plano anexo en escala 1:1000 los predios que se requieren adquirir a futuro para la generación de éstos.
- Cuando sea imposible la dotación de las celdas mínimas de parqueo para vehículos livianos se deberá solicitar la factibilidad de la demarcación de dos celdas de parqueo temporal sobre la vía pública a la Secretaría de Tránsito Municipal con destinación exclusiva a transporte escolar.
- Cuando las ampliaciones contemplen restaurantes escolares éstos se podrán desarrollar de manera progresiva iniciando con un área mínima de 40 m², o podrán ocupar al tiempo el aula múltiple.
- Indicar los predios a adquirir para cumplir los retiros o la forma de mitigar el impacto según la norma.
- Las sedes que sean objeto de ampliación, deben acondicionar la accesibilidad para personas con movilidad reducida mínimo a todos los servicios pedagógicos ubicados en el primer piso, incluyendo las baterías sanitarias y las áreas administrativas. Se deben expresar en los planos protocolizados las adecuaciones.
- De no cumplir con el atrio, se deberá demarcar en un plano anexo la redefinición de un nuevo acceso a futuro que contempla el atrio o área libre.
- Presentar estudios o análisis de movilidad, estudios de suelos, cálculos estructurales y demás que sustenten la propuesta.
- Los documentos que el Decreto 564 de 2006 o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, establecen para las diferentes licencias urbanísticas y se apliquen para estos efectos.

Cronograma:

- Cronograma donde se especifique el tiempo y las obras de habilitación, reconocimiento y ampliación.
- El tiempo total del cronograma no será superior a 2 años a partir de la ejecutoria del acto administrativo que otorgue la licencia de reconocimiento. Para los equipamientos de educación formal en cualquiera de sus modalidades y de educación superior ubicados en áreas

objeto de los procesos de legalización y regularización urbanística, el plazo será máximo de seis (6) años.

PARÁGRAFO. A partir de la entrada en vigencia de este Decreto, todos los equipamientos educativos que pretendan ser reconocidos y habilitados, tienen un plazo no mayor a dos años para presentar el proyecto ante la Curaduría urbana.

ARTÍCULO 542°. COMPETENCIA. Corresponde a los Curadores Urbanos otorgar la licencia de reconocimiento de los equipamientos educativos previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

PARÁGRAFO. El Curador Urbano aplicará, para el otorgamiento de los reconocimientos, el procedimiento establecido para la licencias urbanísticas establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006 o de las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyen.

IV. RECONOCIMIENTOS, HABILITACIÓN Y ACCESIBILIDAD

EQUIPAMIENTOS Y ESTABLECIMIENTOS DE SALUD EXISTENTES

ARTÍCULO 543°. RECONOCIMIENTOS, HABILITACIÓN Y ACCESIBILIDAD. Los equipamientos y establecimientos de salud existentes a la fecha que no cumplen con la normativa urbanística y constructiva actual deberán solicitar ante la curaduría urbana la respectiva aprobación de la habilitación, accesibilidad y reconocimiento, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

El establecimiento o equipamiento debe clasificarse en uno de los tres niveles establecidos en la presente normativa.

Deberá reportar el cuadro de áreas por ambientes y servicios de cada uno de ellos, indicando principalmente, áreas, unidades sanitarias, áreas de circulación, salas de espera, circulaciones horizontales y verticales, estacionamientos, entre otros.

ARTÍCULO 544°. REQUISITOS PARA LOS RECONOCIMIENTOS, HABILITACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES. Para el reconocimiento, la habilitación y la accesibilidad de los equipamientos y establecimientos existentes de salud en cualquiera de sus niveles deberán adjuntar la siguiente documentación ante la Curaduría Urbana:

Proyecto:

- Propuesta urbanística y arquitectónica que contenga las áreas de los espacios por cada tipo de ambiente, con cuadro de áreas e indicadores de cada uno de los servicios del ambiente, en escala 1:50.
- Los equipamientos y establecimientos con servicios de urgencias deben especificar e indicar en los planos el número de cubículos o camillas; y los que tengan servicios de hospitalización deben indicar el número de camas.
- Se deberá especificar en el proyecto, el sitio, forma y tamaño de las áreas libres.
- Proyectar el crecimiento del equipamiento para el cumplimiento de los ambientes mínimos requeridos indicando en un plano anexo en escala 1:1000 los predios adquiridos para la generación del área faltante.
- Las ampliaciones deben cumplir con la norma de accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Las ampliaciones deben contemplar las dotaciones de unidades sanitarias y señalar los espacios para las personas con movilidad reducida.
- Cumplir con las celdas para estacionamiento demarcadas en el respectivo plano, numeradas e identificadas las de visitantes, las técnicas (para ambulancias, cargue y descargue), las requeridas para personas con movilidad reducida y para motocicletas y bicicletas.
- Presentar estudios o análisis de movilidad, estudios de suelos, cálculos estructurales y demás que sustenten la propuesta.

