Municipio El Carmen de Viboral	**DECRETO** **No 079** **FECHA: 25 de junio de 2018**		EL CARMEN DE VIBORAL Territorio de vida y paz
	Código: F-AM-030	**Versión**: 03	**Fecha**: 14-04-2016

POR MEDIO DEL CUAL REGLAMENTA EL ACUERDO MUNICIPAL 012 DE 2017 EN CUANTO A LAS NORMAS BÁSICAS O ESPECÍFICAS PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO

El Alcalde municipal, en uso de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas por el artículo 287 y 313 numeral 4° de la Constitución Política de Colombia, Ley 14 de 1983 artículo 38, el Decreto Ley 1333 de 1986, el artículo 7° de la Ley 819 de 2003, Artículo 349 del Acuerdo 012 del 17 de octubre 2017 **"POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE ORDINARIO DE LARGO PLAZO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PBOT DEL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL, ANTIOQUIA"** y

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que el Acuerdo 012 del 17 de octubre 2017 **"POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE ORDINARIO DE LARGO PLAZO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PBOT DEL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL, ANTIOQUIA",** dispuso que era necesaria la expedición de normas básicas o complementarias, en las que se establecieran las disposiciones urbanísticas y constructivas de detalle, en aspectos relacionados con la funcionalidad, la seguridad, higiene, habitabilidad, niveles de saturación de usos, accesibilidad, entre otros aspectos, para procesos de urbanización, construcción.

> ***ARTÍCULO 349. MANUAL DE URBANISMO Y ESPACIO PÚBLICO****. Con el propósito de facilitar la transición entre las normas urbanísticas aquí establecidas y las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que se ha revisado y ajustado, y otras que regulan los usos del suelo, se faculta al Alcalde Municipal para que en un término de doce (12) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, expida el Manual de Urbanismo que se complementará a las normas generales y especificas del PBOT, con base en los criterios establecidos en este Acuerdo, al igual que la incorporación de los estudios del plan vial y el plan de especial de manejo de protección (PEMP).*

SEGUNDO: Que conforme lo estipula la Ley 388 de 1997; el manual de urbanismo se realizó teniendo en cuenta el ordenamiento del territorio municipal, tomando en consideración las relaciones intermunicipales y regionales las cuales deben atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporando instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

TERCERO: Que la expedición de esta normativa, permite el cumplimiento de las políticas de desarrollo territorial, relacionadas con el establecimiento de mejores condiciones de habitabilidad de los inmuebles, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural y en general, la búsqueda del desarrollo territorial armónico y equilibrado.

CUARTO: Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial estableció la obligatoriedad de incorporar en estas disposiciones la reglamentación específica

QUINTO: Que en el presente Decreto se establecen las normas específicas a las cuales se deben someter todas las actuaciones urbanísticas de construcción, conforme a lo establecido en el Acuerdo 012 de 2017.

SEXTO: Que en virtud de lo anteriormente expuesto, el alcalde municipal;

DECRETA:

TÍTULO I

GENERALIDADES

CAPÍTULO I

ALCANCE Y CONTENIDO

ARTÍCULO 1. CONCEPTO. En consideración a lo previsto en el Acuerdo Municipal 012 de 2017, las normas básicas específicas urbanas son normas complementarias al Plan Básico de Ordenamiento Territorial que garantizan las condiciones esenciales de funcionalidad,

habitabilidad y salubridad, que deben cumplir los desarrollos urbanísticos y constructivos que pretendan ejecutarse en suelo urbano del municipio.

ARTÍCULO 2. NORMAS BÁSICAS ESPECÍFICAS. La presente normativa se aplica a los procesos de urbanización, construcción subdivisión de predios, ocupación del espacio público, áreas de cesión pública, protección de los bienes de interés cultural, desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y en general, a cualquier tipo de intervención urbanística que se pretenda ejecutar en el suelo urbano del municipio de El Carmen de Viboral.

PARÁGRAFO. Acorde con lo dispuesto en normas nacionales, a los planes parciales se les pueden establecer las normas urbanísticas complementarias y constructivas que deben aplicarse para el desarrollo de proyectos en el área de planificación. En lo no previsto en los decretos de adopción del plan parcial, se aplicará lo dispuesto en el presente Decreto.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente Decreto constituye el marco normativo sobre las exigencias básicas que deben cumplir los proyectos de urbanización y construcción, que se pretendan ejecutar en el Municipio, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad de las mismas.

ARTÍCULO 4. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN. La interpretación y aplicación de las normas que se consagran en este Decreto, se hará consultando tanto los lineamientos del ajuste a las normas urbanísticas, los principios rectores del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, como el modelo de ocupación, definidos en el Acuerdo 012 de 2017.

ARTÍCULO 5. DEFINICIONES Y CONCEPTOS. Los conceptos urbanísticos tendrán el significado expreso de su definición normativa y, a falta de ésta, se tomará según la acepción técnica del urbanismo.

Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados.

Accesibilidad a los servicios públicos: Conjunto de condiciones físicas, técnicas y administrativas que permiten ejecutar las instalaciones mínimas, necesarias para dotar de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía, gas, telecomunicación y aseo a cualquier tipo de desarrollo.

Accesibilidad vial: Condición física que permite el acceso y la evacuación a los desarrollos urbanos y rurales destinados a cualquier tipo de uso, tanto peatonal como vehicular.

Acera o andén: franja longitudinal de la vía urbana destinada exclusivamente a la circulación de peatones, ubicada a los costados de esta.

Acometidas: Conjunto de instalaciones (tuberías, equipos y accesorios) requeridos para la entrega de los servicios públicos domiciliarios a un usuario, desde el anillo de distribución hasta el medidor inclusive.

Actividad comercial: Destinada al expendio, compra venta o distribución de bienes o mercancías tanto al por mayor como al por menor, y las demás definidas como tales por el Código de Comercio, siempre y cuando no estén consideradas por el mismo código o por las leyes vigentes, como actividades industriales o de servicios.

Actividad industrial: Dedicadas a la producción, extracción, fabricación, confección, preparación, transformación, reparación, manufactura y ensamblaje de cualquier clase de materiales o bienes por venta directa o por encargo.

Actuación de urbanización: Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización, que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.

Actuación urbanística: Toda acción de parcelación, urbanización y/o construcción que adelantan los propietarios o las entidades públicas, que tiene como fin la creación de espacios constructivos que reúnan condiciones de salubridad y habitabilidad.

Adición - Ampliación: Acción por la cual se añade área cubierta a una edificación existente, produciendo como efecto un aumento del área construida de dicha edificación.

Afectación urbanística: Toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias urbanísticas por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

Alineamiento o Hilo: Definición de los paramentos exteriores de un lote o edificación en relación con las áreas públicas o privadas (vías, zonas verdes, parques públicos).

Altura del piso: Distancia vertical entre dos niveles consecutivos de una edificación, medido desde el nivel de piso acabado hasta el nivel de enrase.

Altura de la edificación: Es el número de pisos útiles de una edificación dedicados para actividades principales, tales como vivienda, comercio, oficinas, etc.

Altura libre de piso: Distancia vertical entre el nivel superior del piso acabado y el nivel inferior del techo o cielo raso acabado.

Alumbrado público: Servicio público no domiciliario que se presta con el objeto de proporcionar exclusivamente la iluminación de los bienes de uso público y demás espacios de libre circulación con tránsito vehicular o peatonal, dentro del perímetro urbano y rural de un municipio. El servicio de alumbrado público comprende las actividades de suministro de energía al sistema, la administración, la operación, mantenimiento, la modernización, la reposición y la expansión del mismo.

Amoblamiento urbano: Es el conjunto de elementos que hacen parte del espacio público y están dedicados al servicio de la comunidad.

Antejardín: Área libre de propiedad privada, perteneciente al espacio público, de uso restringido para el propietario, comprendida entre el límite de la zona pública y la línea de paramento de la edificación o de un retiro frontal adicional.

Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico: Número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

Aprovechamiento urbanístico básico: Beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales de que trata el Decreto 1077 de 2015.

Aprovechamiento urbanístico adicional: La superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales de que trata el Decreto 1077 de 2015.

Área bruta: Área total del predio o predios en los que se pretenda desarrollar el proyecto.

Área construida: Suma de las áreas cubiertas de los pisos de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

Área cubierta: Es el área comprendida dentro de la proyección de techos o voladizos de una edificación sobre un plano horizontal e inferior.

Área de cesión publica obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana: Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques, y zonas verdes que se deben transferir al municipio para que se incorporen al espacio público como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

Área de ocupación: Es la superficie del terreno o lote sobre el cual se puede construir una edificación.

Área libre: Es la superficie resultante de descontar del área total de un lote o terreno las áreas ocupadas por la construcción o edificación.

Área libre privada: Es toda superficie de terreno libre de construcción, sobre la cual sólo tienen derecho de acceso y usufructo sus legítimos propietarios.

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

Área neta urbanizable: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte contemplados en

el plan vial, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Áreas residenciales: Son aquellas cuyo uso principal y predominante es la vivienda en todas las modalidades, donde los demás usos compatibles complementarios contribuirán para su buen funcionamiento.

Área residual: Es el área libre sobrante del proceso de urbanización y loteo, la cual no es utilizable para construcción alguna.

Área urbana: Es el territorio Municipal contenido en el interior del perímetro urbano, el cual se encuentra plenamente vinculado al desarrollo e integrado por áreas destinadas al uso residencial, comercial e industrial (restringido) y de manera complementaria a los usos social y de servicios, a programas de renovación urbana.

El área urbana en ningún caso será superior al perímetro sanitario.

Área útil: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

Aviso: Elemento visual que se utiliza como anuncio o medio de propaganda o de identificación de un establecimiento o actividad cualquiera.

Azotea o Terraza: Área descubierta situada sobre la cubierta horizontal superior de la edificación con posibilidad de acceso para las personas.

Bahía: Elementos de la sección vial que pretenden generar condiciones para paradas momentáneas, sin disminuir la capacidad de la vías ni perturbar la circulación vehicular.

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

Barreras físicas: Aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas en el espacio público.

Barreras arquitectónicas: Aquellos impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior o exterior de las edificaciones.

Bordillo, Cordón o Sardinel: Elemento de concreto u otro material que determina el borde de la calzada y la separa del andén, del separador y de las zonas verdes.

Buitrón: Vacío en forma de ducto que no posee dimensiones de patio del que disponen las edificaciones, utilizado para la extracción de gases, ventilación, conducción de redes eléctricas, sanitarias, telecomunicaciones, gas y similares.

Calzada: Superficie de rodamiento de la vía destinada a la circulación de vehículos que puede estar compuesta por uno o más carriles.

Cambio de uso: Autorización específica para destinar los inmuebles de una zona a uno o varios usos diferentes a los permitidos en la norma anterior.

Carril: es la mínima división superficial y longitudinal de la calzada por la cual puede circular un vehículo.

Certificación de disponibilidad inmediata de servicios públicos: Es el documento mediante el cual el prestador del servicio público certifica la posibilidad técnica de conectar un predio o predios objeto de licencia urbanística a las redes matrices de servicios públicos existentes.

Cesión obligatoria: Enajenación gratuita de tierras en favor del municipio, que se da como contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.

Ciclovías o Ciclorrutas: Son las vías o partes de ellas dedicadas a la circulación exclusiva de bicicletas.

Clasificación hotelera: Los establecimientos públicos orientados a prestar el servicio de alojamiento se acogerán a la siguiente clasificación:

1. **Hoteles.** Se clasifican como hoteles los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por habitaciones y áreas de servicio común día a día; que ofrecen alimentación y servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad.

2. **Apartahoteles.** Se clasifican como apartahoteles los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común día a día por temporadas, ofrecen alimentación y servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría y modalidad.

3. **Hostales.** Se clasifican como hostales los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día, ofrecen o no alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad.

4. **Alojamiento Turístico.** Se clasifican como alojamiento turístico los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común, día a día o por temporadas, ofrecen o no alimentación, y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su modalidad.

Conglomerado comercial: Denominación genérica para las agrupaciones de establecimientos destinados a las actividades de comercio y servicios con áreas o servicios comunes, que permite a los clientes un abastecimiento eficiente, promoviendo la cooperación entre los ocupantes de los inmuebles para lograr una gestión empresarial orientada al desarrollo de la zona.

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

Cota de servicios: La cota más alta hasta donde llega la prestación de los servicios públicos domiciliarlos.

Cruce de peatones: Zona de la calzada, que delimitada por adecuada señalización, está reservada al cruce de los transeúntes y goza de la debida prelación sobre el tránsito vehicular.

Cuadra: Distancia entre dos cruces consecutivos de una vía con otras vías que enmarcan una manzana.

Cuartos para subestación de energía: Áreas adecuadas para la localización los equipos de medida, los elementos de protección general y los transformadores requeridos para la edificación.

Culata: Elemento de cierre de una edificación que conforma una fachada cerrada.

Cuneta: Elemento lateral de una vía, aledaño a la calzada, destinado al drenaje

Delimitación: Identificación del límite de un área determinada mediante un polígono. Debe realizarse bajo el sistema de coordenadas oficial definido por la autoridad cartográfica nacional y su precisión estará dada en función de la escala de trabajo.

Delineación urbana: Información que a solicitud del interesado, suministra el municipio sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio, la cual tiene la vigencia que se determina en el presente Decreto.

Demolición: Es el acto de derribar parcial o totalmente una edificación

Densidad: Es la relación que mide el grado de ocupación de un territorio por personas, construcciones, usos o actividades.

Densidad bruta de vivienda y de población: Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área bruta del predio.

Densidad de vivienda y de población: Es la relación que expresa el número de viviendas o el número de habitantes en la unidad de superficie.

Densidad neta de vivienda y de población: Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área neta del predio.

Desarrollo por construcción: Acciones encaminadas a la construcción de todo tipo de edificaciones, así corno las modificaciones o ampliaciones de lo existente, independientemente del uso o destinación que tengan.

Desarrollo urbanístico: Es el proceso mediante el cual un terreno es dotado de servicios e infraestructura física, inherente a la actividad que se va a desarrollar, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

Destinación: Asignación de un uso específico en una edificación o terreno y se asigna de igual forma para cada una de las diferentes unidades prediales que conforman una edificación.

Edificio de apartamentos o Multifamiliar: Se considera como tal a la edificación de un solo cuerpo o bloque, en un solo lote individualizado, que incluye cuatro (4) o más viviendas, de las cuales dos (2) o más conllevan acceso común desde la calle o espacio de uso público.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a viviendas.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria y servicios.

Equipamiento: Conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad en beneficio de la población.

Espacio público: Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza y uso a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Estacionamiento o parqueadero: Área cubierta o descubierta, que se destina al estacionamiento de vehículos, como parte integral de una edificación o desarrollo urbanístico o de manera independiente como un establecimiento comercial.

Estación de servicio: establecimiento que reúne las condiciones necesarias para el almacenamiento y distribución de combustible, a través de equipos fijos (surtidores). Además puede incluir facilidades para la prestación de servicios complementarios a vehículos.

Fachada abierta: Superficie delimitante exterior de una edificación que presenta aberturas para la iluminación y ventilación natural, y posibilita establecer una relación directa entre la edificación y el espacio público o privado exterior.

Fachada cerrada: Superficie exterior de una edificación que carece de ventanas, vanos o aberturas para iluminación y ventilación naturales y por lo tanto no establece relación alguna con el exterior.

Fachada semicerrada: Superficie delimitante exterior de una edificación que con restricciones presenta aberturas para la iluminación y ventilación natural.

Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado: Documento mediante el cual el prestador del servicio público establece las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que dentro de procesos de urbanización que se adelante mediante el trámite de plan parcial, permitan ejecutar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, atendiendo el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Fondo del lote: En lotes regulares es la medida entre los linderos anteriores y posteriores del lote; y en los irregulares, la medida promedio entre dichos linderos.

Franja de amoblamiento: zona que hace parte de la vía de circulación peatonal y que está destinada a la localización de los elementos de mobiliario urbano y la instalación de la infraestructura de servicios públicos.

Frente del lote: Es la longitud del predio adyacente a la vía pública o privada, construida o proyectada.

Índice de construcción: Es la cifra que multiplicada por el área útil del terreno da como resultado el área máxima permitida a construir.

Índice de ocupación: Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

En todo caso, el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.

Infraestructura o red vial local: Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.

Infraestructura o red vial principal: Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del

PBOT y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo movilidad dentro del municipio a escala regional y/o urbana.

Infraestructura o red vial secundaria: Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.

Intercambio vial: Cruce de dos o más vías.

Licencia de construcción: Es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio.

Licencia de urbanización: Es la autorización para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano la creación de espacios públicos y privados, así como el desarrollo de la infraestructura de servicios públicos y de vías que permitan la adecuación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones.

Línea de paramento: Línea que determina el punto exterior máximo permitido a una construcción, en relación con la sección de la vía, a otra construcción, a quebradas, etc.

Local: Es el espacio destinado a la ubicación de un establecimiento o negocio para el intercambio de bienes, mercancías y/o servicios (oficinas), que permite el acceso y ubicación de los usuarios en su interior. Es el espacio construido destinado a la ubicación de un establecimiento o negocio, distinto al residencial.

