

DECRETO NÚMERO 1521 DE 2008

(Octubre 14)

"Por el cual se modifica el Decreto Municipal 409 de 2007, reglamentario de algunas disposiciones del Acuerdo 046 de 2006"

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

CONSIDERANDO

El Acuerdo 046 de 2006 (Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones), en el artículo 10, concibe al Plan de Ordenamiento Territorial, como un instrumento flexible, cuyas formulaciones... "han de permitir la consagración de objetivos y políticas para el funcionamiento de un sistema de planificación espacial de la ciudad, que posibilite su ágil ajuste y complementación, acorde con las cambiantes circunstancias y las cotidianas demandas ciudadanas".

Después de más de un año de vigencia del Decreto 409 de marzo 22 de 2007, (Por el cual se expiden las normas específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción en suelos urbano, de expansión y rural del Municipio de Medellín), se evidencia que éste, en algunos aspectos no responde a las constantes y permanentes dinámicas urbanas que son el objeto de la planificación espacial de la ciudad.

Las modificaciones al Decreto 409 de 2007 se realizan, dentro del marco de la potestad reglamentaria que tiene el alcalde, en los términos del numeral 1, artículo 315 de la Constitución Nacional y numeral 6, literal A del artículo 91 de la Ley 136 de 1994.

En el presente Decreto no se incluyen aspectos que hacen parte de la órbita funcional de los Concejos, específicamente en lo que corresponde a la función

expresada en el artículo 313, numeral 7 de la Constitución Política y que fueron desarrollados por el Concejo de Medellín en el Acuerdo 46 de 2006.

En este Decreto, las modificaciones formulada al Decreto 409 de 2006, responden al Modelo de Ocupación definido en el Acuerdo 46 de 2006 y a las políticas, objetivos y estrategias que contribuyen al logro de ese modelo.

Algunas de las modificaciones propuestas se orientan a subsanar las contradicciones y vacíos que se presentan con algunos temas en el Decreto 409 de 2007 y que dificultan la aplicación de este instrumento, tanto a los Curadores Urbanos en su función de otorgar las licencias urbanísticas, como a las autoridades a quienes compete el control urbano, en lo que tiene que ver con la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas en la aprobación de los proyectos por parte de los Curadores Urbanos.

Se estima que con estas modificaciones se responde también a las dinámicas urbanísticas que presenta el territorio en su dimensión físico espacial, lo cual es coherente con lo expresado en el artículo 10 del Acuerdo 46 de 2007, en cuanto a que, concibe el Plan de Ordenamiento (y todos los instrumentos de planificación que se derivan de él), como un instrumento flexible, que se ajusta y complementa acorde con las cambiantes circunstancias y las cotidianas demandas ciudadanas.

En el proceso de elaboración de las propuestas modificatorias, se contó con la participación ciudadana, recogiendo importantes aportes que se encuentran plasmados en el presente Decreto.

DECRETA:

ARTÍCULO 1º. El artículo 5º del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 5º. NIVELES DE PREVALENCIA. Tienen como objeto generar y mantener las condiciones orientadas a proteger los derechos de la comunidad al uso y la racional apropiación colectiva del medio natural y del espacio público y al desarrollo de la propiedad privada como una función social que implica obligaciones.

Con el fin de establecer las prioridades en la planificación, gestión, administración, manejo, reglamentación y toma de decisiones asociadas al ordenamiento territorial, se parte de la definición de dos niveles de prevalencia, los cuales responden a jerarquías conceptuales de acuerdo con los elementos que cada uno involucra, así:

El primer nivel de prevalencia: Se orienta a la defensa y preservación de los derechos colectivos de la comunidad en aspectos relacionados con: el espacio público en sus componentes naturales y artificiales, el patrimonio arquitectónico urbanístico y arqueológico y en los aspectos relacionados con el medio ambiente.

El segundo nivel de prevalencia: Se orienta al respeto de la propiedad privada y a garantizar la función social que ésta debe cumplir, en los aspectos relacionados con la aptitud de las edificaciones, el mercado inmobiliario, la reglamentación para los desarrollos urbanísticos y constructivos y el funcionamiento de los usos del suelo.

ARTÍCULO 2º. El artículo 26º del Decreto 409 de 2007 quedará así:

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

El sistema vial nacional estará conformado por las calzadas viales que forman parte del Corredor Multimodal de Transporte del Río Medellín (Aburrá), en sus diferentes destinaciones: calzada nacional o regional, calzada distribuidora o arterial, y la calzada de servicio o de acceso a la propiedad colindante. También forman parte de este sistema vial los lazos de empalme de los puentes sobre el Río Medellín, que conectan el sistema arterial urbano, con las calzadas viales del Corredor Multimodal.

Igualmente pertenece a esta clasificación, la vía de conexión Aburrá - Río Cauca (Túnel de Occidente), desde el Corredor Multimodal, hasta el límite con el municipio de San Jerónimo.

ARTÍCULO 3º. El artículo 28º del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 28º. DISEÑO DE RASANTES. El diseño de la rasante o diseño vertical de una vía, se realizará coherentemente con el diseño horizontal; es decir, conservando los mismos criterios de velocidad y seguridad.

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

En áreas residenciales, el diseño del empalme de la rasante entre la vía pública y la rampa de acceso a un proyecto urbanístico y/o constructivo, se hará con las curvas verticales adecuadas de acuerdo con el diseño geométrico que para el proyecto se presente; en este caso y, tratándose de rampas descendentes, el punto de inicio o terminación de la curva vertical se localizará a un (1) metro del borde interno del andén o línea de demarcación, en concordancia con las normas de seguridad. Las rampas ascendentes deberán iniciar a partir del paramento de la edificación. En este último caso se podrá ocupar el retiro adicional establecido por norma, con parqueaderos.

En las áreas no residenciales las rampas de acceso vehicular, ascendente y descendente, se iniciarán a partir del paramento de la edificación.

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

ARTÍCULO 4° El artículo 31° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

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

Para efectos normativos relacionados con exigencia de estacionamientos al servicio de los proyectos localizados cerca de los sistemas de transporte público masivo de mediana capacidad, se establecen distancias de doscientos cincuenta (250) metros como área de influencia inmediata de los sistemas Metro, Metrocable y Metroplús y de quinientos (500) metros como área de influencia secundaria, tomados desde los linderos de los lotes de cada una de las estaciones.

Cuando los corredores de transporte masivo de mediana capacidad requieran para su operación del uso exclusivo de una vía pública, no se podrán permitir accesos vehiculares directos a las propiedades que estén sobre este corredor. Estos predios no tendrán exigencias de estacionamiento. Cuando las actividades requieren para su correcto funcionamiento de áreas de parqueo, estas actividades no podrán localizarse sobre estos corredores.

En el caso de existir usos comerciales sobre el corredor exclusivo de Metroplús, el diseño del proyecto de espacio público debe definir las áreas para cargue y descargue sobre las vías perpendiculares al corredor, de forma que se garantice la operación de dichos usos.

En las áreas de influencia inmediata al corredor de Metroplús, serán aplicables las normas sobre exigencias de parqueo establecidas en el parágrafo del artículo 299° del Decreto 409 de 2007, modificado por el artículo 44° del presente Decreto.

ARTÍCULO 5°. Se suprime el artículo 62° del Decreto 409 de 2007.

ARTÍCULO 6°. El artículo 63° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

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

Las actuaciones tendientes al desarrollo de estos espacios se supeditarán a la jerarquización señalada en el artículo 56° del citado Acuerdo y a la presente reglamentación.

ARTÍCULO 7°. El artículo 91° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 91°. CELDAS PARA ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS LIVIANOS EN ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN.

Los equipamientos de educación dispondrán de bahías o áreas de estacionamiento para dos buses escolares como mínimo, siempre y cuando se cuente con vía de acceso para este tipo de vehículos, previa autorización de la Secretaría de Transporte y Tránsito. En ningún caso se permitirá el parqueo de vehículos livianos o buses sobre la vía o el espacio público.

Todos los equipamientos educativos que requieran de celdas de estacionamiento para vehículos livianos deberán disponer de un 5% de la obligación resultante para personas con movilidad reducida, con un mínimo de 2 celdas. Igualmente deberán disponer de un área adicional equivalente al 10% del área total de parqueaderos destinada al estacionamiento de motocicletas y bicicletas.

En el Centro Tradicional y Representativo, al interior del anillo bidireccional, no requieren solución de parqueo.

Educación básica:

Todo nuevo equipamiento de educación básica deberá disponer de las siguientes celdas para el estacionamiento de vehículos livianos:

Los equipamientos localizados en estratos 1, 2 y 3 no requieren estacionamiento para vehículos livianos, en los estratos 4, 5 y 6, dispondrán de celdas de parqueo para vehículo liviano a razón de una celda cada 100 m² construidos en ambientes A, B, C, D, F y complementarios.

Educación Media

Todo nuevo equipamiento o establecimiento de educación media deberá destinar áreas al interior del predio para el estacionamiento de vehículos livianos, así:

En el suelo municipal, excluyendo el anillo bidireccional, las celdas de estacionamiento para los equipamientos o establecimientos nuevos de educación media se calculan según los metros cuadrados construidos en ambientes A, B, C, D, F y complementarios, teniendo en cuenta que para los teatros coliseos o escenarios deportivos cubiertos sólo se cuentan las áreas de las graderías o espectadores.



EDUCACIÓN MEDIA

TRATAMIENTO	Celda/m ²
R-RED-D	1/75 (3)
CN1	1/75 (3)
CN2	1/100 (3)
CN3	-
MI	-
Áreas para la preservación de la infraestructura API	1/250

INTERVENCIÓN	Celda/m ²
CSN1	1/150 (2)
CSN2	1/250 (2)
CSN3 y MI	-
RD	1/100 (1)
RAR	1/250 (1)
GAF-PA-PE	1/250 (1)
Áreas para la preservación de la infraestructural API	1/250

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

Nota (2) Sólo para equipamientos o establecimientos de educación formal privada.

Nota (3) En estratos 1, 2 o 3 la obligación de celdas de parqueo para vehículos livianos será la mitad de la definida en el cuadro.

Educación Superior:

El estacionamiento para los nuevos equipamientos de educación superior privados se calcula a razón de una celda cada cincuenta (50.00) metros cuadrados construidos en los ambientes escolares A, B, C, D, F y complementarios, definidos en el artículo 82° del Decreto 409 de 2007; para universidades públicas la relación será de una celda por cada

setenta y cinco (75.00) metros cuadrados construidos en los ambientes citados. Lo anterior teniendo en cuenta que para los teatros, coliseos o escenarios deportivos sólo se cuentan las áreas de las graderías o espectadores, sin importar la ubicación en el territorio municipal.

PARÁGRAFO 1º. Aquellos nuevos equipamientos o establecimientos ubicados en los corregimientos que no puedan tener acceso vehicular se eximirán de la obligación de estacionamiento.

PARÁGRAFO 2º. Cuando el total de celdas de estacionamientos sea igual o superior a ciento cincuenta (150), se deberá presentar un análisis de movilidad al Departamento Administrativo de Planeación mediante el cual se sustente la solución de la movilidad vehicular al interior y al exterior del proyecto, dicho análisis de movilidad tiene por objeto la evaluación del acceso y evacuación de los vehículos, sus impactos en el sistema vial aledaño y determinar las obras que se requieren realizar. Para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto se deberá acreditar ante el respectivo curador el acto administrativo que aprueba el análisis de movilidad y las obras que se requieren realizar por el proyecto específico.

ARTÍCULO 8º. El artículo 101º del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 101º. CELDAS PARA ESTACIONAMIENTO EN EQUIPAMIENTOS DE SALUD. El número de celdas para el estacionamiento de vehículos se define en las tablas que aparecen a continuación:

ÁREAS RESIDENCIALES, ÁREAS Y CORREDORES DE COBERTURA BARRIAL Y DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

Estrato	Privado/ (consultorio, oficina o similar y habitación para hospitalización)	Visitantes/ m ² Cnt.	Motos/ (consultorio, oficina, similar o habitación para hospitalización)
1 y 2	–	–	–
3	1/3	1/100	1/5
4	1/3	1/80	1/5
5 y 6	1/2	1/80	1/5
En área residencial tipo 1, no hay exigencias para consultorios independientes. En residencial tipo 2 y 3 de acuerdo con el estrato del sector.			
Para consultorios individuales (o sumatoria de áreas, si se trata de varios), cuya área sea hasta 30.00 m ² , no hay exigencia de estacionamiento.			

PRODUCCIÓN DE GRAN EMPRESA Y EN CONSOLIDACIÓN

Polígonos que requieren Plan Parcial	El plan parcial puede proponer su propia reglamentación, siendo como mínimo lo establecido en esta tabla para los polígonos sin plan parcial.
Polígonos sin Plan Parcial	Deben cumplir como mínimo con el doble de lo establecido para la zona 3 del centro.

CENTRO

		Privado/ (consultorio, oficina, similar o habitación para hospitalización)	Visitantes/ m² Cnt.	Motos (consultorio, oficina, similar o habitación para hospitalización)
Z3 (Excluyendo el anillo bidireccional)	NIVEL 1	1/3	1/120	1/10
	NIVEL 2 Y 3	1/3	1/100	1/10
Z4 Y Z6	NIVEL 1, 2 Y 3	1/2	1/80	1/5
Dentro del anillo bidireccional * (3)	NIVEL 1	–	–	–
	NIVEL 2 y 3	1/8 (máx)	1/150 (máx)	1/.10 (máx)

CORREDOR TURÍSTICO DE LAS PALMAS CORREDOR GESTIÓN EMPRESARIAL y FINANCIERO

Privado/ (consultorio, oficina, similar o habitación para hospitalización)	Visitantes/ m² Cnt.	Motos (consultorio, oficina, similar o habitación para hospitalización)
1/2	1/80	1/5

CARRERA 70

Privado (consultorio, oficina o similar y habitación para hospitalización)	Visitantes/ m² Cnt.	Motos (consultorio, oficina, similar o habitación para hospitalización)
1/3	1/100	1/5

No se contabilizan para la exigencia de estacionamiento las áreas de quirófanos, almacén, cocina, lavandería, áreas de mantenimiento y circulaciones.

Los centros de salud localizados en suelo urbano con estratos 1, 2 y 3 y en suelo suburbano o de protección, aplicarán las tablas anteriores para el cálculo de las exigencias para estacionamiento, en el caso de no requerir celdas de parqueo deberán cumplir como mínimo con una celda de estacionamiento para ambulancia, dos celdas para vehículos livianos de las cuales una será para personas con movilidad reducida y dos para motos.

Un 10% del total de las celdas requeridas para el estacionamiento de vehículos livianos se destinarán para personas con movilidad reducida, con un mínimo de una (1) celda. Estas deben estar debidamente demarcadas tanto en los planos del proyecto como en la edificación.

Todos los equipamientos de salud, independiente de donde se localicen, deberán contemplar la solución de parqueo para el servicio de ambulancias, este debe estar lo más próximo a las áreas de urgencia o de hospitalización y el número mínimo de celdas será de una (1) para instituciones Nivel 1, cuatro (4) para Nivel 2 y seis (6) Nivel 3.

Los equipamientos de salud deberán generar áreas de cargue y descargue para vehículo pesado cuando se cuente con alguno de los siguientes servicios:

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

La exigencia de celdas de estacionamiento de cargue y descargue no se hará para instituciones Nivel 1, será de 2 celdas para Nivel 2 y de 4 para Nivel 3.

PARÁGRAFO. Cuando el total de celdas de estacionamientos sea igual o superior a ciento cincuenta (150), se deberá presentar un análisis de movilidad al Departamento Administrativo de Planeación mediante el cual se sustente la solución de la movilidad

vehicular al interior y al exterior del proyecto, dicho análisis de movilidad tiene por objeto la evaluación del acceso y evacuación de los vehículos, sus impactos en el sistema vial aledaño y determinar las obras que se requieren realizar. Para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto se deberá acreditar ante el respectivo curador el acto administrativo que aprueba el análisis de movilidad y las obras que se requieren realizar por el proyecto.

ARTÍCULO 9°. El artículo 127° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

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

ÁREAS	ESPACIOS	CELDAS
Formación	Aulas y talleres	1 celda/60 m ² construidos *1
Divulgación	Exhibición individual	1 celda/60 m ² construidos
	Colectiva	1celda/20 m ² construidos *1
Asistenciales	Consultorios	1 celda/2 consultorio *1
Complementarios	Locales	1celda/50 m ² construidos
Adicionales		1 celda/60 m ² construidos

*1 En sectores con estrato 1 y 2 no se requieren celdas para estacionamiento, sin embargo deberán disponer de una bahía para estacionamiento de dos vehículos. En estrato 3 se cumplirá con la mitad de la obligación de celdas establecida en el cuadro anterior.

Todos los equipamientos culturales, comunitarios o de culto que requieran de celdas de estacionamiento para vehículos livianos deberán disponer de un 5% de la obligación resultante para personas con movilidad reducida, con un mínimo de 1 celdas. Igualmente deberán disponer de un área adicional equivalente al 10% del área total de parqueaderos destinada al estacionamiento de motocicletas y bicicletas.

Los equipamientos de culto deberán disponer de bahía o áreas de estacionamiento para dos buses y un vehículo mortuario como mínimo, siempre y cuando se cuente con vía de acceso para este tipo de vehículos, previa autorización de la Secretaría de Transporte y Tránsito.

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

- El centro tradicional y representativo, al interior del anillo bidireccional.
- En los sitios donde no se acceda por vías vehiculares.

PARÁGRAFO 2°. El área de parqueo no podrá tener acceso directo desde vías troncales, nacionales y regionales en suelo urbano y rural, deberá presentar una bahía de aproximación cumpliendo para ello con las normas técnicas que en la presente reglamentación se establece.

PARÁGRAFO 3°. Cuando el total de celdas de estacionamientos sea igual o superior a ciento cincuenta (150), se deberá presentar un análisis de movilidad al Departamento Administrativo de Planeación mediante el cual se sustente la solución de la movilidad vehicular al interior y al exterior del proyecto, dicho análisis de movilidad tiene por objeto la evaluación del acceso y evacuación de los vehículos, sus impactos en el sistema vial aledaño y determinar las obras que se requieren realizar. Para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto se deberá acreditar ante el respectivo curador el acto administrativo que aprueba el análisis de movilidad y las obras que se requieren realizar por el proyecto.

ARTÍCULO 10°. El artículo 153° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 153°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES.

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 46 de 2006 y en el Decreto Nacional 564 de 2006 o las normas que los modifiquen o sustituyan, en todas las actuaciones urbanísticas, incluyendo los reconocimientos y legalizaciones urbanísticas que allí se definen, tanto en los suelos urbano como en los de expansión, se deberá cumplir con las áreas de cesión pública de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos y para la construcción de equipamiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 249° y 324° del Acuerdo 46 de 2006, las ampliaciones, los reconocimientos y las modificaciones que generen nuevas destinaciones, deberán cumplir con áreas de cesión obligatoria y obligaciones especiales, las cuales se calcularán proporcionalmente sobre el área adicionada, el área a reconocer o el área a modificar que genere nuevas destinaciones y no se tendrán en cuenta las áreas existentes que tengan licencia de construcción anterior. En el caso de modificaciones donde se generen nuevas destinaciones se cumplirá con el 50% de la obligación de cesión de suelo para áreas verdes y equipamiento y de construcción de equipamientos. Lo anterior sin detrimento de lo establecido en el parágrafo 5° del artículo 252° y parágrafo 2° de artículo 324° del citado Acuerdo. La obligación se adquiere sobre el total de las destinaciones que se ubican en el predio, incluyendo las desarrolladas con anterioridad que no tengan licencia de construcción.

PARÁGRAFO. Las fajas de terreno que los propietarios de un lote transfieran al Municipio

a título oneroso de manera previa a la ejecución de un desarrollo urbanístico o constructivo, no serán computadas dentro de los índices o porcentajes de cesión exigidos por norma y se descontarán del área bruta del lote para efectos de la aplicación de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas. Estas fajas son diferentes a las que se entregan de manera anticipada como áreas de cesión pública de las que trata este artículo, en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006 o la reglamentación que se encuentre vigente.

ARTÍCULO 11°. El artículo 159° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

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

En los suelos urbanos de los corregimientos de San Cristóbal y San Antonio de Prado, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 332° del Acuerdo 46 de 2006 para las zonas 1 a 4 y 6, en uso residencial y asimismo, lo establecido para otros usos.