- Los documentos que el Decreto 564 de 2006 o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, establecen para las diferentes licencias urbanísticas y se apliquen para estos efectos.

Cronograma:

- Cronograma donde se especifique el tiempo y las obras de habilitación, reconocimiento y ampliación.
- El tiempo total del cronograma no será superior a 2 años a partir de la ejecutoria del acto administrativo que otorgue la licencia de reconocimiento. Para los equipamientos o establecimientos de salud en cualquiera de sus niveles ubicados en áreas objeto de los procesos de legalización y regularización urbanística, el plazo será máximo de cuatro (4) años.

PARÁGRAFO. A partir de la entrada en vigencia de este Decreto, todos los equipamientos y establecimientos de salud que pretendan ser reconocidos y habilitados, tienen un plazo no mayor a un año para presentar el proyecto ante la Curaduría Urbana que dispongan.

ARTÍCULO 545°. COMPETENCIA. Corresponde a los Curadores Urbanos otorgar la licencia de reconocimiento a los equipamientos y establecimientos de salud previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

PARÁGRAFO. El Curador aplicará para el otorgamiento de los reconocimientos el procedimiento establecido para las licencias urbanísticas en el Decreto Nacional 564 de 2006 o en las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

V. RECONOCIMIENTOS, HABILITACIÓN Y ACCESIBILIDAD

ESTABLECIMIENTOS DE GUARDERÍAS EXISTENTES.

ARTÍCULO 546°. RECONOCIMIENTOS, HABILITACIÓN Y ACCESIBILIDAD. Los equipamientos o establecimientos de guarderías existentes a la fecha y que no cumplen con la normativa actual deberán presentar su habilitación, accesibilidad y reconocimiento ante la curaduría urbana teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

NIVEL DE CUNAS.

- Un lactario de mínimo 9 metros cuadrados y con capacidad máxima de 12 cunas por lactario.
- Una cocina para la preparación de los alimentos.
- Un área administrativa para oficina(s) de un administrador y un profesional de mínimo diez (10.00) metros cuadrados.
- Deberá contar con un servicio sanitario con lavamos a razón de uno por oficina administrativa. En todo caso tendrá uno por cada sexo el cual podrá ser utilizado por visitantes en el evento en que no se cuente servicios sanitarios para estos. Deberá existir mínimo un servicio sanitario para adultos con movilidad reducida.

NIVEL DE CAMINADORES.

- Un aula con espacio mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros cuadrados por niña o niño.
- Un sanitario y un lavamanos por cada cinco niñas o niños con los tamaños acordes a éstos; y espacio para bacinillas y sitio para su aseo.
- Una cocina para la preparación de alimentos.
- Un área administrativa para oficina(s) de un administrador y un profesional de mínimo diez (10.00) metros cuadrados.
- Deberá contar con un servicio sanitario con lavamos a razón de uno por oficina administrativa. En todo caso tendrá uno por cada sexo el cual podrá ser utilizado por visitantes en el evento en que no se cuente servicios sanitarios para estos. Deberá existir mínimo un servicio sanitario para adultos con movilidad reducida.

NIVELES DE PÁRVULOS, PREJARDÍN Y JARDÍN.

- Un aula con espacio para máximo treinta (30) niñas o niños a razón de dos (2.00) metros cuadrados por niña o niño. De tener varios niveles, deberá contar con mínimo un aula por cada uno de ellos.

- Un sanitario por cada diez (10) niñas o niños con los tamaños acordes a éstos; un lavamanos por cada quince (15) niñas o niños con los tamaños acordes a éstos.
- Un área libre (patio) de tres (3.00) metros cuadrados por niña o niño; no siendo menor a noventa (90.00) metros cuadrados.
- Un restaurante el cual consta de comedor, cocina y despensa. El comedor debe tener una capacidad mínima para treinta (30) niños o niñas o de veinticuatro (24.00) metros cuadrado), además del espacio para la cocina y la despensa.
- Un área administrativa para oficina(s) de un administrador y un profesional de mínimo diez (10.00) metros cuadrados. Deberá contar con un servicio sanitario con lavamos a razón de uno por oficina administrativa. En todo caso tendrá uno por cada sexo el cual podrá ser utilizado por visitantes en el evento en que no se cuente servicios sanitarios para estos. Deberá existir mínimo un servicio sanitario para adultos con movilidad reducida.