Loteo (Subdivisión): Es el fraccionamiento de un lote de terreno en dos o más partes.

Lote urbanizado: Es el terreno resultante del proceso de urbanización.

Lotes urbanizados no construidos: Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos y fiscales pertinentes se llamarán "lotes urbanizados no construidos" los terrenos fiscales ubicados dentro del perímetro urbano, desprovistos de áreas edificadas, sobre los cuales no exista licencia de construcción vigente que se encuentren incorporados a la malla urbana vial y de servicios públicos mediante un proceso de urbanización formal o informal y que estén habilitados por las normas vigentes para construir en ellos edificaciones.

Lotes urbanizables no urbanizados: Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos y fiscales pertinentes se llamarán "lotes urbanizables no urbanizados" aquellos terrenos libres ubicados dentro del perímetro urbano, sobre los cuales no se haya otorgado aprobación para adelantar obras de urbanización por parte de la Secretaría de Planeación o que, habiéndose otorgado, el urbanizador no haya ejecutado más del 50% de estas obras, que no se encuentren incorporados a la malla urbana vial y de servicios públicos, pero estén habilitados físicamente y por las normas vigentes para hacerlo en forma directa.

Malla urbana: Área urbana provista de red articulada e intercalada de vías y redes de servicios públicos, desarrollada y construida formando un tejido vial denso y continuo.

Mansarda: Nivel intermedio integrado especialmente al último piso de una edificación y cuyo acceso se logra a través de este.

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

Marquesinas: Elemento sobresaliente de una fachada que sirve de cubierta de protección y cuya estructura en voladizo hace parte de la edificación.

Medianería: Servidumbre legal en virtud de la cual, los dueños de dos predios vecinos están sujetos a obligaciones recíprocas.

Mobiliario urbano: Conjunto de elementos, objetos y construcciones dispuestos o ubicados en la franja de amoblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y el ornato del espacio público.

Nomenclatura: Relación alfanumérica o toponímica que permite identificar las vías y las edificaciones siguiendo un sentido de orientación predeterminado.

Normas urbanísticas: Patrón que rige o establece reglas para ordenar y controlar el desarrollo territorial son de carácter estructurales, generales y complementarios, según la Ley 388/97.

Ochava: Esquina de una manzana o de una edificación recortada en ángulo o en forma circular.

Paramento: Plano vertical que delimita el inicio de la construcción en un predio y cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación del predio.

Parqueadero: (ver estacionamiento).

Parcelación: Es el efecto de subdividir un predio rural de mayor extensión, generando lotes individuales a los cuales se les dota de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, infraestructuras viales y áreas de cesión para servicios comunitarios.

Parque, agrupación o conjunto industrial: conjunto de industrias afines o complementarias con condiciones comunes de ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios, que cuenta con un sistema de zonificación interna de los usos permitidos en el predio o predios en que se localizan y que están sometidos a régimen de propiedad horizontal.

Pasaje: Espacio público o privado destinado a la circulación peatonal y a través del cual se permite acceder a lotes internos de un predio o cruzarlo de una vía a otra.

Pasos urbanos: Vía de orden nacional, departamental o municipal, comprendida dentro del perímetro de la zona urbana municipal.

Patio: Espacio descubierto en una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma. Constituye un área no construida.

Pavimento: Estructura que comprende la sub-base, la base o la capa de rodadura de la calzada de una vía.

Plaza: Espacio libre tratado como zona dura, que se destina al uso cotidiano al servir de soporte a eventos cívicos. Es el lugar de encuentro y relaciones entre los ciudadanos. En las plazas se presenta un predominio de los elementos arquitectónicos sobre los paisajísticos naturales, y el peatón tiene una condición prioritaria

Pendiente: Es la inclinación longitudinal de una superficie, expresada en un tanto por ciento o por mil.

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

Perfil vial: Representación gráfica de una vía que esquematiza, en el sentido perpendicular al eje, el conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles.

Predio: Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.

Rampa: Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos o más niveles.

Red vial local: Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.

Retiro o Retroceso: Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote, en cualquiera de sus lados con relación a los linderos de éste.

Retiro frontal mínimo a eje de vía: Distancia medida entre el eje de la sección de la vía pública o del proyecto vial y el paramento más externo de la edificación.

Sección pública de vía: Se entiende por sección pública de las vías la distancia total en metros, comprendida entre borde interior de andenes o zona verde y los linderos de propiedad privada.

Semisótano: Piso de una edificación cuya altura, no sobresale más de uno con cincuenta metros (1.50 m) sobre el nivel más bajo del terreno.

Senderos: Se denomina a los espacios públicos o privados destinados a la circulación peatonal.

Separador: Elemento utilizado para diferenciar o separar físicamente las calzadas de una vía, o ciclorrutas.

Servidumbre: Gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.

Servitecas: Establecimientos especializados donde se prestan los servicios de alineación, balanceo, cambio de aceite, filtros, lavada, electricidad, venta de llantas, rines, accesorios, y toda la mecánica menor que requiera un vehículo.

Sótano: Es la parte de una edificación que está totalmente embebida en el terreno.

Tratamientos urbanísticos: Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos: Conservación (C), Consolidación (CN), Desarrollo Urbano (DU), Desarrollo de Expansión (DE) y Mejoramiento Integral (MI).

Unidad básica de vivienda: Solución de vivienda de interés social que además del lote urbanizado entrega un espacio de uso múltiple con cocina, unidad sanitaria completa, muros de cierre de fachada y medianeros, acceso y circulaciones comunes.

Unidad habitacional: Apartamento o casa de vivienda independiente con acceso a la vía pública o a las zonas comunes del conjunto multifamiliar

Unidad independiente: vivienda, local u oficina independiente con acceso a la vía pública o las zonas comunes de la unidad inmobiliaria

Unidad inmobiliaria cerrada: Conjunto de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.

Unidades o conjuntos residenciales: Desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constituidas por unidades de vivienda, que comparten además del terreno, la estructura, áreas comunes privadas, zonas verdes, zonas de estacionamiento, porterías, etc.

Urbanización: Es el proceso mediante el cual un lote de terreno urbano o de expansión urbana (localizada dentro del perímetro de servicios) de cualquier extensión, se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y habilitando en él lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de aprobación del proceso.

Urbanización cerrada: Desarrollo constructivo que presenta el cerramiento físico de su área, con vigilancia y controles que sólo permiten el acceso controlado.

Uso (Categoría general de uso): Son las diferentes actividades que realiza diariamente la comunidad y que se catalogan en residencial, comercial, de servicios y artesanal.

Uso compatible: Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Uso complementario: Toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del sector.

Uso condicionado o restringido: Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Uso del suelo: Destinación asignada al suelo en el PBOT o los instrumentos que lo desarrollan o complementan, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo.

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

Uso incompatible: Es aquel que por su impacto negativo no puede ser desarrollado ni coexistir con otros usos definidos como principales, complementarios, compatibles, restringidos o mezclados entre sí en las áreas, zonas o sectores donde éstos últimos se permitan.

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

Uso permitido: Es el que se Le asigne a un área o zona y se clasifica en usos complementarios o compatibles, y usos restringidos.

Uso principal: Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área o zona de actividad.

Uso prohibido: Es la actividad que no puede establecerse en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal.

Usos dotacionales e institucionales educativos: Son los que se desarrollan en inmuebles destinados a la prestación de servicios de educación formal, no formal, sea brindado por entidades públicas o privadas.

Vía: Es la superficie destinada a la circulación de vehículos o de peatones.

Vía obligada: Es aquella que se considera vinculada necesariamente al proceso de urbanización y rige por consiguiente con carácter obligatorio tanto en el proyecto como en la construcción.

Vía privada: Es aquella por la que sólo se admite el acceso y la circulación de personas y de los vehículos y de usufructo exclusivo de sus propietarios.

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

Vivienda: Es un espacio destinado a servir de alojamiento humano y caracterizado por el hecho de estar separado y tener acceso independiente desde la vía pública.

Vivienda bifamiliar: Es lo edificación diseñada para residencia independiente de dos (2) familias, es decir dos unidades de vivienda.

Vivienda de Interés Social (VIS): Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes

Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP): Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes

Vivienda multifamiliar: Es la edificación diseñada para residencias independiente de más tres (3) familias, es decir cuatro o más unidades de vivienda.

Vivienda trifamiliar: Es la edificación diseñada como vivienda independiente de tres (3) familias, es decir tres unidades de vivienda.

Vivienda unifamiliar: Es la edificación diseñada como vivienda para una sola familia, es decir una unidad de vivienda.

Zona verde: Área libre engramada y arborizada destinada al ornato y la recreación.

Zona verde privada: Área libre engramada y arborizada de propiedad de una o varias personas o entidades particulares, con acceso restringido y controlado y de usufructo exclusivo de sus propietarios.

Zona verde pública: Área libre engramada y arborizada de libre acceso para todas las personas por ser propiedad común de la colectividad representada en el Estado.

CAPÍTULO II

DE LAS CONSIDERACIONES PARA LA INTERPRETACIÓN

ARTÍCULO 6. CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS. Tanto para la adopción de normas complementarias al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, planes parciales, planes maestros o planes de implantación, como para la interpretación y aplicación de la normativa contenida en el presente Decreto, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

1. **Flexibilidad.** Al reconocer las dinámicas cambiantes del municipio y los procesos formales e informales de su construcción, haciendo posible el desarrollo de propuestas que se sustenten en nuevas tecnologías y formas de intervención.

2. **Valoración del espacio natural.** El respeto por el entorno natural circundante requiere la adopción de acciones que permitan el establecimiento de sistemas preventivos desde la evaluación del impacto ambiental hasta la implementación de estrategias de desarrollo sostenible.

3. **Seguridad ambiental y constructiva.** Concebidos como condiciones indispensables para el desarrollo, la preservación de la seguridad personal y garantizar la sostenibilidad del territorio.

4. **Funcionalidad.** La normativa permite generar condiciones de igualdad y calidad habitacional, y que las construcciones que se desarrollen, cumplan el objetivo para el uso que fue proyectado, en especial que permitan el acceso de las personas con movilidad reducida.

5. **Habitabilidad.** En el estudio de los proyectos urbanísticos y constructivos se debe preservar en todo caso que los espacios a construir permitan satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos y grupos que los pretenden ocupar de manera permanente o transitoria.

6. **Economía urbana.** La ejecución del modelo de ocupación territorial contenido en el PBOT, no puede olvidar la necesidad de establecer condiciones para la localización en el territorio de aquellas actividades subsidiarias y complementarias a la vivienda, estableciendo los sistemas económicos que se generan en los núcleos de población y generando estrategias para el desarrollo económico y social del municipio.

7. **Primero el espacio público.** En los proyectos urbanísticos y constructivos se debe dar prioridad a la generación, consolidación, mejoramiento, recuperación y dotación del espacio público.

ARTÍCULO 7. NIVELES DE PREVALENCIA. Con propósito de definir las prioridades para el adecuado manejo y toma de decisiones en relación con el ordenamiento físico del territorio, se establecen jerarquías conceptuales de acuerdo con los valores que cada uno representa, pues sobre el mismo asunto pueden concurrir varias normas que regulan materias propias, por ello se definen como niveles de prevalencia:

1. **Primer nivel de prevalencia**: Las normas estructurales contenidas en el Acuerdo 012 de 2017.

2. **Segundo nivel de prevalencia**. Lo constituyen las normas urbanísticas complementarias, las contenidas en el presente Decreto y las que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

ARTÍCULO 8. PRINCIPIOS DEL REGIMEN NORMATIVO. Conforme a lo previsto en la Ley 388 de 1997, la adopción de las normas contenidas en el presente Decreto se fundamenta en

los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en el artículo anterior.

2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área del municipio son iguales.

3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se reglamentan de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.

4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

ARTÍCULO 9. El presente Decreto complementa las políticas y normas sobre el desarrollo urbanístico y constructivo del municipio, por lo tanto su interpretación y aplicación deben realizarse teniendo en cuenta las normas contenidas en el Acuerdo 012 de 2017, en especial:

1. La delimitación del suelo urbano a partir del perímetro sanitario o de servicios públicos y la posibilidad técnica de prestación de servicios.

2. La clasificación del suelo como elemento estructurante de la ordenación del territorio

3. Las normas y procedimientos sobre el desarrollo de los procesos de urbanización, parcelación y construcción y el cumplimiento de las disposiciones expedidas por las autoridades ambientales sobre seguridad y cuidado en las construcciones.

ARTÍCULO 10. Con base en lo previsto por el Decreto Nacional 1077 de 2015, solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación, o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que

tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.

TÍTULO II

DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I

DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

ARTÍCULO 11. DEL SISTEMA VIAL. La intervención y desarrollo del sistema vial se fundamenta en una concepción integral y equilibrada que articula las relaciones de circulación vehicular y peatonal con el espacio público y el urbanismo del Municipio.

ARTÍCULO 12. DISEÑO DE LAS VÍAS. Se asigna a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial la función de aprobar el diseño de las vías, cualquiera sea su categoría, acorde con los criterios establecidos en el Acuerdo 012 de 2017 y el Plan Vial y Movilidad que adopte la Administración Municipal. Las especificaciones de construcción serán las que determine esta misma dependencia. Hasta tanto el municipio actualice y adopte el nuevo plan vial y movilidad, se continuará aplicando el existente.

PARÁGRAFO. Cualquier persona o entidad podrá presentar a consideración de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, el diseño de una vía de carácter arterial, sea principal o secundaria, si esta se requiere para el acceso al proyecto que pretenda ejecutar.

Para su aprobación, la propuesta debe adjuntar los planos detallados que contengan además del dimensionamiento definitivo, la definición de las fajas destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parques y bahías.

ARTÍCULO 13. IDENTIFICACIÓN DE LAS VÍAS. La identificación alfanumérica de las vías se establece para efectos de su incorporación al sistema de nomenclatura del municipio y la adecuada señalización de las edificaciones y terrenos de modo que se defina su precisa localización con respecto a las vías próximas, lo cual no implica modificación alguna del perímetro urbano, cuya delimitación estará regida por diferentes disposiciones.

Adicionalmente a la identificación alfanumérica de las vías, se les podrá asignar nombres representativos de personas, países, ciudades, apellidos o elementos urbanos, con base en las autorizaciones que otorgue el Concejo Municipal.

PARÁGRAFO. Para la identificación de las vías el Municipio acoge el *MANUAL DE SEÑALIZACIÓN VIAL, DISPOSITIVOS UNIFORMES PARA LA REGULACIÓN DEL TRÁNSITO EN CALLES, CARRETERAS Y CICLORRUTAS DE COLOMBIA,* adoptado por el Ministerio de Transporte por la Resolución 001885 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 14. VÍAS VEHICULARES Y PEATONALES. Existen dos categorías de vías que pueden afectar las urbanizaciones, a saber:

1. Las del Plan Vial, circulación y transporte: Son aquellas de tránsito vehicular consideradas como arteriales de la trama urbana, designadas como zona de uso vial principal.

2. Las Vías locales o internas de las urbanizaciones: son las que define el urbanizador y son de tres tipos: secundarias o colectoras, terciarias o de servicio, ambas de tránsito vehicular; y senderos peatonales.

ARTÍCULO 15: SECCIÓN MÍNIMA DE LAS VÍAS: Las secciones mínimas de las vías vehiculares y peatonales para los desarrollos urbanos residenciales deberán regirse por los mínimos establecidos. Las secciones mínimas son las siguientes:

SECCIÓN TRANSVERSAL DE VÍAS PRIMARIAS -ARTERIAS					
Calzada (m)	Andenes (m)	Zona verde (m)	Sección Pública mínima (m)	Pendiente longitudinal máximo (%)	Pendiente transversal mínimo (%)
7,0	1,5	1,0	12,0	12	1

SECCIÓN TRANSVERSAL DE VÍAS SECUNDARIAS O COLECTORAS					
Calzada (m)	Andenes (m)	Zona verde (m)	Sección Pública mínima (m)	Pendiente longitudinal máximo (%)	Pendiente transversal mínimo (%)
6,0	1,2	1,0	10,4	12	1

SECCIÓN TRANSVERSAL DE VÍAS TERCIARIAS O DE SERVICIO					
Calzada (m)	Andenes (m)	Zona verde (m)	Sección Pública mínima (m)	Pendiente longitudinal máximo (%)	Pendiente transversal mínimo (%)
6,0	1,2	0,8	10,0	12	1

PARÁGRAFO 1. Se permitirán vías peatonales, solo cuando por las condiciones topográficas y técnicas del terreno no permite desarrollar vías de servicio.

SECCIÓN TRANSVERSAL DE VÍAS PEATONALES				
Calzada (m)	Andenes (m)	Sección Pública mínima (m)	Pendiente longitudinal máximo (%)	Pendiente transversal mínimo (%)
5,0	1,5	8,0	12	1

Sobre vías peatonales existentes con sección inferior a 8 m se permiten edificaciones con máximo dos pisos de altura.

PARÁGRAFO 2. Se entiende por sección pública la distancia total en metros, comprendida entre paramentos.

PARÁGRAFO 3. Las vías vehiculares deberán siempre entregarse pavimentadas, y dotadas de Infraestructura de servicios públicos.