ARTÍCULO 12°. El artículo 195° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 195°. CONCEPTO DE RETIRO. Conforme con lo establecido en el artículo 309° del Acuerdo 46 de 2006, las edificaciones y los desarrollos urbanísticos dispondrán de retiros perimetrales, en esquina, frontales, laterales y de fondo, entre otros, como a continuación se describe; cualquiera de estos retiros no podrá ir en detrimento de los otros aquí establecidos.

1. Retiro perimetral:

-. **De urbanización.** Los desarrollos urbanísticos destinados a vivienda, en edificaciones que no superen los tres pisos de altura u once metros (11.00), en predios iguales o mayores de 2.000 metros cuadrados, cumplirán con un retiro perimetral de urbanización de cinco (5.00) metros.

En suelo urbano los desarrollos urbanísticos, en predios iguales o mayores de 2.000 metros cuadrados, donde las edificaciones superen la altura establecida en el párrafo anterior, cumplirán con un retiro perimetral de urbanización de seis (6.00) metros.

En El Poblado, en los sectores que tengan conformación con retiros laterales y de fondo, las edificaciones hasta catorce (14) pisos ó treinta y ocho (38.00) metros de altura respetarán un retiro de seis (6.00) metros al lindero perimetral de la urbanización; las edificaciones con mayor altura se retirarán nueve (9.00) metros, contados desde el nivel natural del terreno en los costados del lote donde se presente esta altura.

El retiro perimetral se podrá contabilizar como parte del 10% de zona verde privada de uso común que se establece como obligación especial de los desarrollos urbanísticos y constructivos.

La portería y puerta de acceso a la urbanización no podrá ubicarse en área del retiro de antejardín.

En urbanizaciones de loteo, abiertas y para uso residencial, no se exigirá este retiro perimetral, mas si se exigirán retiros laterales y de fondo a linderos de los lotes resultantes dependiendo de la clasificación de las fachadas, las formas de agrupación de las edificaciones permitidas y las zonas de tratamiento donde se localicen los predios.

.- Entre diferentes usos

Con respecto a los desarrollos urbanísticos o en parcelaciones, destinados a vivienda que se localicen contiguos a usos incompatibles, tendrán un retiro perimetral de diez (10.00) metros a estos usos; la entidad ambiental podrá definir un retiro mayor dependiendo del impacto negativo que cause sobre el desarrollo el uso colindante.

Los desarrollos urbanísticos destinados a comercio o servicios, en lotes con área igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán cumplir con un retiro perimetral de uso común mínimo de seis (6.00) metros, tratado como zona verde arborizada, que podrá aumentarse a diez 10.00 metros en el evento de que el desarrollo colinde con usos incompatibles que generen impacto negativo, lo anterior no excluye el cumplimiento de otros retiros de mayor dimensión tales como los que se establecen frente a áreas de explotación de materiales o equipamientos sometidos a riesgo tecnológico. Dependiendo del uso específico y su impacto en el entorno, este retiro podrá ser mayor, en concordancia con la evaluación que realice la entidad ambiental competente y la normativa del uso específico que al respecto se desarrolla en la presente reglamentación.

Los desarrollos urbanísticos y constructivos destinados a cualquier uso que se hayan de localizar contiguos a usos ya establecidos no compatibles deben cumplir con los anteriores retiros.

Los escenarios deportivos y recreativos, ya sean independientes o que se localicen al interior de desarrollos urbanísticos o en parcelaciones, deberán respetar un retiro perimetral al resto de las edificaciones colindantes de quince (15.00) metros el cual se deberá tratar como zona verde arborizada.

En las Zonas 4, 5 y 6 cuando se presente un proyecto de edificaciones multifamiliares continuas, la sumatoria de las áreas requeridas por retiros laterales y de fondo y áreas verdes privadas de uso común, se podrá plantear en su ubicación en el centro de las manzanas, y se regirán por las normas de propiedad horizontal. El área de antejardines se respetará en su localización en todo el proyecto.

-. De parcelación. En suelo rural, los procesos de parcelación, cumplirán con un retiro perimetral de diez (10) metros; para vivienda campestre cumplirán con un retiro perimetral de cinco (5) metros.

2. Retiro de construcción a linderos:

- **En Suelo Urbano.** Toda edificación de acuerdo con su destinación, densidad, altura, área bruta del predio y aprobaciones urbanísticas anteriores o localización dentro de las diferentes zonas de tratamiento en el suelo urbano, debe cumplir con unos retiros mínimos a los linderos -laterales y de fondo- de la siguiente forma:

En El Poblado, con cualquier tipo de fachada: En los sectores que tengan conformación con retiros laterales y de fondo, las edificaciones hasta catorce (14) pisos ó treinta y ocho (38.00) metros de altura respetarán un retiro de seis (6.00) metros a linderos; las edificaciones con mayor altura se retirarán nueve (9.00) metros, contados desde el nivel natural del terreno en los costados del lote donde se presente esta altura.

Para edificaciones cuya altura no sobrepase los tres pisos ú once (11.00) metros, contados desde el nivel del terreno hasta la altura máxima del caballete, el retiro será de cinco (5.00) metros.

En los sectores tradicionales tales como Astorga, Manila, Barrio Lleras y Provenza, que no tienen este tipo de conformación y no se encuentren en los polígonos con tratamiento de Redesarrollo primer grupo, determinadas en el plano de Tratamientos e Intervenciones, las edificaciones podrán adosarse a los linderos pero, deberán cumplir con los retiros entre fachadas establecidos en la presente reglamentación.

En el corredor de la 43A entre la calle 29 y la quebrada La Zuñiga, las edificaciones tendrán retiros laterales de acuerdo con lo que se establece en el numeral 4 de este artículo.

Urbanizaciones de Loteo en El Poblado. Sin detrimento del retiro perimetral que se deba cumplir según lo establecido en la presente reglamentación, las urbanizaciones por loteo en El Poblado tendrán que cumplir con retiros laterales y de fondo a linderos, entre los lotes del mismo desarrollo, de la siguiente forma:

1 - Urbanizaciones de loteo destinadas a vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, cuyas edificaciones no superen tres (3) pisos ú once (11.00) metros de altura:

Para fachadas abiertas, cerradas o semi-cerradas: tres (3.00) metros.

2 - En las urbanizaciones de loteo destinadas a vivienda multifamiliar, los retiros a linderos entre los lotes resultantes, será:

Para cualquier tipología de fachada: seis (6.00) metros, éste aumentará a nueve (9.00) metros dependiendo de la altura de las edificaciones que se proyecten en los lotes resultantes como se establece en la presente reglamentación.

Las especificaciones de las fachadas y la separación entre ellas se establecen en los artículos 200° y 204° del Decreto 409 DE 2007.

En todas las zonas residenciales, incluyendo El Poblado, si el lote forma parte de una urbanización que tenga retiros aprobados diferentes a los aquí establecidos, se cumplirá con el mayor de ellos, en casos de cambio de tipología, aumento de altura o densidad.

En las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a las presentes normas se respetarán los retiros iniciales, siempre y cuando, la edificación no sobrepase los cinco pisos y se encuentre cumpliendo con los retiros establecidos para los diferentes tipos de fachadas.

En Áreas de Manejo Especial. Las edificaciones localizadas en áreas de manejo especial, según el plano de "Tratamientos e Intervenciones" se regirán por lo establecido en el Artículo 263° del Acuerdo 46 de 2006 y por las normas de reconocimientos que se expidan. En principio, se observará el cumplimiento de los retiros a linderos dependiendo de las fachadas y las condiciones de habitabilidad y privacidad de las edificaciones.

En el sector de La Pilarica y en el Cerro Nutibara. En el sector de La Pilarica, polígono Z2_CN1_20, y en el polígono Z6_CN1_11 correspondiente al Cerro Nutibara, se establecen retiros laterales y de fondo de tres (3.00) metros para edificaciones cuya altura no supere los 3 pisos u once (11.00) metros.

Para alturas mayores a 4 pisos ó catorce (14.00) metros, los retiros a linderos serán de seis (6.00) metros para fachada abierta y de tres (3.00) metros para fachadas semi-cerradas y cerradas.

En el resto de la ciudad. Aplican retiros entre fachadas dependiendo de su tipología.

3. Retiro de construcción en esquina-ochava:

Toda edificación ubicada en esquina que no contemple, por lo menos, frente a una de sus fachadas un retiro mínimo de cuatro con cincuenta (4.50) metros entre el paramento y el borde interno de calzada deberá cumplir con un retiro de construcción en forma de ochava que se indicará en el informativo de alineamiento, dependiendo de su ubicación en área residencial o en otras áreas.

El radio mínimo de ochava en sector residencial es de tres (3.00) metros, en otras áreas es de cinco (5.00) metros.

Si al aplicar la fórmula que se describe en el artículo 45° del Decreto 409 de 2007, referido al radio de ochava, la resultante es menor al aquí establecido, el proyecto deberá cumplir con el mayor de los dos.

Cuando la edificación presente uno de sus frentes hacia un sendero peatonal que no sea posible convertir en vehicular, no requerirá de la construcción de ochava.

- **En Suelo Rural.** Toda edificación destinada a cualquier uso en el suelo rural del municipio, deberá cumplir con un retiro de construcción a linderos de diez (10.00) metros.

4. Retiro frontal mínimo a eje de vía, a algún componente de la sección vial y a otros espacios públicos:

- **En Suelo Urbano.** Toda edificación que sea igual o mayor de cinco (5) pisos o diez y siete (17.00) metros de altura, deberá cumplir con un retiro de once (11.00) metros al eje de la vía, tomados desde el paramento del primer piso al eje de la sección pública, bien sea esta pública o privada, vehicular o peatonal, o al eje definido por proyecto vial informado en el alineamiento o las vías obligadas cuando se trate de un desarrollo urbanístico. El retiro frontal será exigible hacia todos los ejes de las vías a las cuales dé frente el lote.

A las edificaciones que presenten estas mismas alturas, que den frente a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas etc., no les será exigible este retiro, siempre y cuando exista una distancia mínima de 22 metros entre fachadas.

A las edificaciones que presenten una altura menor de diez y siete (17.00) metros que den frente a una vía o a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas etc., no les será exigible el cumplimiento de dicho retiro de once (11.00) metros a eje de vía, siempre y cuando exista una distancia mínima entre los paramentos de doce (12.00) metros. En todos los casos, las fachadas siempre serán abiertas. Si la vía presenta una dimensión mayor y adicionalmente contempla antejardines, éstos deberán ser respetados por las edificaciones.

Las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura hasta cuatro (4) pisos sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de once metros (11.00) metros a eje de vía a partir de la ampliación, siempre y cuando cumplan con los aprovechamientos establecidos en los artículos 251° y 252° del Acuerdo 46 de 2006 y el área del retroceso sea cubierta con techo en pendiente.

Para las edificaciones localizadas con frente a pasos a desnivel en altura, el retiro frontal de 11 metros se tomará a partir del eje de la calzada más próxima al predio.

- En el Centro Tradicional y Representativo, Áreas y Corredores de Actividad Múltiple,

En el Centro Tradicional y Representativo, Áreas y Corredores de Actividad Múltiple, cuando las edificaciones presenten plataforma o zócalo urbano, el cual es mínimo de 3 pisos o doce (12.00) metros de altura, el retiro al eje de la vía se cumplirá a partir de la torre.

La altura máxima de la edificación cumpliendo con este retiro de once (11.00) metros será de dos (2) veces la sección de la vía mas retiro adicional. En el caso de que el proyecto constructivo pretenda superar esta altura, la torre deberá presentar un retroceso adicional a partir del borde superior externo del enrase donde se limita la altura de la edificación.

El retiro = altura/1.7; el coeficiente 1.7 surge de inscribir un triángulo rectángulo entre fachadas, el cual presenta un ángulo de 60° en el vértice de intersección de la base (ó retiro de doce (12.00) metros con la hipotenusa (proyección). La intersección de esta última con el cateto vertical (fachada), define la altura de edificio. En la medida que aumenta la base (o retiro) proporcionalmente sube la intersección de la hipotenusa con el cateto vertical (fachada), incrementándose la altura (sube 1.7 veces el retiro).

A las edificaciones que presenten estas mismas alturas, que den frente a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas etc., no les será exigible este retiro, siempre y cuando exista una distancia mínima entre los paramentos de veintidós (22.00) metros. El retiro frontal será exigible hacia todos los ejes de las vías a las cuales dé frente el lote.

A las edificaciones que presenten una altura menor de catorce (14.00) metros que den frente a una vía o a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas etc., no les será exigible el retiro de once (11.00) metros a eje de vía, siempre y cuando exista una distancia mínima entre los paramentos de doce (12.00) metros. En todos los casos, las fachadas siempre serán abiertas. Si la vía presenta una dimensión mayor y adicionalmente contempla antejardines, éstos deberán ser respetados por las edificaciones.

Las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura hasta cuatro (4) pisos sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de once metros (11.00) metros a eje de vía a partir de la ampliación, siempre y cuando cumplan con los aprovechamientos establecidos en los artículos 251° y 252° del Acuerdo 46 de 2006 y el área del retroceso sea cubierta con techo en pendiente.

- Retiros frontales a las vías del Corredor Especializado en Gestión Empresarial y Financiero - Carrera 43A Avenida el Poblado-: En el Corredor Especializado en Gestión Empresarial y Financiero las edificaciones se retirarán frontalmente a la sección pública de las vías correspondientes, de la siguiente forma:

Tramo A: Entre la Calle 37 y Calle 29. Sobre ambos costados de la Carrera 43 A entre las calles 29 y 37, se deberá respetar un andén de cuatro metros con cincuenta (4.50) y un retiro adicional de cinco (5.00) metros como mínimo. Dicho retiro deberá tener un tratamiento integral con el resto del corredor y debe tener arborización de acuerdo con lo establecido en el manual de silvicultura urbana. Este retiro prevalece sobre el retiro estipulado para el resto del Centro Tradicional y Representativo y solamente es aplicable sobre los predios que dan frente al corredor de la carrera 43 A en este tramo.

Los predios que dan frente a las otras vías comprendidas en este tramo aplicarán los

retiros y la altura máxima de plataforma de tres pisos establecida para el Centro Tradicional y Representativo.

Los predios ubicados en la totalidad del tramo A no tendrán exigencias de retiros laterales ni de fondo.

Tramo B: Entre la Calle 29 y Calle 11A. Toda edificación a ser desarrollada en lotes que den frente a la Carrera 43A entre la Calle 11A y Calle 29, deberán cumplir con un retiro a la plataforma de seis (6.00) metros tomados desde el borde interior del andén o franja de circulación peatonal hasta el paramento, la torre se retirará nueve (9.00) metros tomados desde el mismo punto. La plataforma tendrá una altura máxima de cuatro (4) pisos o dieciséis (16) metros, en el caso de presentar mezanine éste se contabilizará como un piso de conformidad con lo establecido en el artículo 253° del Acuerdo 46 de 2006. En los predios que dan frente a las otras vías comprendidas en este tramo se aplicarán los retiros frontales a eje de vía establecidos para el resto de ciudad.

Los retiros laterales y de fondo serán de seis (6.00) metros por todos los costados en el tramo comprendido por las calles 24 y 11A, no se requieren estos retiros en los predios localizados entre las calles 24 y 29.

Tramo C: Entre la Calle 7 y límite con el Municipio de Envigado. Toda edificación a ser desarrollada en lotes que den frente a la Carrera 43A entre la Calle 7 y 16A Sur, deberá cumplir con un retiro de diez (10.00) metros a plataforma y veintidós (22.00) metros a torre tomados desde el borde interior de la franja de circulación peatonal de la vía. En el tramo comprendido entre las calles 16 A y calle 21 sur estos retiros de diez (10.00) metros a plataforma y veintidós (22.00) metros a torre se tomarán a partir del borde interior del bulevar que integra las fajas de zonas verdes y andén, este bulevar tiene una sección transversal de cuatro metros. Si la edificación no contempla plataforma el retiro total será de veintidós (22.00) metros. La plataforma tendrá una altura máxima de tres (3) pisos o doce (12) metros, en el caso de presentar mezanine éste se contabilizará como un piso de conformidad con lo establecido en el artículo 253° del Acuerdo 46 de 2006.

El retiro aquí establecido será tratado en zona verde arborizada, con el fin de conformar un bulevar de alta calidad paisajística y ambiental para la recreación, goce y disfrute de la comunidad y no podrá ocuparse con parqueo vehicular.

Los retiros laterales y de fondo serán de seis (6.00) metros por todos los costados.

En el caso de que el lote tenga frente sobre vías diferentes a la Carrera 43A, el retiro frontal entre el paramento y el borde interior de andén, será como mínimo de seis (6.00) metros en toda la edificación sobre dicha vía. Dicho retiro podrá estar conformado por el antejardín y un retiro adicional, hasta completar la dimensión de seis (6.00) metros.

Voladizos: En vías con sección mayor a doce metros sin antejardín, las edificaciones podrán sobresalir en voladizo tanto en construcción cerrada como en balcón 0.80 metros.

En vías con antejardín o retiro adicional, los voladizos podrán ser máximo de dos metros, (2.00), para la plataforma y la torre.

-. **En Suelo Rural.** Toda edificación, con destinación a cualquier uso, localizada en suelo rural, deberá cumplir con los retiros establecidos en los artículos 36°, 37° y 371° del Acuerdo 46 de 2006, según la jerarquía de la vía.

5. Retiros en bienes y áreas de interés patrimonial y arqueológico:

Cualquier actuación urbanística a realizar en predios localizados en el polígono con tratamiento de conservación y en sectores de interés patrimonial y arqueológico, de preservación urbanística y edificaciones de interés cultural, cumplirá con los retiros establecidos en el “Plan Especial de Protección Patrimonial”. Hasta tanto se expida el respectivo acto administrativo que adopte este plan, el interesado deberá solicitar la definición de los retiros respecto a estos inmuebles al Departamento Administrativo de Planeación, antes de someter la actuación urbanística a la aprobación del Curador Urbano.

6. Retiro de antejardín:

Acorde con lo establecido en la reglamentación vigente, se define como antejardín el área libre comprendida entre el límite de la vía pública y la línea del paramento de la edificación, la cual es de carácter privado y se considera parte integrante del perfil vial y, por ende, del espacio público.

El antejardín es un retiro normativo que siempre se debe cumplir, aún cuando no aparezca en el informativo de alineamiento o las vías obligadas; la dimensión de éste será la establecida según la jerarquía de las vías y demás normas que rigen la materia en el artículo 44° “Antejardines según la jerarquía de la vía” del Decreto 409 de 2007. Se exceptúan de lo anterior las vías en sectores consolidados con edificaciones de cuatro o más pisos localizadas en suelo urbano, y de uno o más pisos en suelo suburbano, que no presenten antejardín en un 60% por costado de cuadra.

El tratamiento de los antejardines se reglamenta en el artículo siguiente.

7. Retiros a corrientes naturales de agua:

Es la distancia horizontal medida desde el borde superior de aguas máximas como faja de seguridad y se determina según las características de la corriente natural y la morfología del cauce. Las corrientes de agua y sus retiros corresponden al plano “Retiros a corrientes naturales de agua” protocolizado con el Acuerdo 46 de 2006 y reglamentado en los artículos 20°, 21°, 22° y 119° del mismo Acuerdo.

8. Retiros a estructuras especiales:

Con respecto a estructuras tales como oleoductos, gasoductos, antenas de transmisión y similares se deberán respetar los retiros establecidos por cada una de las entidades

competentes.

9. Retiro a conductor de energía:

La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de una edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano, será de uno con cincuenta (1.50) metros. En caso de no cumplirse con esta distancia, se deberá tramitar por parte del interesado, ante la entidad competente, la conducción subterránea de la línea o tomar las precauciones que la entidad determine.

10. Retiro a líneas de alta tensión y demás componentes del servicio de energía:

Los retiros, tanto en altura, como en proyección o distancia horizontal a las líneas transmisoras y distribuidoras de energía y a todos los elementos componentes de las infraestructuras de este servicio – torres, subestaciones y otros -, se deben solicitar a la empresa de energía respectiva, propietaria de las mismas. Estos retiros dependerán de la potencia de las líneas y se basarán en lo establecido para el efecto, en los reglamentos técnicos y de seguridad. En el reglamento técnico o norma de seguridad RETIE o las normas nacionales vigentes para el efecto, se define el tipo de instalaciones, desarrollos urbanísticos o cultivos, entre otros, que se pueden ubicar debajo o alrededor de estas infraestructuras.