PARÁGRAFO 1°. Cada guardería debe cumplir con:

- Sus obligaciones de parqueadero según los ambientes que tenga.
- La accesibilidad para personas con movilidad reducida mínimo a todos los servicios ubicados en el primer piso, incluyendo las baterías sanitarias y las áreas administrativas.
- Deben disponer de un sistema de almacenamiento y reserva de agua potable, para prever la falta temporal del servicio público domiciliario. La capacidad del tanque o tanques de almacenamiento de agua potable deberá garantizar como mínimo de 48 horas de servicio y su construcción deberá permitir que durante la operación de limpieza y desinfección no se interrumpa el suministro de agua. Esta capacidad se determinará de manera técnica según el tamaño del equipamiento y se especificará en los cuadros de áreas de los planos.

PARÁGRAFO 2°. Las guarderías que a la fecha de entrada en vigencia de la presente reglamentación cuente con la respectiva licencia urbanística y pretendan efectuar ampliaciones o modificaciones deberán ajustarse a las normas contenidas en este decreto.

PARÁGRAFO 3°. Las guarderías hacen parte de otro establecimiento u otro equipamiento debe presentar su reconocimiento con éste.

ARTÍCULO 547°. REQUISITOS PARA LOS RECONOCIMIENTOS, HABILITACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS GUARDERÍAS EXISTENTES. Para el reconocimiento, la habilitación y la accesibilidad de las guarderías existentes con uno o varios niveles de servicios deberán adjuntar la siguiente documentación ante la Curaduría Urbana:

Proyecto:

- Propuesta urbanística y arquitectónica que contenga las áreas de los espacios por cada nivel, con cuadro de áreas e indicadores de niños y niñas por metro cuadrado y por espacio.
- Se deberá especificar en el proyecto: el sitio y las áreas libres, señalando que para las guarderías ubicadas en los corregimientos las áreas destinadas a cobertura forestal cuando sea del caso.
- Proyectar el crecimiento de la guardería para el cumplimiento de los espacios mínimos exigidos indicando en un plano anexo en escala 1:1000 los predios adquiridos para la generación del área faltante.
- Las ampliaciones deben cumplir con la norma de accesibilidad.
- Las dotaciones de unidades sanitarias deben contemplar las adiciones y señalar los espacios para las personas con movilidad reducida.
- Cumplir con las celdas de parqueo o en su defecto, indicar en un plano anexo en escala 1:1000 los predios que son necesarios adquirir a futuro para la generación de estos.
- Indicar los predios a adquirir para cumplir los retiros o la forma de mitigar el impacto según la norma.
- Se deberá demarcar en un plano anexo la redefinición de un nuevo acceso a futuro cuando no se cumpla con las exigencias del mismo.
- Presentar estudios o análisis de movilidad (cuando las celdas de estacionamiento sean superiores a 150), estudios de suelos, cálculos estructurales y demás que sustenten la propuesta.

- Los documentos que el Decreto 564 de 2006 o las normas que lo modifiquen, reformen o sustituyen, establece para las diferentes licencias urbanísticas y se apliquen para estos efectos.

Cronograma:

- Cronograma donde se especifique el tiempo y las obras de habilitación, reconocimiento y ampliación.
- El tiempo total del cronograma no será superior a 2 años a partir de la ejecutoria del acto administrativo que otorgue la licencia de reconocimiento. Para las guarderías con uno o varios niveles, ubicados en áreas objeto de los procesos de legalización y regularización urbanística, el plazo será máximo de cuatro (4) años.

PARÁGRAFO. A partir de la entrada en vigencia de este Decreto, todos los equipamientos educativos que pretendan ser reconocidos y habilitados, tienen un plazo no mayor a un (14) año para presentar el proyecto ante la Curaduría urbana.

ARTÍCULO 548°. COMPETENCIA. Corresponde a los Curadores otorgar la licencia de reconocimiento de las guarderías previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

PARÁGRAFO. El Curador aplicará para el otorgamiento de los reconocimientos el procedimiento establecido para la licencias urbanísticas establecido en el decreto nacional 564 de 2006 o de las normas que lo modifiquen, reformen o sustituyen.

QUINTA PARTE
DISPOSICIONES VARIAS

DISPOSICIONES FINALES Y COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 549°. CONCEPTO Y APLICABILIDAD. Las normas contenidas en el presente Decreto rigen para la totalidad del territorio municipal y se complementarán con las normas que se adopten en los Planes Especiales de Protección Patrimonial, del Centro, de movilidad, en el Decreto que regule los Ámbitos de Reparto y en las demás disposiciones complementarias al Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 550°. RÉGIMEN DE TRANSITORIEDAD. Las solicitudes que se encuentren radicadas en debida forma al momento de la adopción del presente Decreto se podrán seguir acogiendo a la reglamentación anterior vigente y se podrán acoger al régimen de transición y al procedimiento sobre el tránsito de las normas urbanísticas establecidos por el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 551°. VIGENCIA. Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

SERGIO FAJARDO VALDERRAMA
Alcalde de Medellín

FEDERICO RESTREPO POSADA
Director Departamento Administrativo de Planeación