PARÁGRAFO 4. Los andenes deben ubicarse contiguo al paramento de la edificación y la zona verde quedará entre este y la calzada.

PARÁGRAFO 5. Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 m. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a 7; y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de 3,0 m.

ARTÍCULO 16. VÍAS PARA TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO. Las vías que han de diseñarse, adecuarse o destinarse para la movilización del transporte público colectivo deben tener las especificaciones mínimas establecidas en el Manual de Diseño Geométrico de Carreteras del Ministerio de Transporte – Instituto Nacional de Vías, dependiendo del tipo vial (troncal, regional, arterial, etc.).

ARTÍCULO 17. VÍAS SIN SALIDA. Cuando en un desarrollo urbanístico, por circunstancias especiales, se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

1. Cuando no se contemple la posibilidad de continuidad en la vía, deberá hacerse un sistema de circulación de forma circular cuyo diámetro será de 16 m. con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.

2. Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se diseñará un sistema de circulación de forma rectangular de 9 por 18 m, siendo los 18 m paralelos al eje de la vía.

PARÁGRAFO. La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de 80 m.

ARTÍCULO 18. INTERSECCIÓN VIAL. Los ángulos para las intersecciones entre vías secundarias y terciarias y empalmes de transición en paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los 60° y los 90°.

En caso de que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse a la Secretaría de Planeación y Desarrollo

Territorial. A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a 33 m entre ejes contiguos.

PARÁGRAFO. El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplen en su sección pública, sólo podrá ser interceptado por vías de igual o superior jerarquía.

ARTÍCULO 19. LONGITUD MÁXIMA DE SENDEROS PEATONALES. La longitud de los senderos peatonales en zonas residenciales será de 80 m entre vías vehiculares, por ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y zona verde por el otro, y deberán estar interceptados, como mínimo, por un peatonal aproximadamente en el punto medio. La zona verde a que se hace referencia no podrá ser inferior a un globo de terreno de 500 m^2 destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

ARTÍCULO 20. ANDENES. Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el certificado de estrato para la conexión de servicios públicos domiciliarios, deberá construir y adecuar los andenes que le corresponden en toda la extensión del frente de su lote, cuando se trata de lotes que hacen esquina deberá construirse el andén en ambos frentes, cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción.

ARTÍCULO 21. ESPECIFICACIONES DE ANDENES.

1. Ancho libre mínimo de 1.20 m

2. La diferencia máxima de nivel de andén con relación a la calzada oscilará entre 0.15 m y 0.20 m, dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en las vías arterias será de 0.20 m

3. Los andenes serán continuos entre calzadas (cruces de vías o cuadras completas): no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones; tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos y deberán tener la misma pendiente de la vía.

4. Cuando la pendiente del terreno sea superior al 16%, la continuidad del andén se hará por escalas, cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula de 2 contrahuellas más una huella = 0.64m. Contrahuella máxima igual a 18cm; huella mínima igual a 28 cm.

5. Toda edificación en esquina, deberá adecuar el andén con rampas al llegar a la calzada, conservando un retiro de 3 m. a la esquina y con un ancho mínimo de 1.20 m. con señalización en huella táctil..

PARÁGRAFO 1. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos en material antideslizante.

PARÁGRAFO 2. Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden ocupar con construcciones, como tampoco cercar, para privatizar o restringir su uso.

PARÁGRAFO 3. Cuando por efectos de la topografía, el andén resulte más alto de lo normal o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre éstas, aparte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

ARTÍCULO 22. ESQUINAS Y OCHAVAS PARA VÍAS: En intersección de vías de 12 m o más de ancho o de una de ellas con faja de más de 12 m, se aplicará la siguiente fórmula para establecer el radio (R) de ochava en el borde de la calzada:

$$\boldsymbol{R = 7 - \left(\left(\frac{d + d'}{2}\right) * \left(\frac{90°}{\theta}\right)\right)}$$

En intersección entre vías con fajas inferiores a 12 m de ancho o vías de servicio:

$$\boldsymbol{R = 4 - \left(\left(\frac{d + d'}{2}\right) * \left(\frac{90°}{\theta}\right)\right)}$$

Donde d y d' Distancias de paramento de construcción a borde de calzada.

$\boldsymbol{\theta}$ = ángulo interior en grados.

PARÁGRAFO 1: Las esquinas de calles o cuadras que tengan bienes inmuebles de valor arquitectónico o histórico no se ajustan a las normas anteriores.

PARÁGRAFO 2: Las esquinas de calles o cuadras que se generen en los urbanismos se ajustan a las normas anteriores, incluidos los andenes y zonas verdes, respetando su ancho correspondiente.

ARTÍCULO 23. ESQUINAS Y OCHAVAS EN EDIFICACIONES: Se deberá plantear la ochava de las edificaciones de forma tal que los andenes y zonas verdes contiguos cumplan con lo expuesto en el artículo anterior, sin reducir en ningún caso la sección transversal original de dichos elementos.

PARÁGRAFO 1: En ningún caso el radio de ochava para el diseño de la edificación podrá ser inferior a 2 m.

PARÁGRAFO 2: Una vez definida la ochava de la edificación, la misma se tomará como el nuevo paramento de la edificación para efectos de la longitud de los voladizos en los niveles superiores, teniendo presente que la ochava se conserva en todos los niveles de la edificación.

PARÁGRAFO 3: Se tomará como línea de paramento a la resultante después de ceder los ensanches según el plan vial municipal, en los lotes donde esto aplique.

CAPÍTULO II

DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 24. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. Con el fin de garantizar que las edificaciones se provean de los elementos necesarios para la correcta conexión técnica y distribución de los servicios públicos, se requerirá de provisión de las redes respectivas de acuerdo con las especificaciones técnicas de las entidades prestadoras del servicio y las disposiciones de la Ley 142 de 1994, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, cuidando que la ubicación de dichos elementos no vaya en detrimento del espacio público, ni de la calidad ambiental del entorno de las edificaciones.

ARTÍCULO 25. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS EN PROCESOS DE URBANIZACIÓN. Todo proyecto urbanístico debe contemplar la construcción de redes secundarias de servicios públicos, en lo posible por áreas públicas o áreas que han de destinarse al uso público, en el caso que deban proyectarse por áreas privadas que deberán ser libres o bienes comunes de circulación, se constituirá el respectivo gravamen de servidumbre a favor de la entidad prestadora del servicio correspondiente.

Desde el punto de vista de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, se deberán cumplir las siguientes normas:

1. Toda edificación que se proyecte en una altura de 3 niveles o más deberá contar con tanque de almacenamiento de agua.

   PARÁGRAFO. El o los tanques no podrán quedar expuestos sobre la vía pública, ni podrán observarse sobre el plano de fachada; igualmente si son elevados deben ubicarse sobre losas de tanques, en áreas comunes, cuando formen parte de propiedades susceptibles de regirse por un reglamento de propiedad horizontal, las cuales no podrán exceder del tamaño requerido para la ubicación de ellos.

2. Las redes sanitarias de disposición de aguas lluvias y aguas servidas deberán hacerse en forma separada.

3. Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación en zona urbana, empleando pozo séptico o sistema similar para el tratamiento de las aguas residuales.

ARTÍCULO 26. SERVIDUMBRE PARA REDES. En caso de que las Empresas de Servicios Públicos lo requieran, deberán contemplarse las fajas de terreno de propiedad privada con la condición de servidumbre en los anchos que las empresas lo determinen.

ARTÍCULO 27. ALUMBRADO PUBLICO. Toda urbanización deberá poseer alumbrado público, el cual será cedido al municipio a título gratuito.

PARÁGRAFO 1. La iluminación de las zonas comunes en las unidades inmobiliarias cerradas y en los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, no hace parte del servicio alumbrado público, por lo tanto, su mantenimiento y operación estará a cargo de la copropiedad.

PARÀGRAFO 2. Las nuevas luminarias que se instalen en el municipio, deberán contar con tecnología led o con las especificaciones que establezca la empresa prestadora del servicio de alumbrado público. Tanto las luminarias como los elementos estructurales asociados (postes, entre otros), deberán contar con la certificación Colombiana; los mismos tendrán que ser adquiribles en el mercado Colombiano con el fin de garantizar su reparación y mantenimiento posterior.

ARTÍCULO 28. HIDRANTES. En la ubicación de hidrantes se deberá tener en cuenta que el mismo no quede obstaculizado por ningún elemento de amoblamiento urbano, ni su localización en andenes afectará la libre circulación peatonal, para la cual se reservará el sesenta por ciento (60%) del ancho libre del andén. Su ubicación, control, instalación y capacidad se hará de acuerdo a lo establecido en las normas técnicas de la empresa prestadora del servicio.

CAPÍTULO III

DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 29. OBJETIVOS. Las intervenciones sobre el espacio de uso público en el Municipio, pretenden preservar sus componentes, consolidarlos y/o conformar y adecuar estas áreas para el disfrute y permanencia, la circulación, la recreación y la prestación de servicios comunales para los habitantes del municipio se refieren por tanto, a la conservación y/o recuperación de elementos del paisaje urbano, como las plazas, las calles, los centros de manzana y las fachadas.

ARTÍCULO 30. ACCESIBILIDAD A LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD O CON MOVILIDAD REDUCIDA. Todo proyecto de construcción de edificaciones que vayan a destinarse a la prestación de un servicio público, actividades comerciales, uso recreativo o al uso institucional, deberá establecer mecanismos que permitan la fácil circulación e ingreso.

ARTÍCULO 31. ANTEJARDINES. Los retiros definidos como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección; en tal sentido no podrán ser construidos con ningún elemento como rampas, escaleras, piscinas, semisótanos, etc, ni como área de almacenamiento de productos o mercancías, salvo en los casos expresos en que en zonas residenciales por las diferencias de nivel entre el andén y la vivienda se requieran para acceder, caso en el cual no podrán instalarse más de dos contrahuellas (deberán construirse con base al numeral 4 de las especificaciones de andenes) sobre el antejardín, siempre que sean autorizadas por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, así mismo, los antejardines no podrán cubrirse con pisos duros de ningún tipo.

ARTÍCULO 32. ZONAS VERDES. En las zonas verdes públicas correspondientes a las vías queda prohibido construir, convertir en piso duro y utilizar como parqueadero, así como la colocación de vallas publicitarias y cercas.

Se prohíbe privatizar o restringir el uso de las zonas verdes por parte de particulares. Estas zonas deberán permanecer engramadas y arborizadas con especies adecuadas a sus dimensiones.

Únicamente se permitirá su transformación en piso duro cuando se requiera para acceder a los inmuebles, previa autorización de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

ARTÍCULO 33. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. Para los usos comercial (en la modalidad de centros y pasajes comerciales), de servicios, institucional, recreativo y en general, donde se presente afluencia de público, debe disponerse de elementos arquitectónicos que permitan el acceso y movilización de las personas en situación de discapacidad y movilidad reducida, con la respectiva señalización. Toda edificación buscará en lo posible eliminar los obstáculos arquitectónicos.

ARTÍCULO 34. RAMPAS PEATONALES EN ESPACIO PÚBLICO. Las rampas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- Pendiente no mayor de once por ciento (11%).
- Ancho el mismo del andén y no inferior a 1.20 m.
- En material antideslizante.
- Rellano (descanso) de mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros.
- Pasamanos a punto noventa (0.90) metros.

ARTÍCULO 35. MARQUESINAS Y PARASOLES. En caso de que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quieran adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín, requerirá previa aprobación de la Secretaria de Planeación.

Para las marquesinas y parasoles no se permitirá la construcción de estos en plástico, ni zinc, para los parasoles se permiten las lonas en colores que armonice con la fachada.

ARTÍCULO 36: MARQUESINAS. Se regirán por las siguientes normas mínimas:

1. Se permiten únicamente cubriendo el 70 % del andén o el acceso a las edificaciones.

2. Altura mínima sobre el nivel del andén: En zonas comerciales e industriales será como mínimo 3 m.; en residencial será la del primer piso, mínimo 2.5 m.

3. Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.

4. Construcción en voladizo de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales, como postes o columnas.

ARTÍCULO 37: PARASOLES. Se regirán por las siguientes normas mínimas:

1. Cubrimiento del Andén: Se permiten en zonas residenciales, comerciales e industriales. Podrán sobresalir al paramento máximo 2 m, siempre y cuando no supere el 75% de la dimensión del andén.

2. La aprobación de los parasoles, estará sujeto a la visita técnica por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, donde se analizará la conveniencia de la instalación del mismo, previo estudio de la necesidad.

3. En sectores residenciales, en vivienda, podrán colocarse para cubrir terrazas o espacios privados en áreas de ocupación y en retiros frontales adicionales, en cuyo caso se incluirá para el cobro de los impuestos de construcción. No se permiten sobre antejardines, retiros laterales y de fondo.

4. La altura mínima a la cual debe colocarse es 2.50 m. con relación al nivel del piso.

TÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPÍTULO I

NORMAS ESPECÍFICAS DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 38. CONCEPTO. Todas las actuaciones urbanísticas en el municipio 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 39. DENSIDADES, ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN.

NOMBRE	TRATAMIENTO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA (*)	DENSIDAD V/Ha	ALTURA BASE VIV #P	ALTURA ADICIONAL INCLUYE VIV Y OTROS (****)	I.C (ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN)	I.O (ÍNDICE DE OCUPACIÓN EN URBANISMOS)	I.O (ÍNDICE DE OCUPACIÓN PARA
Sector 1 Norte	Conservación	S1-C-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sector 1 Norte	Conservación	S1-C-2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sector 1 Norte	Conservación	S1-C-3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sector 1 Norte	Consolidación	S1-CN-1	UNI-BI-TRI_ MULTI_FAMILIAR	90	5	3	2.5	85%	85%
Sector 1 Norte	Consolidación	S1-CN-2	UNI-BI-TRI_ MULTI_FAMILIAR	90	5	3	2.5	85%	85%
Sector 1 Norte	Consolidación	S1-CN-21	UNI_BI_TRI_MUL TI_FAMILIAR	90	5	3	2.5	85%	85%
Sector 1 Norte	Consolidación	S1-CN-22	UNI - BI_TRI_MULTI_F AMILIAR(**)	90	5	3	2.5	85%	85%
Sector 1 Norte	Consolidación	S1-CN-23	UNI - BI_TRI_MULTI_F AMILIAR(**)	90	5	3	2.5	85%	85%
Sector 1 Norte	Consolidación	S1-CN-3	UNI - BI_TRI_MULTI_F AMILIAR(**)	90	5	3	2.5	85%	85%

Sector 1 Norte	Consolidación	S1-CN-4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sector 1 Norte	Desarrollo en Expansión	S1-DE-1	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	110 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	6	2	2.5	60%	85%
Sector 1 Norte	Desarrollo en Expansión	S1-DE-2	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	110 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	6	2	2.5	60%	85%
Sector 1 Norte	Desarrollo en Expansión	S1-DE-3	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	110 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	6	2	2.5	60%	85%
Sector 1 Norte	Desarrollo en Expansión	S1-DE-4	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	110 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	6	2	2.5	60%	85%
Sector 1 Norte	Desarrollo en Expansión	S1-DE-5	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	110 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	6	2	2.5	60%	85%
Sector 1 Norte	Desarrollo en Expansión	S1-DE-11	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	110 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	6	2	2.5	60%	85%
Sector 1 Norte	Desarrollo Urbano	S1-DU-1	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	100 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	5	3	2.5	70%	85%
Sector 1 Norte	Desarrollo Urbano	S1-DU-2	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	100 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	5	3	2.5	70%	85%
Sector 1 Norte	Desarrollo Urbano	S1-DU-3	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	100 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	5	3	2.5	70%	85%
Sector 1 Norte	Desarrollo Urbano	S1-DU-4	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	100 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	5	3	2.5	70%	85%

Sector 1 Norte	Mejoramiento Integral	S1-MI-1	UNI-BI_ TRI_ MULTI_FAMILIAR	90	2	1	2.5	75%	85%
Sector 1 Norte	Mejoramiento Integral	S1-MI-4	UNI-BII_ TRI_ MULTI_FAMILIAR	90	3	2	2.5	75%	85%
Sector 1 Norte	Mejoramiento Integral	S1-MI-5	UNI-BI_ TRI_ MULTI_FAMILIAR	90	3	2	2.5	75%	85%
Sector 2 Centro	Conservación	S2-C-4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sector 2 Centro	Conservación	S2-C-5	UNI-BI-TRI_FAMILIAR_MULTIFAMILIAR	N/A	3	2	2.5	85%	85%
Sector 2 Centro	Conservación	S2-C-6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sector 2 Centro	Consolidación	S2-CN-19	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	90	5	3	2.5	85%	85%
Sector 2 Centro	Consolidación	S2-CN-20	UNI-BI-TRI_ MULTI_FAMILIAR	90	5	3	2.5	85%	85%
Sector 2 Centro	Consolidación	S2-CN-5	UNI - BI-TRI_ MULTI_ FAMILIAR (**)	90	5	3	2.5	85%	85%
Sector 2 Centro	Consolidación	S2-CN-6	UNI-BI-TRI_ MULTI_FAMILIAR	90	5	3	2.5	85%	85%
Sector 2 Centro	Consolidación	S2-CN-7	UNI - BI_TRI_MULTI_FAMILIAR (**)	90	5	3	2.5	85%	85%
Sector 2 Centro	Consolidación	S2-CN-8	UNI - BI_TRI_MULTI_FAMILIAR (**)	90	5	3	2.5	85%	85%