11. Retiro a intercambios viales y a infraestructuras de transporte:

- **Retiro a líneas y vías férreas:** Con respecto a las vías férreas diferentes al Metro, se establece un retiro de veinte (20.00) metros a lado y lado del eje de la vía para obras que comprometan la solidez de la misma, tales como excavaciones, represas, estanques, explotación de canteras y construcciones, según lo estipulado en la legislación vigente.

- **Pasos a desnivel o intercambios viales en altura:** Las edificaciones en lotes que den frente a pasos a desnivel en altura o deprimido, dependiendo de su uso o altura, o los proyectos viales que se diseñen a partir de la publicación del presente Decreto, habrán de respetar retiros que impidan el encajonamiento de la vía adyacente de la siguiente manera:

Para edificaciones frente a pasos a desnivel el retiro frontal de once (11.00) metros se medirá conforme con las reglamentaciones contenidas en el numeral cuatro del presente artículo.

Para edificaciones que dan frente a intercambios viales en altura o en deprimido que no contemplen vía a nivel, el retiro por exigir será de quince (15.00) metros medidos desde el borde exterior del intercambio a la edificación, cualquiera sea la altura de esta última.

- **Retiros a glorietas:** Para el desarrollo de proyectos urbanísticos localizados dando frente a glorietas, se deberán respetar los retiros de antejardín de acuerdo con la mayor jerarquía de las vías que confluyen a ésta, y en el caso de edificaciones de cinco ó más

pisos de altura tendrán un retiro mínimo de once (11.00) metros a eje de vía, en todos los casos primará el mayor. No se admitirá estacionamiento aledaño a las glorietas ni el acceso directo desde éstas a estacionamientos de vehículos de cualquier índole, salvo en los casos donde sea posible y pertinente exigir la construcción de una calzada de servicio; de todas maneras se deberán construir el andén y la zona verde.

- **Retiros al viaducto y a las estaciones del Metro y al sistema complementario (Metrocable y Metroplús):** Son las distancias mínimas que deben conservar las edificaciones ubicadas directamente frente al viaducto y a las estaciones del Metro, del Metrocable y del Metroplús o en sus áreas de influencia. Se establece un retiro de plataforma mínimo de doce (12.00) metros entre el paramento de la edificación y la parte más externa del viaducto o la estación del sistema, hasta una altura de tres pisos, sin sobrepasar los doce (12.00) metros; a partir de esta altura se exigirá un retiro frontal de la torre de veintidós (22.00) metros al paramento más externo de la estación o viaducto del sistema.

En los inmuebles localizados en el área de influencia del Metrocable y Metroplús, para las obras nuevas, ampliaciones, adecuaciones y modificaciones de las edificaciones existentes, se deberán respetar los retiros establecidos en el presente Decreto y admitirán voladizos en las fachadas cumpliendo con lo establecido en los artículos 205° y 206° sobre voladizos del Decreto 409 de 2007.

PARÁGRAFO: En suelo urbano, uno de los retiros laterales podrá ser utilizado para parqueo de visitantes descubierto a nivel, donde aplique esta exigencia. También podrá utilizarse para el acceso vehicular a sótano, semisótano o primer nivel, siempre y cuando no exista un acceso contiguo en la edificación colindante, en ningún caso podrá sobrepasar el nivel final del terreno o cubrirse.

ARTÍCULO 13 °. El artículo 197 del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 197. TRATAMIENTO DE LOS ANTEJARDINES. Los antejardines se establecen con el fin de proporcionar áreas de ornato, protección y aislamiento; se deben conservar engramados y arborizados, por consiguiente, sobre o debajo de éstos no se podrá autorizar construcción alguna, como tampoco porterías, piscinas, sótanos, semisótanos, rampas, escaleras, entre otros, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando por las condiciones topográficas del terreno resulten diferencias entre el andén y los accesos principales vehicular y peatonal a la edificación, y en los casos de reconocimiento, cumpliendo con lo establecido en la presente reglamentación .

No podrán ser ocupados con almacenamiento de productos o mercancías, parqueo de vehículos, parrillas, asaderos, parlantes, vitrinas, refrigeradores y similares; tampoco se admite la localización de módulos de ventas (puestos de chance y similares) ni la publicidad exterior visual, como se establece en las normas que para el efecto se encuentran vigentes o las que las modifiquen o sustituyan.

Las redes de servicios públicos principales, cajas de inspección, telefónicas, hidrantes, entre otras, no se ubicarán en los antejardines y se localizarán en los componentes de la sección vial pública sin que se obstaculice la circulación vehicular y peatonal.

La ocupación y tratamiento de los antejardines debe aparecer en los planos urbanísticos y constructivos que se someterán a la aprobación de la Curaduría Urbana respectiva, e concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

El manejo de los antejardines deberá tener en cuenta lo establecido para los ejes estructurantes urbanos definidos en el artículo 150° y subsiguiente del Acuerdo 46 de 2006.

Tanto en la franja de amoblamiento del andén, como en las zonas verdes que hacen parte del perfil vial, no se permite la instalación de rejas o cerramiento alguno.

- Tratamiento de antejardines en los casos donde se permite la ocupación de mesas y sillas.

En las áreas y corredores de actividad múltiple de cobertura zonal y barrial y en los Paseos Rurales y Vías Panorámicas, donde se permita la ocupación del antejardín con mesas y sillas, éste podrá ser tratado en piso duro, al mismo nivel del andén y con el mismo material, y contará con arborización puntual, de acuerdo con las especies establecidas para las áreas urbanas y rurales en el Manual de Silvicultura Urbana vigente. Cuando su dimensión entre el borde interno del andén y el paramento de construcción tenga una sección igual o mayor de cuatro (4.00) metros se sembrarán especies arbóreas de tallo alto y mediano.

Cuando el flujo peatonal sea representativo, por la dinámica de usos y actividades presentes en las edificaciones localizadas en las áreas señaladas, el antejardín se integrará al andén (franja de circulación peatonal más la franja de amoblamiento) a su mismo nivel, el piso del antejardín será igual al utilizado para el andén y acorde con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público. La zona verde, componente de la vía, en el caso de existir, también se integrará al andén y el antejardín al mismo nivel de piso y con los mismos acabados.

Cuando la dimensión del antejardín según la jerarquía de la vía sobrepasa los 3 metros. y por condiciones topográficas no pudiese estar al mismo nivel del andén, se podrá adecuar una terraza adyacente al paramento que ocupe la mitad del antejardín, no superando, en todo caso, dos con cincuenta (2.50) metros con este tratamiento cuando el antejardín sea mayor de 5 metros; el resto del antejardín se deberá conservar con el nivel natural de terreno dándole el tratamiento paisajístico en zona verde ornamental. Lo anterior, siempre y cuando dicha terraza no supere la altura del observador que se desplaza por el andén en la franja de circulación peatonal, es decir, a uno con cincuenta (1.50) metros de altura, tomados desde el nivel del andén; de superar dicha altura, deberá mantenerse en zona

verde arborizada o en jardín. Los accesos a la edificación deberán atravesar perpendicularmente dicho antejardín, conservando el nivel del terreno. En estos casos se podrá instalar un elemento de protección tipo pasamanos en reja de hierro, acero o madera, o jardinera-banca a manera de amoblamiento ornamental, y no debe superar los sesenta (60) centímetros máximo de altura a partir del nivel del nivel de piso de la terraza, cuando existiere.

El número de mesas será proporcional a la dimensión del área a ocupar, cumpliendo con las normas de funcionalidad, accesibilidad y seguridad.

ARTÍCULO 14°. El artículo 209° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 209°. TAPASOL O PARASOL. Es el elemento adosado a la fachada que tiene como función única, el brindar protección a los usuarios contra los fenómenos o efectos climáticos. Este elemento se podrá instalar en áreas y edificaciones residenciales, comerciales, de servicios e industriales. Para la instalación de estos elementos se cumplirán las siguientes especificaciones:

- Se construirán en materiales livianos, autoportantes, fácilmente desmontables que no requieran de estructura con soportes verticales que implique construcción permanente. No deben constituir ningún tipo de construcción definitiva, por lo que no se acepta en teja de barro, ni en asbesto cemento, zinc u otro tipo de material sintético o natural que favorezca su consolidación como construcción permanente.
- Cubrir máximo el 75% del ancho del andén.
- En los casos en que se requiera su instalación sobre zonas verdes públicas donde no exista andén inmediato a la edificación se permitirá la instalación de tapasoles cubriendo un (1.00) metro de la zona verde respectiva.
- En zona residencial, cuando exista antejardín, éste se podrá cubrir hasta el 50%, sin sobrepasar uno con cincuenta (1.50) metros.
- La altura libre mínima entre la parte inferior del tapasol y el nivel del andén será de dos metros con cincuenta (2.50), conservando homogeneidad con los otros elementos semejantes instalados en el mismo costado de la cuadra.
- Bajo los tapasoles o parasoles no se permitirán obstáculos que impidan la libre circulación y, por consiguiente, no se admitirán apoyos verticales de soporte del tapasol, ni cerramientos laterales o frontales, tales como vidrieras, cortinas, ni la instalación de asaderos y hornillas u otros elementos similares.
- En las viviendas ubicadas en cualquier sitio del área urbana y rural se podrá instalar tapasol para cubrir terrazas o espacios privados, en el área útil del lote, en cuyo caso el área cubierta se incluirá para el cobro de los impuestos de construcción y para el cálculo de los índices de ocupación. En todos los casos, la restricción del área por cubrir estará

determinada por el cumplimiento de los retiros laterales y de fondo y el visto bueno de los copropietarios, en el evento de existir.

PARÁGRAFO 1°. Se tolerarán los tapasoles que actualmente estén aprobados, pero las modificaciones, ampliaciones, o reformas a los locales deberán ajustarse a la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 2°. La instalación de nuevos tapasoles obedecerá a una propuesta integral de manejo de los corredores que cuentan con un diseño específico, por cuadras como mínimo, previamente aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación, de lo contrario no se permitirá la instalación de nuevos tapasoles.

II DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, TRIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR, COMBINADA O MIXTOS.

ARTÍCULO 15°. El artículo 218° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 218°. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA SEGÚN FRANJAS DE DENSIDAD. En los polígonos de Tratamiento localizados en las Franjas de Densidad Alta, en cualquier parte del suelo urbano, no se admitirán nuevas edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar. Tratándose de edificaciones existentes que sean objeto de adiciones o modificaciones, se podrán generar nuevas destinaciones cumpliendo con los aprovechamientos y densidades definidos en el Acuerdo 46 de 2006 para el respectivo polígono en el cual se localicen.

En la Franja de Densidad Media de la Zona 5 no se admitirán desarrollos nuevos destinados a vivienda unifamiliar o bifamiliar.

ARTÍCULO 16°. El artículo 219° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 219°. ÁREAS Y FRENTE MÍNIMOS. Las áreas y frentes mínimos de los lotes con destinación al uso residencial se definen de acuerdo con el polígono de tratamiento donde se ubiquen y la clasificación de los desarrollos urbanísticos y constructivos aquí establecida; también se relacionan con los aprovechamientos de las edificaciones, secciones de vías y adicionalmente, responden a los requerimientos de accesibilidad, seguridad física, habitabilidad y privacidad. Estas áreas y frentes serán aplicables a todo proyecto nuevo constructivo, de ampliación o modificación donde se generen nuevas destinaciones, sea residencial o mixto.

Las áreas y frentes mínimos de los lotes resultantes en un desarrollo de vivienda de interés social tipo 1 y tipo 2 ó sus equivalentes, se regirán por lo establecido en la normativa nacional, las demás modalidades por la reglamentación que al respecto se desarrolla en el presente Decreto, ó las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Cuando se trate de actividades compatibles y complementarias a la vivienda que se hayan de localizar en predios individuales, se ajustarán además a la norma específica para la

actividad establecida en el presente Decreto. En el caso de no existir norma específica, aplicará la norma genérica que se establece para el polígono respectivo. Lo anterior cumpliendo con las normas de aprovechamiento definidas para cada polígono de tratamiento en el Acuerdo 46 de 2006 y demás normas vigentes.

Las áreas mínimas de los lotes a que se refiere este artículo no incluyen el área correspondiente al antejardín.

PARÁGRAFO. Los lotes y edificaciones, ya sean aislados o por desarrollo urbanístico de loteo, con o sin construcción simultánea, destinados al uso residencial o mixto, se ceñirán a los retiros establecidos en las normas de construcción de la presente reglamentación. Los ya consolidados y aprobados con retiros diferentes, conservarán éstos mientras se mantengan su tipología y densidad originales.

ARTÍCULO 17°. El artículo 220° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 220°. **ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS DE LOS LOTES EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.** Las dimensiones de los lotes localizados en los polígonos con Tratamiento de Mejoramiento Integral se regirán por lo establecido en el artículo 236° “Criterios Normativos” del Decreto 409 de 2007, para las viviendas en tratamiento de mejoramiento integral. Para las viviendas que superen los 70 salarios mínimos legales mensuales vigentes se aplicarán las áreas de los lotes definidas en las tablas 1 y 2 del artículo 225° del Decreto 409 de 2007, (modificado por el artículo 20° del presente Decreto); para las viviendas de interés social prioritario, es decir, aquellas con precio de venta inferior a 70 salarios mínimos legales mensuales vigentes, se aplicará el Decreto Nacional 2060 o la norma que lo modifique o sustituya.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 252° del Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 18°. El artículo 222° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 222°. **ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS DE LOS LOTES EN LAS ZONAS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO, RENOVACIÓN Y REDESARROLLO-SEGUNDO GRUPO.** Los planes parciales definirán en su reglamentación específica las dimensiones mínimas de frentes y áreas de lotes a proyectar en las diferentes unidades de actuación urbanística o unidades de gestión, tomando como mínimo lo establecido para las diferentes tipologías de usos del suelo, dependiendo de donde se ubiquen, y en las reglamentaciones específicas asociadas con el uso o actividad, vigentes.

Este mismo criterio aplica a los desarrollos urbanísticos y constructivos a realizar a partir de los planes parciales adoptados con anterioridad a la presente reglamentación que no contemplaron en los mismos la reglamentación específica al respecto.

PARÁGRAFO 1o. El polígono Z3-RED-2 se acogerá a lo establecido en el presente artículo.

PARÁGRAFO 2°. De conformidad con lo establecido en el artículo 257° del Acuerdo 46 de

2006, en el caso de ampliaciones o modificaciones a edificaciones existentes en los polígonos con tratamiento de Renovación y Redesarrollo Segundo Grupo, no se podrán generar nuevas destinaciones; se admite el cambio de actividad o uso específico siempre y cuando esté de acuerdo con la asignación de usos del suelo del anexo III del Acuerdo 46 de 2006 para el polígono correspondiente.

PARÁGRAFO 3o. En los lotes existentes que no se hayan desarrollado constructivamente, localizados en los polígonos de tratamientos de Renovación y Redesarrollo segundo grupo, se permitirá su utilización con actividades transitorias tales como parqueaderos a nivel, depósitos o industrias que no impliquen para su adecuado funcionamiento de áreas construidas que sobrepasen el 10% del área neta del predio, estas edificaciones se desarrollarán a nivel de primer piso sin sobrepasar cuatro (4) metros de altura. Lo anterior hasta tanto se apruebe el plan parcial. En todo caso se requerirá de la licencia de construcción correspondiente y de acuerdo con los usos permitidos en las tablas de usos del suelo del anexo III del Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 19°. El artículo 223° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 223°. ÁREAS Y FRENTE MÍNIMOS DE LOTES EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE REDESARROLLO-PRIMER GRUPO. Los desarrollos urbanísticos y constructivos que se desarrollen en estos polígonos de tratamiento deberán acogerse a las dimensiones de lotes que se establecen en la siguiente tabla:

DIMENSIONES DE LOS LOTES EN ZONA CON TRATAMIENTO DE REDESARROLLO-PRIMER GRUPO		
Lotes aislados y urbanizaciones de loteo con destinación a vivienda.		
Polígono	Frente mínimo (metros lineales)	Área mínima (metros cuadrados)
Z1-RED-1 (partes de Manrique, Las Esmeraldas, Miranda, San Pedro, Brasilia y Campo Valdés) Z1-RED-4 (parte de Miranda)	11,5	200
Z2-RED-26 TIPO A (partes de El Diamante, Altamira, Bello Horizonte, Bosques de San Pablo, Pilarica y Villa Flora)	24	800
Z2-RED-26 TIPO B (López de Mesa)	11	100
Z3-RED-5 (parte de Jesús Nazareno) Z3-RED-7 (parte de San Benito) Z3-RED-9 (partes de Boston, Sucre, El Pinal, Caicedo y Alejandro Echavarría)	11,5	250
Z3-RED-6 (parte de El Chagualo)	30	1500
Z3-RED-8 Perpetuo Socorro	12	500
Z4-RED-22 (parte de San Joaquín, la Bolivariana y Naranjal) Z4-RED-23 (parte Suramericana)	20	400

DIMENSIONES DE LOS LOTES EN ZONA CON TRATAMIENTO DE REDESARROLLO-PRIMER GRUPO		
Lotes aislados y urbanizaciones de loteo con destinación a vivienda.		
Polígono	Frente mínimo (metros lineales)	Área mínima (metros cuadrados)
Z4-RED-24 (partes de Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada y Los Colores)	24	2000
Z5-RED-11 (parte de Patio Bonito)	24	600
Z5-RED-12 TIPO A parte de La Aguacatala TIPO B Santa María de los Ángeles)	24 24	600 1200
Z6-RED-32 (Centro de la Moda, Parque de las Chimeneas)	30	500

PARÁGRAFO 1o. En los polígonos con tratamiento de redesarrollo primer grupo, las edificaciones localizadas en estratos 1, 2 y 3, que no cumplan con las áreas y frentes mínimos de los lotes aquí establecidos, que cuenten con licencia de construcción, podrán hacer ampliaciones o modificaciones que no generen más de una destinación adicional, por una sola vez, a partir de la expedición de este Decreto. Para los estratos 4, 5 y 6, podrán realizar ampliaciones que no superen el 30% del área total construida amparada en la licencia; las ampliaciones y modificaciones no podrán generar nuevas destinaciones de vivienda.

Lo anterior cumpliendo con las áreas y frentes mínimos establecidos en las tablas 1, 2 y 4 del artículo del artículo 225° del Decreto 409 de 2007, (modificado por el artículo 20° del presente Decreto); con las normas de aprovechamiento definidas para cada polígono de tratamiento en el Acuerdo 46 de 2006, los usos establecidos en el anexo III del mismo Acuerdo y demás normas vigentes.

PARÁGRAFO 2°. Los lotes existentes con frentes o áreas mayores a las aquí establecidas no podrán ser objeto de subdivisión de predios o reloteo a partir de la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 3°. Cuando un predio o un conjunto de predios al integrarse no logran cumplir con una de las dimensiones aquí establecidas, debido a que las edificaciones colindantes en sus costados laterales tienen una altura igual ó mayor de 3 pisos, estos predios se podrán desarrollar cumpliendo con los aprovechamientos establecidos en el Acuerdo 46 de 2006, y en lo posible integrándose a la altura de al menos una de las edificaciones colindantes en sus costados laterales con el fin de dar continuidad al perfil urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 203° del Decreto 409 de 2007 y con las normas constructivas.

PARÁGRAFO 4°. Cuando se vayan a integrar predios para cumplir con las áreas mínimas de lotes o los frentes mínimos, no podrán dejar lotes colindantes que no tengan la posibilidad de ajustarse a la norma aquí establecida.

ARTÍCULO 20°. El artículo 225° del Decreto 409 de 2007 quedará así:
ARTÍCULO 225°. ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS DE LOS LOTES EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

Las áreas mínimas aquí definidas no incluyen el área de antejardín.

TABLA 1

DIMENSIONES DE LOS LOTES EN ZONAS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN EL SUELO URBANO *					
FRANJAS DE DENSIDAD	BAJA y MEDIA				ALTA
TIPOLOGÍAS	UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR **	TRIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR PARA VIS ***	MULTIFAMILIAR PARA VIS ***
Frente mínimo (Metros lineales)	6.00	6.00 ó 9.00	6.00	6.00 ó más	6.00 ó más
Área mínima (Metros cuadrados)	60.00	60.00 o 72.00	72.00	Mayores de 120	Mayores de 120

* Esta tabla no aplica para los lotes localizados en la Zona 5 y en los polígonos de Consolidación Z4-CN1-12, Z4-CN1-13, Z4-CN1-14, Z4-CN1-15 (excepto en la parte del polígono correspondiente al estrato 2 en la que se aplica esta tabla), Z4-CN1-18, Z6-CN1-8, Z6-CN1-10, Z6-CN2-35. Para estos polígonos ver Tablas 3 y 4.

** En lotes destinados a vivienda bifamiliar, cuando cada vivienda se ubique en pisos diferentes, el frente mínimo será de seis (6.00) metros; en el caso de que ambas viviendas se desarrollen desde el primer piso, el frente mínimo será de nueve (9.00) metros y el área mínima requerida de setenta y dos (72.00) metros cuadrados y deberán traslaparse los espacios de cada vivienda en un mínimo de nueve (9.00) metros cuadrados en áreas tales como cocinas, baños o escaleras. No será admisible el fraccionamiento del lote y la edificación se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal.

*** Los frentes de los lotes para vivienda multifamiliar diferente a la VIS dependerán de la altura de las edificaciones a proyectar o existentes y de las áreas netas de los lotes, como se define en la siguiente tabla:

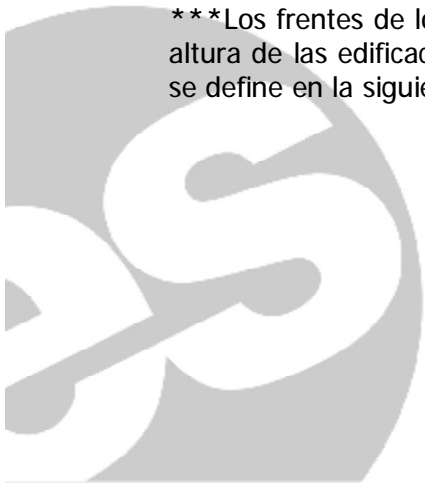


TABLA 2

DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES PARA LOS DESARROLLOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR O MIXTO		
** ALTURA DE LAS EDIFICACIONES	FRENTE DE LOTE	ÁREA NETA DE LOTE
Hasta 3 pisos	6.00 m	121 a 1999 m ²
4 pisos	7.00 m	
5 pisos o más	*8.00m-12.00m	de 2000 a 5999 m ²
	20.00 m	
	26.00 m	de 6000 m ² o más

* Cuando haya exigencia de estacionamientos y el frente del lote sea menor de 12.00 metros no será viable un desarrollo multifamiliar. De forma excepcional se admitirá con un mínimo de 10.00 metros cuando el parqueadero propuesto cumpla con toda la reglamentación requerida para ello.

** De conformidad con lo establecido en el artículo 254° del Acuerdo 46 de 2006.

TABLA 3

DIMENSIONES DE LOS LOTES EN ALGUNOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN		
Polígono	Frente mínimo (metros lineales)	Área mínima (metros cuadrados)
Z4-CN1-12 parte de Los Conquistadores	20	450
Z4-CN1-13		
TIPO A Los Conquistadores	20	450
TIPO B San Joaquín	16	400
Z4-CN1-14 Laureles, parte del Velódromo y Florida Nueva	16	400
Z4-CN1-15		
La Castellana, Simón Bolívar y Santa Teresita, parte de Las Acacias, Lorena	16	300
Z6-CN2-35 Miravalle		
Z4-CN1-18		
TIPO A -Av. 80 al occidente	20	500
TIPO B - El resto del polígono	16	300
Z6-CN1-8		
TIPO A - La Palma, Belén	20	600
TIPO B - Los Alpes	16	300
Z6-CN1-10		
TIPO A - Fátima, Granada	12	300
TIPO B - Los Almendros, Rosales y Nogal	18	400

TABLA 4

DIMENSIONES DE LOTES EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN LA ZONA 5-EL POBLADO*			
FRANJA DE DENSIDAD	FRANJA DE DENSIDAD BAJA	FRANJA DE DENSIDAD MEDIA	FRANJA DE DENSIDAD BAJA, MEDIA Y ALTA
TIPOLOGÍAS	UNI-BI-TRIFAMILIAR	TRIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR ***
Frentes mínimos	20 m	15 m	25 m**
Áreas mínimas	300 m ²	350 m ²	625 m ² **

*Los predios localizados en las áreas de manejo especial se registrarán por lo establecido en el artículo 263° del Acuerdo 46 de 2006.

** En el polígono Z5-CN2-23, el frente mínimo es 20 metros y el área mínima del lote es 480 metros cuadrados

***Los frentes y áreas mínimas para los lotes a desarrollar en los polígonos Z5-CN1-4 Y Z5-CN2-23, donde no sea posible la integración con lotes colindantes dado que las edificaciones presentan tres pisos o más, serán 11.50 metros y 120 metros cuadrados respectivamente.

PARÁGRAFO 1°. En polígonos con tratamiento de consolidación, las edificaciones existentes que no cumplan con las áreas y frentes mínimos de lotes aquí establecidos, que cuenten con licencia de construcción o puedan ser objeto de legalización o reconocimiento de acuerdo con las normas vigentes, podrán realizar modificaciones o ampliaciones que generen nuevas destinaciones de vivienda, siempre y cuando con estas actuaciones no superen las destinaciones, altura e índice de construcción, definidas como aprovechamientos máximos para cada polígono de tratamiento en el Acuerdo 46 de 2006 y demás normas vigentes.

PARÁGRAFO 2°. Los lotes existentes con frentes o áreas mayores a las aquí establecidas no podrán ser objeto de subdivisión de predios o reloteo a partir de la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 3°. Cuando un predio o un conjunto de predios al integrarse no logran cumplir con una de las dimensiones aquí establecidas, debido a que las edificaciones colindantes en sus costados laterales tienen una altura igual ó mayor de 3 pisos, estos predios se podrán desarrollar cumpliendo con los aprovechamientos establecidos en el Acuerdo 46 de 2006, y en lo posible integrándose a la altura de al menos una de las edificaciones colindantes en sus costados laterales con el fin de dar continuidad al perfil urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 203° del Decreto 409 de 2007 y con las normas constructivas.

PARÁGRAFO 4°. Cuando se vayan a integrar predios para cumplir con las áreas mínimas de lotes o los frentes mínimos, no podrán dejar lotes colindantes que no tengan la posibilidad de ajustarse a la norma aquí establecida.

PARÁGRAFO 5°. Los desarrollos de vivienda continua no se admiten en la Franja de Densidad Media y Baja de El Poblado.

PARÁGRAFO 6°. Los lotes destinados a la vivienda multifamiliar se registrarán adicionalmente por los diferentes retiros establecidos en la presente reglamentación.

III. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 21°. El artículo 226° del Decreto 409 de 2007 quedará así:
ARTÍCULO 226°. FRENTE, ÁREAS MÍNIMAS DE LOTE Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE CESIÓN. De conformidad con lo establecido en el párrafo 1 del artículo 252°, del Acuerdo 46 de 2006, los frentes, áreas mínimos del lote y obligaciones urbanísticas de cesión de suelo para vivienda de interés social prioritaria, cuyo precio de venta no supere los 70 salarios mínimos, serán los establecidos en los Decretos Nacionales 2060 y 2083 de 2004. La obligación de construcción de equipamiento se realizará de conformidad con lo establecido en los artículos 252° y 332° del Acuerdo 46 de 2006.

Para efectos del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas aplica lo establecido en el párrafo 5 del artículo 252°, párrafo 2 del artículo 325° y párrafo del artículo 332° del Acuerdo 46 de 2006 .

La vivienda de interés social cuyo precio de venta esté entre 70 y 135 salarios mínimos legales mensuales, se registrará por la reglamentación específica de frente y área mínima de lote vigente para cada caso.

ARTÍCULO 22° El artículo 229° del Decreto 409 de 2007 quedará así:
ARTÍCULO 229°. EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Será aplicable a los desarrollos urbanísticos o constructivos que contemplen diez (10) o más soluciones de vivienda de interés social, así:

Para los proyectos con precio de venta por unidad de vivienda hasta 70 salarios mínimos legales vigentes (VIP) es de una (1) celda para vehículo por cada diez (10) viviendas generadas y una (1) celda para moto por cada cuatro (4) viviendas. Para los proyectos con viviendas de precio entre 70 y 135 salarios mínimos legales vigentes (VIS) es de una, una (1) celda por cada seis (6) viviendas y de una celda para moto por cada cuatro (4) viviendas; en los desarrollos en lotes con área igual o superior a 900 m² mínimo el 50% de las celdas serán de visitantes.

En las áreas situadas a una distancia no mayor a doscientos cincuenta (250) metros de las estaciones del Sistema de Transporte Público Masivo, tomados a partir de los linderos de

los lotes de cada una de las estaciones, la exigencia será de una (1) celda para vehículo por cada 10 unidades de vivienda y una (1) celda para moto por cada cuatro (4) viviendas, en todos los rangos de vivienda de interés social.

Las celdas producto de la aplicación de la norma anterior serán comunes en las unidades cerradas y públicas en las urbanizaciones abiertas según el proyecto urbanístico, en ningún caso corresponderán a celdas privadas.

Se exceptúan de la exigencia de estacionamiento:

- Los proyectos de regularización y legalización urbanística en los cuales se definirá la norma específica.
- Los proyectos de vivienda compartida en la categoría de inquilinato.

En los casos en que se requiera reemplazar celdas vehiculares por celdas para motos, la proporción será de una (1) a tres (3).

VI. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

ARTÍCULO 23°. El artículo 238° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 238°. ÁREAS DE LOCALES EN ÁREAS RESIDENCIALES. Las áreas para los locales que se ubiquen en las edificaciones mixtas con vivienda, localizadas en Área Residencial Tipo 1, serán mínimo de nueve (9.00) metros cuadrados y máximo de treinta y seis (36.00) metros cuadrados. En todo caso, cumpliendo con las demás disposiciones que regulen la actividad, en especial con la solución de parqueo requerida dentro del predio. Los locales en Áreas Residenciales Tipo 2 y 3 no tendrán restricciones en cuanto a áreas mínimas y máximas, se aplican los niveles máximos en los cuales se pueden localizar actividades diferentes a vivienda dependiendo del tipo de área residencial, establecidos en el artículo 270° del Acuerdo 46 de 2006.

En las Áreas Residenciales Tipo 1, en edificaciones mixtas con vivienda, podrá ser aprobado máximo un local por cada predio; en el caso de que el local de frente a dos vías, por su localización en esquina, éste se tomará como local por ambos costados de cuadra. El tratamiento de los antejardines y los componentes de la vía frente a los locales en área residencial, será acorde con lo establecido al respecto en la presente reglamentación y la actividad a desarrollar en el local comercial estará acorde con los usos del suelo permitidos y compatibles para el área residencial establecidos en la Tabla de Usos del suelo del Anexo III del Acuerdo 46 de 2006.

En las Áreas Residenciales Tipo 1, en predios independientes diferentes a los ocupados con edificaciones destinadas a vivienda, se podrán desarrollar:

- Agregados comerciales con un máximo de diez locales hasta de doscientos (200.00)

metros cuadrados construidos.

-. Un local para mercado con área hasta de doscientos (200.00) metros cuadrados construidos.

La cobertura de estos tipos de establecimientos es de escala barrial por lo tanto se define una distancia peatonal entre ellos de trescientos (300.00) metros.

En estos casos la edificación podrá tener máximo un piso de altura y deberá contemplar solución de parqueo de conformidad con la tabla para otros usos en áreas residenciales del anexo 1, de la presente reglamentación.

- **Área mínima del predio para la localización de locales en área residencial tipo 1, 2 y 3.** Para la localización de locales, el área mínima del predio será la requerida en la tabla del artículo 223° del Decreto 409 de 2007, (modificado por el artículo 19° de éste Decreto); y en las tablas 3 y 4 del artículo 225° del Decreto 409 de 2007, (modificado por el artículo 20° del presente Decreto);, sin detrimento de lo establecido en el párrafo 2° de estos mismos artículos.

PARÁGRAFO. Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 268° del Acuerdo 46 de 2007, en cuanto a las actividades que deben localizarse en el Corredor Metropolitano y de Servicios, en el cual "...Se pretende fortalecer las actividades institucionales, comerciales y de servicio, que consoliden su capacidad de convocatoria, albergando una gran diversidad de actividades económicas..." , para efectos de la localización de las actividades se asimilan a corredor comercial los predios localizados en el Corredor Metropolitano y de Servicios, en áreas residenciales tipos 1, 2 y 3 que dan frente a las vías arterias o regionales de comunicación intermunicipal, (Las Vegas, Carrera 52), en los cuales se podrán localizar actividades institucionales, de comercio o de servicios siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

Actividades comerciales en la modalidad de exhibición y venta de artículos en general, vehículos y maquinaria.

Los servicios de oficinas en general, financieros y de salud permitidos a las áreas y corredores de actividad múltiple.

Equipamientos institucionales en los términos a los cuales se refiere el artículo 54° del Acuerdo 46 de 2007.

El acceso al local se debe realizar directamente desde las vías mencionadas.

La altura máxima del local en estas actividades será de dos pisos, el resto de la edificación se destinará a las actividades y con la intensidad de uso asignadas en el Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 24°. El artículo 250° del Decreto 409 de 2007 quedará así:
ARTÍCULO 250°. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS EN EL CENTRO TRADICIONAL Y REPRESENTATIVO. Como criterio general no habrá exigencia de estacionamiento de vehículos dentro del anillo bidireccional, excepto para usos específicos que generen gran demanda y posean su propia reglamentación, y para proyectos nuevos de vivienda o mixtos en lotes a partir de dos mil (2.000) metros cuadrados, los cuales se acogerán a las exigencias de estacionamientos establecidas en el Anexo No.1 del presente Decreto para el Centro Tradicional y Representativo.

La exigencia de estacionamiento para los proyectos en el resto del Centro Tradicional y Representativo será la determinada en el cuadro general de estacionamientos, contenida en el Anexo No.1 del presente Decreto. Las especificaciones técnicas y la localización de los estacionamientos están contenidas en el capítulo “Del uso de servicio” del Decreto 409° de 2007

En la totalidad del área del Centro Tradicional y Representativo se podrá cumplir con la obligación de estacionamiento en edificaciones para este uso localizadas a no más de dos cuadas o doscientos cincuenta (250.00) metros del proyecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 337° del Acuerdo 46 de 2006, para lo cual se deberá adquirir en favor de la copropiedad la propiedad de las respectivas celdas de parqueo, exigencia esta que se acreditará con la escritura pública debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo y será verificado por la autoridad competente al momento del recibo de obra o del reconocimiento de la edificación.

ARTÍCULO 25 °. El artículo 254° del Decreto 409 de 2007 quedará así:
ARTÍCULO 254°. REGLAMENTACIÓN PARA LAS ÁREAS Y CORREDORES DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE DE COBERTURA ZONAL.

1. Áreas y frentes de los lotes: Aplican las normas de áreas y frentes mínimos de lote establecidos en el artículo 223° y en las tablas del artículo 225° del Decreto 409 de 2007, (modificados por los artículo 19° y 20° del presente Decreto respectivamente). En los lotes donde se pretenda desarrollar usos que tengan una reglamentación específica vigente se aplicará la norma que para el efecto allí se establece.

En las áreas de actividad múltiple de cobertura zonal en los territorios sometidos a la adopción de Plan Parcial las áreas y frentes mínimos que se tomarán como base serán los establecidos en párrafo anterior.

2. Altura máxima en comercio, servicios e industria: Sin ir en contra de los aprovechamientos permitidos por el Acuerdo 46 de 2006, en estas áreas y corredores se permitirá la totalidad del aprovechamiento para el desarrollo de usos diferentes al residencial, tanto para proyectos nuevos como en modificaciones o ampliaciones. De todas formas, los proyectos que se realicen sobre estos corredores deben solucionar la

accesibilidad vial y peatonal y el parqueo que se genere, al interior del predio. La vivienda puede desarrollarse conjuntamente con otros usos, preferiblemente en pisos superiores.

3. Especificaciones de los locales: Sin ir en detrimento de las áreas mínimas requeridas, dependiendo del uso, las áreas mínimas para locales independientes o anexos a vivienda serán las siguientes:

- . Área mínima de local: diez y ocho (18.00) metros cuadrados.
- . Frente mínimo de local: tres (3.00) metros.

ARTÍCULO 26°. El artículo 255° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 255°. REGLAMENTACIÓN DE ÁREAS Y CORREDORES DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE DE COBERTURA BARRIAL. Será la siguiente:

1. Utilización máxima en usos diferentes a vivienda:

En concordancia con lo establecido en el artículo 267° del Acuerdo 46 de 2006, la altura máxima en comercio, servicios e industria será de un piso.

2. Retiros:

Son los establecidos en el artículo "Retiros" de la presente reglamentación.

3. Especificaciones de los locales:

En edificaciones mixtas con vivienda y en edificaciones independientes, el área mínima de locales comerciales será de diez y ocho (18.00) metros cuadrados y máxima de trescientos (300.00) metros cuadrados, sin ir en detrimento de los porcentajes establecidos en el artículo 267° del Acuerdo 46 de 2006 para las áreas y corredores de cobertura barrial. Cuando por el área del predio puedan contemplar desarrollo de vivienda, estos últimos deben garantizar acceso independiente.

Las exigencias de parqueo serán las establecidas en la Tabla No. 3 del Anexo No.1 del presente Decreto.

4. Áreas y frentes de los lotes: Aplican las normas de áreas y frentes mínimos de predios establecidos en el artículo 223° y en las tablas 1 a 4 del artículo 225° del Decreto 409 de 2007, (modificados por los artículo 19° y 20° del presente Decreto respectivamente). En los lotes donde se pretenda desarrollar usos que tengan una reglamentación específica vigente se aplicará la norma que para el efecto allí se establece.

En las Áreas de Actividad Múltiple de Cobertura Zonal, en los territorios sometidos a la adopción de Plan Parcial las áreas y frentes mínimos que se tomarán como base serán los establecidos en párrafo anterior.

ARTÍCULO 27°. El artículo 256° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 256°. **CORREDOR ESPECIALIZADO EN GESTIÓN EMPRESARIAL Y FINANCIERA.** Este corredor quedó delimitado en el plano de usos del suelo protocolizado en el Acuerdo 46 de 2006 y corresponde a un polígono fraccionado en tres tramos, para cada uno se especifica la reglamentación correspondiente.

1. Disposiciones Generales: Cumplir con el retiro frontal, lateral y de fondo establecido para los tres tramos de este corredor tal y como se establece en el artículo "Retiros" numeral 4 de este Decreto. Se cumplirán las normas para estacionamientos de visitantes y privados establecidas en el Anexo 1 y las demás normas urbanísticas y constructivas de la presente reglamentación.

El espacio público será tratado con lo establecido específicamente en el artículo "Retiros" numeral 4 para el tramo C, en los demás tramos en concordancia con lo definido en la presente reglamentación para los corredores.

2. Altura mínima: Para todos los casos contemplados, la altura mínima para las edificaciones será el estipulado para la plataforma según el tramo donde se ubique, siempre que no exceda los aprovechamientos establecidos en el Acuerdo 46 de 2006.

3. Estacionamientos: Podrán disponerse en sótanos, semisótanos (tomados sobre el nivel definitivo del terreno), o en altura. Cuando se localizan en altura como pisos adicionales, no se podrá sobrepasar la altura máxima permitida y deben cumplir con lo dispuesto en el artículo 253° (Índice de Construcción) y 307° del Acuerdo 46 de 2006. En estos predios uno de los retiros laterales se podrá utilizar para acceso vehicular a sótanos, semisótanos o al primer nivel, o para parqueadero de visitante.

4. Frentes y áreas mínimas de los lotes:

-. Tramo A: ENTRE CALLES 29 Y 37 (POLÍGONO Z3_CN1_3B) y Tramo B: ENTRE CALLES 29 Y 11 A (POLÍGONO Z5_CN1_3)

Frentes y áreas mínimas de los lotes: Los lotes para proyectos nuevos tendrán un frente mínimo de veinte (20.00) metros y un área mínima de quinientos (500.00) metros cuadrados. Los lotes existentes que presenten áreas y frentes mayores a las aquí establecidas no se pueden fraccionar.