Sector 3 Sur	Desarrollo Urbano	S2-DE-11	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	100 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	5	3	2.5	70%	85%
Sector 3 Sur	Desarrollo Urbano	S2-DE-5	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	100 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	5	3	2.5	70%	85%
Sector 3 Sur	Desarrollo Urbano	S2-DE-6	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	100 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	5	3	2.5	70%	85%
Sector 2 Centro	Desarrollo en Expansión	S2-DE-7	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	110 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	6	2	2.5	60%	85%
Sector 2 Centro	Mejoramiento Integral	S2-MI-2	UNI-BI _TRI_MULTI_FAMILIAR	90	5	3	2.5	85%	85%
Sector 2 Centro	Mejoramiento Integral	S2-MI-3	UNI-BI_ TRI_MULTI FAMILIAR	90	3	2	2.5	75%	N/A
Sector 3 Sur	Conservación	S3-C-7	N/A	N/A	4	N/A	N/A	N/A	85%
Sector 3 Sur	Consolidación	S3-CN-10	UNI – BI_ TRI_MULTI_FAMILIAR (**)	90	3	3	2.5	85%	85%
Sector 3 Sur	Consolidación	S3-CN-11	UNI – BIFAMILIAR	N/A	2	N/A	2.5	85%	85%
Sector 3 Sur	Consolidación	S3-CN-12	UNI – BI_FAMILIAR	N/A	2	N/A	2.5	85%	85%
Sector 3 Sur	Consolidación	S3-CN-13	UNI-BI-TRI_ MULTI_FAMILIAR	90	3	3	2.5	85%	85%
Sector 3 Sur	Consolidación	S3-CN-14	UNI-BI-TRI_ MULTI_FAMILIAR	90	3	1	2.5	85%	85%

Sector 3 Sur	Consolidación	S3-CN-15	UNI-BI-TRI_ MULTI_FAMILIAR	90	3	1	2.5	85%	85%
Sector 3 Sur	Consolidación	S3-CN-16	UNFAMILIAR	N/A	2	N/A	2.5	85%	85%
Sector 3 Sur	Consolidación	S3-CN-17	UNI - BI_ TRI_ MULTI_FAMILIAR (**)	90	5	3	2.5	85%	85%
Sector 3 Sur	Consolidación	S3-CN-18	UNI - BIFAMILIAR	90	3	N/A	2.5	85%	85%
Sector 3 Sur	Consolidación	S3-CN-9	UNI - BI__TRI_ MULTI_FAMILIAR (**)	90	3	3	2.5	85%	85%
Sector 3 Sur	Desarrollo en Expansión	S3-DE-10	UNI_BI_TRI_MUL TI_FAMILIAR	110 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	6	2	2.5	60%	85%
Sector 3 Sur	Desarrollo en Expansión	S3-DE-11	UNI_BI_TRI_MUL TI_FAMILIAR	110 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	6	2	2.5	60%	85%
Sector 3 Sur	Desarrollo en Expansión	S3-DE-8	UNI_BI_TRI_MUL TI_FAMILIAR	110 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	6	2	2.5	60%	85%
Sector 3 Sur	Desarrollo en Expansión	S3-DE-9	UNI_BI_TRI_MUL TI_FAMILIAR	110 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	6	2	2.5	60%	85%
Sector 3 Sur	Desarrollo Urbano	S3-DU-10	UNI_BI_TRI_MUL TI_FAMILIAR	100 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	5	3	2.5	70%	85%
Sector 3 Sur	Desarrollo Urbano	S3-DU-12	UNI_BI_TRI_MUL TI_FAMILIAR	100 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	5	3	2.5	70%	85%
Sector 3 Sur	Desarrollo Urbano	S3-DU-13	UNI_BI_TRI_MUL TI_FAMILIAR	100 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	5	3	2.5	70%	85%

Sector 3 Sur	Desarrollo Urbano	S3-DU-7	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	100 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	5	3	2.5	70%	85%
Sector 3 Sur	Desarrollo Urbano	S3-DU-8	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	100 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	5	3	2.5	70%	85%
Sector 3 Sur	Desarrollo Urbano	S3-DU-9	UNI_BI_TRI_MULTI_FAMILIAR	100 BÁSICO 10 ADICIONAL (***)	5	3	2.5	70%	85%

(*) Las adiciones y/o reformas solo con las tipologías aprobadas en la licencia original de la urbanización.

(**) Para los nuevos urbanismos se regulan las áreas de la siguiente manera:

1. Unifamiliares de 60 m^2 hasta 71 m^2.
2. Bifamiliares de 72 m^2 hasta 94 m^2
3. Trifamiliares de 95 m^2 hasta 119 m^2
4. Multifamiliares de 120 m^2 hasta 799 m^2

Las urbanizaciones consolidadas con la tipología original de las licencias se mantienen con esa tipología. Las adiciones y/o reformas solo con las tipologías aprobadas en la licencia original de la urbanización.

(***) La Secretaría de Planeación podrá autorizar el aprovechamiento máximo para los polígonos con tratamiento de desarrollo y consolidación, cuando estos asuman cargas generales; en caso de no tener dichas cargas igualmente se podrá autorizar mediante cobro de plusvalía; estos solo pueden subir de altura de acuerdo al tamaño del predio y con el respectivo pago de plusvalía y el impuesto de mayores aprovechamientos, de acuerdo al análisis predial y urbanístico por parte de Planeación, en ningún caso podrán exceder la altura máxima definida para el polígono, el aprovechamiento adicional por densidades, se le aplicará la participación en plusvalía.

Para las áreas con uso social obligado su desarrollo lo determinara el Plan Urbanístico Integral.

(****) El número de pisos puede aumentar de acuerdo a las áreas de los lotes, en los lotes que tienen mayores de 800 metros en zona de consolidación y desarrollo urbano, puede llegar máximo hasta 8,

siempre y cuando se cumpla con las áreas de cesión urbanísticas tipo A, B y C, adicionalmente el pago de Plusvalía.

PARÀGRAFO 1. En los polígonos S2-C-5 y S2-CN-5, se permite multifamiliar pero con restricción en altura, de acuerdo a la tabla de tratamiento anterior.

PARÁGRAFO 2. Los predios de particulares que pertenecen al polígono S1-CN-4, que no tengan ninguna afectación o restricción, se le aplicará la normatividad urbanística establecida en el polígono S2-CN-5, el resto de polígono tendrá una destinación de equipamiento urbano de acuerdo a lo establecido en el artículo 115 del Acuerdo 012 de 2017.

PARÁGRAFO 3. En los polígonos de Mejoramiento Integral la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial podrá considerar el mayor aprovechamiento adicional por densidades, de acuerdo a las áreas de los lotes y con el respectivo pago de plusvalía y el impuesto de mayores aprovechamientos, de acuerdo al análisis predial y urbanístico, en ningún caso podrán exceder la altura máxima definida para el polígono.

PARÁGRAFO 4. No se contabilizan para calcular el índice de construcción, las áreas cubiertas destinadas a:

- Balcones, marquesinas y Parasoles.
- Recreación y servicios colectivos.
- Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
- Piscinas.
- Los parqueaderos privados y de visitantes destinados al uso del proyecto (se tendrá en cuenta para contabilizar la altura).
- Áreas destinadas a zonas comunes al servicio de la edificación.

Estas áreas se tendrán en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción, según las tarifas respectivas.

PARÁGRAFO 5. La Secretaría de Planeación podrá autorizar el mayor aprovechamiento por aumento del índice de ocupación en cualquiera de las tipologías cuando se destine la totalidad del primer nivel a parqueadero o locales comerciales siempre y cuando se garantice la

iluminación y ventilación adecuada a partir del segundo nivel, en ningún caso se podrá superar el índice de construcción, ni la altura establecida en la tabla de tratamientos.

PARÁGRAFO 6. La Secretaría de Planeación podrá autorizar el mayor aprovechamiento por aumento del índice de ocupación en cualquiera de las tipologías siempre y cuando se garantice una iluminación y ventilación adecuada.

ARTÍCULO 40. RETIROS A MINIMOS QUEBRADAS.

1. **QUEBRADA LA CIMARRONAS:**

- Cuando la mancha de inundación del periodo de retorno de los 100 años (TR=100) en áreas urbanas sea inferior a 30 metros, la ronda hídrica será de 30 metros.
- Cuando la mancha de inundación del periodo de retorno de los 100 años (TR=100) en áreas urbanas sea superior a 30 metros de la faja de protección (Fp), la ronda hídrica corresponderá a la mancha de inundación.
- La ronda hídrica contara con 20 m adicionales como zona de amortiguación, a lado y lado de la quebrada y se afecta con el uso social obligado para el desarrollo del parque lineal.

2. **QUEBRADA LA MADERA:**

La ronda hídrica será de 40 m, área que será utilizada para la protección y conservación de una de las quebradas abastecedoras del acueducto municipal, además de constituirse como un área de disfrute del espacio público como parque lineal.

PARÁGRAFO. Este retiro podrá ser reevaluado para proyectos individuales que cuenten con un concepto expedido por la autoridad ambiental, en el cual quede expresamente establecido un retiro inferior, pero en ningún caso estos retiros podrán ser inferiores a 30 metros medidos desde su cauce.

ARTÍCULO 41. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se considera sótano al nivel de la edificación que queda totalmente embebido en el terreno, y semisótanos el nivel que sobresale en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, y no podrán exceder más de 1.50 metros sobre el nivel más bajo del andén. En las vías con pendiente y en los lotes en esquinas se tomará como referencia la cota más baja del andén.

Cuando se proyecte una construcción en altura provista de sótano o semisótano, las rampas o escaleras para el acceso al primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín. De igual manera, la cubierta del semisótano no podrá sobresalir en relación con la zona de antejardín y el retiro frontal obligatorio, pues los voladizos se admiten únicamente a partir del nivel de la losa de cubierta de la primera planta efectiva del edificio.

Queda prohibida la destinación de sótano o semisótano a la ubicación de viviendas cuando no se garantice la debida iluminación y ventilación de las mismas a través de patios y vacíos, además de la evacuación de las aguas residuales.

En todo sótano y semisótano destinado a parqueadero se garantizará la ventilación de humos e iluminación, sea natural o por medios mecánicos.

ARTÍCULO 42. MANZANA. Toda manzana o espacio urbanizado, delimitado por calles vehiculares o por áreas libres u obstáculo similar, deberá tener las siguientes especificaciones:

1. El área máxima de una manzana será de una cuadra, es decir 6.400 m^2 ó 0.64 Ha.

2. Longitud máxima de lado de manzana es de 80 m, debiendo llevar sus extremos a vías vehiculares.

ARTÍCULO 43. CERRAMIENTO DE LOTES SIN EDIFICAR. En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana que no estén ubicados entre muros medianeros deberán ser cercados perimetralmente por sus dueños con malla transparente o elementos similares excepto alambre de púas o cualquier otro material corto punzante, que permitan la integración visual directa, dejando libre el área que habrá de pertenecer al espacio público correspondiente a la vía de acuerdo con la conformación vial del sector, y demás retiros establecidos por Ley.

Podrán ser construidos muros o fachadas completamente cerradas en lotes sin edificar ubicados entre medianeros en un sector consolidado o con cualquier tipo de material, cuando se trate de cerramientos temporales previstos para garantizar la protección de los ciudadanos por la ejecución de obras de construcción o civiles, públicas o privadas, sin interrumpir, en ambos casos, la movilidad vehicular y/o peatonal sobre las fajas de circulación públicas.

El cerramiento será a una altura de 2.50 m; y los lotes ubicados entre medianeros se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento; sobre estos muros no se admitirá la colocación de pintura de avisos publicitarios; sin embargo, pueden

utilizarse para la instalación de murales artísticos y campañas ecológicas, cívicas, educativas y deportivas, cumpliendo con las disposiciones y normas correspondientes.

No se admitirá la instalación de elementos punzantes como puntas de lanzas, vidrios, alambre de púas, ni cargas eléctricas o elementos similares que atenten contra la seguridad de las personas.

ARTÍCULO 44. LOTES E INMUEBLES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN O DEMOLICIÓN: Esta clase de predios deberá tener un cierre provisional en teleras o placas de superboard a una altura mínima de 2.2 m que impida la visual, se deberán además instalar las protecciones para evitar la caída de material sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y protección peatonal y vehicular.

PARÁGRAFO 1. Para toda reforma (demolición) a una fachada o parte interna de una edificación, se debe dejar los ensanches.

PARÁGRAFO 2. Se recomienda realizar actas de vecindad a los predios colindantes antes de iniciar el proceso constructivo.

ARTÍCULO 45. TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y FACHADAS. Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación, en un acabado duradero que requiera mantenimiento mínimo (no revitada, revocadas y pintadas). Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción y se exigirá para el certificado de concordancia para la asignación de estrato.

Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo a la vista en buen estado y debidamente nivelado y con color similar al de la fachada.

Todos los elementos estructurales (columnas, vigas, losas y nervios) deberán quedar al interior del predio y en ningún caso podrán sobresalir a los predios colindantes.

ARTÍCULO 46. 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 la edificación podrán ser:

1. **Fachada abierta**: Es la superficie de una edificación que sin restricciones presenta aberturas para 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.

2. **Fachada semicerrada**: Es un tipo de fachada intermedia entre la abierta y la cerrada, utilizada cuando hay restricciones de tipo visual.

3. **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.

Ninguna construcción con frente a espacios públicos, tales como: vías públicas, parques, zonas verdes públicas o retiros de quebradas, podrá tener la fachada cerrada hacia estos, pues se deberán establecer mecanismos de integración visual con el espacio público mediante la apertura de vanos, ventanas y similares. Se exceptúan de la norma anterior las edificaciones que por razón de su funcionamiento requieren espacios cerrados, tales como teatros, estudios de televisión, coliseos y similares.

ARTÍCULO 47. VENTANAS EN MUROS SOBRE LINDEROS.

- **En muros en altura:** Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas de iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita el registro sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.
- **En muros medianeros:** Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento escrito del propietario vecino colindante y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros con relación al nivel del piso acabado. La ventana se hará con tratamiento de vidrio opaco o esmerilado.

En cualquiera de los casos anteriores, para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia de la escritura pública, debidamente registrada, en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 923 del Código Civil.

Los espacios contarán con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado por esta ventana. Las ventanas sobre muros medianeros que no cuenten con el permiso del vecino colindante, serán cerradas a costo de quien las tiene en uso y sin derecho a retribución alguna.

ARTÍCULO 48. BALCONES, VOLADIZOS O CUERPOS VOLADOS. No se permitirá la construcción de balcones o edificación alguna sobre la zona de calzada de las vías públicas, o aún sobre las aceras o espacios públicos, cuando ello perjudique las obras o instalaciones públicas o impida el tránsito de vehículos; si no hubiere restricción de esta clase, puede volar hasta 0.80 m como máximo, de los cuales podrán ser en fachada cerrada hasta 0.30 m y la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2.50 m libres a más.

La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea de paramento definitiva del primer piso.

En terrenos pendientes la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta medida al nivel del andén.

PARÁGRAFO 1. Los voladizos permisibles o cuerpos volados cerrados se permitirán en lotes que tengan definidos retiros laterales o de fondo, sobre los cuales se podrán construir en fachada cerrada hasta 0.30 m. En edificación continua quedarán separados de los predios contiguos en una longitud, no inferior a 0.60 m. Podrán ocupar la totalidad de las fachadas cuando exista acuerdo con los colindantes y deberá empatarse si la edificación vecina ya tiene voladizo; en caso de presentarse conflictos entre voladizos de predios colindantes, será tratado como un caso especial por parte de la Secretaría.

PARÁGRAFO 2. Los balcones permisibles se deben construir a partir de 1 m de distancia de los linderos con los predios vecinos, pudiendo éstos volar máximo 0.80 m, de acuerdo a lo definido en este artículo.

PARÁGRAFO 3. Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 m, siempre y cuando entre ambos medie un sendero

peatonal de 6 m de ancho mínimo. Este voladizo podrá ser en fachada cerrada hasta 0.30 m y los restantes 0.50 m en balcón.

ARTÍCULO 49. ALEROS. Deberá darse continuidad al alero en el mismo material de la cubierta, y proyectarse en primer piso el 80% del ancho del andén (cuando éstos van adosados al paramento) y en segundo piso proyectarse con la vía (línea divisoria entre andén y calzada), sin que el alero genere conflicto con la distancia mínima de seguridad a las líneas de energía, de generarse dicha situación podrá ser inferior. En ambos casos deberá disponerse de canoa retrasada conectada a la red de aguas lluvias.

En edificios de tres o más pisos no se requiere de disposición de alero sino que puede disponerse de ático como remate de la edificación.

ARTÍCULO 50. CUBIERTAS. Como cubierta se permite el uso de la teja de barro, shingle, tejas termoacústicas y similares. La cubierta final o remate de toda edificación deberá tener la pendiente mínima que de acuerdo a las normas técnicas se requieran para el material usado en esta.