Áreas y Frentes de Locales. Los locales independientes tendrán un área mínima de cincuenta (50.00) metros cuadrados y cinco (5.00) metros de frente. Los conglomerados comerciales podrán contemplar áreas diferentes. En todo caso, deberán cumplir con la solución de parqueo exigida por norma.

- Tramo C: ENTRE CALLES 7 Y 21 SUR. (POLÍGONO Z5_CN1_3 A)

Frentes y áreas mínimas de los lotes: Los lotes para proyectos nuevos tendrán un frente mínimo de veinticuatro (24.00) metros y un área mínima de mil doscientos (1.200) metros cuadrados. Los lotes existentes que presenten áreas y frentes mayores a las aquí establecidas no se pueden fraccionar.

Áreas y Frentes de Locales. Los locales independientes tendrán un área mínima de cincuenta (50.00) metros cuadrados y cinco (5.00) metros de frente. Los conglomerados comerciales podrán contemplar áreas diferentes. En todo caso, deberán cumplir con la solución de parqueo exigida por norma.

PARÁGRAFO: Los lotes con áreas y frentes menores a los acá establecidos tendrán una altura máxima igual a la permitida para la plataforma según el tramo donde se ubique, cumpliendo con los retiros frontales, laterales y de fondo definidos en el artículo "Retiros" de la presente reglamentación y con los aprovechamientos del Acuerdo 46 de 2006. En el tramo correspondiente al centro de la ciudad las adiciones y modificaciones a los predios que no cumplan con el frente y área del lote mínimo, presentarán para su aprobación un tratamiento de manejo de fachadas, buscando la armonía de fachada con las edificaciones estables existentes., unificando la altura con al menos una de las edificaciones colindantes, la menor de las dos, si sobrepasan los tres pisos de altura, en todos los casos sin sobrepasar los aprovechamientos establecidos en el Acuerdo 46 de 2006 y cumpliendo la solución de parqueo exigida por norma.

ARTÍCULO 28°. El artículo 257° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 257°. CORREDOR CON USOS ESPECIALIZADOS, CORREDOR TURÍSTICO DE LAS PALMAS.

Corredor Turístico de Las Palmas. Comprende las fajas de sesenta (60.00) metros lineales, tomados a partir del eje de la calzada más próxima, a ambos lados de la vía a Las Palmas, entre la Glorieta de San Diego y el límite urbano. Su característica principal es la de permitir usos de interés turístico.

Para la parte ubicada en suelo urbano del Corredor Turístico de Las Palmas se establece la siguiente reglamentación:

1. **Loteo.** Área mínima quinientos metros cuadrados (500) y frente mínimo treinta (30.00) metros.
2. **Retiros.** Laterales y de fondo: seis (6.00) metros, frontal de quince (15.00) metros a partir del eje de la calzada central.

3. Ocupación de antejardines. No se permite ocupar los antejardines para la colocación de mesas y sillas u otro tipo de elementos móviles o fijos, en este corredor el antejardín se debe conservar engramado y arborizado y sin cerramiento externo.

4. Estacionamientos. Las exigencias de estacionamientos están establecidas en la Tabla No. 6 del Anexo No.1.

ARTÍCULO 29°. El artículo 258° del Decreto 409 de 2007 quedará así:
ARTÍCULO 258°. CORREDOR RECREATIVO Y TURÍSTICO TRAMOS A Y B, CARRERAS 70 Y 74 COSTADO OCCIDENTAL. Además de los lineamientos generales del artículo 268° del Acuerdo 46 de 2006, se establece la siguiente reglamentación:

1. Utilización en usos de comercio y servicio. Las normas de construcción se aplican a los predios actuales que dan frente a la vía, no se admite la subdivisión de predios, sólo se permitirá la integración entre los que hacen parte del corredor. Los aprovechamientos serán los asignados a los diferentes polígonos que atraviesan estos corredores, y podrán destinarse en su totalidad a las actividades asignadas en las tablas protocolizadas en el Acuerdo 46 de 2006, con las condiciones allí establecidas.

2. Estacionamientos. Las edificaciones nuevas deberán contemplar en área útil del lote las exigencias establecidas para los corredores especializados contenidas en la Tabla No. 6 del Anexo No 1. La exigencia de estacionamiento podrá ser compensada en un radio de doscientos cincuenta (250) metros, en estacionamientos en altura.

3. Sobre ocupación de antejardines. Los establecimientos de esparcimiento público podrán utilizar el antejardín correspondiente, al frente del respectivo local, para la colocación de mesas y sillas, con destinación exclusiva a la atención del público y como una extensión del servicio. En cuanto a los tapasoles, se construirán de acuerdo con el artículo "Tapasoles" de la presente reglamentación.

4. Áreas y frentes de los lotes: Aplican las normas de áreas y frentes mínimos de establecidos en el artículo 223° y en las tablas del artículo 225° del Decreto 409 de 2007, (modificados por los artículo 19° y 20° del presente Decreto respectivamente. En los lotes donde se pretenda desarrollar usos que tengan una reglamentación específica vigente se aplicará la norma que para el efecto allí se establece.

En las áreas de actividad múltiple de cobertura zonal en los territorios sometidos a la adopción de Plan Parcial las áreas y frentes mínimos que se tomarán como base serán los establecidos en párrafo anterior.

ARTÍCULO 30°. El artículo 260° del Decreto 409 de 2007 quedará así:
ARTÍCULO 260°. AGREGADOS COMERCIALES: Son desarrollos comerciales con un máximo de 10 locales y área máxima de (200.00) doscientos metros cuadrados

construidos. Su altura no sobrepasa un piso y debe cumplir con las demás normas que para el efecto, le sean aplicables.

Deberá contemplar solución de parqueo de conformidad con la tabla para usos diferentes al residencial del anexo 1, de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 31°. El artículo 262° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 262°. **CLASIFICACIÓN.** Los conglomerados comerciales se clasifican de la siguiente forma:

1. Grandes Superficies, hipermercados y almacenes por departamentos: Son los establecimientos que expenden al por mayor o al por menor diferentes artículos concentrados en un solo espacio, distribuido por secciones, tienen servicios comunes y una sola administración. Éstos pueden contener locales comerciales y de servicios. El local debe contar con un área construida mayor a mil quinientos (1500) metros cuadrados.

Su localización está determinada por lo establecido en el artículo 283° del Acuerdo 46 de 2006, teniendo en cuenta que los locales con área entre mil quinientos y tres mil metros cuadrados podrán localizarse en áreas de actividad múltiple de cobertura zonal, en el centro de equilibrio del sur y en las demás áreas y corredores dispuestos en este artículo, como sitios posibles para la localización de grandes superficies, hipermercados y almacenes por departamento cuya área de local sea mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados.

Centro comercial: Es la edificación o conjunto de edificaciones desarrollados en un predio que agrupan mediante una trama de circulaciones tanto internas como externas locales o sitios para la venta de artículos diversos y la prestación de servicios.

3. Pasaje Comercial: Es un corredor de forma lineal que posee en sus costados locales comerciales o de servicios mercantiles, entre otros, localizado dentro de una o varias edificaciones en uno o varios pisos, que comunica dos (2) o más vías.

4. Mercados y supermercados: Son los establecimientos donde se expenden productos de demanda cotidiana. Los mercados que se localicen en áreas diferentes a zona residencial tendrán un área mínima de treinta y seis (36) metros cuadrados y máxima de doscientos (200) metros cuadrados, los supermercados tendrán un área construida entre doscientos (200) y mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

PARÁGRAFO 1°. Podrá existir la combinación de centros comerciales con pasajes comerciales compartiendo las mismas áreas comunes, de administración, estacionamientos, áreas de estacionamiento, entre otros.

PARÁGRAFO 2°. Se consideran como partes integrantes de los conglomerados comerciales, las áreas para estacionamiento de vehículos, las circulaciones internas y externas, los locales en general, las denominadas burbujas, las vitrinas y las áreas de servicios comunes.

ARTÍCULO 32°. El artículo 263° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 263°. LOCALIZACIÓN. Los centros comerciales, pasajes comerciales y supermercados se podrán localizar en toda la ciudad, excepto en la zona residencial tipo uno (1), cumpliendo con las intensidades máximas para usos diferentes a vivienda establecidas para cada una de las zonas, las áreas máximas de locales para cada uso y con los usos del suelo asignados para cada área en el Acuerdo 46 de 2006 o el que lo modifique o sustituya y las normas establecidas para ellos.

Las grandes superficies, hipermercados y almacenes por departamento se localizarán según lo determinado en el artículo 283° del Acuerdo 46 de 2006.

ARTÍCULO 33°. El artículo 271° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 271°. ESTACIONAMIENTOS EN CONGLOMERADOS COMERCIALES. Dicha obligación se establece en el Anexo 1 de la presente reglamentación. En las áreas situadas a una distancia no mayor a doscientos cincuenta (250) metros de las estaciones del Sistema de Transporte Público Masivo, las edificaciones para los agregados y conglomerados comerciales tendrán como máximo el 50% de las celdas exigidas en las tablas de obligaciones de estacionamiento, garantizando de todas formas que no se generará ocupación del espacio público con el estacionamiento de vehículos. De todas formas las celdas de cargue y descargue serán adicionales a la anterior exigencia.

Cuando el total de celdas de estacionamientos sea igual o superior a ciento cincuenta (150), se deberá presentar un análisis de movilidad al Departamento Administrativo de Planeación mediante el cual se sustente la solución de la movilidad vehicular al interior y al exterior del proyecto, dicho análisis de movilidad tiene por objeto la evaluación del acceso y evacuación de los vehículos, sus impactos en el sistema vial aledaño y determinar las obras que se requieren realizar. Para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto se deberá acreditar ante el respectivo curador el acto administrativo que aprueba el análisis de movilidad y las obras que se requieren realizar por el proyecto.

Los agregados y conglomerados comerciales ubicados en el Centro Tradicional y Representativo al interior del anillo bidireccional no tendrán exigencia de estacionamientos de vehículos livianos, pero si requerirán de áreas para el cargue y descargue y de maniobra dentro del área útil del lote.

ARTÍCULO 34°. El artículo 272° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 272°. CARGUE Y DESCARGUE EN CONGLOMERADOS COMERCIALES. Los conglomerados comerciales deberán proveerse de un área de cargue y descargue dentro del área útil del lote, adicional a la exigencia establecida en el anexo No. 1, de acuerdo con el área neta construida en comercio de la siguiente manera:

-Hasta dos mil metros cuadrados (2.000) construidos, una celda por cada quinientos metros cuadrados (500) construidos, con un mínimo de dos (2) celdas.

-De dos mil (2.000) a diez mil metros cuadrados (10.000) construidos, una (1) celda por cada mil metros cuadrados (1.000) construidos.

En áreas construidas superiores a diez mil metros cuadrados (10.000) construidos, una (1) celda por cada mil quinientos metros cuadrados (1.500) construidos.

La dimensión mínima por celda será entre tres metros con cincuenta centímetros (3.50) y cuatro (4.00) metros de ancho, y una longitud variable entre siete (7.00) y (12.00) metros, dependiendo del tamaño del vehículo a utilizar. Las celdas deben disponerse técnicamente para las operaciones de cargue y descargue y estarán vinculadas directamente a las áreas de almacenamiento de los mismos. El área para la maniobra de los vehículos estará dentro del área útil del predio.

En ningún caso se permitirá la ocupación total o parcial de las fajas de circulación peatonal y antejardines, para las actividades de cargue y descargue.

PARÁGRAFO 1º. Dependiendo de las características y sección pública de las vías en los frentes del lote y de las posibilidades de acceso a éste, se permitirán zonas de cargue y descargue en forma de bahía para parqueo lineal y paralelo a la vía, sin detrimento de la continuidad del andén público. No se admitirá esta solución en vías arterias; en estos casos, se deberá construir una vía de servicio paralelo a la vía y separadas por un andén con ancho mínimo de un metro con cincuenta (1.50).

PARÁGRAFO 2º. Al interior del anillo bidireccional comprendido por la carrera 45, calle 58, calle 44 y la Avenida Alfonso López, no será necesario disponer de área para cargue y descargue. Este deberá efectuarse de conformidad con los horarios establecidos para tal fin por la Secretaría de Transportes y Tránsito.

ARTÍCULO 35º. El artículo 282º del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 282º. REQUISITOS GENERALES PARA EDIFICACIONES INDUSTRIALES. Los proyectos constructivos destinados al uso industrial, ya sea en lotes independientes o producto de un urbanismo de loteo, deberán cumplir con los siguientes requisitos generales:

1. **Unidad de piso:** La unidad de piso para las edificaciones industriales localizadas en áreas de producción de gran empresa y producción en consolidación será de seis (6.00) metros. En el resto de áreas donde sea permitido el uso industrial será aplicada la unidad de piso establecida en el Acuerdo 46 de 2006, artículo 254.

2. **Puerta de acceso:** La edificación destinada al uso industrial deberá contar con una puerta de acceso con una altura mínima de 4.50 metros o la que se requiera según el tamaño del vehículo a utilizar para las labores de cargue y descargue.

3. **Apareamientos:** Salvo en los casos en que deban cumplir con retiros laterales de aislamiento hacia usos no compatibles, y en sectores que por conformación u otra norma

tengan exigencias de retiros, las edificaciones destinadas al uso industrial podrán aparearse por las medianerías laterales y posteriores, con la obligación de construir muros cortafuego de uno con cincuenta (1.50) metros de altura a partir del enrase.

4. **Retiro Frontal:** Se deben respetar los antejardines dispuestos para las vías públicas según su jerarquía o el paramento predominante en el costado de cuadra, en caso de ser éste superior.

5. **Área de cargue y descargue:** Toda edificación para el uso industrial, cuya área sea mayor de 400m², deberá disponer de espacio interior para las operaciones de cargue y descargue cumpliendo con la dimensión mínima de cuatro (4.00) metros por (12.00) metros o con una dimensión menor, dependiendo del tamaño del vehículo a utilizar. En todo caso, las labores se deberán realizar por fuera de la vía pública y respetando el antejardín, así mismo las maniobras de los vehículos.

6. **Elevadores:** Todo proceso industrial que se desarrolle en una edificación con cuatro o más pisos de altura, deberá tener un elevador de carga.

7. **Estacionamientos:** Debe cumplir con lo establecido para las edificaciones industriales en las tablas del Anexo 1.

ARTÍCULO 36° El artículo 283° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 283°. EDIFICACIONES INDEPENDIENTES EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN DE GRAN EMPRESA Y EN CONSOLIDACIÓN. Son las definidas en el artículo 268° del Acuerdo 46 de 2006, para las cuales se establece la siguiente reglamentación:

1. **Altura máxima en otros usos.** Para comercio y servicios un piso; el resto del aprovechamiento debe destinarse para uso industrial.

Para usos de servicios, tales como oficinas administrativas, se admiten los niveles requeridos para uso de la empresa, y un máximo de dos pisos para alquiler o venta.

2. **Retiros.** Debe cumplir con lo establecido en el artículo "Retiros" de la presente reglamentación de acuerdo con los retiros que le sean aplicables.

3. **Estacionamientos.** Las exigencias están establecidas en la Tabla No. 5 del Anexo No.1.

4. **Área mínima de lote.** En las áreas de producción en consolidación y en el polígono de redesarrollo grupo 1, Z3 RED-8, el área mínima de los lotes es trescientos (300.00) metros cuadrados. El frente mínimo de los predios será diez (10) metros. En áreas de producción localizadas en polígonos con tratamiento redesarrollo grupo 2 las áreas mínimas de los lotes se definirán en el plan parcial. En áreas de producción no se permite el fraccionamiento de los predios.

Los lotes existentes que no cumplan con el área mínima establecida y no se puedan integrar, porque en los predios contiguos, las edificaciones tienen tres o más pisos de altura, se podrán desarrollar con esta área de conformidad con los aprovechamientos del Acuerdo 46 de 2006.

5. **Área mínima de local.** Para locales industriales el área mínima será 90 mts² en áreas de producción, en estas áreas se podrán ubicar actividades en locales de área menor de acuerdo con su reglamentación específica.

6. **Cargue y descargue:** Deben cumplir con lo establecido en el artículo 282° del Decreto 409° de 2007, (modificado por el artículo 35° de este Decreto).

ARTÍCULO 37°. El artículo 284° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 284°. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA EL USO INDUSTRIAL EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN DE GRAN EMPRESA Y EN CONSOLIDACIÓN

1. **Concepto.** Son proyectos destinados especialmente a la producción de diferentes elementos para el consumo. En estas áreas de tratamiento, se admite la concentración de diferentes actividades de tipo económico (comercio, servicios e industria), para las cuales se requieren adecuadas condiciones de accesibilidad, espacio público, áreas para estacionamiento de vehículos y labores de cargue y descargue, entre otras. Se desarrollan en predios con área mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados.

Con respecto a la localización de proyectos industriales dependiendo de su tipología o su mezcla con otros usos, su localización y usos a proyectar deberán atender las normas establecidas en los artículos 267°, 275° y subsiguientes del Acuerdo 46 de 2006.

Las presentes normas son aplicables tanto para los lotes independientes como para agrupaciones o urbanizaciones ubicadas en estas áreas, sean por loteo, construcción simultánea, o como desarrollo único en toda el área del terreno; deben cumplir además con las normas generales de construcción contenidas en el presente Decreto.

En caso de lotes pertenecientes a desarrollos urbanísticos aprobados con normas anteriores, o aquellos que estén localizados en áreas ya conformadas se respetarán los retiros, antejardines y voladizos predominantes; asimismo se respetarán las áreas inferiores a las aquí establecidas en lotes existentes antes de la vigencia del presente Decreto.

2. **Aprovechamientos.** Serán los establecidos en el Plan de Ordenamiento de Ordenamiento Territorial para cada uno de los polígonos, debiéndose respetar las disposiciones sobre altura o intensidades de los diferentes usos que para tal efecto se establecen.

3. **Áreas de lote y de local.** Para los desarrollos urbanísticos en suelo de producción el área mínima de lote será dos mil (2000.00) metros cuadrados, el área mínima de los

locales será ciento sesenta (160.00) metros cuadrados para la industria, en estas áreas se podrán ubicar actividades en locales de área menor de acuerdo con su reglamentación específica.

4 Usos. Los usos asignados a estas categorías de uso, corresponderán a los establecidos en la Tabla de Usos del Acuerdo 46 de 2006.

5. Aspectos viales y estacionamientos: Todo desarrollo urbanístico de este tipo debe disponer de vías vehiculares, tanto de acceso directo como de servicio, que tengan una sección pública mínima de quince metros con cincuenta (15.50), distribuidos así: diez con cincuenta (10.50) metros de calzada y dos con cincuenta (2.50) metros a cada lado para andenes, además de antejardines, de conformidad con lo dispuesto en la jerarquización vial.

Para los proyectos aislados en desarrollos existentes se admitirá respetar las secciones públicas actuales si son menores a las previstas en el presente numeral, siempre y cuando se cumpla con una calzada mínima de nueve (9.00) metros.

Las exigencias de celdas de estacionamiento privadas y para visitantes serán las que se determinen en el Anexo 1 del presente Decreto.

La exigencia de celdas de cargue y descargue será la establecida en el numeral 5 del artículo 282° del Decreto 409° de 2007, (modificado por el artículo 35° de este Decreto).

Para edificaciones que se destinen al uso de industria menor el área de la celda de cargue y descargue será de tres (3.00) metros de ancho por siete (7.00) metros de profundidad; no obstante, los requerimientos de distribución del producto, determinarán la tipología del vehículo a utilizar y de acuerdo con sus dimensiones, el área de cargue y descargue tendrá la dimensión requerida para el mismo, contando con las circulaciones necesarias fuera del perímetro del vehículo. Dicha área y la de maniobra del vehículo, se localizará dentro del área útil desarrollable del lote, no en el antejardín, si lo posee.

El radio mínimo de giro será de quince (15.00) metros.

Así mismo se deberá cumplir con las demás disposiciones de tipo vial establecidas en el Acuerdo 46 de 2006 y las contenidas en el presente Decreto.