Se permite el uso de losas como cubierta tanto en zona urbana como rural siempre y cuando, estas hayan sido diseñadas para tal fin y/o su diseño arquitectónico contemple techos verdes, lo cual será revisado previo a la autorización de conexión de servicios públicos.

ARTÍCULO 51. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Para cada espacio de la construcción se debe garantizar la iluminación y ventilación directa y natural.

ARTÍCULO 52. PATIOS Y VACÍOS. Toda construcción que se proyecte en el municipio deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patio o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse directamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones, o medios mecánicos.

Cuando técnicamente no sea posible la iluminación directa, las alcobas podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas iluminadas siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no medie una distancia mayor a un metro con veinte centímetros (1.20 m).

El número total de patios y vacíos será el necesario para garantizar la iluminación y ventilación de todos los espacios de la edificación y uno de los lados no podrá ser inferior a dos metros (2) si se trata de edificaciones hasta 3 pisos y a partir del cuarto piso el lado mínimo será de 2.50 m. El área mínima de uno de los patios estará dada por el número de pisos que se ilumine y ventile, acorde con la siguiente relación:

NUMERO DE PISOS	ÁREA MINIMA DE PATIO (M^2)
1	4
2	5
3	6
4	8,75
5	10
6	11,25
7	12.50
8	13.75

El lado mínimo y el área del patio se deberán cumplir desde el primer nivel en toda la altura del proyecto.

No se permitirá la utilización con fachada abierta del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es inferior a seis metros (6.00 m). Sólo se permitirán distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semi cerradas 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.

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.

En vacíos internos en edificaciones, la distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero, sea paralela o forme ángulo con él (menor a 90°), es de seis metros (6.00). Cuando la distancia sea menor, el patio o retiro se deberá cerrar con muro hasta el nivel de enrase de la edificación.

Cuando la ventana sea perpendicular al medianero y se encuentre a menos de tres metros (3.00 m) 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.

PARÁGRAFO: En las edificaciones donde se presenten dos o más viviendas, las ventanas que se instalen en los muros correspondientes al vacío del patio de pisos inferiores deben ser en vidrio fijo y opaco hasta una altura de 1.80 m, de tal forma que no permita el registro visual.

ARTÍCULO 53. ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES. Todos los desarrollos constructivos, ya sean públicos o privados, deberán prever la accesibilidad adecuada tanto externa, como interna, para la población en general y especialmente para la población con movilidad reducida.

Las edificaciones públicas e Institucionales al igual que las de equipamiento deberán contemplar en sus diseños y en su construcción accesos adecuados para rampas y ascensores, las puertas principales de acceso se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos o con sistema corredizo.

PARÁGRAFO. La condición de accesibilidad que debe cumplirse se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse, de acuerdo con lo previsto en la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, adoptada por la Organización de Naciones Unidas el 13 de diciembre de 2006, que aspiran a dotar de contenido y preservar el derecho concreto de la persona en situaciones particulares cuando el sistema de accesibilidad universal y de diseño para todos, resulta inoperante o imposible de aplicar, dotándolas de garantías de no discriminación y accesibilidad.

ARTÍCULO 54. ESCALERAS. En edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. La pendiente máxima será determinada por la fórmula de dos (2) contrahuellas más una (1) huella igual a sesenta y cuatro (64) centímetros. Contrahuella máxima igual a dieciocho (18) centímetros. Huella mínima veintiocho (28) centímetros.

2. El ancho mínimo libre de la escalera para acceder a una sola vivienda será de punto noventa (0.90) metros, sea ésta diseñada en uno o varios tramos, para dos viviendas será de uno con diez (1.10) metros y para más de dos (2) viviendas, será de uno con veinte (1.20) metros, para los usos diferentes al residencial, se aplicará lo establecido en la Norma Sismo Resistente vigente.

ARTÍCULO 55. PUERTAS DE ACCESO, SALIDAS Y CIRCULACIONES INTERNAS:

El ancho mínimo de las puertas en un local, piso o salida al exterior y de las circulaciones internas o pasajes a corredores que conducen a un medio de salida exterior será de 1m, siempre y cuando este en concordancia con las dimensiones establecidas en la norma sismo-resistente vigente según la ocupación. En el caso de edificaciones residenciales el mínimo para cada puerta y zona de circulación será de 1.2 m.

Números de Salidas: La cantidad mínima de salidas en un espacio será:

1. En sótanos: dos (2) salidas.

2. Locales en primer nivel exteriores: tendrán dos (2) salidas cuando su ocupación sea superior a las 100 personas.

3. Locales en primer nivel interiores: tendrán dos (2) salidas que den a un pasaje o salida general exigida si la ocupación es superior a 100 personas.

4. Cuando la ocupación de un espacio sea superior a 500 personas tendrá tres (3) salidas; si es superior a 1000 personas tendrá cuatro (4) salidas.

PARÁGRAFO: En toda edificación, o área de ésta, cuya ocupación, tamaño y disposición sea tal que la seguridad de sus ocupantes se vea comprometida por el bloqueo de alguno de los medios de evacuación en caso de incendio u otra emergencia, éstos deben ubicarse tan

alejados entre sí como sea posible y de tal manera que se minimice la posibilidad de que ambos medios se bloqueen simultáneamente.

Cuando se requieran rampas para acceso o salida se deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

- Pendiente no mayor de once por ciento (11%).
- Ancho mínimo un (1.0) m y material antideslizante.
- Longitud máxima por tramo nueve (9) metros.
- Rellano (descanso) de mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros.
- Pasamanos a punto noventa (0.90) metros.

ARTÍCULO 56. ASCENSORES. Toda edificación en altura que exceda de 5 niveles, a partir del nivel de acceso directo desde una vía, estará dotada del servicio de ascensor.

ARTÍCULO 57. ÁREAS MÍNIMAS PARA VIVIENDA. Las tipologías de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar en nuevos urbanismos, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	ÁREA LOTE	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	UNIDADES DE VIVIENDA
Unifamiliar	De 60 hasta 71	6.0 m	Hasta 2 pisos con mansarda.	1
Bifamiliar	De 72 hasta 94	7.0 m	Hasta 3 pisos con mansarda, siempre y cuando se destine el primer piso a parqueadero y/o comercio, de lo contrario la altura máxima es de 2 pisos con mansarda.	2
Trifamiliar	De 95 hasta 119	7.0 m	Hasta 4 pisos con mansarda, siempre y cuando se destine el primer piso a parqueadero y/o comercio, de lo contrario	3

			la altura máxima es de 3 pisos con mansarda.	
Multifamiliar	De 120 hasta 799	Frente mínimo: (8) m, y 1m adicional por cada piso que tenga la edificación después del quinto.	La establecida en la tabla de tratamientos del artículo 138 del Acuerdo 012 de 2017	4 o más

PARÁGRAFO 1. La altura máxima establecida en la tabla anterior no podrá exceder la permitida en el Acuerdo 012 del 17 de octubre de 2017 en el artículo 138. *DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTOS BÁSICOS Y MAYORES APROVECHAMIENTOS POR POLÍGONOS DE TRATAMIENTOS.*

PARÁGRAFO 2. Se permitirá el desenglobe del nivel destinado totalmente a local comercial, para la generación de matrícula inmobiliaria independiente.

PARÁGRAFO 3. En los predios aislados o urbanizados, existentes antes de la entrada en vigencia del acuerdo que apruebe la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se podrá combinar el uso residencial con el uso de comercio y servicios, siempre y cuando el frente mínimo de la vivienda en primer piso, así como el del local, no sean inferiores cada uno a 3 metros, descontando accesos al segundo piso. Al local comercial se le podrá asignar nomenclatura, estrato y matricula inmobiliaria independiente únicamente en la modalidad de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 4. En vías con secciones inferiores a 8 m la máxima altura permisible será de 2 pisos o 6 m. Cuando la sección vial sea igual o mayor a 8 m pero menor de 10m, se deberá conformar desde el primer nivel una sección vial de 10 m entre paramentos si se pretende construir 3 o más niveles. Esta área de retiro no se contemplará como cesión urbanística de ningún tipo.

PARÁGRAFO 5. Las mansardas no podrán tener un área mayor de 70% del área construida del piso inmediatamente inferior cubierto, este 70% incluye tanto el área cubierta como el área descubierta (terrazas, patios). La construcción de mansardas en cualquier edificación será considerada como área construida cubierta y se contabilizará dentro del índice de construcción. La construcción de mansarda no aumenta la tipología de la construcción y deberá desarrollarse integrada a la cubierta del piso inmediatamente inferior. Las escalas de acceso a las mansardas deberán ubicarse internamente, y en el costado opuesto al acceso principal de la vivienda.

PARÁGRAFO 6. En los lotes con tipologías definidas, podrán desarrollarse soluciones de vivienda de esta tipología o inferior.

ARTÍCULO 58. CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS GENERALES "EXCEPCIONES". Se reglamentan los frentes mínimos para vivienda de las excepciones contempladas en el Artículo 196 del Acuerdo 012 de 2017, de la siguiente manera:

TIPOLOGÍA	FRENTE MÍNIMO
BIFAMILIAR	5 m
TRIFAMILIAR	6 m
MULTIFAMILIAR	7 m

PARÁGRAFO 1: Los predios cuya área y frente sea inferior a la mínima definida para vivienda unifamiliar sesenta metros cuadrados (60 m2), podrán tratarse de manera especial respetando consideraciones mínimas de habitabilidad como ventilación, iluminación estética del entorno, proporciones, etc.

PARÁGRAFO 2: En todos los casos anteriores la expedición de la licencia urbanística estará sujeta al cumplimento de las condiciones mínimas de habitabilidad como ventilación, iluminación estética del entorno, proporciones, etc. Asimismo, se deberán cumplir con las dimensiones mínimas de accesos, circulaciones, y demás normativa aplicable.

ARTÍCULO 59. EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES. Se trata de edificaciones que tienen cuatro viviendas o más, construidas en lotes cuya área sea de 120 m^2 hasta 799 m^2, y tienen áreas y servicios comunes.

La vivienda multifamiliar podrá localizarse en áreas destinadas al uso residencial que cumpla condiciones mínimas para expedir licencia de construcción; sólo podrán construirse en lotes que tengan frente a vías construidas o conformadas con sección pública mínima de diez (10)

metros, siempre y cuando cumpla con la normatividad de aislamientos y retiros estipulados para esta tipología de vivienda.

Las áreas de lotes de acuerdo al caso están especificadas en el cuadro de áreas mínimas de vivienda en general. Se prohíbe construir apartamentos con una fachada inferior a 5 m de frente; por lo tanto ningún lote con menos de 10 m de frente podrá ser dividido para solución apareada en un solo nivel.

Para su diseño se tendrán en cuenta las normas definidas en este manual en lo relativo a patios y vacíos, salidas y circulaciones, aislamientos, volumetrías y alturas, seguridad contra incendios, tratamiento de los muros y fachadas y ventanas en muros sobre linderos.

ARTÍCULO 60. ÁREA MÍNIMA DE APARTAMENTOS. Será de cuarenta y cinco (45 m^2) de área útil o de propiedad privada por apartamento.

ARTÍCULO 61. APARTAESTUDIOS. Se admiten unidades de vivienda constituidas por salón - comedor, cocina, alcoba y baño, con área mínima de 40 m^2.

Tanto los apartamentos como los apartaestudios solo se autorizan en un edificio multifamiliar.

ARTÍCULO 62. AISLAMIENTOS O RETIROS A MEDIANERÍAS: Toda edificación multifamiliar de cuatro o más niveles, deberá respetar una sección de vía mínima de 10 m, los retiros a medianería para edificaciones multifamiliares o con cuatro niveles o más, se realizarán dependiendo del tipo de fachada así: Las fachadas abiertas se retirarán 6 m, las fachadas semicerradas (destinada a baños y cocinas, con sillares altos y vidrios gravados) 3 m y las fachadas cerradas no requieren retiro.

En cualquier lote podrá ocuparse un retiro lateral con parqueadero de visitantes a nivel o con rampa o vía de acceso siempre y cuando éste sea descubierto.

ARTÍCULO 63. LOCALES COMERCIALES EN EDIFICACIONES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

1. **En zona residencial:** En las edificaciones multifamiliares ubicadas en zona residencial se permitirá la destinación de locales, en primer piso, de la siguiente manera:

Se podrá destinar hasta la totalidad del área del primer piso en locales comerciales, siempre y cuando se cumpla con la normatividad aplicable al multifamiliar, teniendo en cuenta:

- Área mínima de local de 9 m^2
- Frente mínimo de 3 m

PARÁGRAFO. Es importante considerar para este tipo de edificios que el acceso a la vivienda se hará independiente del acceso a los locales o destinaciones de comercio o de servicios.

2. **En zona de actividad comercio y servicio:** En las edificaciones multifamiliares ubicadas en zona de comercio y servicio se permitirá la destinación parcial para locales, cumpliendo lo siguiente.

   - Área mínima de local de 9 m^2
   - Frente mínimo de 3 m

   PARÁGRAFO. Es importante considerar para este tipo de edificios que el acceso a la vivienda se hará independiente del acceso a los locales o destinaciones de comercio o de servicios.

ARTÍCULO 64. NÚMERO DE PARQUEADEROS PARA COMERCIO Y SERVICIO EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES. Si la edificación multifamiliar contempla áreas destinadas a comercio o servicios, debe contemplar mínimo una celda de parqueadero por cada 150 m^2 construidos en comercio o servicios. Si el área construida es inferior a 150 m^2 se debe destinar una celda de parquea por cada 4 locales comerciales.

En edificios multifamiliares ubicados en la U.E.F. Centro, los parqueaderos para áreas de comercio se deberán disponer así: mínimo una celda de parqueo por cada 100 m^2 construidos en comercio o servicios. Si el área construida es inferior a 100 m^2 se debe destinar una celda de parqueo por cada 3 locales comerciales.

ARTÍCULO 65. URBANIZACIONES Y CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS RESIDENCIALES. Se consideran predominantemente residenciales las urbanizaciones o conjuntos arquitectónicos urbanísticos en los cuales el 50% o más de las unidades o del área edificada estén destinada para vivienda en cualquiera de sus modalidades.

Para el desarrollo de un lote mediante este tipo de ocupación del suelo deben considerarse las normas generales establecidas en este manual.

Toda Urbanización o Conjunto Arquitectónico residencial, deberá cumplir con la obligación del trámite para entrega de obras, previo a su ocupación.

ARTÍCULO 66. NORMAS ESPECÍFICAS PARA URBANIZACIÓN. Tanto para desarrollos urbanísticos por loteo, como para aquellos que se desarrollen mediante lotes individuales rigen las mismas normas en cuanto a áreas mínimas y alturas, que combinadas con la densidad, los índices de ocupación y construcción determinarán el número de viviendas definidos en el presente Manual de urbanismo.

ARTÍCULO 67. UNIDADES CERRADAS. Se permitirá las unidades cerradas, siempre y cuando no interfiera con el desarrollo vial municipal establecido en el plan vial y los equipamientos u obras de interés público, cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Deberán cumplir con los requerimientos y normativa para parqueaderos, tal como se indica en este manual para urbanizaciones.

2. El cerramiento de las unidades inmobiliarias cerradas, se hará según los diseños aprobados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial; y al tener el carácter de transparentes, permitirán la integración visual de los espacios públicos adyacentes.

3. Únicamente podrán ser objeto de cerramiento, las vías privadas de la urbanización. Las vías y zonas verdes cedidas al Municipio, deben permanecer abiertas y permitir su continuidad.

4. Las vías internas tendrán la sección mínima de la vía de servicio y deben ser pavimentadas.

5. Se exigirá la construcción de fachadas hacia las vías externas, dentro del cerramiento de la unidad.

6. La unidad inmobiliaria cerrada deberá respetar los usos permitidos y prohibidos del sector, pero mediante el reglamento de copropiedad se podrán establecer como restringidos algunos usos permitidos.

7. La unidad inmobiliaria cerrada deberá cumplir con las cesiones urbanísticas y demás normatividad relacionada con estas.

8. Está totalmente prohibido el cambio en la conformación urbanística del entorno de todo proyecto sin previa modificación de la resolución de aprobación; en el caso de los planes parciales, esta modificación deberá sustentarse con un nuevo ejercicio de cargas y beneficios.

9. La unidad inmobiliaria cerrada deberá respetar todos los elementos integrantes de la sección vial evitando su fraccionamiento con el cerramiento.

PARÁGRAFO. Cesiones para unidades cerradas: las cesiones tipo B y C, deberán ser compensadas en dinero, de acuerdo a lo estipulado en el PBOT.

ARTÍCULO 68. MANEJO DE BASURAS – ALMACENAMIENTO. Todo tipo de edificación deberá contar con un sistema colectivo de almacenamiento de basuras con sus respectivos contenedores. Para las unidades residenciales que tengan diez (10) o más unidades de vivienda, el sistema de almacenamiento de basuras estará fuera de los aislamientos y retiros frontales y laterales, ubicándose al interior del predio y en áreas comunes, deberá cumplir un área mínima de cinco (5) metros cuadrados y se localizará de manera tal que permita una fácil recolección y no genere contaminación de ningún tipo.
El área se incrementará a razón de un (1) metro cuadrado por cada diez (10) viviendas adicionales.