6. Áreas de Cesión Pública y Obligaciones especiales: Se exigirá el cumplimiento las obligaciones que por estos conceptos se establecen en el Acuerdo 46 de 2006 y en la presente reglamentación.

7. Retiros de aislamiento: En estos desarrollos urbanísticos en lotes con áreas superiores a dos mil metros cuadrados, (2.000), se debe disponer de zonas verdes de aislamiento o de transición de cinco (5.00) metros por todos los costados del terreno. En caso de colindar con urbanizaciones residenciales, edificaciones institucionales de carácter educativo, recreacional, hospitalario o administrativo, sean estas públicas o privadas,

deberán respetar retiros de diez (10.00) hacia dichos usos. Estas zonas verdes se dispondrán como un cordón forestal y por consiguiente deben ser arborizadas y engramadas como requisito fundamental para el recibo de las obras.

No se exigirán retiros laterales de aislamiento entre lotes individuales que se destinen al uso industrial, estos se podrán adosar por sus muros medianeros y será requisito la construcción de muros cortafuegos de un metro con cincuenta (1.50) de altura a partir del nivel de enrase de la edificación, que harán las funciones de dicho retiro; no obstante, deberán cumplir con el índice de ocupación, antejardines y con las zonas verdes de uso común establecidos en el Acuerdo 46 de 2006.

De acuerdo con la naturaleza del proyecto, los usos futuros y las características del lote y sector, sobre uno de dichos retiros se podrá permitir la construcción de vías internas o de servicio, así como áreas de estacionamiento al servicio del proyecto, siempre y cuando no exista un acceso vehicular contiguo.

El retiro frontal será como mínimo de tres (3.00) metros, sin detrimento de lo establecido por el proyecto vial si lo hubiere, o por la jerarquía de la vía excepto en áreas ya consolidadas con dimensiones mayores; podrá convertirse en piso duro integrado al andén con el debido amoblamiento urbano y no se podrá utilizar como área de cargue y descargue.

8. Cerramientos: En caso de cerramientos, este tipo de desarrollos se regirá por las normas establecidas para tal efecto en la presente reglamentación en el artículo "Cerramientos" de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 38° Se adiciona el artículo siguiente:

ARTÍCULO 284 Bis°. DE LOS USOS ESTABLECIDOS. De conformidad con lo establecido en el artículo 280° del Acuerdo 46 de 2006, se entiende por uso establecido la actividad que se instaló en un sector en donde según las tipologías de usos del suelo asignadas al mismo la actividad se permitía y que por efectos de una nueva norma urbanísticas pasa a ser prohibida.

La actividad se considerará como uso establecido y podrá permanecer en el sitio, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- § Cumpla con todas las disposiciones de usos del suelo vigentes en el momento en que se estableció en el sitio.
- § Se haya desarrollado en forma permanente y continua, por el mismo establecimiento mercantil.
- § El local donde se desarrolla la actividad, cumpla con las condiciones urbanísticas, constructivas, y de sismoresistencia, vigentes al momento en el cual se construyó.

PARÁGRAFO 1. Se permitirá la adición, la reforma o la repotenciación a las edificaciones donde se desarrolla la actividad considerada como uso establecido, siempre y cuando la adición, la reforma o la repotenciación se realice con el propósito de adecuarse a la norma o mejorar el funcionamiento de la actividad, de conformidad con los aprovechamientos definidos para cada polígono en el Acuerdo 46 de 2006 y con las normas vigentes para el uso.

PARÁGRAFO 2. Las edificaciones en las cuales se desarrollan las actividades consideradas como usos establecidos, localizadas en las áreas de planificación de un plan parcial debidamente aprobado, no podrán ser objeto de adiciones en áreas construidas o integrar predios colindantes.

PARÁGRAFO 3. Las actividades ya establecidas y clasificadas como usos prohibidos que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo 46 de 2006 y que no cumplieren con la clasificación aquí establecida para poder funcionar en la zona donde se encuentren ubicadas, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre o por traslado a otro sector que admita la actividad.

PARÁGRAFO 4. Si la actividad establecida presenta conflicto con el uso predominante en la zona, se deberán tomar los correctivos pertinentes que mitiguen el impacto negativo causado; de no ser posible la actividad deberá trasladarse a un sector donde el uso sea permitido.

PARÁGRAFO 5. En caso de traslado de la actividad o liquidación, el área o terreno pasará a asumir el uso predominante asignado a la zona. No se permitirá en el mismo inmueble otra actividad prohibida en la zona.

ARTÍCULO 39°. El artículo 293° del Decreto 409 de 2007 quedará así:
ARTÍCULO 293°. DIMENSIONES MÍNIMAS DE PATIOS Y VACÍOS. En las edificaciones destinadas a vivienda y a otros usos diferentes que cuenten con una altura de 3 pisos o más, el lado mínimo del patio será de tres (3.00) metros para los 3 primeros pisos, con un área mínima de vacío de nueve metros cuadrados (9.00). Esta dimensión se incrementará en 0.50 metros por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio se deberán respetar desde el nivel en que éste comience.

En edificaciones de un sólo piso para vivienda, la dimensión mínima del lado de patios o vacíos será de dos (2.00) metros y el área mínima de cuatro (4.00) metros cuadrados. En edificaciones de dos pisos para vivienda, el lado mínimo será de dos metros con cincuenta (2.50) y el área mínima de seis metros con veinticinco centímetros cuadrados (6.25).

Si la vivienda se realiza mediante un proceso de adición hasta 4 pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente; en los casos en los cuales se construya simultáneamente más de un piso, la dimensión mínima del patio será la mayor para todos los niveles.

PARÁGRAFO 1°. Cuando el proyecto arquitectónico resulte afectado sensiblemente por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores se permitirá la reducción del lado mínimo a dos metros (2.00 metros) en edificaciones hasta 3 pisos, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponde por su altura.

PARÁGRAFO 2°. Para edificaciones hasta 4 pisos de altura se podrán proyectar vacíos con un lado mínimo de dos con cincuenta (2.50) metros cumpliendo con el área mínima en función de la altura, cuando se utilicen exclusivamente para iluminar y ventilar cocinas o áreas de servicios. Del quinto piso en adelante, esta medida se deberá incrementar en forma constante en 0.50 metros adicionales por piso.

PARÁGRAFO 3°. No se permitirá la utilización con fachada abierta del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es inferior a seis metros (6.00 metros). Sólo se permitirán distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semicerradas o en aquellos en los cuales mediante el diseño de la ventanería se puede garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes.

PARÁGRAFO 4°. El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, se podrá dividir como área privada de viviendas contiguas con un muro cuya altura máxima será la de dicho piso; en los pisos superiores el área de vacío obligatorio no se podrá fraccionar.

PARÁGRAFO 5°. La distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero, sea paralela o forme ángulo con él, es de tres metros (3.00). Cuando la distancia es menor, el patio o retiro se deberá cerrar con muro hasta el nivel de enrase de la edificación. Cuando la ventana es perpendicular al medianero y se encuentra a menos de tres metros (3.00) de este, deberá tener vidrio fijo y opaco hasta un metro con sesenta (1.60) 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 (3.00). La distancia mínima entre ventanas que generen registros no podrá ser inferior a seis (6.00) metros. Para ambos casos, la ventilación deberá estar a un metro con sesenta (1.60) del nivel de piso acabado, tal y como se establece en el artículo 201°, "TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS Y CULATAS DE LAS EDIFICACIONES" del Decreto 409 de 2007.

ARTÍCULO 40 °. El artículo 294° del Decreto 409 de 2007 quedará así:
ARTÍCULO 294°. ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES. Todos los desarrollos constructivos, ya sean públicos o privados, deberán prever la accesibilidad adecuada a las respectivas edificaciones tanto interna como externa para la población en general y especialmente para la población con discapacidad y especialmente para las personas con movilidad reducida.

Todo nuevo desarrollo para urbanización, o equipamiento público o privado, deberá dar frente a una vía pública construida con una sección no menor de 13.00 metros y cumplir adicionalmente con el antejardín de acuerdo con la norma establecida para el efecto.

Lo anterior sin detrimento de lo establecido para el desarrollo urbanístico o constructivo de usos diferentes a los anteriores, para los cuales se ha definido secciones públicas de vía mayores a las acá determinadas.

PARÁGRAFO: Se exceptúan de lo anterior los proyectos nuevos para edificaciones de vivienda multifamiliar localizados en predios con área igual o inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, los cuales podrán localizarse con frente a vías con sección pública de 12.00 metros.

ARTÍCULO 41°. El artículo 295° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 295°. ESCALERAS Y RAMPAS DE ACCESO A EDIFICACIONES. El diseño y la construcción de escaleras y rampas deberán tener en cuenta las dimensiones técnicas de: ancho libre mínimo de huellas, contrahuellas, descansos, circulaciones, y las de pasamanos y pendientes, de tal forma que garantice la seguridad de los usuarios.

Las escaleras en edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

-. Dimensiones de contrahuellas y contrahuellas

Contrahuella = entre 0.16 y 0.18 metros.

Huella mínima = 0.28 metros.

Las huellas y contrahuellas deberán tener igual medida por tramo.

-. El ancho libre mínimo de las escaleras comunes en una edificación será de uno con veinte (1.20) metros, sea ésta diseñada en uno o en varios tramos. Para edificaciones hasta tres pisos las escaleras comunes deberán tener un ancho libre mínimo de 1.00 metro. Dentro de las áreas privadas destinadas a vivienda u oficinas, las escaleras que se desarrollen al interior de las mismas, podrán ser mínimo de 1.00 metro.

-. Las puertas de acceso estarán localizadas únicamente sobre los descansos.

- Las escaleras estarán dotadas de pasamanos a 0.90 metros del nivel de piso y deberán tener ventilación e iluminación directa proveniente del exterior o de patios o vacíos interiores o claraboyas, pero no por medio de buitrón.

- En edificaciones residenciales las escaleras comunes proyectadas en caracol se permitirán si la distancia entre los puntos donde la huella mida 0.24 metros y 0.42 metros estén separados un (1.00) metro como mínimo. Por ningún motivo podrán apoyarse sobre balcones. Ver Grafico

- Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, establecimientos educativos, establecimientos públicos, entre otros, no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares, salvo si las escaleras garantizan un ancho mínimo libre efectivo con dimensión igual o mayor a la exigida por la norma.

- Los desniveles de piso dentro de una edificación deberán marcarse con un mínimo de dos o tres escalas que cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en el numeral uno o salvar la diferencia de nivel con rampas.

- Las rampas a sótanos y semisótanos de acceso a estacionamientos como uso complementario de la edificación, tendrán las especificaciones que para el efecto se establecen en la presente norma; a los lotes en esquina le será aplicable este concepto por ambas vías.

PARÁGRAFO. Tratándose de edificaciones que para ajustarse a la normatividad vigente requieran de la adecuación de escaleras de emergencia, se podrá admitir escaleras plegables, siempre y cuando no sea un volumen cerrado y no genere efectos negativos sobre los predios colindantes ni sobre el espacio público.

ARTÍCULO 42°. El artículo 297° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 297°. **ASCENSORES.** Toda edificación que cuente con más de quince (15.00) metros de altura estará dotada del servicio de ascensor. Dicha altura será medida entre los niveles de piso acabado del acceso peatonal y el de enrase del último piso.

En edificaciones de vivienda, no requerirán ascensor las que tengan hasta seis (6) pisos de altura cuando el quinto piso contemple apartamentos tipo dúplex, en los cuales el acceso se efectuará por dicho piso, se exceptúan de lo anterior las viviendas de interés social las cuales cumplirán con la altura máxima de 15 metros.

En edificaciones que superen los quince (15.00) metros de altura y las 50 unidades de vivienda, la exigencia mínima de ascensores será de dos (2) unidades.

El ascensor debe tener una capacidad mínima para seis (6) personas, con el fin de permitir el acceso a las personas con movilidad reducida que requieran de la utilización de elementos mecánicos para su movilización.

El número final de ascensores en unidades residenciales debe estar en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro un indicador de 1.5 habitantes por alcoba.

El número final de ascensores en edificaciones con uso diferente al residencial debe estar en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos mínimo el 12% de la población usuaria de la edificación con un tiempo de espera no mayor a 45 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro la tabla contenida en el artículo 321° del Decreto 409 de 2007, dependiendo en cada caso del uso al que se destine.

Las edificaciones con destinaciones específicas tales como clínicas, hospitales y similares contarán con un servicio adicional para el transporte de los pacientes y camillas; en usos como comercio, servicios e industria, entre otros, deberán contar con el servicio adicional para el transporte interno de carga.

El número total de ascensores requeridos por proyecto y sus características técnicas se calculará teniendo en cuenta el número de plantas servidas, usuarios, recorrido vertical, velocidad, tiempo de espera y las demás variables que el fabricante considere, ajustándose de todos modos a la norma EN-81, similar, o aquellas que las modifique o sustituya.

ARTÍCULO 43°. Se adiciona un nuevo artículo en:

SECCIÓN 2 NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

III FUNCIONALIDAD

-OTROS ESPACIOS COMPLEMENTARIOS

ARTÍCULO 297° Bis CUARTOS PARA ÚTILES Y HOBBIES

1- CUARTOS ÚTILES. Se definen como aquellas áreas de la edificación destinadas al almacenaje y bodegaje, que sirven como espacio auxiliar de acomodamiento de implementos de la actividad principal, ya sea vivienda, local, oficina, etc.. Se localizan como unidades independientes de la actividad principal, pueden localizarse en cualquier parte de la edificación, preferiblemente anexas a áreas comunes de circulación en pisos superiores o en áreas de parqueaderos anexas a este o no, sin sobrepasar el área máxima de nueve (9.00) metros cuadrados. No podrán disponer de espacios de cocinetas, baños, terrazas, etc, ni servicios públicos independientes.

CUARTOS DE HOBBIES: Se definen como aquellas áreas de la edificación destinadas a la recreación pasiva, o actividades que como su nombre lo indica, se realizan por satisfacción y no representan una actividad comercial que genere rentabilidad. Estos sólo se permiten cuando hacen parte de las áreas comunes de la copropiedad, no podrán tener destinación independiente y el área máxima será de nueve (9.00) metros cuadrados. En ningún caso se

podrán privatizar. Deben estar debidamente iluminados, ventilados y libres de contaminación.

ARTÍCULO 44°. El artículo 298° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 298°. OBLIGACIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA EL ÁREA URBANA.

La obligación de estacionamientos privados o de visitantes en el área urbana al servicio de las edificaciones, se reglamenta teniendo en cuenta las variables de categoría general de uso, estrato socioeconómico, polígono de tratamiento donde se localiza el proyecto, áreas de local destinadas a usos diferentes del residencial, tipo de uso, número de destinaciones contempladas en el proyecto y su vinculación con el transporte público, así como los casos especiales donde existen soluciones alternas por programas especiales de la Administración o por la existencia de oferta de estacionamientos en altura o de transporte masivo.

Los desarrollos constructivos de vivienda, comercio y servicios en proyectos nuevos y los que sean objeto de subdivisión, modificación o cambio de uso que generen nuevas destinaciones, deberán cumplir con la asignación numérica establecida en el anexo 1 de la presente reglamentación y demás normas de este decreto excepto los destinados a vivienda de interés social, los cuales cuentan con su propia reglamentación. La asignación de la obligación está estipulada para desarrollos sin plan parcial, dado que los ejecutados bajo esta modalidad pueden contemplar su propia normatividad. En el evento que un plan parcial ya decretado no haya contemplado reglamentación sobre estacionamientos, deberá aplicar la norma que regula esta materia en la presente reglamentación.

En los casos de edificaciones construidas con anterioridad a la expedición del Acuerdo 046 de 2006, destinadas a actividades mercantiles de comercio o servicio, que sean objeto de modificación, adecuación, ampliación o reconocimiento y que en razón de estas actuaciones urbanísticas requieran cumplir con obligaciones de celdas de estacionamiento que no se puedan ubicar en el área útil del lote donde se localiza el establecimiento, ésta obligación se podrá cumplir en estacionamientos públicos en altura, que garanticen su permanencia en el sitio, que se encuentren a una distancia máxima de doscientos cincuenta (250.00) metros lineales del establecimiento.

Para el cumplimiento de esta obligación el parqueadero público deberá disponer de un área específica debidamente señalizada que permita identificar las celdas correspondientes al proyecto, obligación que deberá estar respaldada mediante un contrato de arrendamiento, comodato o compraventa debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del parqueadero que garantice del cumplimiento de dicha obligación.

En el Centro Tradicional y Representativo se podrá cumplir con la obligación de estacionamiento en edificaciones para este uso, localizadas a no más de dos cuadras o doscientos cincuenta (250.00) metros del proyecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 337° del Acuerdo 46 de 2006, para lo cual se deberá adquirir en favor de la copropiedad la propiedad de las respectivas celdas de parqueo, exigencia esta que se acreditará con la escritura pública debidamente registrada en el folio de matrícula

inmobiliaria respectivo y será verificado por la autoridad competente al momento del recibo de obra o del reconocimiento de la edificación.

En las áreas situadas a una distancia no mayor a doscientos cincuenta (250) metros de las estaciones del Sistema de Transporte Público Masivo, las edificaciones para los agregados y conglomerados comerciales, actividades mercantiles de comercio o servicio, oficinas y equipamientos en general tendrán como máximo el 50% de las celdas exigidas en las tablas de obligaciones de estacionamiento, garantizando de todas formas que no se generará ocupación del espacio público con el estacionamiento de vehículos. De todas formas las celdas de cargue y descargue serán adicionales a la anterior exigencia.

PARÁGRAFO 1°. En todo caso, los estacionamientos de visitantes que se dispongan en sótanos, semisótanos, a nivel o en altura, deberán ser señalados claramente en los planos y en la obra, así mismo los estacionamientos privados.

PARÁGRAFO 2°. Para efectos de calcular la obligación de parqueo para los desarrollos comerciales, esta se contabiliza sobre el área destinada a la actividad principal, descontando las áreas comunes para: baños, vestieres, cuartos para instalaciones mecánicas o cocinas, entre otros.

PARÁGRAFO 3°. Las obligaciones de estacionamiento privada o de visitantes se asignan teniendo en cuenta la estratificación predominante por barrios. Para calcular las obligaciones de celda de parqueo en los diferentes proyectos de construcción, adición o modificación de edificaciones que se adelanten en la ciudad, se tendrá en cuenta el plano vigente de "Estratificación Predominante por Barrio" expedido por El Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 45°. El artículo 299° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 299°. LOCALIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS.

Los estacionamientos de vehículos al servicio de un desarrollo urbanístico y constructivo se deben ubicar en el área útil del lote y construir de acuerdo con la norma técnica contenida en la presente reglamentación, así como con los lineamientos del Acuerdo 46 de 2006.

PARÁGRAFO. Las edificaciones existentes o por construir, localizadas en predios con área hasta doscientos (200) metros cuadrados de suelo o las que presenten un máximo de doscientos (200) metros cuadrados construidos sea cual fuere el área del predio, que se localicen en el Centro de la ciudad, en el área de influencia inmediata de las estaciones del Sistema de Transporte Público Masivo Metro, Metrocable o Metroplús, en vías en las que se concentran rutas de buses como la calle 44 San Juan entre el río y la carrera 99, la calle 49 Ayacucho entre carreras 39 y 12 y la calle Colombia entre carrera 65 y hasta la 82, Carabobo-vía Moravia Acevedo entre calles 73 y límite municipal, Carrera 52 entre avenida 80-81 y calle 30, y en zonas de estacionamiento regulado, no tendrán que cumplir con celdas para el estacionamiento de vehículos, en cuyo caso por ningún motivo se aceptará la ocupación con parqueo en ninguno de los elementos de la sección pública de la vía, ni

en los antejardines. Para estos desarrollos es aplicable además lo establecido en el artículo 31° y 271° del Decreto 409 de 2007 (modificados por los artículos 4° y 33° respectivamente, del presente Decreto.

En el caso de que la edificación vaya a ser exonerada de la obligación de parqueo por estar localizada en zonas de estacionamiento regulado, se deberá adjuntar a la solicitud de licencia, la constancia expedida por la Secretaría de Transportes y Tránsito de la existencia de este tipo de estacionamiento en la zona.