Los cuartos para almacenamiento de basuras en estas edificaciones deberán cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

1. Los acabados serán lisos para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.

2. Tendrán sistemas de ventilación directa mediante tubería de ventilación o buitrones, hacia el exterior, sistemas de suministro de agua, de drenaje y control de incendios.

3. Serán construidos de manera que traten de impedir el acceso de insectos, roedores u otras clases de animales.

4. Deberán tener las dimensiones suficientes para el almacenamiento de los recipientes que contienen las basuras y para facilitar el acceso y recolección de dichos recipientes por parte del personal encargado. Se estima un diámetro de ochenta centímetros (0.80) por recipiente, para el cálculo de las dimensiones mínimas.

5. Las puertas y pasillos tendrán, como mínimo, una dimensión libre de un metro con veinte (1.20) metros

En caso de que el cuarto de basuras esté localizado en sótano o semisótano del edificio, destinado a parqueo, la circulación de acceso y de salida al mismo deberá estar claramente demarcada y no podrá establecerse a través de las celdas de parqueo; su acceso será únicamente a través de áreas de uso común.

ARTÍCULO 69. DUCTOS DE BASURA. Toda edificación en altura que tenga más de cinco (5) pisos contará con la instalación de ductos de basura o “shut”, de modo que se permita su fácil retiro por parte de la empresa prestadora del servicio de aseo.

Estos ductos cumplirán con las siguientes especificaciones:

1. Se construirán en materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con paramentos interiores lisos, resistentes, impermeables, anticorrosivos y de fácil limpieza, su trazado será vertical. Podrá tener cambios de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a sesenta (60°) grados.

2. Su sección interior debe ser constante, no menor de cincuenta centímetros (0.50) de diámetro interior y no debe presentar ángulos interiores.

3. Deben proveerse de alternativas de limpieza y prevención de incendios.

4. Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de las basuras, 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;

5. Tendrán la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos vayan a parar a los recipientes.

6. 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.

7. Se localizarán en lugares de fácil acceso, preferentemente fuera de las viviendas y con suficiente espacio de maniobra.

8. Deberá proveerse de una tubería de ventilación al exterior, de altura superior a la del ducto y que sobresalga a la cubierta del edificio.

CAPÍTULO II

DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 70. ALCANCE. Las edificaciones, de acuerdo con su uso, riesgo, tipo de construcción, materiales, carga combustible y número de ocupantes, deben cumplir con los requisitos de seguridad y prevención de siniestros que tienen como objetivo salvaguardar las vidas humanas, así como preservar el patrimonio y la continuidad de la edificación.

ARTÍCULO 71. SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS. Toda edificación, debe proyectarse teniendo en cuenta lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente para protección contra incendios en edificaciones.

ARTÍCULO 72. DISTANCIA MÍNIMA A REDES DE ENERGÍA. La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de la fase de energía más cercano será de acuerdo con lo establecido la Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE.

ARTÍCULO 73. ESTRUCTURA SISMO-RESISTENTE. Toda construcción que se adelante en el municipio deberá en su diseño sujetarse, en lo estructural, al Código Colombiano de Construcciones Sismo-resistentes, con diseños firmados por Ingeniero Civil, que cumpla las normas allí establecidas, debidamente registrados en la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

ARTÍCULO 74. SEPARACION ENTRE ESTRUCTURAS ADYACENTES. Toda construcción deberá dejar la separación necesaria contra construcciones adyacentes, de acuerdo con las

previsiones que contemple el código colombiano de construcciones sismo resistente vigente a la fecha de solicitud de licencia.

CAPÍTULO III

DE LAS CESIONES URBANISTICAS

ARTÍCULO 75. ALCANCE. Todo proyecto de urbanización y edificación de inmuebles que generen nuevas unidades de destinación, deberán disponer de áreas de cesión obligatoria gratuita y obligaciones especiales, acorde con lo previsto en el Acuerdo 012 de 2017 y las disposiciones que a continuación se consagran.

ARTÍCULO 76. CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS. Toda urbanización que se desarrolle en suelo urbano y de expansión deberá realizar las siguientes cesiones:

1. **Cesión Tipo A:** Las vías requeridas para desarrollar el proyecto, incluyendo lo correspondiente a la sección pública de la vía (calzada, andén y zona verde); además de las vías determinadas por el plan vial municipal y las fajas requerida para las redes de servicios públicos.

2. **Cesión Tipo B:** Deberá aportar el 20% del área neta del predio; de esta área como mínimo el 50% debe destinarse a espacio público para parques, plazas, alamedas y zonas verdes en el proyecto, y el restante deberá cancelarse para suplir las diferentes necesidades de espacio público a nivel municipal.

3. **Cesión Tipo C**: La obligación de cesión correspondiente a la construcción de equipamientos se determina en 1.5 m^2 por vivienda en desarrollos residenciales. Para otros usos diferentes a vivienda se construirá en equipamientos el 1.5% del área total construida.

Las adiciones constructivas que generen nuevas destinaciones residenciales deberán aportar la misma obligación.

Las adiciones constructivas para usos diferentes al residencial ya sea que generen nuevas destinaciones o no, deberán realizar el mismo aporte descrito anteriormente.

Las actuaciones urbanísticas se desarrollan mediante licencia de urbanización en los siguientes casos:

a. Cuando el predio posea (800) m^2 o más, originado o no de un fraccionamiento, o por integración inmobiliaria de terrenos de mayor o menor extensión.
b. En predios que independientemente del área se pretendan dividir en máximo 4 lotes individuales, siempre y cuando estén articulados a la malla urbana.
c. En predios menores de 2000 m^2 los cuales deben construir la infraestructura que garantice su vinculación a la malla vial urbana.
d. En predios a partir de un área de 2000 m^2 que hayan realizado o no, el trámite de urbanización en los cuales se proyecte un cambio en la tipología o diseño urbanístico que incremente la densidad inicialmente aprobada, o el número de destinaciones cuando se trate de un uso no residencial.
e. En los casos que se requiera el proceso de formulación mediante planes parciales.

ARTÍCULO 77. CESIONES COMPENSATORIAS. Cuando las áreas de cesión tipo B y C sean inferiores a las exigidas por la norma o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar las áreas de cesión en dinero, en especie o ejecución de obras priorizadas en el Plan de Desarrollo Municipal de acuerdo a las siguientes reglas:

1. Sin deterioro de la funcionalidad del proyecto, la compensación podrá darse en todo o en parte de la cesión obligatoria.

2. El valor de la compensación se determinará según las normas de valoraciones de predio que establece el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 762 de 1998, o aquellos que los sustituyan o modifiquen. Nunca será inferior al valor comercial del m^2 del terreno urbanizado dentro de la misma zona homogénea en la cual se ubica el proyecto, para las cesiones de tipo A y para las áreas de cesión tipo B, al m^2 construido cubierto de acuerdo a las tablas de CAMACOL o al precio establecido por la Administración Municipal. Hasta tanto el municipio no realice los trámites de inscripción a CAMACOL, el ejecutivo municipal reglamentara la materia a través de Decreto.

3. La determinación del valor y forma de pago de las áreas de cesión deberá ser aprobada por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces

ARTÍCULO 78. CESIÓN DE ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO. Antes de aprobar una urbanización o loteo, se deberán presentar ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial los respectivos planos donde figuren las áreas de cesión, las cuales deberán ser verificadas en el sitio para ver si cumplen las exigencias requeridas; si es así se emitirá resolución y se le entregará al interesado.

ARTÍCULO 79. ACCESIBILIDAD A ÁREAS CEDIDAS. Las áreas de cesión antes mencionadas deben ubicarse contiguas a vías vehiculares o espacios de uso público, garantizando su acceso.

ARTÍCULO 80. CESIÓN ESPECIAL PARA VÍAS. Todas las vías locales de uso público deben conformarse, esto es, con redes de servicios públicos, andenes, zonas verdes y acabado en asfalto; y cederse gratuitamente al municipio.

PARÁGRAFO 1. Cuando la urbanización se vea afectada por una vía del Plan Vial, Circulación y Transporte se debe ceder gratuitamente para tal fin y conformarse.

PARÁGRAFO 2. No se permite el canje de fajas de terreno para construcción o ampliación de vías requeridas para el desarrollo de un urbanismo o cualquier tipo de edificación, por obras de infraestructura tales como redes de acueducto, alcantarillado, etc. Estas serán responsabilidad del urbanizador o constructor.

ARTÍCULO 81. INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica la cesión gratuita al municipio de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria.

Estas áreas quedarán demarcadas con la localización y los linderos en dicha escritura, y el urbanizador tendrá la obligación de informar a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial sobre el otorgamiento y registro de este acto jurídico.

Para la ejecución y entrega de las obras y las dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria, el titular de la licencia deberá otorgar una garantía de estabilidad a favor del Municipio, amparando el treinta por ciento (30%) del valor equivalente de las obras, la cual estará vigente por el plazo de la licencia y cinco (5) años más.

Esta garantía deberá amparar además la entrega y dotación de los parques, espacios públicos y equipamiento que se generan como obligación urbanística, antes de la entrega material de las unidades de vivienda y otras destinaciones a los residentes, o propietarios.

Sin la constitución de la póliza, cuya copia se protocolizará con la escritura pública de constitución de la urbanización, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, no podrá otorgar el certificado de permiso de ocupación consagrado en el Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 82. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. La entrega material de las áreas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del titular de la licencia, se verificará mediante inspección realizada por la Oficina de Obras Públicas o la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las áreas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del titular de la licencia. La inspección deberá ser solicitada por el titular de la licencia durante el término de vigencia de la misma.

En el evento de verificarse un incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia, se deberá dejar constancia de tal hecho en el acta y se dará traslado a la entidad competente, para iniciar el procedimiento sancionatorio por la comisión de infracción urbanística, salvo que se aporte la autorización expedida por la entidad competente para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del titular se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico de cada etapa.

ARTÍCULO 83. CESIONES EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES. Los edificios Multifamiliares construidos en lotes mayores de trescientos (300 m^2) deberán ceder gratuitamente para usos comunales o institucionales o para espacio público, el dos por ciento (2%) del área total construida. En el caso de que esta área no sea viable en metros cuadrados (m^2) (por razones prácticas), a juicio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, el propietario cancelará el equivalente en dinero.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIÓN DE PARQUEADEROS:

ARTÍCULO 84. PARQUEADEROS EN MULTIFAMILIARES. Las edificaciones multifamiliares deberán disponer del servicio de parqueo privado y para visitantes. El número de celdas que le corresponden depende de la dimensión del lote, la ubicación y del número de unidades de vivienda contempladas en el proyecto, tal como se especifican a continuación:

ZONA	ÁREA DEL LOTE	PARQUEADERO PRIVADO	PARQUEADERO VISITANTE
(U.E.F) SECTOR SUR	120 a 400 m^2	1 celda cada 3 viviendas	- 120 a 200 m^2 de área de lote, 1 celda - 201 m^2 en adelante de área de lote, 2 celdas.
	401 a 800 m^2	1 celda cada 3 viviendas	
(U.E.F) SECTOR CENTRO	120 a 800 m^2	1 celda cada 3 viviendas	- 120 a 200 m^2 de área de lote, 1 celda - 201 m^2 en adelante de área de lote, 2 celdas.
(U.E.F) SECTOR NORTE	120 a 400 m^2	1 celda cada 3 viviendas	- 120 a 200 m^2 de área de lote, 1 celda - 201 m^2 en adelante de área de lote, 2 celdas.
	401 a 800 m^2	1 celda cada 3 viviendas	

En las zonas que presentan peatonalización de las vías se compensarán con pago de dinero acordes a la reglamentación de avalúos oficiales

En los sectores donde se demuestren dificultades para el desarrollo de parqueaderos, previa visita de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, podrán compensar con pago de dinero acordes a la reglamentación de avalúos oficiales.

Esta compensación será el resultado de multiplicar la cantidad de parqueaderos por un área mínima de 11,52 m^2 que corresponde a una celda con dimensiones de 2,40 m x 4,80 m y dicha área se multiplicará por el valor del metro cuadrado construido obtenido del avalúo.

PARÁGRAFO 1. Se determina la dimensión mínima de celda de parqueo de 2,40 m x 4,80 m.

PARÁGRAFO 2. Se define como UEF la Unidad Espacial de Funcionamiento las cuales se delimitan así:

- **U.E.F. SUR:** está delimitada entre el acceso a Aguas Frescas y la calle 23 en costado sur.
- **U.E.F. CENTRO:** Desde el costado norte de la calle 23 hasta la Calle 37 en costado sur.
- **U.E.F. NORTE:** Desde el costado norte de la calle 37 hasta el límite urbano norte.

PARÁGRAFO 3. Los parqueaderos privados o para los visitantes al servicio de las edificaciones, se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

- Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública, para lo cual se deberá conformar un carril de aproximación, que se ubicará en el lote a partir del paramento, con un ancho mínimo de 2,50 m^2 y con una altura libre mínimo de 2,80 m o a nivel del primer piso de la edificación y a partir de esta podrá continuar la edificación.
- Los accesos y salidas estarán unificadas e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde; se construirán en forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
- El acceso de los parqueaderos desde las vías troncales, arterias o de transporte público, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.

- Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso; además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.
- Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de dos con cuarenta (2.40) metros por cuatro con ochenta (4.80) metros; la sección de carril de circulación será de seis (6) metros para el parqueo a noventa grados (90º) en doble crujía; y cinco con cincuenta (5.50) metros para parqueo en doble crujía en ángulo diferente.
- Cuando el parqueo sea en una crujía o a un solo costado de la edificación la sección del carril de circulación será de tres punto cinco (3.5) metros libres.
- La pendiente máxima de las rampas, tanto de acceso como circulación interna, será veinte por ciento (20%).
- En ningún caso podrán ubicarse las celdas de parqueo de forma tal que se obstaculicen entre sí.

PARÁGRAFO 4. Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote. En ningún momento se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.

PARÁGRAFO 5. No podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.

ARTÍCULO 85. ESTACIONAMIENTOS:

ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES (ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS). En los proyectos residenciales de urbanismo que contemplen el desarrollo de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, se exigirá el cumplimiento de parqueaderos privados uno por cada tres unidades de vivienda.

Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de dos con cuarenta (2.40) metros por cuatro con ochenta (4.80) metros; y en caso de plantearse más de una celda de parqueo deberá garantizarse el ancho mínimo libre del carril de circulación de tres con cinco (3.5) metros para acceder a las mismas. En ningún caso podrán ubicarse las celdas de parqueo de forma tal que se obstaculicen entre sí.

PARÁGRAFO: Para lotes aislados no se exigirá el cumplimiento de la cuota mínima de parqueaderos para viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares.

ARTÍCULO 86. ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES. Las urbanizaciones deben cumplir como mínimo con un cupo de parqueo para visitantes por cada 5 unidades de vivienda.

Los proyectos de Vivienda de Interés Social deben cumplir con un cupo por cada 6 unidades de vivienda.

En las zonas donde se han generado edificaciones en primeros niveles, sin haber exigido inicialmente el requerimiento de estacionamientos para desarrollos unifamiliares, bifamiliares, trifamiliar y multifamiliares, donde existen desarrollos aprobados y ejecutados en primer nivel que no permiten desarrollar estacionamientos, no se exigirá el cumplimiento de este requisito.

Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.

PARÁGRAFO: Para lotes aislados no se exigirá el cumplimiento de la cuota mínima de parqueaderos para viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares.

ARTÍCULO 87. ESTACIONAMIENTOS EN USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL. Para este tipo de proyectos deben cumplir los siguientes parámetros:

1. Los usos comerciales deberán cumplir con un cupo por cada 100 m² de área construida.

2. Los usos industriales, cívicos o institucionales deberán cumplir con un cupo por cada 100 m² de área construida.

3. Los estacionamientos podrán estar dispuestos en superficie, altura, sótano y/o semisótano.

4. Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de uso, se exigirá el cumplimiento de las cuotas de parqueo.

5. No se exonerarán de tal obligación los desarrollos destinados a la vivienda de interés social.

6. En las zonas con tratamiento de mejoramiento integral donde la Administración Municipal intervenga, el proyecto determinará las necesidades de parqueo privado y de visitantes o públicos y su localización y, será el municipio quién realice las obras constructivas para tal fin.

7. Cuando el tamaño del lote no lo permita, o cuando no sea posible por las pendientes del terreno, se podrán compensar en dinero, previa evaluación de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces.

Esta compensación será el resultado de multiplicar la cantidad de parqueaderos por un área mínima de 11, 52 m^2 que corresponde a una celda con dimensiones de 2,40 m x 4,80 m y dicha área se multiplicará por el valor del metro cuadrado construido obtenido del avalúo.

PARÁGRAFO 1. Los parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación, ya sean privados o para visitantes, podrán disponer de cubierta y sin muro de cierre; se tomará el 50 % de esta área así tratada para contabilizarla en el índice de ocupación; no se contabiliza en el índice de construcción, pero sí se tendrá en cuenta para efectos de la liquidación del impuesto de la construcción según las tarifas respectivas vigentes.