ARTÍCULO 46°. El artículo 300° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 300°. ESTACIONAMIENTOS PARA DESARROLLOS DE VIVIENDA. Todo desarrollo urbanístico y constructivo destinado al uso residencial deberá cumplir con el número de estacionamientos por unidades de vivienda, ya sean privados o comunes, que se presentan en el Anexo No. 1, tablas 1 y 2 del presente Decreto.

Si el proyecto urbanístico de vivienda genera trescientas (300) o más celdas para el estacionamiento de vehículos, se deberá presentar un análisis de movilidad al Departamento Administrativo de Planeación mediante el cual se sustente la solución de la movilidad vehicular al interior y al exterior del proyecto, dicho análisis tiene por objeto la evaluación del acceso y evacuación de los vehículos, sus impactos en el sistema vial aledaño y determinar las obras que se requieren realizar. Para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto se deberá acreditar ante el respectivo curador el acto administrativo que aprueba el análisis de movilidad y las obras que se requieren realizar por el proyecto.

PARÁGRAFO. No habrá lugar a exigencia de estacionamiento en ningún área de la ciudad cuando se presente uno de estos tres eventos:

1. Las viviendas de tipología unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar que no obedezcan a procesos de urbanización.
2. Las viviendas resultantes de procesos de ampliaciones, adecuaciones o modificaciones que no adicionen más de dos destinaciones nuevas y que el total de viviendas en la edificación no supere la densidad permitida para el sector.
3. Las construcciones existentes en los desarrollos informales y en las áreas de manejo especial, que se vayan a reformar o adicionar no tendrán exigencia de estacionamientos, siempre y cuando no supere las cuatro destinaciones de vivienda. Para nuevos desarrollos que superen las cuatro (4) destinaciones de vivienda que se localicen en estas zonas deberán cumplir con las exigencias de estacionamientos establecidas para la zona.

ARTÍCULO 47°. El artículo 301° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 301°. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTO EN EL BARRIO PRADO. Para el polígono de Conservación (Barrio Prado) se tendrán consideraciones especiales dependiendo del tipo de proyecto, sin detrimento de la edificación y del espacio público y

atendiendo a los lineamientos que el Plan Especial de Protección Patrimonial señale y defina en su reglamentación complementaria. Hasta tanto se tenga dicha reglamentación, el Departamento Administrativo de Planeación analizará los casos que se presenten, sean estos proyectos nuevos, subdivisiones de edificaciones existentes o cambios de uso.

ARTÍCULO 48°. El artículo 304° del Decreto 409 de 2007, se deroga.

ARTÍCULO 49°. El artículo 305° del Decreto 409 de 2007, se deroga.

ARTÍCULO 50°. El artículo 338° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 338°. **GENERALIDADES.** En concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006, corresponden a desarrollo urbanísticos en Suelo Rural los de Parcelación y de Construcción, los cuales se encuentran supeditados a lo establecido en el Acuerdo 46 de 2006, decretos complementarios y la presente reglamentación. Los desarrollos urbanísticos en suelo rural son aplicables a todos los usos.

PARÁGRAFO 1°. Para todos los efectos deberá consultarse el Decreto Nacional 564 de 2006 o aquel que lo sustituya o modifique, así como la Ley 810 de 2003, en lo relacionado con las licencias de subdivisión rural, parcelación y construcción y procesos de partición.

PARÁGRAFO 2°. Las particiones realizadas en el Suelo Rural con anterioridad a la Ley 9ª de 1989 (11 de enero de 1989), mediante escritura pública debidamente registrada, se acogerán a lo dispuesto en el Parágrafo 3° del Artículo 291° del Acuerdo 46 de 2006; así mismo, aplica lo dispuesto en el Parágrafo 2° del citado Artículo, para los procesos realizados de parcelación y construcción sin la respectiva licencia.

PARÁGRAFO 3°. Los procesos de parcelación y construcción realizados sin la respectiva licencia, deberán cumplir con los requisitos, trámites y procedimientos que para el efecto se determinan en la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 4°. Tal como lo dispone el Decreto Nacional 564 de 2006, la licencia otorgada para este tipo de procesos, no autoriza ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados, pero sí debe garantizar la accesibilidad a cada uno de los lotes, por lo tanto, esta licencia requiere el respectivo trámite de vías obligadas, adicionalmente, todo proceso de subdivisión implica proceso de parcelación, situación por la que para la respectiva licencia se deberán prever las obligaciones urbanísticas, tanto por áreas de cesión como por destinación boscosa.

PARÁGRAFO 5°. Para efectos de la aplicación, en concordancia con lo establecido en los Decretos Nacionales 097 y 564 de 2006 o aquellos que los sustituyan o modifiquen, también con los Artículos 430° y 499° del Acuerdo Municipal 46 de 2006, así como el Decreto Municipal 0342 de 2007 en desarrollo del Artículo 428° del mismo Acuerdo, la

denominación de “partición” se entenderá de manera genérica como “parcelación”, en los términos que establece el Artículo 5° del Decreto Nacional 564 de 2006.

ARTÍCULO 51°. El artículo 374 del Decreto 409° de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 374°. **CELDAS PARA ESTACIONAMIENTO EN SUELO RURAL.** Las disposiciones sobre estacionamientos, se registrarán por lo siguiente:

En el Suelo Rural, las celdas para estacionamiento requeridas por las diferentes edificaciones destinadas a cualquier uso se proyectarán en el interior del predio, sin ir en detrimento de los retiros establecidos a linderos, frontales y áreas de destinación especial. Esta exigencia se establece por tipologías de usos para el suelo rural en el cuadro respectivo en el Anexo 1 que acompaña el presente Decreto.

Se podrá dar solución de celdas para estacionamiento exigidas a las diferentes edificaciones destinadas a cualquier uso, en lotes aledaños que se encuentren a menos de 250 metros, donde se permita este servicio según la Tabla de Usos del Suelo Rural del Anexo III del Acuerdo 46 de 2006, salvo las actividades que se desarrollen en locales ubicados sobre vías de comunicación nacional y regional.

Los estacionamientos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano de acuerdo con las condiciones técnicas establecidas para el suelo urbano.

Las celdas de estacionamiento que se establezcan para personas con movilidad reducida, deberán cumplir con las exigencias y disposiciones estipuladas para el suelo urbano y con las exigencias establecidas para tal efecto por el gobierno nacional.

ARTÍCULO 52° El artículo 391 se deroga.

ARTÍCULO 53° El artículo 394° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

II. ALOJAMIENTO

ARTÍCULO 394°. **SERVICIO DE ALOJAMIENTO.** Son aquellos orientados a prestar el servicio de estadía, en cualquiera de sus modalidades: día a día, por períodos mayores, con o sin alimentación u otros servicios complementarios.

Su clasificación corresponde a la establecida en la Ley 300 de 1996 y en la norma NTS006 de categorización hotelera, o en la que la modifique, complemente o sustituya, de acuerdo con el tipo de servicio que prestan, con base en el cual se define su ubicación en el territorio municipal. Como complemento normativo se define la obligación de exigencia de parqueo.

Estos establecimientos se registrarán además por las normas establecidas por entidades competentes del orden superior que regulen la materia y las que determinan la categorización por estrellas y la calidad del servicio (Resolución 00657 de 2005 del

ministerio de Comercio, Industria y Turismo), que buscan fomentar el mejoramiento de la calidad del servicio.

Los establecimientos de alojamiento en general, deberán cumplir con los índices de construcción y ocupación establecidos para el polígono de tratamiento en el cual se ubican.

Apartahoteles o apartasuite. Los establecimientos de alojamientos destinados a apartahoteles o apartasuites, deberán cumplir con las densidades, aprovechamientos, índices de ocupación y construcción, y demás normas establecidas para el uso residencial dependiendo del polígono de tratamiento en el cual se localicen, y por las normas de estacionamientos previstas para las viviendas según , teniendo en cuenta que cada habitación constituye una destinación.

Apartaoficinas. Los establecimientos destinados a aparta-oficinas deberán cumplir con la ubicación para oficinas establecida en el Acuerdo 46 de 2006 para las distintas áreas del municipio y se registrarán por las densidades, aprovechamientos, índices de ocupación y construcción y demás normas establecidas para el uso residencial dependiendo del polígono de tratamiento en el cual se localicen y por las normas de estacionamientos previstas para las viviendas según el lugar de ubicación, teniendo en cuenta que cada habitación constituye una destinación.

ARTÍCULO 54° El artículo 397° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 397°. **DE LOS ESTACIONAMIENTOS EN EL SERVICIO DE ALOJAMIENTO** Los establecimientos de alojamiento deberán presentar solución de parqueo que garantice el cargue y descargue de mercancías e ingreso y salida de los usuarios. La exigencia en cuanto al número de celdas está relacionada con la calidad del servicio y será la establecida por la norma técnica NTSH006 o la que la sustituya. En el caso de que el establecimiento preste servicios complementarios que concentren usuarios, se adicionarán celdas para estacionamiento a razón de un estacionamiento por cada cincuenta metros de área útil destinada a los mismos.

ARTÍCULO 55° El artículo 403° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 403°. **FUNERARIAS. CONCEPTO.** Es el establecimiento destinado a la prestación de servicios funerarios con o sin preparación de cadáveres; podrán albergar laboratorios de tanatopraxia.

Según el tipo de servicios que presten se definirá su localización y las normas constructivas (espacios requeridos para el adecuado funcionamiento de estas actividades). Se tendrán en cuenta además las normas de carácter superior que regulen la materia.

Las funerarias se clasificarán como sigue:

1. Oficina funeraria sin exhibición de cofres y sin preparación de cadáveres: Son oficinas de representación de servicios funerarios, donde se atiende al público pero las ventas sólo se hacen por catálogo u otro medio similar.

2. Funerarias con exhibición de cofres y sin preparación de cadáveres.
3. Funerarias con exhibición de cofres y con preparación de cadáveres.
4. Funerarias con exhibición de cofres, preparación y almacenamiento de cadáveres.

ARTÍCULO 56° El artículo 407° se deroga.

ARTÍCULO 57° El artículo 410° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 410°. SALAS DE VELACIÓN, NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.

1. **Áreas:** Área mínima construida de cien (100.00) metros cuadrados por cada sala de velación, la cual debe distribuirse en los siguientes espacios: zona común, zona familiar para ubicación del féretro y cuarto de descanso privado con servicios sanitarios, de quince (15.00) metros cuadrados como mínimo. El oratorio se considera como una sala más.

2. **Servicios sanitarios:** Deben estar provistas de servicios sanitarios independientes para damas y caballeros, en proporción de una unidad completa (sanitario y lavamanos) para cada sexo, con orinal adicional para la unidad de caballeros, por cada sala de velación.

3. **Circulación:** En caso de que se plantee un acceso común para dos o más salas de velación, se deberá disponer de zonas de circulación de tres (3.00) metros de ancho o más, dependiendo del número de éstas. Esta circulación se incrementará a razón de 0.50 metros por cada sala adicional a las primeras.

4. **Iluminación y ventilación:** Deben cumplir los requisitos mínimos sobre iluminación y ventilación, contenidos en la presente reglamentación; ésta debe ser en forma directa desde patios o vacíos, o en forma mecánica cuando la distancia a la fuente de luz supere los tres (3.00) metros.

5. **Estacionamientos:** Se debe disponer de un área de estacionamiento integrada a la edificación con un mínimo de veinte (20) celdas por cada sala de velación u oratorio en las zonas de estratos 5 y 6 y de quince (15) celdas en las zonas de estratos 3 y 4 y en el Centro Tradicional y Representativo, cumplirán con cinco (5) celdas; en estratos 1 y 2 no se exigen pero deberá garantizarse al menos una celda para el estacionamiento de la carroza fúnebre.

Para las construcciones existentes en templos debidamente aprobados sin solución de estacionamiento, podrá solucionar la exigencia en un predio que no esté a más de doscientos cincuenta (250.00) metros de la sala de velación.

6. **Salas anexas a cementerios:** Cuando el servicio de sala de velación se presente anexo al cementerio o jardín cementerio existente, deberá cumplir con diez celdas, (10) por sala de velación.

ARTÍCULO 58°. El artículo 412° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 412° MORGUES. LOCALIZACIÓN. Esta tipo de edificación se localizará como servicio anexo a servicios de salud de segundo y tercer nivel y a funerarias en la modalidad establecida en el numeral 4 del artículo 54°, "FUNERARIAS. CONCEPTO" de este Decreto, y deberá cumplir con las reglamentaciones vigentes para el manejo de cadáveres.

ARTÍCULO 59° El artículo 489° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 489°. **NORMAS DE ESTACIONAMIENTO. CONCEPTO.** Son edificaciones destinadas para el estacionamiento de vehículos en área cubierta o descubierta. Pueden ser a nivel, en altura, para vehículos livianos, medianos, pesados, para motocicletas y similares, y mixtos.

Para su reglamentación se establecen normas técnicas relacionadas con la ubicación en relación con la vía, entradas y salidas, capacidad, dimensión de celdas, señalización, normas de seguridad, iluminación, dotación de unidades sanitarias, bahías de aproximación, pisos, cubiertas, condiciones de accesibilidad y servicios adicionales.

Aunque la demanda en el suelo rural no es comparable con la del suelo urbano, en los sitios donde la asignación de usos lo permita, este tipo de servicios tendrá la restricción de desarrollarse únicamente a nivel, excepto en los lotes destinados a equipamientos básicos o proyectos específicos, donde el límite de altura será de dos (2) pisos.

En la localización de los estacionamientos públicos o privados se tendrán en cuenta los efectos que tengan sobre el sistema de tránsito y transporte y su impacto sobre los usos en los sectores donde se pretenden ubicar. Las especificaciones de acceso, áreas, construcción y dotación deberán ser las adecuadas para un óptimo funcionamiento según la tipología del vehículo, las características del sector y su clasificación como parqueadero público o privado, en altura o a nivel.

Para efectos de esta reglamentación, los vehículos automotores se clasifican así:

- § Motocicletas y similares.
- § Vehículos livianos (automotores, camperos, camionetas y similares).
- § Vehículos medianos (camiones y volquetas hasta cinco toneladas de capacidad, buses y busetas hasta quince pasajeros y similares).
- § Vehículos pesados (camiones y volquetas de más de cinco toneladas, buses y busetas de más de quince pasajeros y similares).

ARTÍCULO 60°. El artículo 490° se deroga.

ARTÍCULO 61°. El artículo 491° se deroga.

ARTÍCULO 62°. El artículo 492° se deroga.



ARTÍCULO 63°. El artículo 493° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 493°. LOCALIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS. La localización de los estacionamientos de vehículos consignada en el Acuerdo 46 de 2006, se determina dependiendo de la zona a saber: para las zonas residenciales sólo se permite la modalidad de vehículos livianos (tipo automóvil) código CIU 633905, tal y como quedó indicado en la tabla de usos de dicho Acuerdo y de conformidad con la clasificación de automotores definida en el presente Decreto.

En las áreas y corredores de actividad múltiple definidas, se permite el estacionamiento para taxis, colectivos, el servicio de grúas hasta cinco (5) toneladas y terminales de buses; en estas zonas también se permiten los servicios de parqueo para vehículos livianos tipo automóvil con el código 633905.

Sólo se permite el parqueo de vehículos pesados mayores a cinco (5) toneladas, en las áreas de Producción de Gran Empresa y Producción en Consolidación.

Para el desarrollo de la actividad, las edificaciones destinadas para el servicio de estacionamiento de vehículos, debe contar con la aprobación específica de la entidad competente soportada por la respectiva licencia de construcción y con el recibo de obras.

ARTÍCULO 64°. El artículo 494 del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 494°. NORMAS TÉCNICAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS. Los estacionamientos privados y públicos se podrán disponer en superficie o dentro de las edificaciones en sótanos, semisótano o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Los estacionamientos públicos y privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública y no ocupen la totalidad de la parte frontal del primer piso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 307° del Acuerdo 46 de 2006.
2. Deben construirse topellantas en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.
3. Deben construirse y repararse los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, en el frente correspondiente al lote.
4. Las dimensiones de los carriles para ingreso y salida a los estacionamientos públicos o privados, son las siguientes:

El acceso y salida a los estacionamientos al servicio de las edificaciones destinadas a vivienda, usos diferentes o exclusivamente para el parqueo de vehículos livianos, sólo podrán contemplar un carril con ancho de tres con cincuenta (3.50) metros. Excepto en los casos en los cuales el número de celdas sea superior a treinta (30) o el frente del predio supere los diez y seis (16.00) metros casos en los cuales deberán contemplar un carril

adicional, en acceso unificado que interrumpa una sola vez el antejardín, el andén y la zona verde pública, con dimensión de seis (6.00) metros.

En los casos de edificaciones que contemplen 30 parqueaderos o más, no se permitirá que el acceso quede enfrentado al de otra edificación, sea esta del mismo o de diferente proyecto, como mínimo la distancia de los bordes externos más cercanos entre estos dos accesos será de 15.00 metros.

En los casos de edificaciones que contemplen 30 parqueaderos o más y se pretenda contar con dos accesos por un mismo frente de un lote, estos tendrán que estar especializados, uno para ingreso y el otro para salir cumpliendo con las siguientes especificaciones:

- Entre ambos accesos debe respetarse como mínimo un retiro de 12 metros.
- La distancia entre el acceso más próximo al lindero y la rampa de acceso a un edificio colindante será de mínimo 6 metros.
- En predios en esquina, el retiro mínimo entre el acceso al estacionamiento y la intersección de los bordes de las calzadas más próximos será de 15 metros.

5. Para efectos de visibilidad y maniobrabilidad, la ochava entre el muro de paramento y los laterales de acceso o salida tendrá un radio mínimo de cuatro (4) metros, cuando no exista antejardín.

Se debe permitir la visibilidad hacia el interior y al exterior y las puertas no abrirán por fuera del paramento, pudiendo ser también corredizas, facilitando así, los giros de los vehículos que ingresan y/o salgan del parqueadero. Se requieren además espejos que mejoren la visibilidad sobre el acceso y la salida de los vehículos y sobre las áreas públicas de circulación peatonal.

6. Las rampas de acceso se dispondrán al interior del área útil del predio de conformidad con lo establecido en el artículo 28° "DISEÑO DE RASANTES" del Decreto 409° de 2007, (modificado por el artículo 3° de este Decreto).

Las rampas no podrán interrumpir el andén y sólo se permitirán sobre antejardín en áreas residenciales de manera descendente, dejando a partir del borde interior del andén un (1.00) metro como área de transición. Salvo cuando la topografía original del terreno lo exija, se permitirán rampas de manera ascendente. En edificaciones localizadas en áreas diferentes a las residenciales las rampas ascendentes o descendentes se desarrollarán a partir del paramento de la edificación.

La pendiente máxima de las rampas rectas tanto de acceso como de circulación interna será del veinte por ciento (20%), medida por el borde interno de la rampa.

7. Las maniobras para el parqueo de los vehículos deben desarrollarse al interior del lote garantizando la movilidad y la seguridad.

8. En predios en esquina, el retiro mínimo entre el acceso al estacionamiento y la

intersección de los bordes de las calzadas más próximos será de 15 metros y el acceso se hará por la vía de menor jerarquía. En el caso de edificaciones que dispongan de treinta celdas o menos, localizadas en predios menores a dos mil (2.000) metros cuadrados, que no puedan cumplir con este retiro de 15 metros por que la dimensión del único frente con posibilidad de acceso es insuficiente, se accederá al lote por el extremo más alejado de la intersección vial.

9. No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema vial troncal, regional y al sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas al transporte público y a circulación peatonal. El acceso a los estacionamientos desde este tipo de vías deberá hacerse indirectamente a través de una vía de servicio o bahía, y para el caso de las vías arterias podrá hacerse un retroceso y ampliación del acceso al parqueadero en relación con el paramento, buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.

Si se proyectan rampas frente a estas vías, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación. En ningún caso se permitirán rampas que atraviesen o modifiquen el nivel de andén y la zona pública.

10. Las dimensiones libres, mínimas para las celdas de parqueo, serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2.50) por cinco con cincuenta (5.50) metros para estacionamiento público y dos con treinta (2.30) por cinco (5.00) metros para estacionamientos privados, El ancho de la celda se aumentará dependiendo de la pendiente transversal de la misma de la siguiente forma:

11.