PARÁGRAFO 2. Las demás normas (dimensiones de carril, circulaciones, etc.) a aplicar para parqueaderos serán las mismas establecidas en este manual.

ARTÍCULO 88. PARQUEADEROS PRIVADOS Y DE VISITANTES EN PROYECTO RESIDENCIALES. Los parqueaderos privados o para los visitantes al servicio de las edificaciones, se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.

2. Las puertas de entrada y salida deben estar mínimo a 5 m de distancia contados a partir del borde de la esquina.

3. Se debe hacer cerramiento exterior del local en mampostería, a una altura mínima de 2.30 m, colocando señales visibles para indicar la existencia de éste y con una buena ventilación para evitar la acumulación de gases.

4. Los accesos y salidas para parqueaderos privados estarán unificadas e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde; se construirán en forma perpendicular y se diseñarán de tal modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.

5. El acceso de los parqueaderos desde las vías troncales, arterias o de transporte público, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando lo sección de la vía no contemple antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.

6. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso; además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.

7. Las dimensiones mínimas libres (no incluidas columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de 2.40 m por 4.80 m, y la sección del carril de circulación será de 3.50 m para tránsito en un solo sentido, 6m para tránsito en doble sentido.

8. Para los parqueaderos obligados en urbanismos la sección de carril de circulación será de 6 m para el parqueo a 90° en doble crujía; y 5.50 m para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90° en un solo costado.

9. La pendiente máxima de las rampas, tanto de acceso como circulación interna, será 20%.

PARÁGRAFO 1. Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote (desde el paramento). En ningún momento se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.

PARÁGRAFO 2. No podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.

ARTÍCULO 89. PARQUEADEROS PÚBLICOS. Deberán cumplir las normas específicas generales y las otras que a continuación se definen:

1. Área mínima del lote: 600 m^2.

2. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.

3. Las puertas de entrada y salida deben estar mínimo a 5 m de distancia contados a partir del borde de la esquina.

4. No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema Nacional, Departamental, Regional y al sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas al transporte público y a circulación peatonal.

5. Iluminación adecuada de tal forma que permita a los vehículos las maniobras nocturnas para entrada y salidas sin dificultad.

6. Si las puertas de entrada y salida son independientes deberán tener un ancho mínimo de 3.50 m cada una.

7. Si la puerta es para entrar y salir simultáneamente, debe tener un ancho mínimo de 7 m.

8. Deben colocarse señales en lugares visibles a la entrada y salida del parqueadero para dirigir los vehículos, así como distintivos sobre los muros consistentes en franjas inclinadas amarillas y negras, para indicar la existencia del parqueadero. Así mismo, se demarcará la circulación en los pasillos interiores.

9. Los pasillos de circulación para los vehículos serán: ancho mínimo para un solo sentido de 3.50 m; para dos sentidos de 7 m.

10. Las áreas libres (no incluidas columnas) de los rectángulos destinados a la ubicación de cada vehículo tipo camioneta o camión dos ejes pequeño deben tener 2.5 m de ancho y 5.50 m de largo y para vehículos tipo automóvil la celda será de 2.40 m de ancho por 4.80 m de largo, las circulaciones para parqueadero en doble crujía a 90° será de 6.4 m y de 6 m para parqueo en doble crujía con ángulo diferente o parqueo en un solo sentido.

11. Colocación de flechas indicativas para la circulación interna de los vehículos en los pasillos.

12. Construcción de andenes internos con una sección mínima de 1.20 m, para garantizar la circulación del peatón.

13. Las celdas que queden ubicadas por su costado longitudinal contra paredes de la edificación tendrán un ancho adicional de 0.25 m

14. Construcción de obstáculos (topellantas) en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.

15. Los estacionamientos deberán tener una red de incendio húmeda o seca, con su respectiva salida en cada piso, de acuerdo con los requisitos del Cuerpo de Bomberos y según lo establece el título J y K de la NSR 10.

16. Parqueo de vehículos en posición de salida, es decir, de frente al pasillo.

17. Una adecuada ventilación que evite la concentración de gases.

18. 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.

19. Los estacionamientos públicos deberán estar dotados de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separados del servicio sanitario de la administración.

20. Se dotará de una caseta de control.

21. Pisos en concreto, pavimento asfáltico, adoquines o triturado con pendientes adecuadas que faciliten un buen drenaje.

22. Cerramiento: Altura mínima de tres (3.00) metros, cumpliendo con las disposiciones sobre el zócalo urbano.

ARTÍCULO 90. PARQUEADEROS PARA MOTOS: Para el funcionamiento de estacionamientos públicos destinados al estacionamiento de motocicletas, ya sea en forma exclusiva o conjuntamente con vehículos, se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. El área mínima de local será de cien (100.00) metros cuadrados y el frente mínimo seis (6.00) metros.

2. Pisos en concreto, pavimento asfáltico, adoquines o triturado con pendientes adecuadas que faciliten un buen drenaje.

3. Cerramiento: Altura mínima de tres (3.00) metros, cumpliendo con las disposiciones sobre el zócalo urbano.

4. Adecuación de andenes, cordones y zonas verdes o retiros, de las vías que den frente al lote.

5. Puerta de entrada y salida de dos (2.00) metros y su distancia mínima a la esquina más próxima será de quince (5.00) metros, Cuando por las dimensiones del lote no sea posible cumplir con esta distancia, el acceso debe hacerse por el punto más retirado de la esquina. Las puertas no podrán abrir hacia el andén público.

6. 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.

7. Caseta de control: Deberá ubicarse a una distancia de dos (2.00) metros como mínimo, con respecto al paramento del acceso.

8. Pasillos de circulación interna: Tendrán un ancho libre de dos (2.00m) metros.

9. Celda: Un (1.00) metro de ancho por dos (2.00) metros de largo. En caso de quedar contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en 0.15 metros.

10. 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.

11. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas.

12. El local deberá estar dotado de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separadas del servicio sanitario de la administración.

13. Deberá poseer un extinguidor de polvo químico seco de diez (10.0) libras por cada veinticinco (25) motos.

14. Las edificaciones para el estacionamiento de motocicletas no podrán localizarse en predios cuya accesibilidad sea a través de: servidumbres, pasajes, vías peatonales, bulevares, parques, plazas, plazoletas o zonas verdes.

ARTÍCULO 91. CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA PREDIOS CON FRENTE A LA VÍA CIRCUNVALAR: En los predios que cuenten con frente únicamente desde la vía circunvalar no se permite la construcción de parqueaderos; esto con el fin de no interferir con la libre circulación de la vía en cuestión.

CAPÍTULO V

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA

ARTÍCULO 92. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM).

ARTÍCULO 93. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

ARTÍCULO 94. ÁREAS MÍNIMAS VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Las áreas mínimas determinadas para estas viviendas, según su tipo son las siguientes:

Tipo de vivienda	**Frente mín**	**Área mín. lote**	**Área máx lote**	**Área construida mín**
Unifamiliar	5,5 m	55 m^2	69 m^2	40 m^2
Bifamiliar	6,0 m	70 m^2	89 m^2	50 m^2
Trifamiliar	7,0 m	90 m^2	119 m^2	60 m^2
Multifamiliar	Frente mínimo: (8) m, y 1m adicional	120 m^2	799 m^2	45 m^2

	por cada piso que tenga la edificación después del quinto			

El área mínima entregada debe conformar una solución con área de servicios (cocina y baño) y espacio múltiple.

PARÁGRAFO. En los lotes con tipologías definidas, podrán desarrollarse soluciones de vivienda de esta tipología o inferior.

ARTÍCULO 95. ÁREAS MÍNIMAS VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. Las áreas mínimas determinadas para estas viviendas, según su tipo son las siguientes:

Tipo de vivienda	**Frente mínimo**	**Área mínima lote**	**Área máxima lote**	**Área construida mínima**
Unifamiliar	5,0 m	50 m^2	64 m^2	38 m^2
Bifamiliar	5,5 m	65 m^2	84 m^2	48 m^2
Trifamiliar	6,5 m	85 m^2	119 m^2	58 m^2
Multifamiliar	Frente mínimo: (8) m, y 1m adicional por cada piso que tenga la edificación después del quinto	120 m^2	799 m^2	45 m^2

El área mínima entregada debe conformar una solución con área de servicios (cocina y baño) y espacio múltiple.

PARÁGRAFO. En los lotes con tipologías definidas, podrán desarrollarse soluciones de vivienda de esta tipología o inferior.

ARTÍCULO 96. NORMAS ESPECIALES PARA VIS Y VIP. El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS y VIP será del 20% del área neta urbanizable, distribuido así:

Para espacio público el 15% del área neta urbanizable. Para equipamiento el 5% del área neta urbanizable.

De no ser posible compensar en especie se podrá hacer en dinero, cumpliendo con lo establecido en el Parágrafo 1 del Artículo 143. Clasificación de las Cesiones Urbanísticas del Acuerdo 012 del 17 de octubre de 2017.

PARÁGRAFO 1. Estos porcentajes se consideran como las mínimas áreas que por cada concepto se deben dejar por lo tanto no podrán ser compensados o canjeados entre sí, sobre todo en lo que tiene que ver con las áreas verdes, las cuales no podrán disminuirse.

PARÁGRAFO 2. Con fundamento en el presente Decreto y en la cartografía mapa (PBOT_CU_003), quedan claramente definidas las zonas para desarrollar proyectos de este tipo.

PARÁGRAFO 3. La densidad máxima para VIS y VIP será de 110 viviendas por hectárea, bajo la condición del cumplimiento de la normatividad de áreas de cesión y otros requisitos complementarios.

ARTÍCULO 97. OBRAS MÍNIMAS A EJECUTAR: El interesado se compromete a hacer las siguientes obras indispensables en todo programa de VIS y VIP.:

1. La apertura de todas las vías, las cuales deberán entregarse pavimentadas.

2. Conformación de las áreas libres verdes y recreativas, y las destinadas a lo ubicación de los servicios colectivos.

3. Los andenes, cordones y cunetas deben ser ejecutados por el interesado.

CAPÍTULO VI

NORMAS GENERALES PARA COMERCIO:

ARTÍCULO 98. CONCEPTO. Se incluyen los proyectos cuyo principal uso es el comercial los cuales se denominarán para el efecto conjuntos comerciales; en aras de lograr una mayor claridad en cuanto a la terminología a emplear es conveniente dividirlos en las siguientes modalidades:

1. **Centro comercial:** Es la edificación o conjunto de edificaciones que agrupan una serie de locales para la venta de artículos o prestación de servicios mediante una trama de circulaciones internas o externas.

2. **Pasaje comercial:** Es un espacio de paso cubierto y de conformación lineal que comunica dos o más vías, a lo largo del cual se ubican locales para la actividad comercial o de servicios.

3. **Almacén por departamentos:** Es el establecimiento que expende al por menor artículos varios, distribuidos por secciones dentro de un mismo espacio, tienen servicios comunes y una sola administración.

   PARÁGRAFO. Se considera parte integrante de estos conjuntos comerciales las áreas para parqueo, las circulaciones internas y externas, los locales y oficinas en general y las áreas de servicios comunes. De estas áreas se definen las siguientes para mayor claridad:

4. **Local u Oficina:** Es el espacio cerrado destinado a la ubicación de un establecimiento o negocio para el intercambio de bienes, mercancías y/o servicios, que permite el acceso y ubicación de los usuarios en su interior, cuya área mínima es de 9 m^2 y frente de 3 m.

5. **Burbuja:** Es el pequeño local con área mínima de 4 m^2 cuyo frente mínimo es 2 m, que dispone de espacio cerrado para la ubicación de la mercancía y su dependiente, pero no admite el acceso y ubicación de usuarios en su interior. Por consiguiente, su localización deberá respetar libres las áreas de circulación y disponer de espacio exterior adicional a su alrededor para la atención a sus clientes, de forma tal que no entorpezca el libre desplazamiento o tránsito de los personas.

6. **Vitrina:** Es el espacio destinado únicamente a la exhibición de mercancías o productos su ubicación debe estar libres de obstáculos, las áreas de circulación y no podrá ser utilizada como sitio de venta al público.

ARTÍCULO 99. LOCALIZACIÓN. Los conjuntos comerciales en cualquiera de sus modalidades podrán ubicarse en cualquier parte de la zona urbana, sin embargo para el funcionamiento se debe ajustar al uso de suelo establecido para la zona donde se ubique.

El Comercio con destinación a tabernas, heladerías, discotecas o similares con venta de licor al menudeo se consideran de uso prohibido en zona residencial.

ARTÍCULO 100. NORMAS GENERALES. Los establecimientos abiertos al público: discoteca, Tabernas, heladerías y similares, deberán tener en cuenta desde su diseño un área de 1 m^2 por persona, así mismo deberán considerar una unidad sanitaria completa (sanitario, lavamanos) para damas y una unidad sanitaria completa (sanitario, lavamanos y orinal) para hombres, como mínimo. Igualmente todo local comercial con esta destinación debe contar con ventilación natural y señalización adecuada para una eventual evacuación.

Si se encuentran ubicados en pisos superiores se debe demostrar la capacidad estructural del inmueble para albergar el número de personas para el cual fue diseñado, mediante una certificación estructural expedida por un ingeniero calculista debidamente matriculado.

ARTÍCULO 101. ÁREAS PARA RECREACIÓN Y SERVICIOS COLECTIVOS. Se propenderá por incentivar el que los conjuntos comerciales ofrezcan áreas que puedan destinarse a recreación como un servicio colectivo integrado a ellos, en tal sentido se exigirá a todo lote destinado a este uso un porcentaje del área neta del lote para este fin así:

- Lotes con un área bruta entre 500 m^2 y 2500 m^2, el 7% del área neta.
- Lotes con un área bruto entre 2500 m^2 y 8000 m^2, el 12% del área neta.
- Lotes con un área bruta mayor o de 8001 m^2, el 16% del área neta.

No se contabilizará dentro de este porcentaje las áreas destinadas a circulaciones o las áreas residuales. Así mismo estas estarán integradas a las zonas públicas exteriores o a la circulación interna, al igual que deben estar dotadas de amoblamiento, el cual debe constar en los planos plenamente indicado y definido.

Cuando se trate de conjuntos comerciales que dispongan de áreas destinadas a vivienda, esta norma se aplicará proporcionalmente al área ocupada en comercio y las normas correspondientes a la vivienda en la proporción que esta ocupe.

ARTÍCULO 102. ÁREAS PARA SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN. En todo conjunto comercial deberá disponer de un área destinada a uso de: oficinas, servicios sanitarios y depósitos para la administración del conjunto.

ARTÍCULO 103. CANTIDAD Y ÁREAS DE LOCALES. En los conjuntos comerciales no habrá restricción en cuanto a la cantidad, el frente de los locales será de 3 m y un área de 9 m^2, y para las burbujas el frente de 2 m y el área de 4 m^2.

El ingreso a los locales comerciales será a través de las áreas comunes del conjunto comercial, y podrá disponerse de un acceso adicional a través de la vía pública cuando el local se encuentre al nivel de la vía y disponga del frente mínimo de 3 m sobre la misma (2 m si se trata de burbujas). No se permitirá la distribución de locales o burbujas en los accesos a los pasajes sin un acceso directo por las zonas comunes del pasaje, debiendo disponerse de al menos un ingreso en los primeros 10 m de la zona común de circulación cuando se trate de locales con longitudes superiores a dichos 10 m.

ARTÍCULO 104. CIRCULACIONES. El ancho mínimo útil de las circulaciones horizontales cuando se dispongan locales en ambos costados será de 3 m y para aquellos que dispongan en un solo costado será de 2 m.

En cualquiera de los dos casos anteriores el proyecto debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. Las circulaciones o corredores horizontales que excedan de 50 m de longitud a partir de los accesos exteriores de la edificación, se deben ampliar en 0.5 m por cada diez metros de circulación adicional; dicha sección debe conservarse en toda su longitud. Si el proyecto contempla escaleras estas se considerarán para el cálculo del recorrido y el ancho de estas se definirá de acuerdo a lo establecido en este manual.

2. La sección de las circulaciones no podrá ser obstruida o reducida por la ubicación, colocación o construcción de muros, columnas, tacos de escaleras, locales, jardineras o cualquier tipo de elemento fijo o móvil.

3. La altura mínima libre de la cubierta en las circulaciones o corredores será de 2.70 m entre el piso acabado y el nivel inferior de la cubierta o cielo raso.

4. Cuando a través de una circulación única interna de un conjunto comercial se tenga acceso a edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseo, restaurantes, establecimientos públicos, etc. con capacidad para más de 200 personas, la circulación deberá ampliarse en 1 m adicional, y 0.5 m extra por cada 100 personas adicionales.

5. Si a través de las circulaciones se da acceso a otros usos en los pisos superiores como vivienda, se deberá conformar una entrada debidamente delimitada, señalizada e independiente a la circulación del acceso, cumpliendo con la normatividad específica según el caso.

En todo lo que tiene que ver con accesos y escaleras en cuanto al número y dimensiones deberá acogerse a lo especificado en este manual.

ARTÍCULO 105. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Todo espacio interior de un conjunto comercial debe estar mínimo a 20 m de un espacio descubierto que garantice condiciones óptimas de iluminación naturales y ventilación o en su defecto cubierto con un domo instalado de tal forma que garantice las condiciones anteriores.