Pendiente	Ancho de la celda
Hasta el 6%	2.30m
Hasta el 8%	2.50m
Hasta el 10%	2.75m
Hasta el 12%	3.00m
Mayores al 12%	no se permiten.

En caso de que la celda se localice entre muros estructurales o columnas que superen un metro (1.00) en el sentido longitudinal de la celda, la dimensión mínima de la celda será de 3.00 metros libres.

11. Todo proyecto de parqueadero público o privado deberá contemplar celdas diseñadas

especialmente para personas con movilidad reducida con unas dimensiones de un rectángulo de cinco (5.50) metros por tres con cincuenta (3.50) metros, libres de todo impedimento que restrinja su movilidad y seguridad. En los casos en los cuales existan dos celdas contiguas, el ancho mínimo de las mismas será 3.00 metros en razón de que pueden compartir un espacio central libre. Las celdas deberán ubicarse lo más próximo posible al acceso principal y estar señalizadas con el símbolo internacional que las identifique; su proporción será de una por cada cincuenta (50) celdas, con un mínimo de una celda, de acuerdo con las disposiciones de orden nacional que regulan la materia.

12. La sección del carril de circulación central para parqueo a noventa grados (90°) y en ambos costados de ésta, será como mínimo de seis (6.00) metros para estacionamientos públicos y privados. Para estacionamiento a doble crujía en ángulos diferentes, así como a noventa grados (90°) en un sólo costado del carril de circulación, se podrá tener un mínimo de cinco con cincuenta (5.50) metros.

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

14. Para efectos de garantizar la seguridad cumplirán con:

a. Un extintor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada diez (10) vehículos o por cada cuatrocientos (400.00) metros cuadrados de área útil de estacionamiento, ubicado en lugares visibles y distanciados entre sí.

b. Los vehículos deben estacionarse en posición de salida, es decir, de frente al pasillo.

c. Una adecuada ventilación que evite la concentración de gases. Deberán disponer de medios mecánicos o artificiales para efectos de garantizar condiciones adecuadas de ventilación e iluminación, en los casos en que no sea factible contar con ventilación e iluminación natural.

d. Los estacionamientos en altura deberán tener una red de incendio húmeda o seca, con su respectiva salida en cada piso, de acuerdo con los requisitos del Departamento de Bomberos.

15. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida de los estacionamientos públicos deberá colocarse una luz intermitente que indique la existencia del mismo y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos.

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

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

Las edificaciones destinadas a estacionamiento o que dispongan de los mismos para el servicio de la edificación cumplirán con lo establecido en los artículos 253° y 307° del Acuerdo 46 de 2006.

PARÁGRAFO 1°. El área máxima destinada a estacionamientos en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, se podrá extender frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín en el área urbana y en los cascos urbanos de los corregimientos, excepto en la comuna de El Poblado y los demás barrios que conforman la zona 5 (Z-5) donde no se permitirá la ocupación del retiro frontal obligatorio.

PARÁGRAFO 2°. Los retiros laterales y de fondo se podrán destinar para sótanos de estacionamiento siempre y cuando éstos no sobrepasen el nivel original del terreno, ni presenten alturas mayores que los niveles de piso o terreno de los lotes colindantes; cuando dicho retiro corresponda a retiros a quebradas éstos no se podrán ocupar con estacionamiento de vehículos ni en el subsuelo ni en superficie.

PARÁGRAFO 3°. La terraza que cubre los sótanos destinados a estacionamientos de vehículos, cuando estos hagan parte integral de la edificación y ocupen total o parcialmente los retiros laterales, se conservarán libre de todo tipo de construcción y tendrá tratamiento como piso duro ornamental, pudiendo ser destinada a actividades comunes o privadas del primer piso que armonicen con el diseño general de la edificación y con el uso de la misma.

PARÁGRAFO 4°. Los estacionamientos a nivel se ubicarán en el área útil del lote. En suelo urbano, uno de los retiros laterales podrá ser utilizado para parqueo de visitantes descubierto a nivel, donde aplique esta exigencia. También podrá utilizarse para el acceso vehicular a sótano, semisótano o primer nivel, siempre y cuando no exista un acceso contiguo en la edificación colindante, en ningún caso podrá sobrepasar el nivel final del terreno o cubrirse.

ARTÍCULO 65°. El artículo 495° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 495°. **CLASIFICACIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS.** Los estacionamientos se clasifican como sigue, según sus especificaciones:

A . Estacionamientos públicos y privados a nivel:

Son aquellos que funcionan en instalaciones de carácter temporal habilitadas exclusivamente para tal fin, cumpliendo con las siguientes especificaciones y con las demás normas técnicas de la presente reglamentación:

1. Área del local de trescientos (300) metros cuadrados como mínimo, y frente de once (11) metros.
2. Tendrán pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o en material triturado en tamaños combinados que oscilen entre media y una pulgada, con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje del lote, evitándose la inundación del mismo.
3. La cubierta de las celdas deberá ser en teja de barro, asbesto-cemento, o similares.
4. Se dotará de una caseta para la administración del local, la cual deberá ubicarse en forma tal que garantice una zona de espera para los vehículos.

B. Estacionamientos públicos y privados en altura.

Son aquellos que funcionan en edificaciones de carácter permanente especialmente diseñadas y construidas para tal fin, cumpliendo con lo siguiente:

1. Altura máxima ocho (8) pisos, área mínima del local mil (1.000) metros cuadrados y frente mínimo de veinticuatro (24.00) metros. Estas dimensiones pueden ser menores en los casos de utilización de tecnologías diferentes a las tradicionales, tales como sistemas de elevadores para los vehículos, siempre y cuando la edificación cumpla con estándares de funcionalidad.

2. Retiros frontales: Serán los establecidos en las normas generales de construcción.

3. Rampas

- a. Rectas:

Ancho de carriles:

- § Para ascenso 3.5 metros
- § Para descenso 3.5 metros

Longitud Pendiente Máxima

- § Más de veinticinco (25) metros 13%
- § De veinte (20) a veinticinco (25) metros 16%
- § De quince (15) a veinte (20) metros 18%
- § De diez (10) a quince (15) metros 20%

- b. Curvas

Ancho de carriles:

- § Interior 3.8 metros
- § Exterior 3.3 metros

Los estacionamientos privados en altura podrán tener una reducción del ancho del carril, de acuerdo con las limitaciones de espacio, pero en ningún caso, éste será menor de tres con cincuenta (3.50) metros. La pendiente será del setenta y cinco por ciento (75 %) de la correspondiente a la rampa recta. El peralte máximo para el radio de giro mínimo será del diez por ciento (10%) y el radio de curvatura exterior mínimo del carril interior será de siete con cincuenta (7.50) metros.

4. Se dotará de una caseta de control, la cual deberá ubicarse a una distancia mínima de diez (10.00) metros del muro de paramento frontal.

PARÁGRAFO 1º. Para la transición entre el piso y la rampa recta o curva, se dispondrá de una longitud expresada en decímetros, igual al doble del valor absoluto de la pendiente de la rampa, su pendiente será el cincuenta por ciento (50%) de la correspondiente a la rampa.

Las celdas que queden ubicadas por su costado longitudinal contra paredes de la edificación tendrán un ancho adicional de 0.25 metros. Los muros de cierre en las fachadas deberán construirse como parte integral de la estructura dando continuidad en forma vertical a las losas, o en su defecto, colocar elementos de seguridad, sin ir en detrimento del zócalo urbano. De todas formas se respetarán los antejardines, los cuales quedarán por fuera del cerramiento.

PARÁGRAFO 2º. En el Centro Tradicional y Representativo, la altura libre mínima, entre el nivel de piso acabado y la parte más baja de la estructura (incluidas las redes y los ductos) será de tres con cincuenta (3.50) metros. En las demás áreas de la ciudad el primer piso tendrá una altura libre mínima de dos con sesenta y cinco (2.65) metros y los demás pisos podrán tener una altura libre mínima de dos con veinte (2.20) metros entre el piso acabado del nivel inferior y cielo falso, estructura, redes, ductos o similares, del piso siguiente.

Se dispondrá de ascensores en las edificaciones destinadas a estacionamientos, de conformidad con la reglamentación vigente. Cualquiera que sea la altura, no se podrá prescindir de escaleras, las cuales deberán tener una sección mínima de uno con veinte (1.20) metros y estar dotadas de pasamanos, buena iluminación y ventilación.

PARÁGRAFO 3º. Si el área destinada al estacionamiento de los vehículos se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área del lote; en ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública. Si se proyectan frente a vías existentes pertenecientes al sistema vial troncal, regional o arterial primario que tengan retiros de antejardín, dichas rampas no podrán desarrollarse sobre éste, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación. Esta disposición aplica tanto a las edificaciones destinadas exclusivamente a estacionamientos como a las destinadas a vivienda, comercio o industria que dispongan de áreas de estacionamiento al servicio del proyecto.

PARÁGRAFO 4°. En ninguna parte de la ciudad se permite ocupar el antejardín con sótano, semisótano o cualquier otro nivel destinado al estacionamiento, pero sí el retiro frontal adicional, excepto en el sector de El Poblado.

PARÁGRAFO 5°. Todo estacionamiento deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destinación a la circulación de peatones y contigua a la circulación que ha de adecuarse para personas con movilidad reducida.

ARTÍCULO 66°. El artículo 496 del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 496°. ESTACIONAMIENTO PARA MOTOCICLETAS

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 (15.00) metros, medidos a partir del borde de la calzada. 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) vehículos o fracción superior al cincuenta por ciento (50%) de esta cantidad.

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 67°. El artículo 497° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 497°. OTRAS MODALIDADES DE ESTACIONAMIENTOS. Los estacionamientos de chazas, carretillas, carros de venteros ambulantes y similares se registrarán por la norma de estacionamiento para motocicletas y sólo se podrán ubicar en áreas comerciales donde se requieran como actividad complementaria del programa de venteros o donde se permita la actividad de reciclaje, de conformidad con lo establecido en el anexo III del Acuerdo 46 de 2006. Se localizarán a nivel de primer piso y en locales con área mínima de cien (100.00) metros cuadrados.

ARTÍCULO 68°. El artículo 498° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 498°. DE LOS SERVICIOS ADICIONALES EN ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS. Podrá permitirse el servicio de lavado de vehículos, siempre y cuando se cumplan las siguientes especificaciones para el área destinada a dicha actividad, la cual debe aparecer en la aprobación respectiva que respalda los planos que acompañan la licencia:

1. Muros de cuatro (4.00) metros de altura como mínimo, debidamente impermeabilizados en la zona de lavado.

2. La pendiente mínima del piso para facilitar la evacuación del agua hacia las cañerías será del dos por ciento (2%).

3. El desagüe de los lavaderos deberá ser subterráneo y estar provisto de trampa de grasas y desarenador antes de entrar al colector o quebrada, con el fin de evitar la contaminación de las aguas y de acuerdo con las especificaciones de las Empresas Públicas de Medellín.

4. Se podrán destinar para lavadero de vehículos máximo el 10% de las celdas, las cuales podrán tener guajes para el lavado.

PARÁGRAFO. Los estacionamientos, cualquiera sea su modalidad o tipología, podrán adecuar celdas específicas de parqueo para bicicletas, las cuales deben estar debidamente señalizadas y numeradas para no causar conflictos funcionales con la actividad principal de estacionamiento de otras modalidades de vehículos.

Cuando éstos sean objeto de un proyecto específico, deberán contar con un plano de respaldo debidamente aprobado, donde se defina la ubicación de las áreas de establecimiento y circulación con un mínimo de 2.50 metros, garantizando la movilidad y seguridad al interior de los espacios.

ARTÍCULO 69°. El artículo 499° se deroga.

ARTÍCULO 70°. El artículo 501° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 501°. **NORMAS GENERALES PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS.** Para estos estacionamientos se establecen las siguientes normas:

1. Los estacionamientos para vehículos pesados se ubicarán en forma tal, que no causen conflictos en la vía pública. En vías arterias y de transporte público se deberá construir una vía de servicio o bahías de acceso y salida en los sitios donde se permita la ubicación de estacionamientos de este tipo.

2. Área mínima del lote mil (1.000) metros cuadrados, frente mínimo de veintiséis (26.00) metros. Pueden permitirse estacionamientos que cumpliendo con el área mínima posean un frente inferior, si se cumplen condiciones de funcionalidad.

3. Los pisos serán en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o material granular de buena gradación y con pendiente que garantice un buen drenaje.

4. Se hará el cierre del local en mampostería ranurada y pintada, con una altura mínima de tres (3.00) metros.

5. Debe hacerse la construcción y reparación de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, en el frente correspondiente al lote.

6. Los accesos y salidas tendrán un ancho mínimo de ocho (8.00) metros. Los muros que lo conformen deberán tener una ochava con un radio de giro mínimo de cinco (5.00) metros.

7. Las celdas deberán tener una dimensión de tres con cincuenta (3.50) metros por doce (12.00) metros. La circulación tendrá una dimensión de catorce (14.00) metros para parqueo a noventa grados (90°) y de diez con cincuenta (10.50) metros para parqueo a sesenta grados (60°) y cuarenta y cinco grados (45°).

8. Deberá dotarse de una caseta para la administración del local, y de servicios públicos independientes de los de la administración. Adicionalmente, se deberá disponer de celdas

para personas con movilidad reducida, debidamente señalizadas.

9. Deberá poseer un sistema de seguridad contra incendios que cumpla con la normatividad expedida por la autoridad competente.

ARTÍCULO 71°. Se adiciona el siguiente artículo:

ARTÍCULO 501° Bis. LAVADERO DE VEHÍCULOS

- **Concepto.** Son los establecimientos dedicados exclusivamente al lavado manual o automático de vehículos en general y que adicionalmente pueden prestar servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilización, desmanchado y brillo de estos.

- **Localización:** Su ubicación será de acuerdo con los usos estipulados en el Anexo 3 del Acuerdo 46 de 2006. Código 502005. Se prohíben en el anillo bidireccional del centro, en el Corredor Recreativo y Turístico de la Carrera 70, en el Corredor Recreativo y Turístico de Las Palmas y en zona residencial

-**Normas Técnicas:** Las edificaciones destinadas al lavadero de vehículos cumplirán con los artículos, 494° "Normas técnicas sobre estacionamientos", literal A "Estacionamientos públicos y privados a nivel" del artículo 495° "Clasificación de los estacionamientos" y artículo 498° "De los servicios adicionales en los estacionamientos públicos", del Decreto 409 de 2007, (modificados por los artículos 63°, 64° y 67° de este Decreto), con excepción del ancho de las celdas que deberá incrementarse en 0,50 metros. La localización y el número de los guajes se determinarán de forma que garanticen la funcionalidad del establecimiento.

ARTÍCULO 72°. Se deroga el artículo 523° del Decreto 409 de 2007.

ARTÍCULO 73°. El artículo 524° del Decreto 409 de 2007, quedará así:

ARTÍCULO 524°. **LICENCIAS URBANÍSTICAS.** Para el reconocimiento constructivo de las edificaciones existentes de conformidad con las normas señaladas en esta Cuarta Parte, no será condición previa la obtención de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión o reloteo del lote sobre el que se localiza la edificación objeto de reconocimiento.

PARÁGRAFO 1. Cuando sobre la edificación objeto de reconocimiento se pretendan la realización de futuras intervenciones, bajo cualquiera de las modalidades de licencia de construcción previstas en el artículo 7 del Decreto Nacional 564 de 2006 o el que lo sustituya, modifique o reforme, para su aprobación será condición previa obtener la licencia de urbanización, parcelación, subdivisión o reloteo, según sea el caso, del lote de mayor extensión del cual hace parte el lote sobre el que se localiza la edificación que fue objeto de reconocimiento. En este caso, estas actuaciones no podrán superar las destinaciones, altura o el índice de construcción definidos como aprovechamientos máximos para cada polígono de tratamiento o intervención en el Acuerdo 46 de 2006

PARÁGRAFO 2. En el acto administrativo que expida el Curador Urbano otorgando el reconocimiento, deberá dejar constancia expresa que para futuras intervenciones sobre la edificación, mediante cualquiera de las modalidades de licencia de construcción, deberá obtener previamente la licencia de urbanización, parcelación, subdivisión o reloteo, según sea el caso, del lote de mayor extensión del cual hace parte el lote sobre el cual se localiza la edificación que fue objeto de reconocimiento.

ARTÍCULO 74°. El artículo 525° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 525°. **PROCESOS DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y RURAL Y DE REGULARIZACIÓN DE TIERRAS RURALES.** En los procesos de regularización y legalización urbanística en suelo urbano y rural y de regularización de tierras rurales, se definirá la norma para el reconocimiento de las edificaciones en cada territorio de intervención, mientras se adoptan estos proyectos se aplicará de manera transitoria lo contenido en el artículo 537° del Decreto 409° de 2006, modificado por el artículo 76° del presente Decreto.

PARÁGRAFO. Hasta tanto se expida el acto administrativo que adopte los proyectos urbanos de legalización y regularización urbanística, los reconocimientos que se propongan en tratamientos de consolidación nivel 3 y mejoramiento integral en suelo urbano, e intervenciones en suelo rural de mejoramiento integral y consolidación suburbana nivel 3, en los cuales se esté adelantando dicho proceso, deberán obtener previamente su alineamiento ante el Departamento Administrativo de Planeación.

I. RECONOCIMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.

ARTÍCULO 75°. El artículo 531° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 531°. **CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO.** La reglamentación establecida en este capítulo aplica en edificaciones individuales destinadas al uso residencial, localizadas en suelo urbano y de expansión, en construcciones con altura hasta tres pisos y como máximo seis destinaciones de vivienda. En tratamiento de mejoramiento integral se aplicará en edificaciones con máximo dos (2) pisos de altura y cuatro viviendas.

A las edificaciones que superen la altura o las destinaciones de vivienda determinadas en este artículo, o las destinadas a usos diferentes al residencial, no les aplica las normas contenidas en este capítulo y deberán ajustarse a las demás normas urbanísticas y constructivas vigentes para su reconocimiento.

PARÁGRAFO 1°. En sectores con categoría de uso residenciales tipo 1, en los casos de edificaciones de vivienda que contemplen locales independientes, sólo se reconocerán los ubicados en el primer piso, que no ocupen más del 50% del área construida de dicho nivel.

En todo caso el uso que se le asigne al local podrá generar requisitos adicionales de acuerdo con la normatividad sobre usos del suelo y específica vigentes.

PARÁGRAFO 2°. Los proyectos urbanos de regularización y legalización urbanística podrán modificar las alturas aquí establecidas con base en los estudios desarrollados para tal fin en el marco de dichos procesos.

ARTÍCULO 76°. El artículo 537° del Decreto 409 de 2007 quedará así:

ARTÍCULO 537°. **CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO.** El reconocimiento de que trata el presente capítulo procederá sólo para las edificaciones destinadas a vivienda, con un máximo de dos pisos de altura y cuatro destinaciones, localizadas en suelo rural.

Para los reconocimientos constructivos de edificaciones existentes localizadas en este suelo, se deberá acoger a las condiciones definidas para el reconocimiento de las edificaciones en los artículos 516° a 530° en el Decreto Municipal 409 de 2007 o las que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. No se podrán reconocer edificaciones localizadas en los suelos con las características que se enumeran a continuación:

- Áreas con amenazas y riesgos naturales.
- Franja de retiro a las corrientes naturales de agua y los nacimientos.
- Humedales, pantanos, ciénagas y lagunas,
- Áreas de recarga de acuíferos
- Áreas de bosques.
- Pendientes superiores al 100%.
- Contaminación de las aguas, del suelo y de los demás recursos naturales renovables.
- Erosión y revenimiento de suelos y tierras.
- Alteraciones nocivas de la topografía.
- Alteraciones nocivas del flujo natural.
- Sedimentación de los cursos y depósitos de agua.
- Alteración perjudicial o antiestética de paisajes naturales.
- Disminución o extinción de fuentes naturales de energía primaria.
- Con acumulación o disposición inadecuada de residuos, basuras, desechos y desperdicios.

ARTÍCULO 77°. Este Decreto modifica el Decreto Municipal 409 de 2007 en los términos aquí consignados, y rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Medellín, el día catorce (14) de octubre de dos mil ocho (2008).

CLAUDIA PATRICIA RESTREPO MONTOYA
Alcaldesa (E)

CARLOS H. JARAMILLO ARANGO
Director Departamento Administrativo de Planeación