ARTÍCULO 106. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y ALTURA. El índice de ocupación para cualquier conjunto comercial será del 80%.

La altura máxima en el caso de pasajes comerciales será de 3 pisos con altura libre de pisos mínima de 2.70 m entre el piso acabado y el nivel inferior de la cubierta o cielo raso. Para centros comerciales la altura máxima será de 3 pisos con posibilidad de 1 nivel adicional por mayor aprovechamiento, con una altura libre de piso mínima de 3.5 m entre el piso acabado y el nivel inferior de la cubierta o cielo raso.

En los proyectos mixtos que prevean vivienda en los pisos superiores la altura máxima será la establecida para el sector según el polígono de tratamientos urbanísticos.

ARTÍCULO 107. SERVICIOS SANITARIOS. Todo conjunto comercial deberá disponer de servicios sanitarios públicos y privados así:

Cuando los locales de un conjunto comercial tengan servicios sanitarios individuales como parte integral de ellos solo se exigirán servicios sanitarios para uso público, así:

- Un inodoro para caballeros: por cada 25 locales
- Un inodoro para damas: por cada 15 locales
- Un orinal para caballeros: por cada 25 locales
- Un lavamanos para caballeros: por cada 25 locales
- Un lavamanos para damas: por cada 25 locales
- Un lavatraperas: por cada 10 locales

Si cada local no dispone de servicios sanitaros independientes este requerimiento será, así:

- Un inodoro para caballeros: por cada 12 locales o fracción
- Un inodoro para damas: por cada 7 locales o fracción
- Un orinal para caballeros: por cada 12 locales o fracción
- Un lavamanos para caballeros: por cada 12 locales o fracción
- Un lavamanos para damas: por cada 12 locales o fracción
- Un lavatraperas: por cada 10 locales

Para los supermercados y almacenes por departamento, con área construida superior a 400 m^2 deberá disponer de dos unidades completas (sanitario más lavamanos) para hombres y dos para mujeres por separado.

ARTÍCULO 108. SEGURIDAD. Todo conjunto comercial deberá cumplir con las disposiciones sobre seguridad establecidas en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente para protección contra incendios en edificaciones, además de las siguientes:

1. Se evitará en lo posible acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse con el fuego.

2. Las escaleras de la edificación, si las hay, deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.

3. Todas las circulaciones deben estar debidamente señalizadas, especialmente en los cambios de niveles, enfatizando con señales visibles y claras el sentido y lugar de las salidas principales y emergencia de la edificación.

4. No se admitirá el almacenamiento o la venta de tanques o pipetas de gases o combustibles tanto al exterior como al interior de las edificaciones destinadas a conjuntos comerciales.

ARTÍCULO 109. ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. Para el uso comercial en la modalidad de centros y pasajes comerciales, de servicios, institucional y recreativo, debe disponerse de elementos arquitectónicos que permitan el acceso y movilización de las personas en situación de discapacidad y movilidad reducida, con la respectiva señalización. Toda edificación buscará en lo posible eliminar los obstáculos arquitectónicos.

CAPÍTULO II

NORMAS GENERALES PARA SERVICIOS

ARTÍCULO 110. CONCEPTO. El uso de servicios busca satisfacer necesidades complementarias a las básicas demandadas por lo población en el desarrollo de la actividad cotidiana, frecuente o suntuaria.

La localización de estos usos se podrá hacer de acuerdo con la clasificación de usos del suelo en cada sector específico.

Si se trata de desarrollos mixtos en los cuales el uso principal sea comercio o vivienda deberán ceñirse a las normas correspondientes y al uso predominante.

ARTÍCULO 111. SERVICIOS HOTELEROS O DE HOSPEDAJE. Los establecimientos hoteleros se podrán localizar de acuerdo con la clasificación de usos del suelo en cada sector específico.

Cualquier establecimiento público dedicado a prestar el servicio de alojamiento tendrá un área mínima de lote de 220 m^2. El servicio de parqueo será de una celda por cada 4 habitaciones. Así mismo cada habitación deberá contar con servicio sanitario.

Este tipo de edificaciones se acogerá a todas las normas establecidas en este manual (Escalas, circulación, ventilación, índice de ocupación, índice de construcción, altura, seguridad, etc.)

ARTÍCULO 112. SERVICIOS DE SALUBRIDAD. Comprenden las actividades profesionales definidas a la prevención y tratamiento de enfermedades. Las normas para este tipo de uso son las definidas por El Ministerio de Salud y las demás establecidas en materia urbanística.

ARTÍCULO 113. CONSULTORIOS INDIVIDUALES. Los consultorios médicos, odontológicos o veterinarios de carácter individual y aquellos que presten un servicio de consulta profesional de tipo individual y que no hagan parte de agrupaciones de consultorios, podrán ubicarse en zonas donde el uso del suelo lo permita.

El área mínima para consultorio individual será de 15 m^2 sin contar zonas comunes (circulaciones, servicios sanitarios),

ARTÍCULO 114. CENTROS MÉDICOS. Es la conformación de un espacio para prestación de servicios médicos, odontológicos o veterinarios y aquellos que presten un servicio de consulta profesional, con 3 o más consultorios. El área mínima construida de centros médicos será de 90 m^2.

PARÁGRAFO. Todo consultorio individual debe contar con unidad sanitaria y cuando sea trate de centros médicos (tres o más consultorios) se debe contar por cada dos consultorios con una unidad sanitaria. Las unidades sanitarias deben contar con inodoro, lavamanos y orinal.

ARTÍCULO 115. TERMINALES O CENTROS DE ACOPIO DE BUSES, TAXIS Y COLECTIVOS. Estarán ubicadas en lotes con acceso y salida debidamente controlados y cumplirán los siguientes requisitos:

1. Deberán tener un área útil mínima de 1000 m^2 para buses y busetas y de 600 m^2 para taxis y colectivos.

2. Las puertas de acceso tendrán un ancho mínimo de 7 m para terminales de buses y busetas, y de 6 m para terminales de taxis y colectivos.

3. Los pisos deberán ser como mínimo en material granular con una buena red de drenajes y pendientes mínimas del 2% y máximas del 8%.

4. Debe disponer de caseta de control y vigilancia, servicios sanitarios independientes a los de la administración y área para los servicios de cafetería.

5. El área destinada a estos servicios no podrá ser menor al 5% del área neta del lote.

6. Deberá disponer de cerramiento con altura mínima de 3.00 m, el cual no podrá ser transparente en los dos primeros metros.

7. Las terminales cerradas deberán disponer de lugares para el lavado, brillado y mantenimiento menor de los vehículos, cumpliendo con la construcción de trampa de grasas y desarenadores para la disposición final de las aguas residuales, lo cual será verificado por la empresa prestadora de servicios públicos.

8. Los estacionamientos deberán tener una red de incendio húmeda o seca, con su respectiva salida en cada piso, de acuerdo con los requisitos del Cuerpo de Bomberos y según lo establece el título J y K de la NSR 10.

9. Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueo serán las siguientes para buses un rectángulo de 3.5 m por 12 m; para colectivos (microbús) será un rectángulo de 3.0 m por 7.5 m, para taxis un rectángulo de 2.5m por 5.5m.

10. Las circulaciones mínimas requeridas para parqueo de buses serán de 12.00 m, para parqueo de microbuses 7.00 m y para taxis de 6.00 m.

11. Deberá disponerse en la zona de acceso a la terminal de una bahía de aproximación o sobreancho en la vía que garantice unas condiciones mínimas de visibilidad y evite la congestión propia de una actividad de este tipo, para el efecto se dejará un sobreancho en la vía que empezará mínimo 10.00 m antes y terminará 10.00 m después de la puerta de acceso, el sobreancho o retraso con respecto a la calzada de esta debe ser por lo menos 3.0 m.

ARTÍCULO 116. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO PARA VEHÍCULOS. Son los establecimientos dedicados al mantenimiento de los vehículos, denominados servitecas, talleres, lavaderos de vehículos y centros de lubricación, que presten uno o varios de los siguientes servicios: Alineación de dirección y luces, rectificación de rines, sincronización electrónica, venta, reencauche, balanceo y montaje de llantas, revisión de frenos y amortiguadores, impermeabilización, venta y cambio de aceite, engrase, suministro de

repuestos menores en general y todo lo que tiene que ver con las reparaciones de mayor o menor magnitud, como pueden ser los servicios de latonería y pintura con o sin suministro de repuestos.

ARTÍCULO 117. CONDICIONES MÍNIMAS.

1. El local estará adecuado para el correcto funcionamiento del uso y tendrá al menos una parte del área que comprenda servicios sanitarios y oficinas.
2. Estos establecimientos deberán tener como mínimo un sanitario público adicional a los sanitarios del personal empleado.
3. Deberán construirse trampas de grasas y desarenadores en aquellos establecimientos que hagan lavado y/o cambio de lubricantes y aditivos.
4. Las labores se realizarán al interior del local.
5. No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de sesenta metros de distancia de edificios institucionales, educativos o de salubridad.

ARTÍCULO 118. ÁREAS. Los establecimientos para vehículos deben cumplir con las siguientes áreas:

1. **Servitecas:** Lote mínimo de 250 m^2 y frente mínimo de 20 m.

2. **Talleres; centros de lubricación y lavaderos de vehículos:** Área mínima de 200 m^2 y frente mínimo de 10 m.

3. **Talleres para motocicletas:** se exigirá un área mínima de 120 m^2 con un frente mínimo de 8 m.

4. **Para vehículos cuyo peso sea mayor a tres toneladas:** el área mínima será de 500 m^2 y el frente mínimo de 22 m.

5. **Talleres para bicicletas:** deberán tener un área mínima de 72 m^2 y un frente mínimo de 6 m.

PARÁGRAFO. No se permitirá la ocupación permanente o transitoria del andén y la zona verde pública, con vehículos, equipos o similares.

Igualmente no se permitirá la conformación de barreras o similares sobre el andén que puedan obstaculizar la circulación peatonal y corten la continuidad entre el andén y el antejardín.

ARTÍCULO 119. CRITERIOS APLICABLES A LOS USOS RESTRINGIDOS. Se aplicarán los siguientes criterios:

Los usos han de ser analizados bajo criterios urbanísticos, respecto a su ubicación o impacto en la zona de localización. El análisis referido implica por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, el estudio de los siguientes aspectos:

a. Dimensión del inmueble, teniendo en cuenta características tales como área construida, número de empleados, capacidad instalada, edificios adyacentes permanentes, edificios de valor patrimonial, etc.
b. Impacto ambiental y sanitario, en consideración al consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo), a la producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radiactivos, etc.).
c. Impacto urbanístico y social, teniendo presente la generación de tráfico, tanto vehicular como peatonal, la generación de usos anexos, las necesidades de parqueaderos, zonas de cargue y descargue, la incidencia del uso en la comunidad, etc.
d. Especial atención requerirán las áreas circundantes a los centros administrativos del Estado, sean estos Municipales, Departamentales o Nacionales, Hospitalarios, etc. En estas áreas se restringirán al máximo aquellas actividades que por su carácter operativo acarrean un mayor impacto negativo o de contaminación a los usos especiales institucionales y hospitalarios.
e. En este tipo de uso se tendrá en cuenta el ruido, el manejo de residuos sólidos y peligrosos.

PARÁGRAFO: Del análisis de un uso restringido, podrá llegarse a la decisión de no permitirlo por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos cualquiera que éstos sean.

TÍTULO IV

NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LOS PARÁGRAFOS DE LOS ARTÍCULOS 67 Y 70 DEL ACUERDO 012 DE 2017

CAPÍTULO I

NORMAS PARA PREDIOS SALIENTES DEL PERÍMETRO URBANO

ARTÍCULO 120. Para dar cumplimiento al parágrafo del artículo 67 que reza: *"Sumado a lo anterior, los predios que se relacionan a continuación, ubicados en el perímetro urbano del Acuerdo Municipal 074 de 2007 continuaran vigentes en su clasificación y uso del suelo por un término máximo de tres (3) años contado a partir de la fecha de sanción del presente acuerdo. Dentro de dicho término los mencionados predios deberán contar con licencia de urbanismos aprobada, en firme y vigente.*

Para obtener la factibilidad de servicios públicos domiciliarios, deberá presentarse ante la Empresa de Servicios Públicos La Cimarrona E.S.P. modelación hidráulica de las redes de acueducto y alcantarillado donde se demuestre que el sistema hidráulico funcione por gravedad. Lo anterior estará sujeto a la aprobación de la empresa indicada.

No	***CÓDIGO CATASTRAL***	***MATRICULA INMOBILIARIA***
1	*14820010000004900498*	*20-180008*
2	*14820010000006200484*	*20-171252*
3	*14820010000004900495*	*20-160449*
4	*14820010000004900497*	*20-174037*
5	*14820010000004900532*	*20-172039*
6	*14820010000004900527*	*20-178565*
7	*14820010000004900496*	*20-180060*
8	*14820010000004900525*	*20-178563*
9	*14820010000004900522*	*20-160784*
10	*14820010000004900529*	*20-178558*
11	*14820010000004900530*	*20-178559*

12	*14820010000004900526*	*20-178564*
13	*14820010000006100311*	*20-179368*
14	*14820013010003000034*	*20-163830*
15	*14820013010003000005*	*20-172399*
16	*14820013010003000012*	*20-167601*
17	*14820013010003000031*	*20-161451*
18	*14820010000006200482*	*20-179927*
19	*14820013010003000007*	*20-169855*
20	*14820013010003000009*	*20-169854*
21	*14820013010003000019*	*20-163833*
22	*14820013010003000010*	*20-169853*
23	*14820013010003000011*	*20-169857*
24	*14820013010003000008*	*20-175334*
25	*14820013010003000004*	*18-88*
26	*14820013010003000006*	*20-175548*

Se establecen los siguientes tratamientos:

- Densidad: 90 viviendas/hectárea
- Índice de ocupación para urbanismo: 60%
- Índice de Ocupación para predio individual: 85%
- Índice de construcción: 2.5
- Altura base vivienda número de pisos: 5
- Altura adicional incluye vivienda y otros usos: 3 pisos

Para los urbanismos se regulan las áreas de los lotes, de la siguiente manera:

1. Unifamiliares de 60 m^2 hasta 71 m^2.
2. Bifamiliares de 72 m^2 hasta 94 m^2
3. Trifamiliares de 95 m^2 hasta 119 m^2
4. Multifamiliares de 120 m^2 hasta 799 m^2

CAPÍTULO II

NORMAS PARA ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA

ARTÍCULO 121. En las zonas determinadas en el P.B.O.T. como zonas de expansión Urbana se desarrollaran a través de Plan Parcial, y se aplicarán la altura, el índice de ocupación y la densidad definida en el Acuerdo 012 de 2017 en el artículo 138. *Definición de aprovechamientos básicos y mayores aprovechamientos por polígonos de tratamientos*; el índice de ocupación, las áreas y frentes mínimos de los predios serán igual a las establecidas para zona urbana.

ARTÍCULO 122. Para dar cumplimiento al parágrafo del artículo 70 que reza: *"Sumado a lo anterior, los predios que se relacionan a continuación, ubicados en suelo de expansión del Acuerdo Municipal 074 de 2007 continuarán vigentes en su clasificación y uso del suelo por un término máximo de tres (3) años a partir de la fecha de sanción del presente acuerdo. Dentro de dicho término los mencionados predios deberán contar con Decreto de adopción de plan parcial en firme y vigente, luego de surtir el trámite de concertación con la autoridad ambiental*.

No	CÓDIGO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
1	*1482001301000300025*	*20-163267*
2	*1482001301000300002*	*20-160870*
3	*1482001301000300023*	*20-162144*
4	*1482001301000300028*	*20-169875*
5	*1482001301000300029*	*20-163850*
6	*1482001301000300026*	*20-160307*
7	*1482001301000300001*	*20-166912*
8	*1482001301000300021*	*20-162876*
9	*1482001301000300003*	*20-171158*
10	*1482001301000300027*	*20-169874*
11	*1482001301000300033*	*20-163840*
12	*1482001301000300024*	*20-161323*
13	*1482001301000300020*	*20-182247*
14	*1482001301000300030*	*20-161460*
15	*1482001301000300022*	*20-170579*

Se establecen los siguientes tratamientos:

- Densidad: 110 viviendas/hectárea
- Índice de ocupación para urbanismo: 60%
- Índice de Ocupación para predio individual: 85%
- Índice de construcción: 2.5
- Altura base vivienda número de pisos: 5
- Altura adicional incluye vivienda y otros usos: 3 pisos

Para los urbanismos se regulan las áreas de los lotes, de la siguiente manera:

5. Unifamiliares de 60 m^2 hasta 71 m^2.
6. Bifamiliares de 72 m^2 hasta 94 m^2
7. Trifamiliares de 95 m^2 hasta 119 m^2
8. Multifamiliares de 120 m^2 hasta 799 m^2

ARTÍCULO 123. El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición,

Dado en El Carmen de Viboral, a los

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

NÉSTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO
Alcalde

Elaboró:	**Revisó:**
Lyda Marcela Soto Giraldo P.U Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.	**Wilmar Hernán Gómez Montoya** Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial