



CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 006 – 2019

OBJETO: “ELABORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA O NORMA BÁSICA PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA”

ANEXO III

GRAFICACIÓN DE LAS NORMAS ESPECÍFICAS

EQUIPO TÉCNICO:

Rolando Albeiro Castaño Vergara / Abogado Coordinador del Proyecto
Luz Dary Ramírez Pineda / Arquitecta Líder en Norma Específica
Juan David Cerón Betancur / Profesional de Apoyo en Arquitectura
Diana Marcela Ramírez Ospina / Auxiliar Ambiental y SIG

SUPERVISIÓN:

Paola Catalina Castro Gómez
Subsecretaria de Ordenamiento Territorial

Ana Luisa Vergara Cardona
Abogada – Secretaría de Planeación-

Jaime Andrés Noreña Moreno
Profesional Universitario G1 – Secretaría de Planeación

Rionegro, 2020

ANEXO III

GRAFICACIÓN DE LAS NORMAS ESPECÍFICAS

PRESENTACIÓN

El presente documento constituye el anexo que ilustra mediante gráficos y esquemas las normas específicas para el municipio de Rionegro, por medio del cual se adopta la reglamentación específica del Plan de Ordenamiento Territorial. Su propósito es el de servir de guía para la aplicación de las normas, ejemplificando de la manera más clara posible aquellos aspectos normativos que se han considerado pertinentes de ser ilustrados, con el fin de hacer explícita y evidente su interpretación.

Está compuesto por una serie de fichas que contienen diferentes gráficos, en algunos casos combinando ilustraciones en dos y tres dimensiones, así como los textos referenciados del artículo que se pretende graficar. La codificación utiliza la letra F seguido de un número consecutivo. Se han ordenado partiendo de las fichas que ilustran las normas específicas asociadas a las actuaciones urbanísticas y en una segunda parte se consignan las fichas que ejemplifican normas aplicables al suelo rural.

Es importante precisar que cualquier inconsistencia en el presente documento respecto al decreto de adopción, prevalecerá lo establecido en el decreto.

CONTENIDOS DE LAS FICHAS

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

F-11A

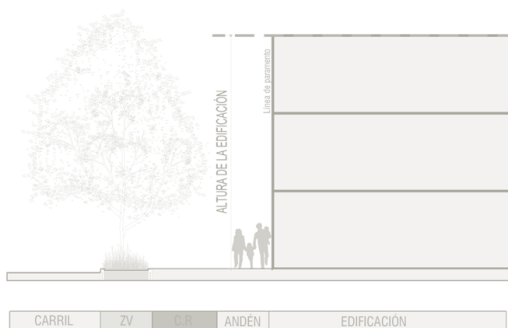
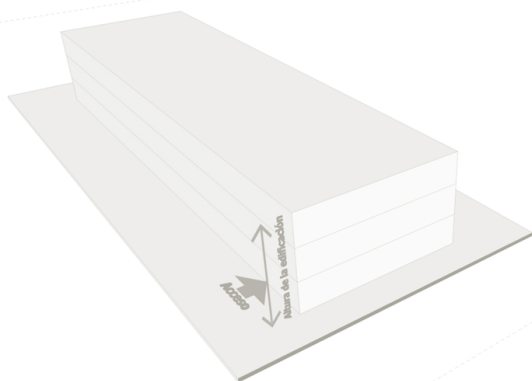
ARTÍCULO 4.2.1.1. ALTURA EN LAS EDIFICACIONES.

La altura de una edificación en terrenos planos se medirá desde el nivel 0:0 del andén, en el punto de acceso directo al predio

Código: corresponde a la numeración consecutiva de las fichas.

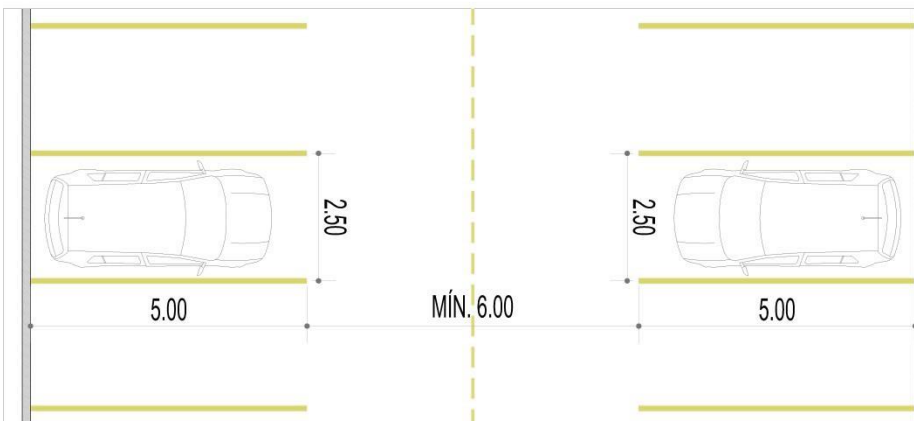
Texto explicativo referido al articulado de la norma específica

Gráficos (dibujos y esquemas)



CONDICIONES PARA CELDAS DE PARQUEO:

F-18



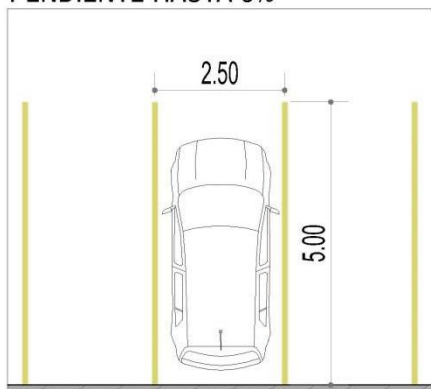
ARTÍCULO 2.3.5.6. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARQUEADEROS PÚBLICOS

- Se deberán garantizar circulaciones vehiculares desde el área de acceso hasta la celda de parqueo cumpliendo con una sección de circulación central para parqueo a noventa grados (90°) y en ambos costados o en doble crujía, con un ancho mínimo de seis (6) metros. Para el estacionamiento a doble crujía en ángulos diferentes, así como a noventa grados (90°) en un sólo costado del carril de circulación, se podrá tener un mínimo una circulación de cinco con cincuenta (5,50) metros.

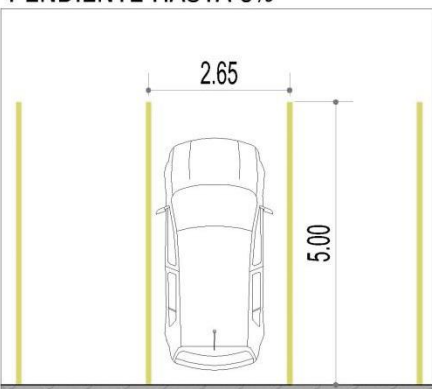
- Las dimensiones libres, mínimas para las celdas de estacionamiento serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2,50) por cinco (5,00) metros.

- El ancho de la celda conservando igual longitud de celda, se aumentará dependiendo de la pendiente transversal de la celda y la longitudinal de la vía, así: Hasta el 6% será de 2.50 m; hasta el 8% será de 2.65 m; hasta el 10% será de 2.80 m; hasta el 12 % será de 3.00 m. No se permiten celdas de parqueo en pendientes superiores al 12%.

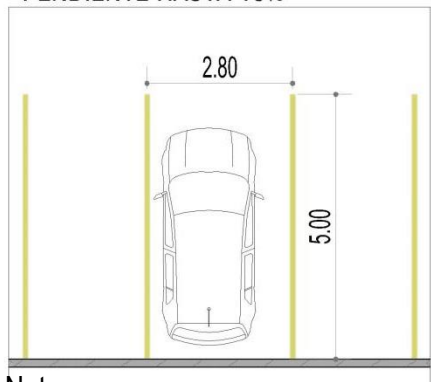
PENDIENTE HASTA 6%



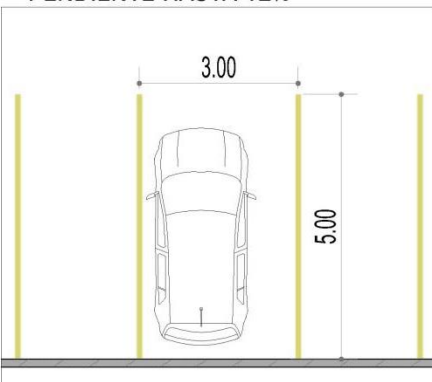
PENDIENTE HASTA 8%



PENDIENTE HASTA 10%



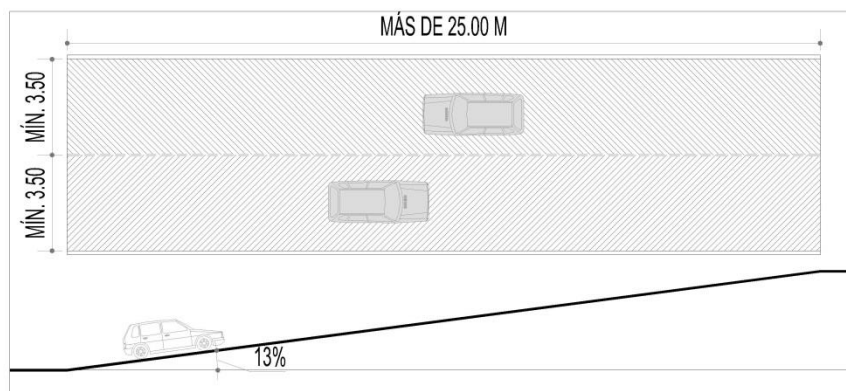
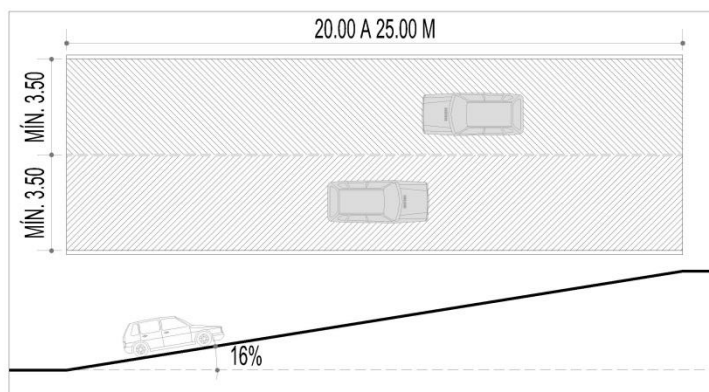
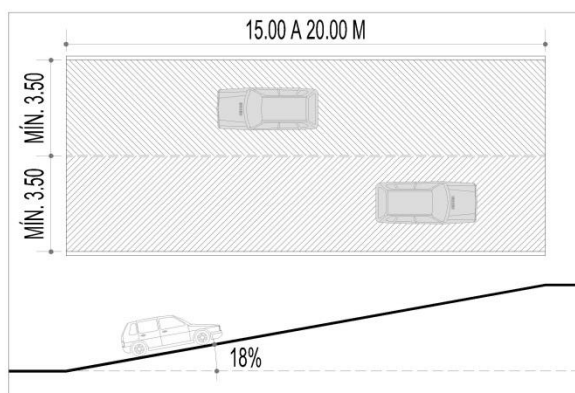
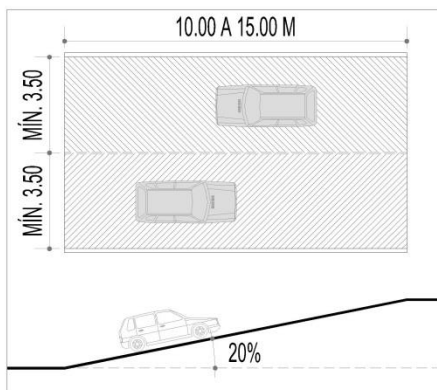
PENDIENTE HASTA 12%



Notas:

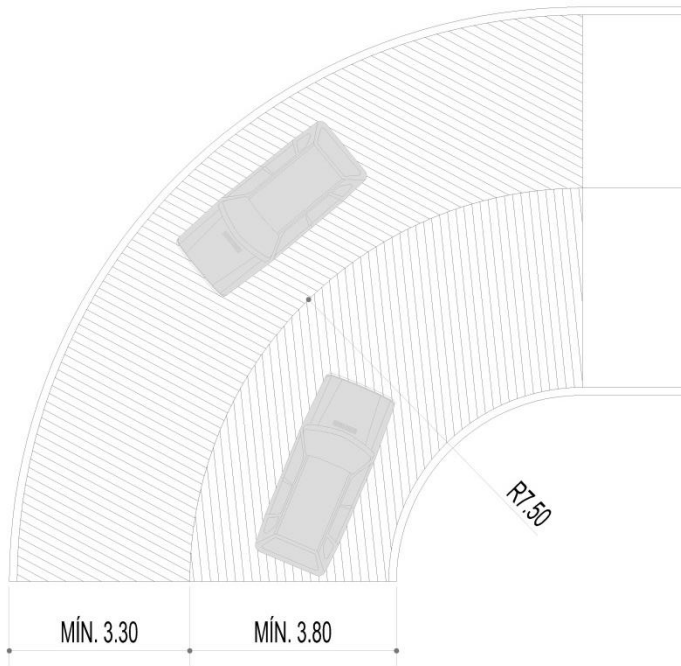
- Deberán tenerse en cuenta los sobre-anchos establecidos en la norma
- Se deben considerar las celdas de cargue y descargue, según el tamaño del vehículo. De igual forma se deben atender las dimensiones de celdas para motos y bicicletas

PENDIENTES DE RAMPAS EN PARQUEADEROS: F-19



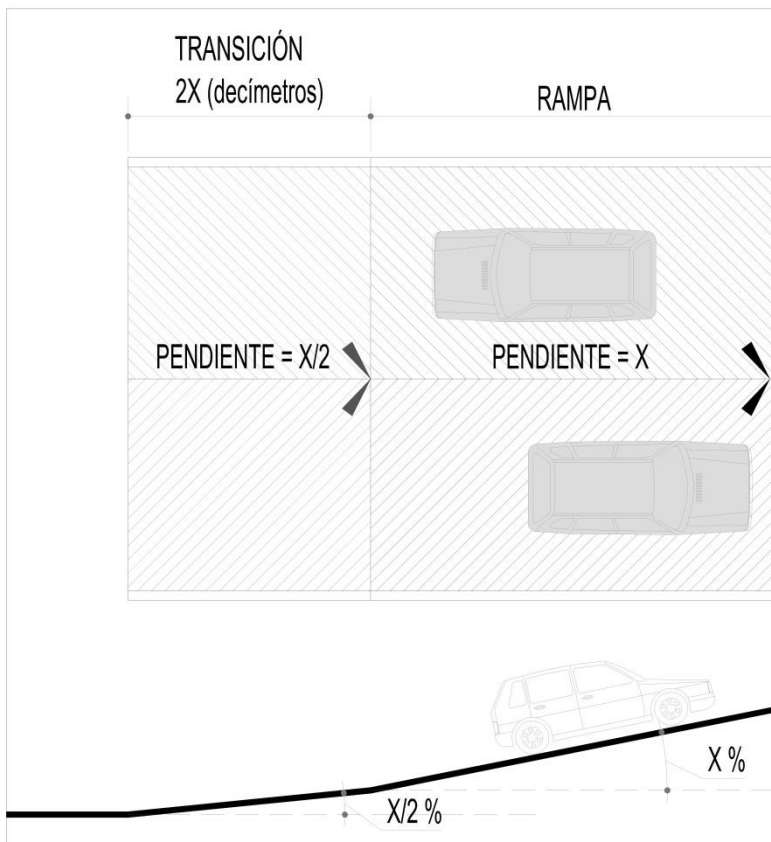
ARTÍCULO 2.3.5.8. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARQUEADEROS PÚBLICOS EN ALTURA

Rampas rectas: El ancho mínimo para cada carril, de ascenso y de descenso, será de 3.50 m. La pendiente de las rampas rectas será de 20% para rampas con longitud entre 10.00 y 15.00 metros de longitud; del 18% para rampas con longitud entre 15.00 y 20.00 m; del 16% para rampas con longitud entre 20.00 y 25.00 m; y del 13% para rampas con longitud superior a 25 m. Cuando las rampas sean de doble sentido de circulación, se garantizará en cada cambio de dirección, un radio mínimo de giro desde el borde interior de la rampa no inferior a tres (3.00) metros y un ancho adecuado para la circulación cómoda y segura.



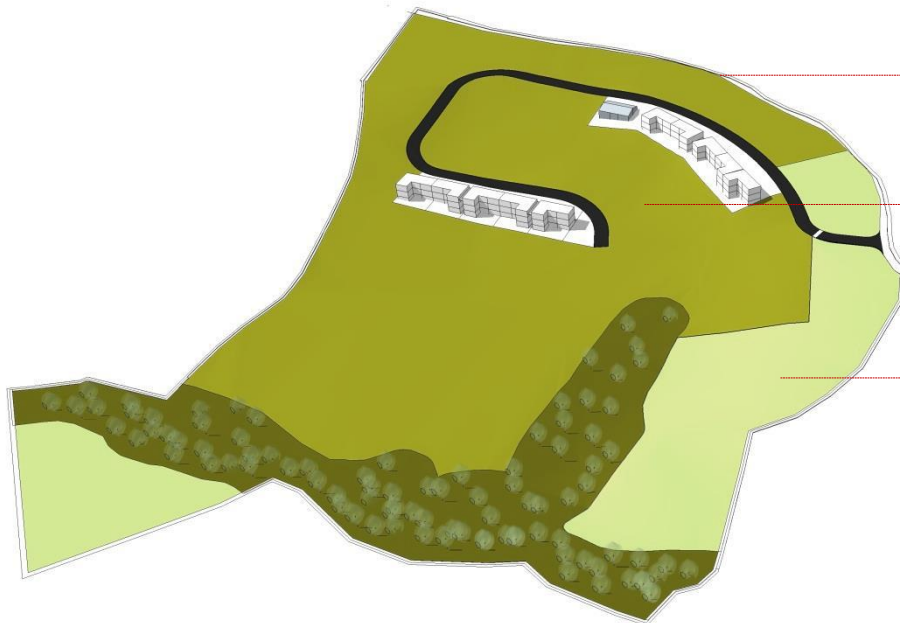
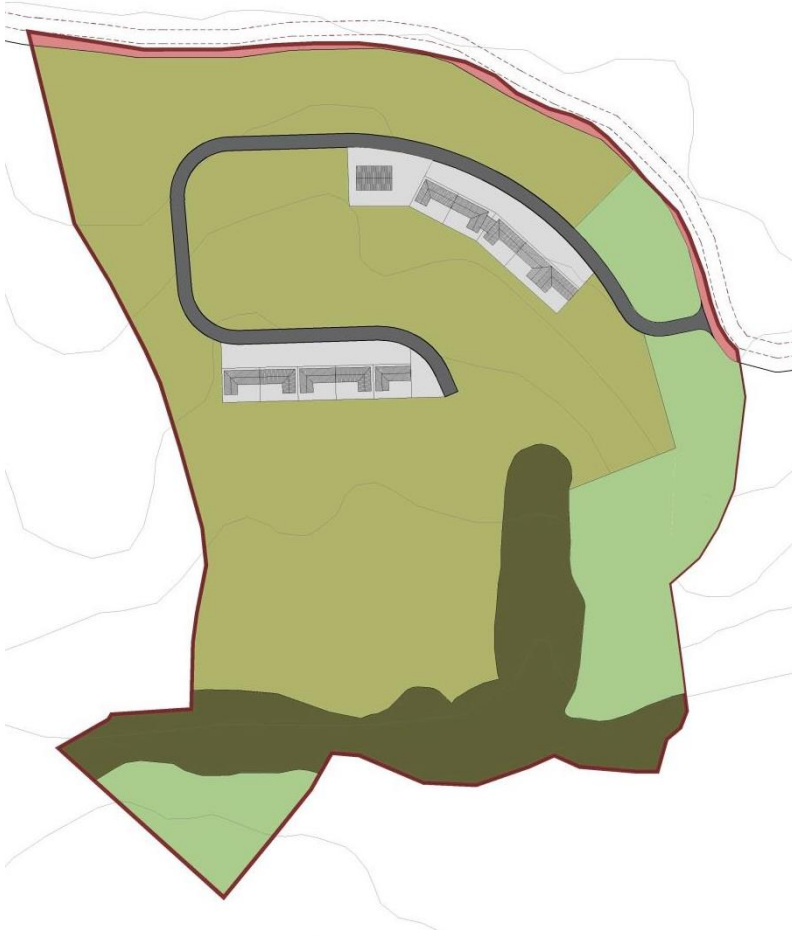
ARTÍCULO 2.3.5.8. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARQUEADEROS PÚBLICOS EN ALTURA

Rampas curvas: El ancho mínimo del carril interno será de 3.80 m; para el carril externo será de 3.30 m. La pendiente en rampas curvas corresponderá al 75% de la pendiente en rampas rectas. El peralte máximo para el radio de giro mínimo será del diez por ciento (10%) y el radio de curvatura exterior mínimo del carril interior será de siete con cincuenta (7,50) metros.



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.

ARTÍCULO 3.1.3.2. DESARROLLO DE VIVIENDA POR PARCELACIÓN.

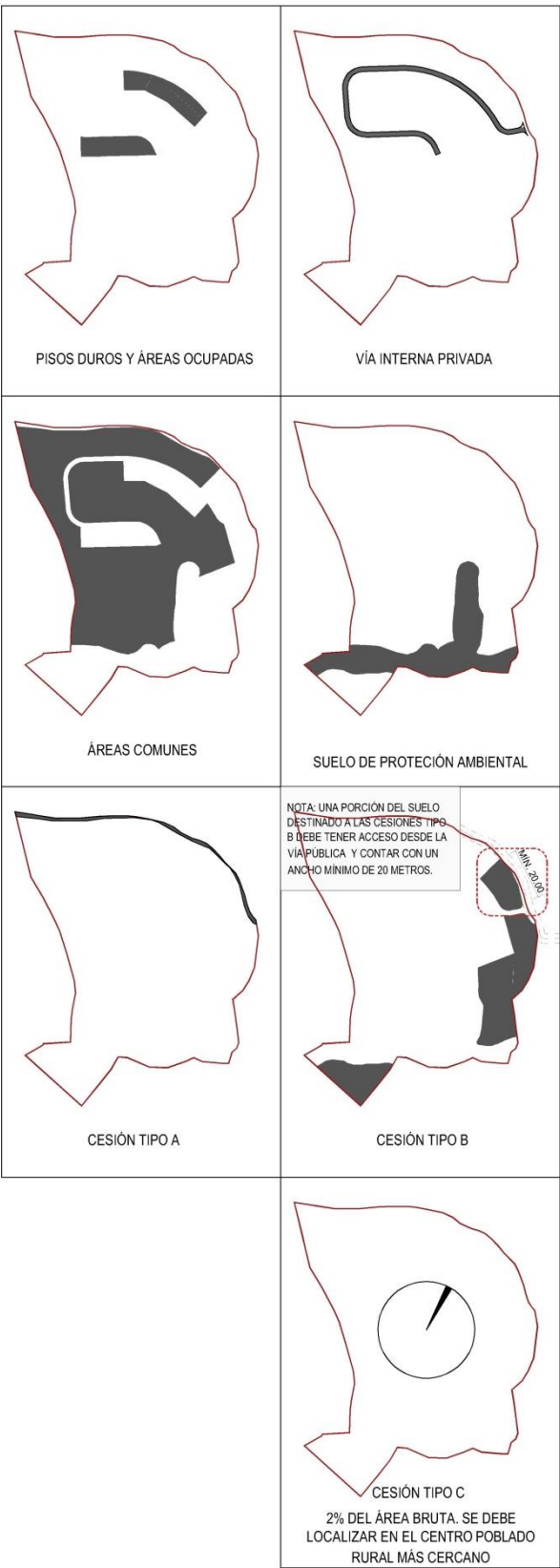


Cesión Tipo A (vías obligadas)

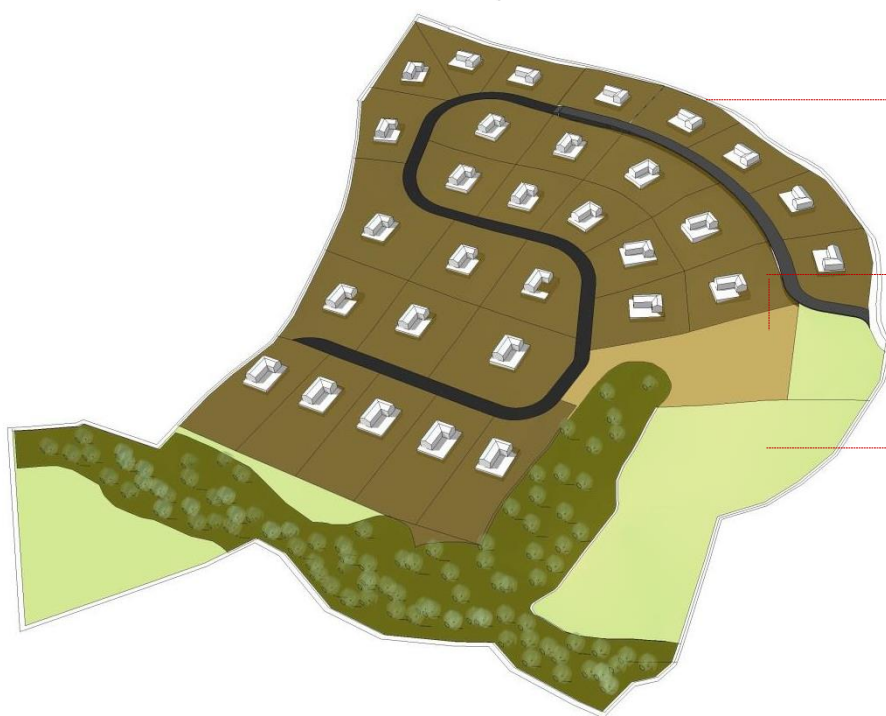
Áreas comunes

Cesión Tipo B 20% de A.B.

ARTÍCULO 3.1.3.2. DESARROLLO DE VIVIENDA POR PARCELACIÓN.



ARTÍCULO 3.1.3.2. DESARROLLO DE VIVIENDA POR PARCELACIÓN.

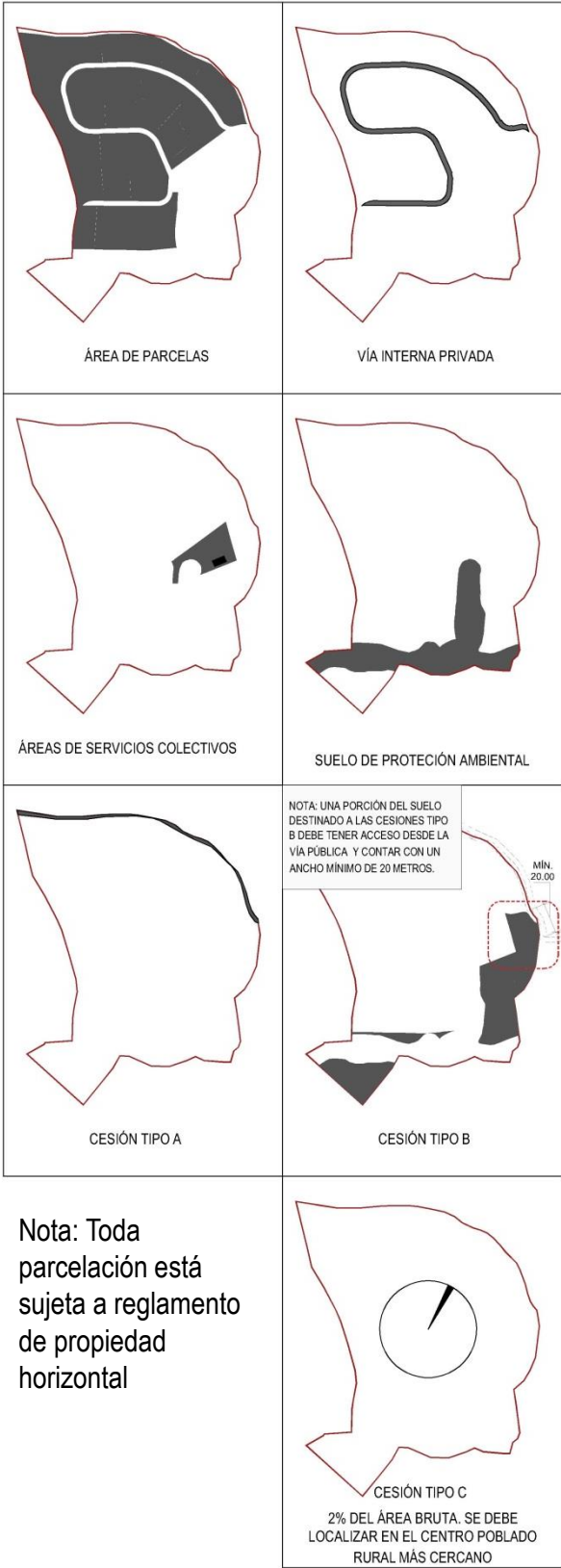


Cesión Tipo A (vías obligadas)

Áreas de zonas comunes

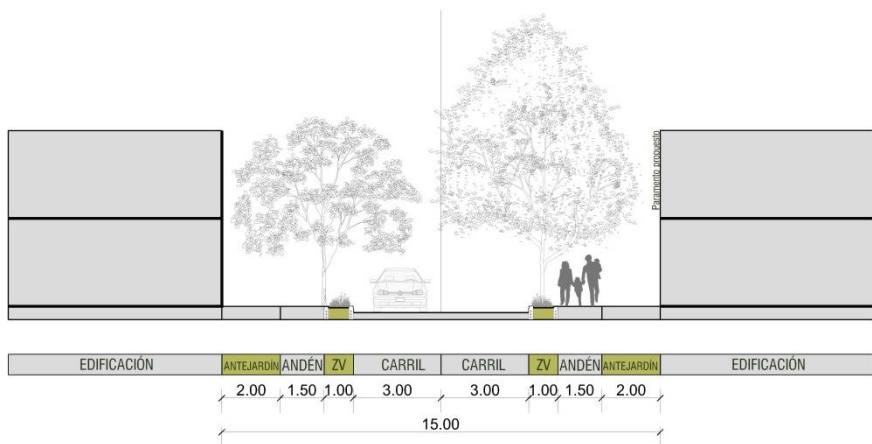
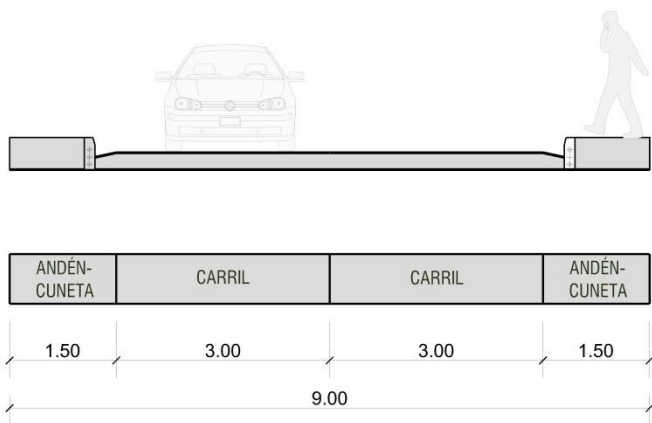
Cesión Tipo B 20% de A.B.

ARTÍCULO 3.1.3.2. DESARROLLO DE VIVIENDA POR PARCELACIÓN.



SECCIONES VIALES AL INTERIOR DE PARCELACIONES RESIDENCIALES CERRADAS:

F-21



ARTICULO 3.1.3.3. SECCIONES VIALES AL INTERIOR DE PARCELACIONES RESIDENCIALES CERRADAS:

Para efectos de determinar la sección de las vías al interior de los proyectos de parcelaciones residenciales, éstas se clasifican en parcelaciones de baja densidad (iguales o inferiores a 10 viv/ha) y parcelaciones de mediana densidad (mayores a 10 viv/ha), las cuales son las siguientes:

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

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

ARTÍCULO 3.2.4.2. TIPOS DE PARCELACIONES PRODUCTIVAS

Agrocondominio: Hace referencia al condominio agro-residencial del artículo 4.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, el cual corresponde al desarrollo que combina el uso residencial con usos de producción agrícola o forestal. Además de lo establecido para este tipo de desarrollos en el Decreto Municipal 124 de 2018 se deberá considerar que se generará un solo lote privado, el cual hará parte de las áreas comunes del condominio y no podrá ser objeto de uso exclusivo parcial o total.

Mínimo
50%
de A.B.

Infraestructura de apoyo a la producción (opcional)

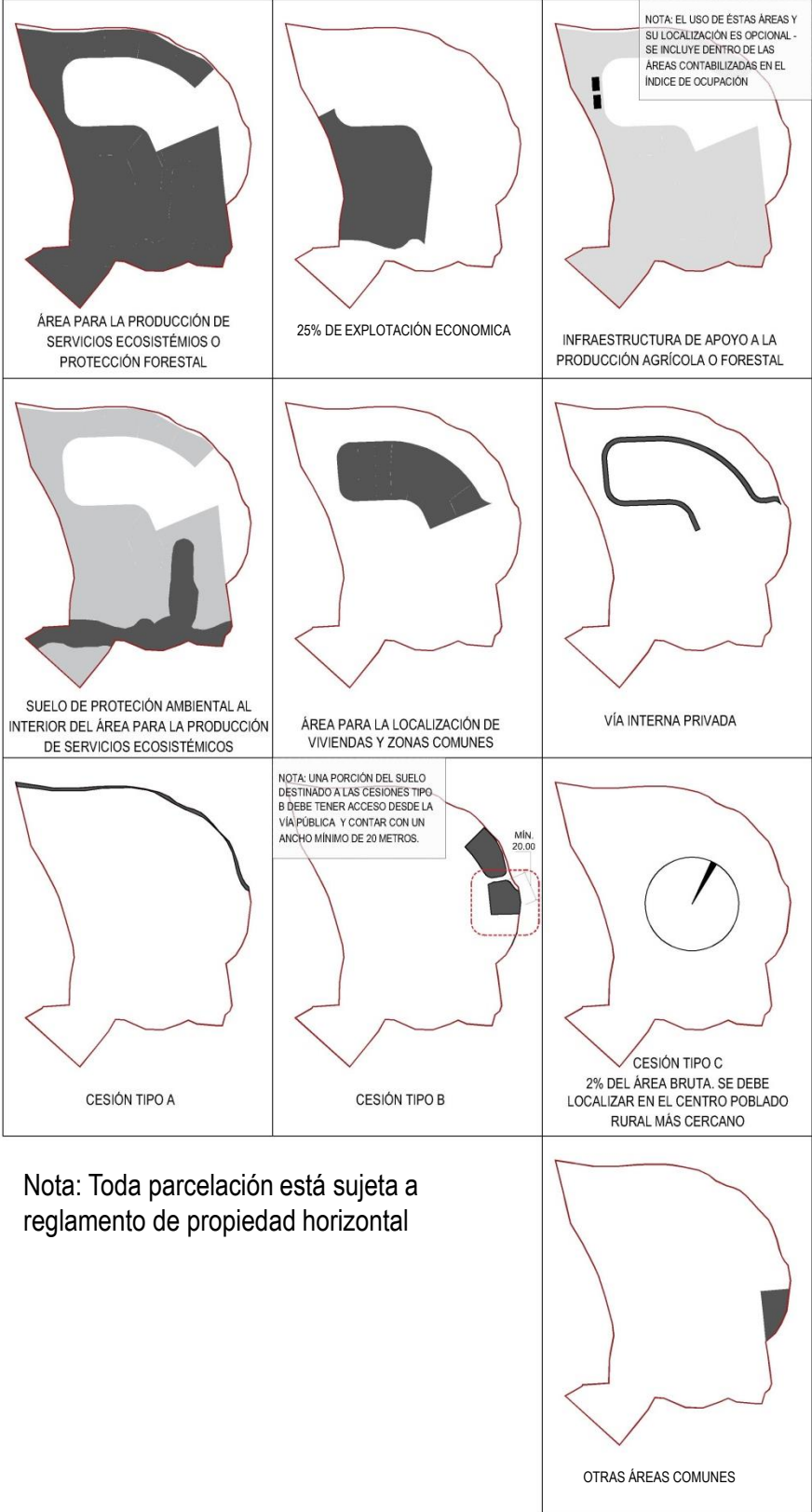
Cesión Tipo A (vías obligadas)

Otras áreas comunes

Cesión Tipo B 5% de A.B

Mín. 50% del área bruta destinada a las actividades de protección ambiental y producción agrícola, ganadera, forestal y explotación de recursos naturales



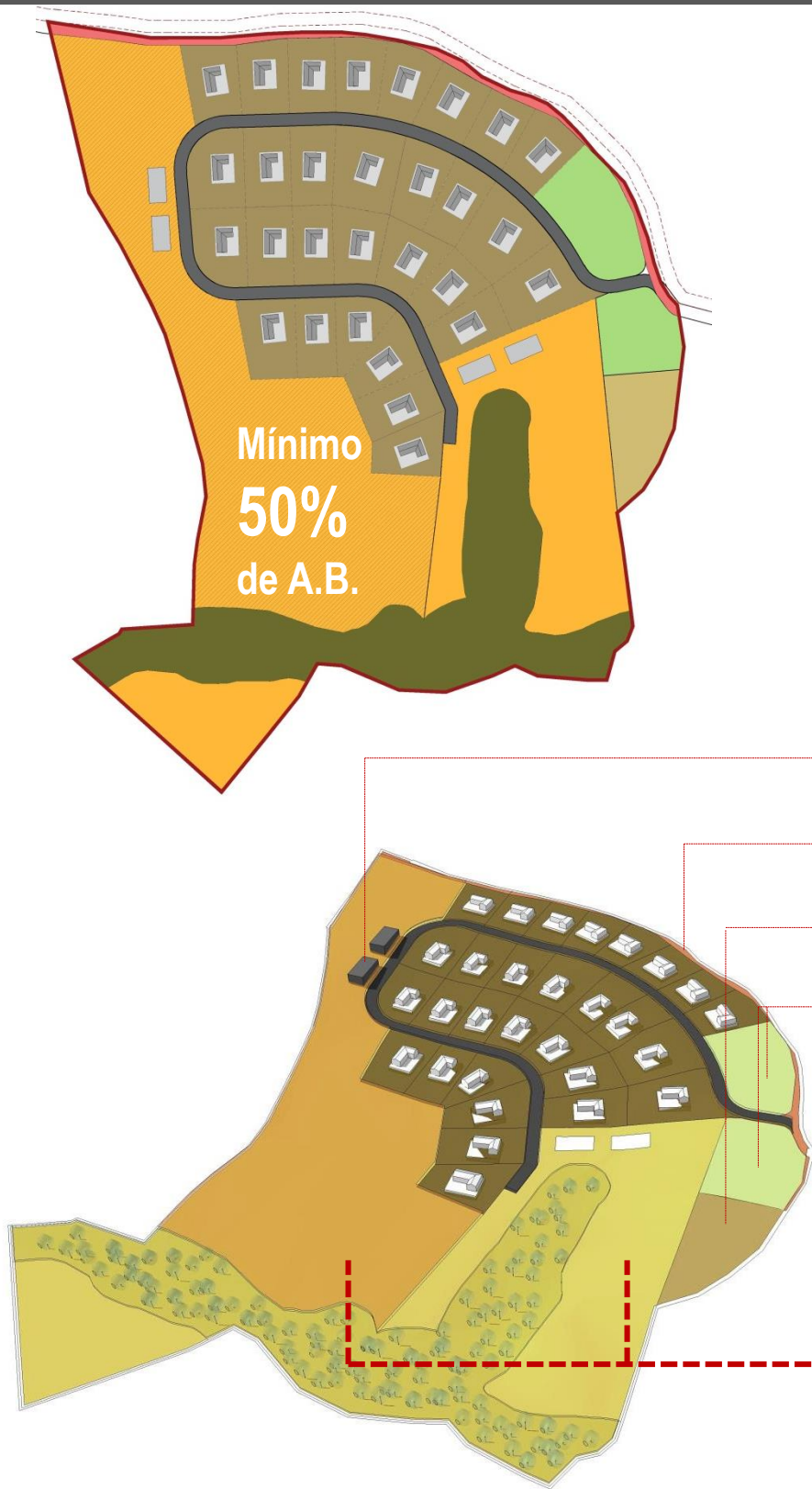


ARTÍCULO 3.2.4.2. TIPOS DE PARCELACIONES PRODUCTIVAS

Agrocondominio: Hace referencia al condominio agro-residencial del artículo 4.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, el cual corresponde al desarrollo que combina el uso residencial con usos de producción agrícola o forestal. Además de lo establecido para este tipo de desarrollos en el Decreto Municipal 124 de 2018 se deberá considerar que se generará un solo lote privado, el cual hará parte de las áreas comunes del condominio y no podrá ser objeto de uso exclusivo parcial o total.

ARTÍCULO 3.2.4.2. TIPOS DE PARCELACIONES PRODUCTIVAS

Agroparcelación: Es el desarrollo orientado a potenciar la producción agropecuaria y forestal en las áreas para la producción agrícola, ganadera, forestal y de explotación de recursos naturales de las categorías de protección del suelo rural, destinado a establecer la convivencia del uso residencial con la producción agropecuaria y forestal del suelo



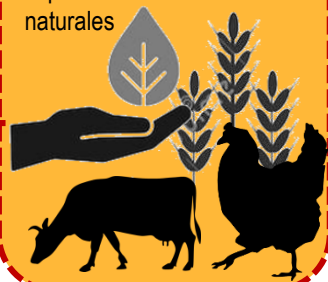
Infraestructura de apoyo a la producción (opcional)

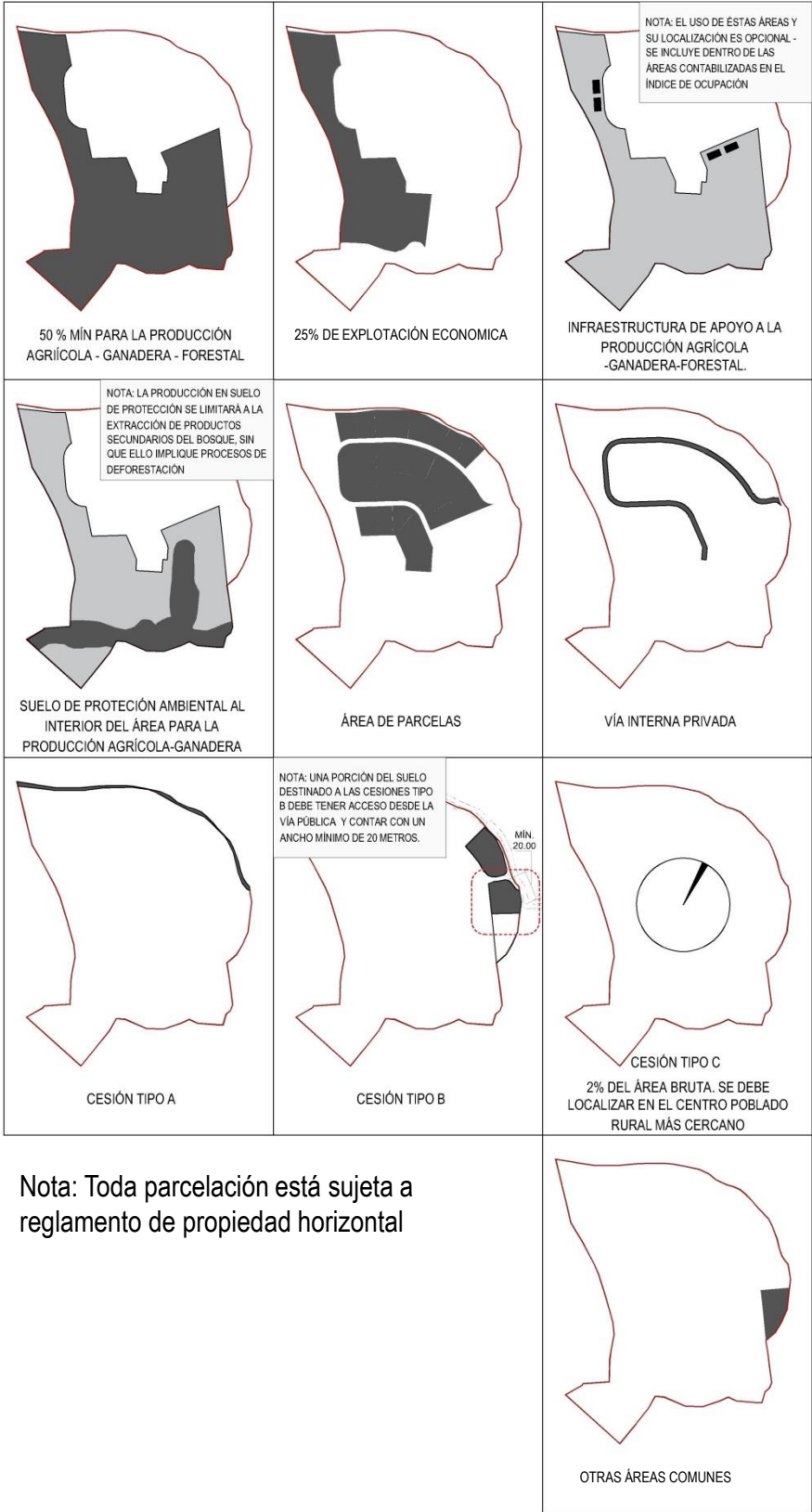
Cesión Tipo A (vías obligadas)

Otras áreas comunes

Cesión Tipo B 5% de A.B.

Mín. 50% del área bruta destinada a las actividades de protección ambiental y producción agrícola, ganadera, forestal y explotación de recursos naturales





ARTÍCULO 3.2.4.2. TIPOS DE PARCELACIONES PRODUCTIVAS

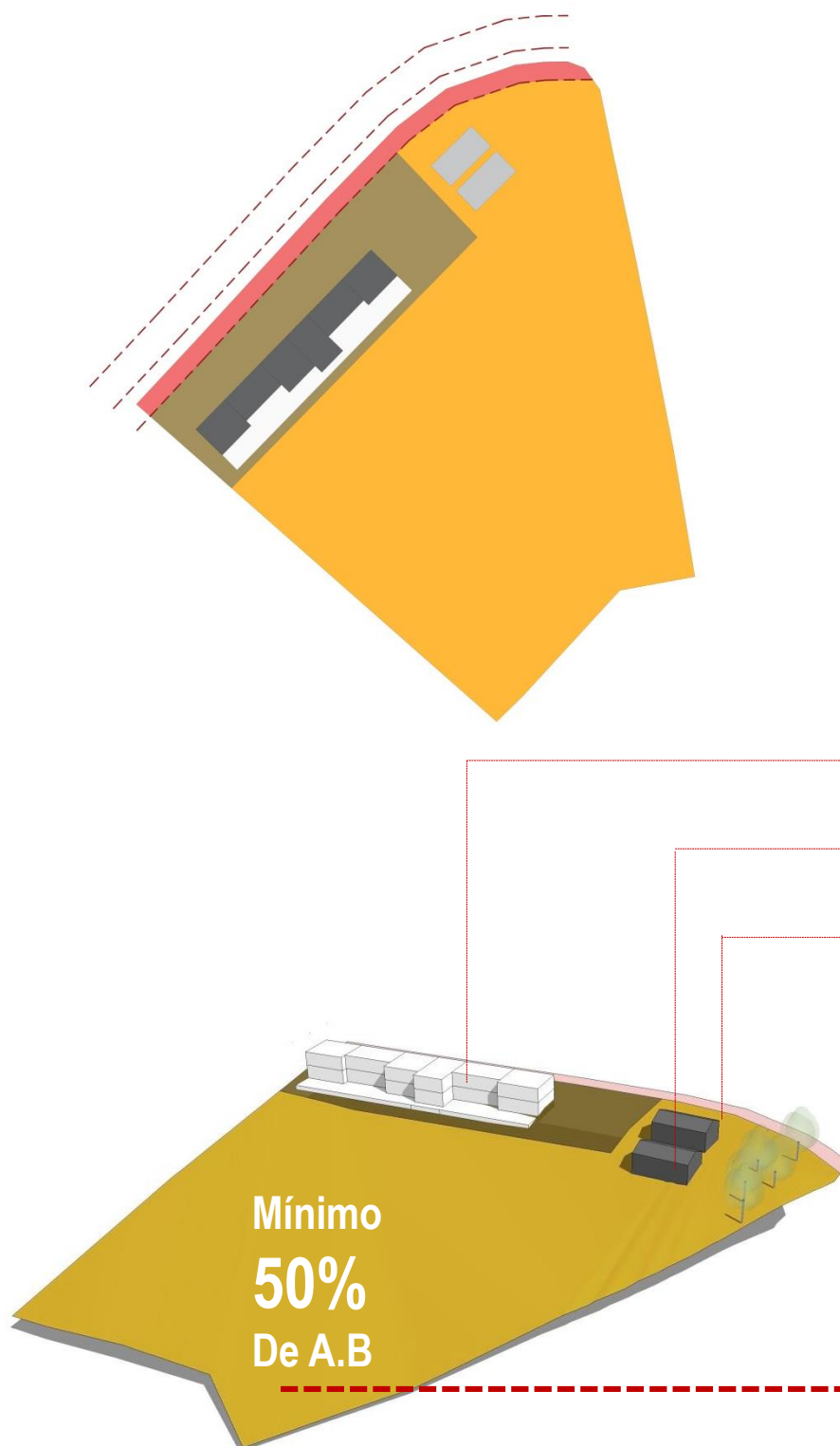
Agroparcelación: Es el desarrollo orientado a potenciar la producción agropecuaria y forestal en las áreas para la producción agrícola, ganadera, forestal y de explotación de recursos naturales de las categorías de protección del suelo rural, destinado a establecer la convivencia del uso residencial con la producción agropecuaria y forestal del suelo

Nota: Toda parcelación está sujeta a reglamento de propiedad horizontal

ARTÍCULO 3.2.4.2. TIPOS DE PARCELACIONES PRODUCTIVAS

ARTÍCULO 3.2.4.2. PARCELACION PRODUCTIVA.

Condominio campesino: Es el desarrollo que como evolución de la vivienda campesina tiene el propósito de permitir la permanencia de los hijos y sus respectivas consortes para que sigan haciendo parte del grupo familiar que trabaja la tierra. En el condominio campesino será posible la subdivisión solo en aquellos que se desarrollen en un predio o predios que cuenten con tres (3) o mas hectáreas, pudiéndose fraccionar en extensiones mínimas de una (1.00) hectárea, cumpliendo en todo caso con las condiciones del artículo 4.3.3.6. del Decreto Municipal 124 de 2018.



Núcleo de viviendas adosadas

Infraestructura de apoyo a la producción (opcional)

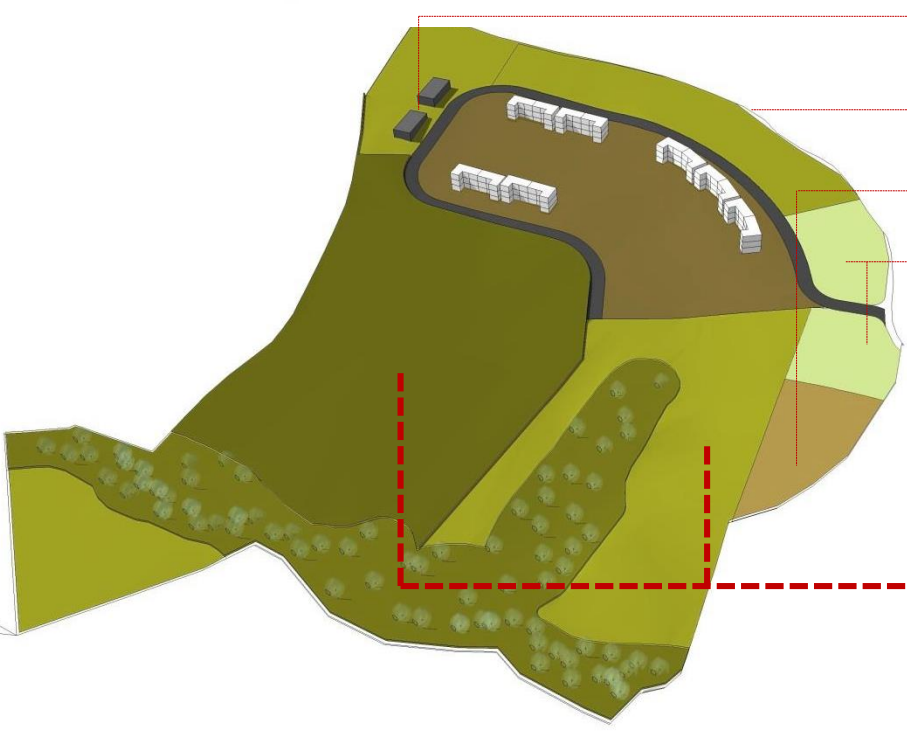
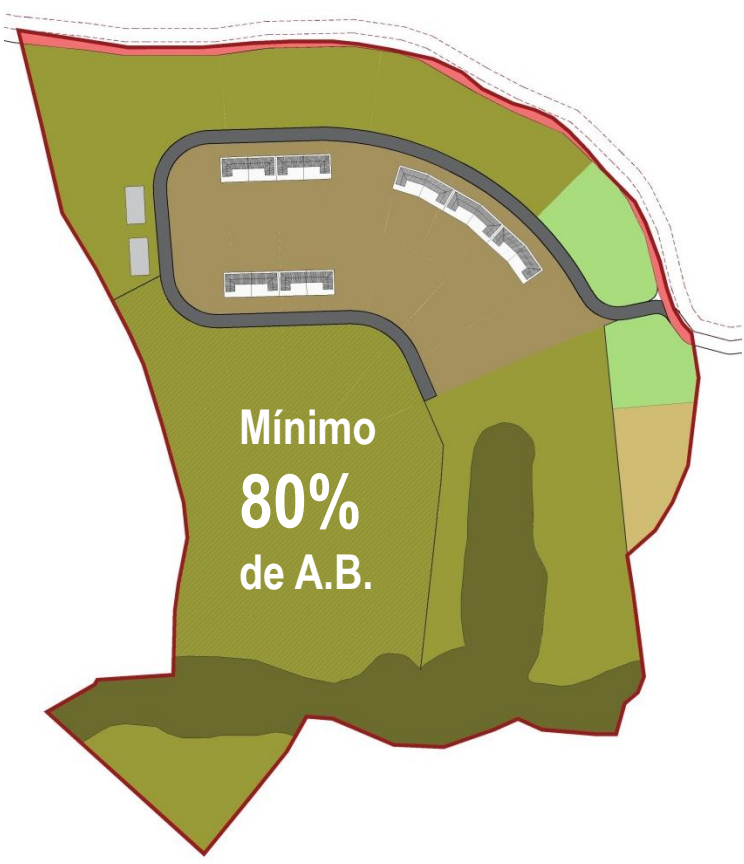
Cesión Tipo A (vías obligadas)

Mín 50% del área bruta destinada a las actividades de protección ambiental y producción agrícola, ganadera, forestal y explotación de recursos naturales



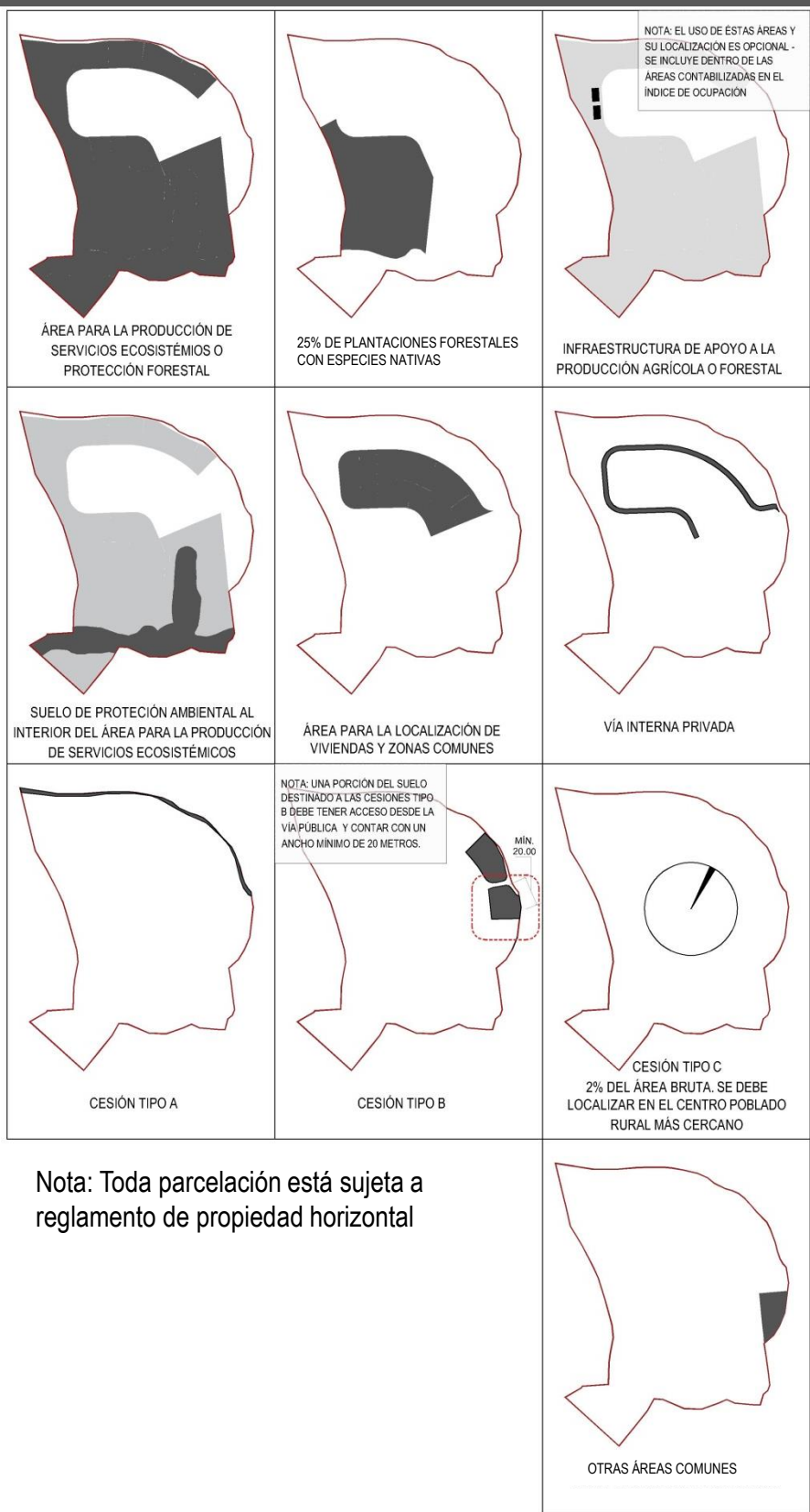
ARTÍCULO 3.2.4.2. TIPOS DE PARCELACIONES PRODUCTIVAS

Ecocondominio: Hace referencia al condominio eco-residencial del artículo 4.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, el cual corresponde al desarrollo que combina el uso residencial con uso de protección ambiental. Además de lo establecido para este tipo de desarrollos en el Decreto Municipal 124 de 2018 se deberá considerar que se generará un solo lote privado, el cual hará parte de las áreas comunes del condominio y no podrá ser objeto de uso exclusivo parcial o total.



- Infraestructura de apoyo a la producción (opcional)
- Cesión Tipo A (vías obligadas)
- Otras áreas comunes
- Cesión Tipo B 5% de A.B.

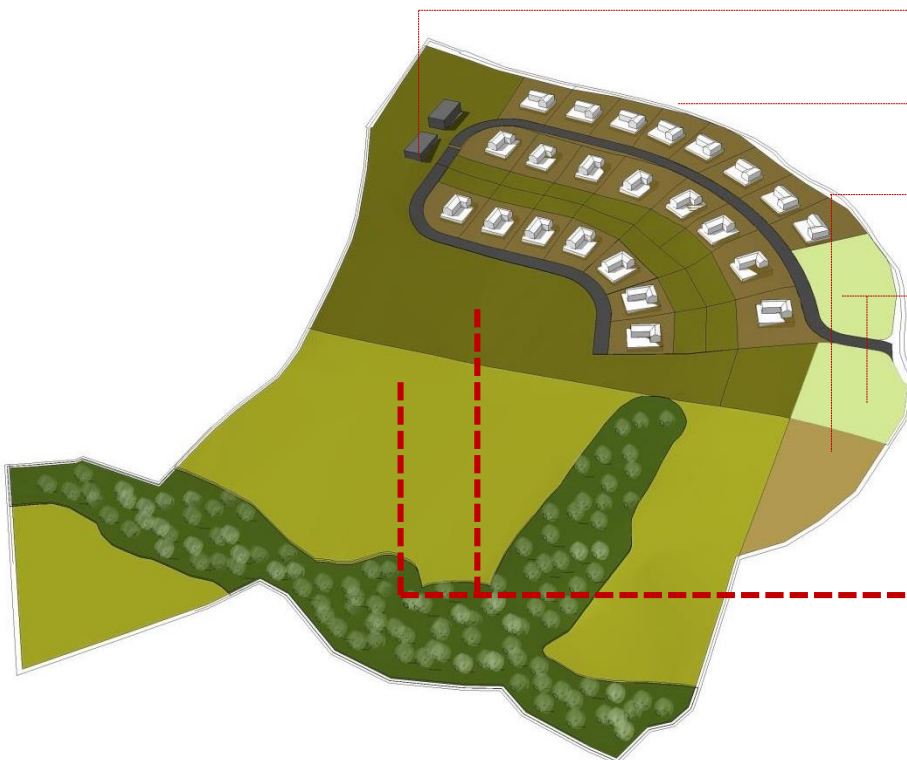
Mínimo el 80% del área bruta destinada a cumplir con obligaciones urbanísticas y a la producción de servicios ecosistémicos



ARTÍCULO 3.2.4.2. TIPOS DE PARCELACIONES PRODUCTIVAS

ARTÍCULO 3.2.4.2. PARCELACION PRODUCTIVA.

Ecocondominio: Hace referencia al condominio eco-residencial del artículo 4.3.2.2. del Decreto Municipal 124 de 2018, el cual corresponde al desarrollo que combina el uso residencial con uso de protección ambiental. Además de lo establecido para este tipo de desarrollos en el Decreto Municipal 124 de 2018 se deberá considerar que se generará un solo lote privado, el cual hará parte de las áreas comunes del condominio y no podrá ser objeto de uso exclusivo parcial o total.



Ecoparcelación: Es el desarrollo orientado a potenciar los servicios ambientales o ecosistémicos en las categorías de protección del suelo rural, destinado a establecer la convivencia del uso residencial con la producción de servicios ecosistémicos y/o protección forestal del suelo.

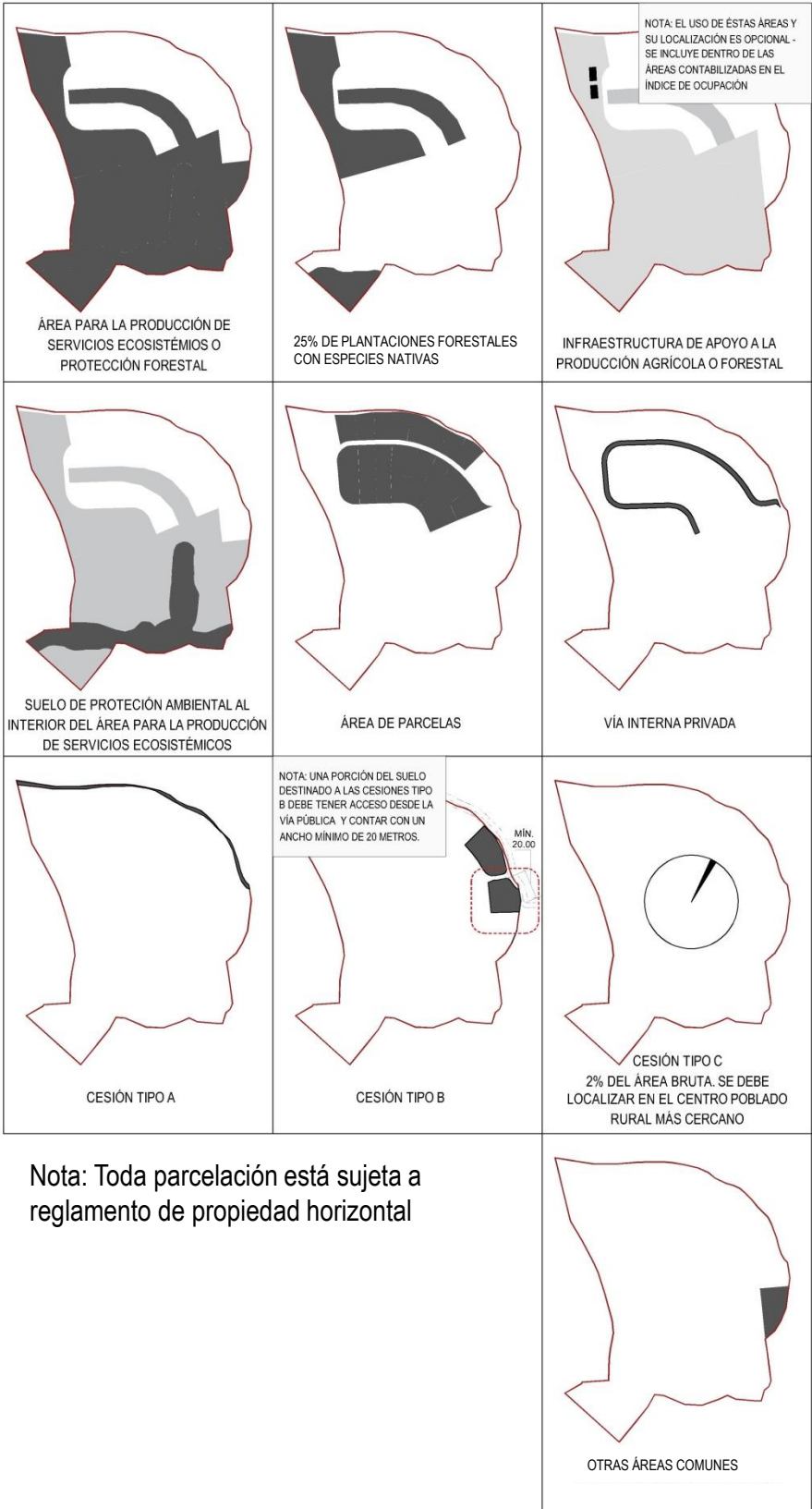
Cesión Tipo B 5% de A.B.

Mínimo el 80% del área bruta destinada a cumplir con obligaciones urbanísticas y a la producción de servicios ecosistémicos



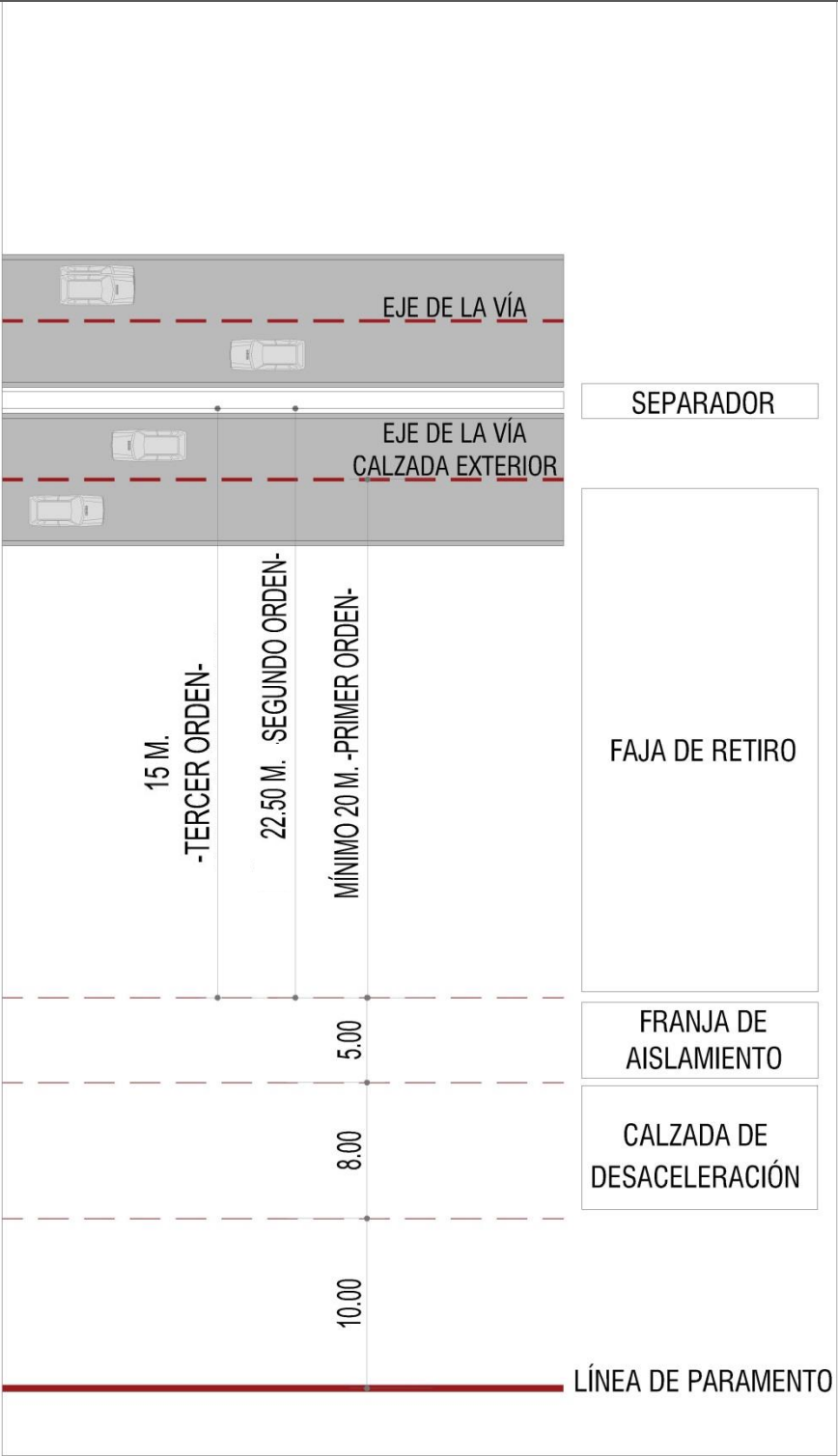
ARTÍCULO 3.2.4.2. TIPOS DE PARCELACIONES PRODUCTIVAS

Ecoparcelación: Es el desarrollo orientado a potenciar los servicios ambientales o ecosistémicos en las categorías de protección del suelo rural, destinado a establecer la convivencia del uso residencial con la producción de servicios ecosistémicos y/o protección forestal del suelo.



ZONAS DE RESERVA PARA CARRETERAS DE LA RED VIAL NACIONAL:

F-29A



ARTÍCULO 4.1.1.

PARCELACIÓN. Toda actuación de parcelación, también deberá considerar lo siguiente:

Cumplir con las zonas de reserva o áreas de exclusión para carreteras de la red vial nacional definidas en el artículo 2.2.8.6. del Decreto Municipal 124 de 2018 y los retrocesos en los corredores viales suburbanos que establece el artículo 2.2.6.2.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015

ZONAS DE RESERVA PARA CARRETERAS DE LA RED VIAL NACIONAL:

F-29B



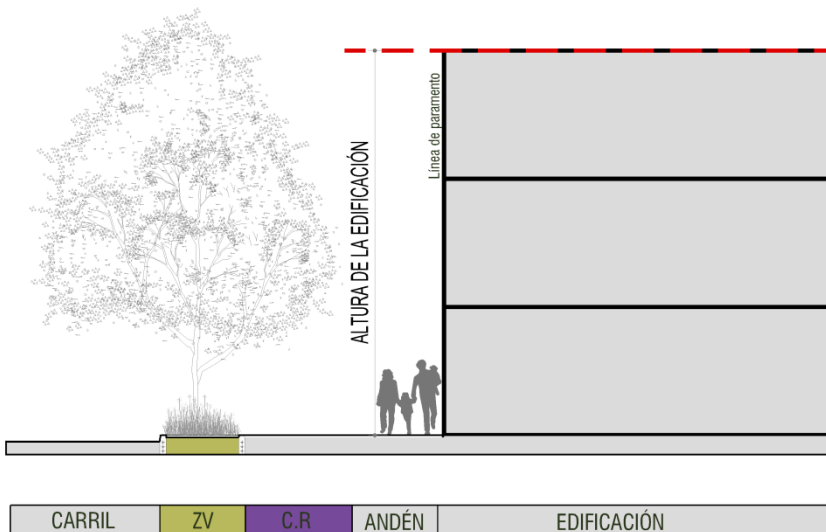
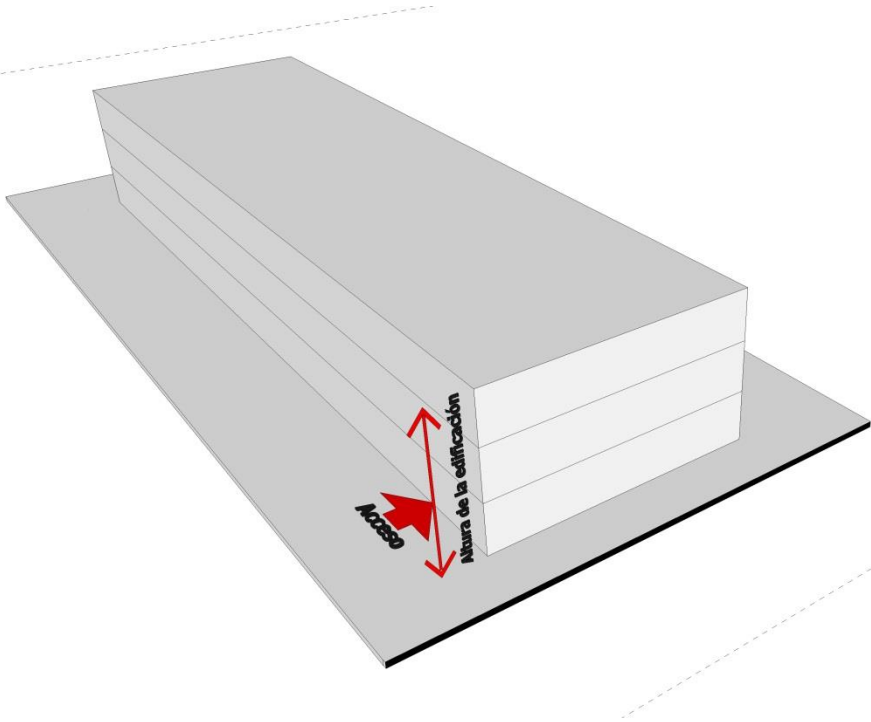
ARTÍCULO 4.1.1.

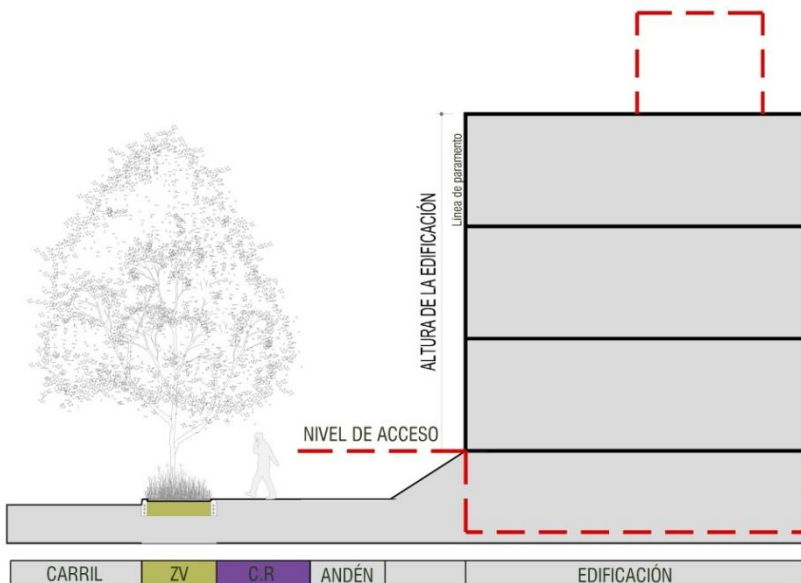
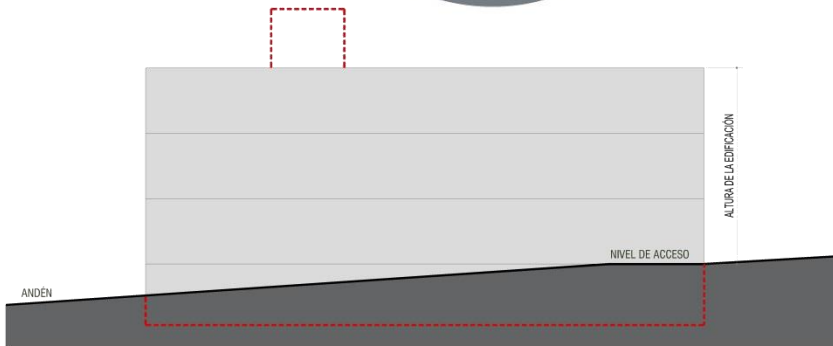
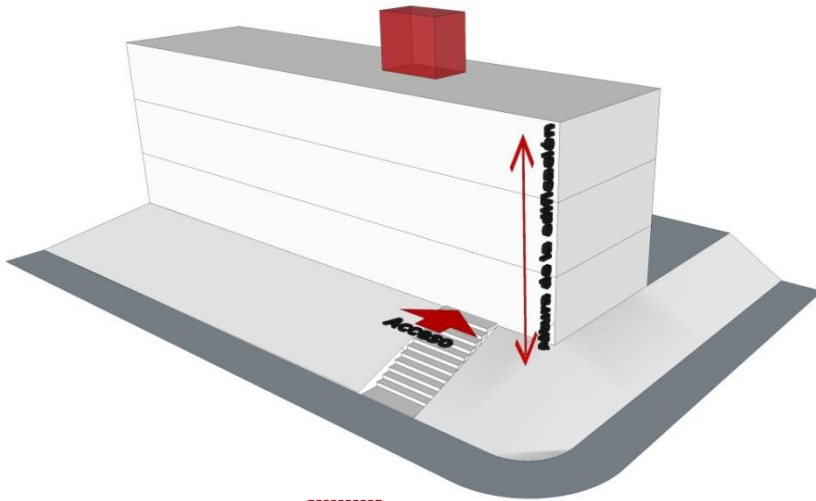
PARCELACIÓN. Toda actuación de parcelación, también deberá considerar lo siguiente:

Cumplir con las zonas de reserva o áreas de exclusión para carreteras de la red vial nacional definidas en el artículo 2.2.8.6. del Decreto Municipal 124 de 2018 y los retrocesos en los corredores viales suburbanos que establece el artículo 2.2.6.2.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015

ARTÍCULO 4.2.1. ALTURA EN LAS EDIFICACIONES.

La altura de una edificación en terrenos planos se medirá desde el nivel 0:0 del andén, en el punto de acceso directo al edificio.





ARTÍCULO 4.2.1. ALTURA EN LAS EDIFICACIONES.

- El último nivel que albergue solo la losa o cuarto de tanques, o el cuartos técnicos no serán contabilizados como piso. Así mismo, no contarán como piso los niveles de sótanos, semisótanos, mezanine y mansarda, siempre y cuando se constituyan como tales, según las características definidas en la presente reglamentación.

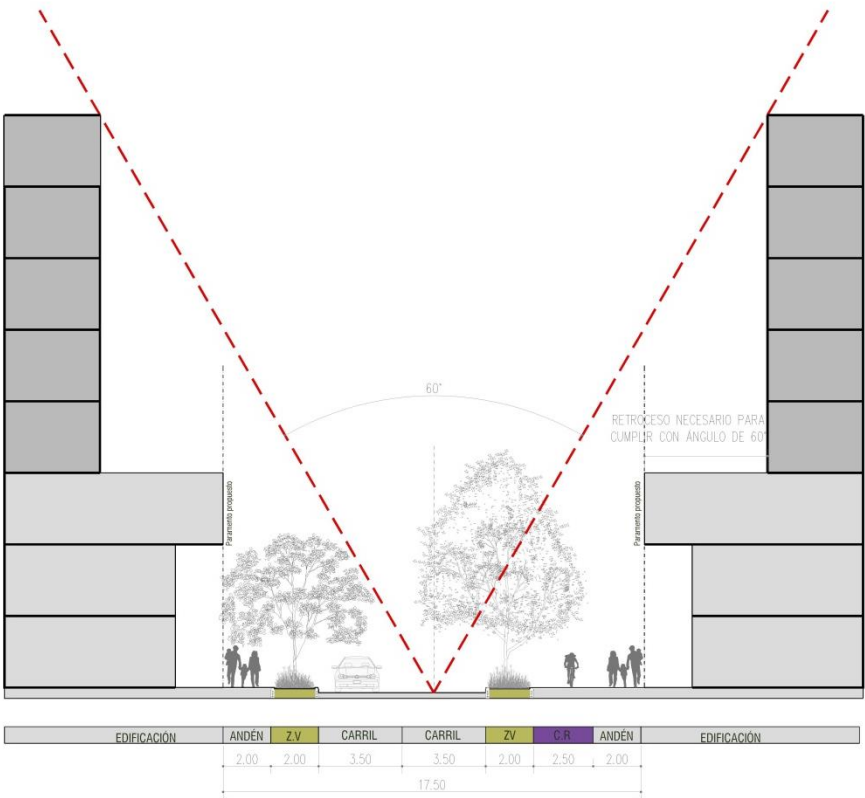
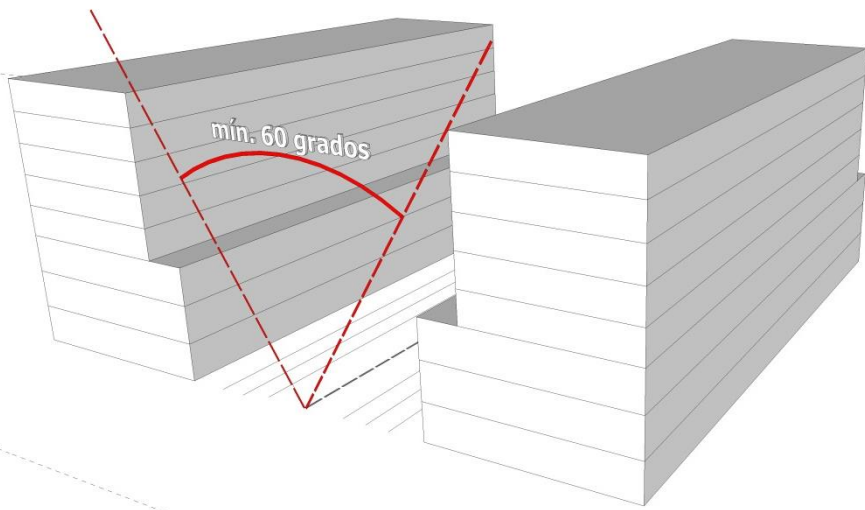
Ejemplos gráficos de cuartos técnicos y sótano que no se contabilizan en la altura de la edificación.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES:

F-1C

ARTÍCULO 4.2.1. ALTURA EN LAS EDIFICACIONES.

- La altura máxima en todas las edificaciones dependerá de su relación con la sección vial a la cual da frente el proyecto trazando un ángulo de 60° con respecto al eje de la sección pública.



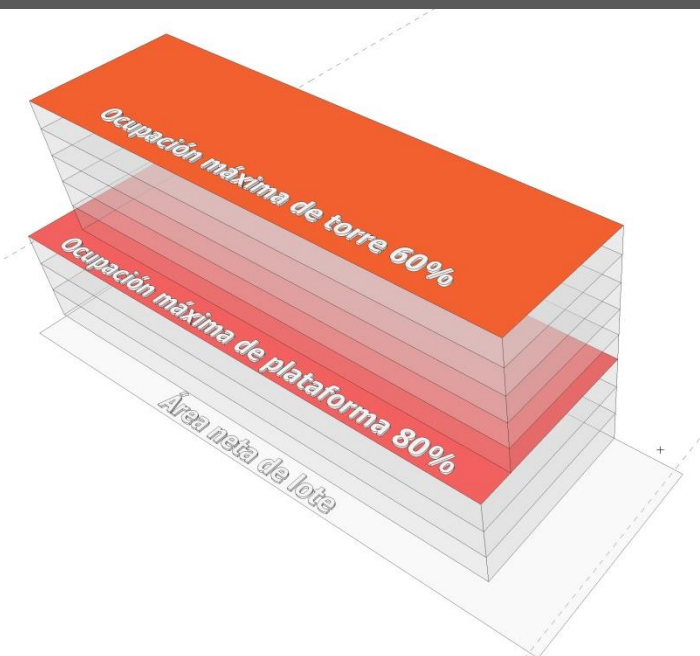


Ilustración de los índices de ocupación para plataforma y torre en tratamiento de consolidación

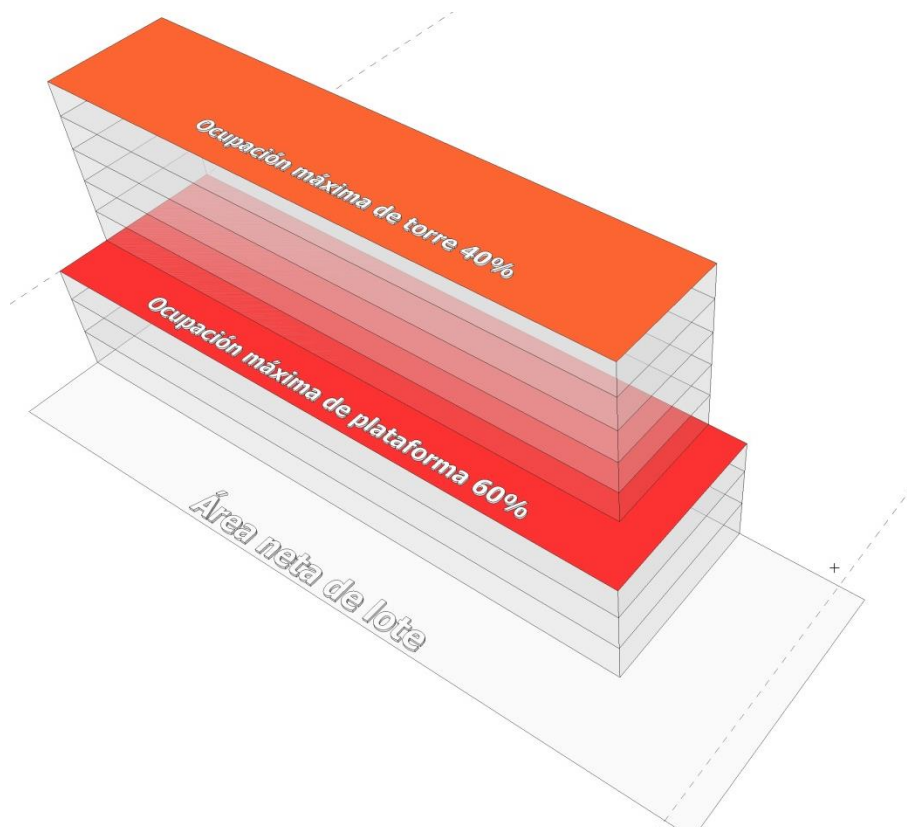
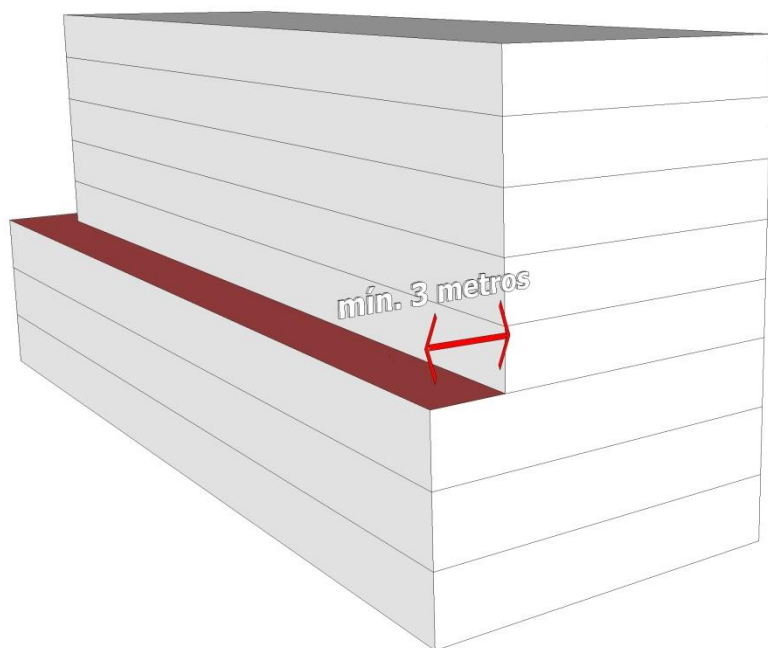
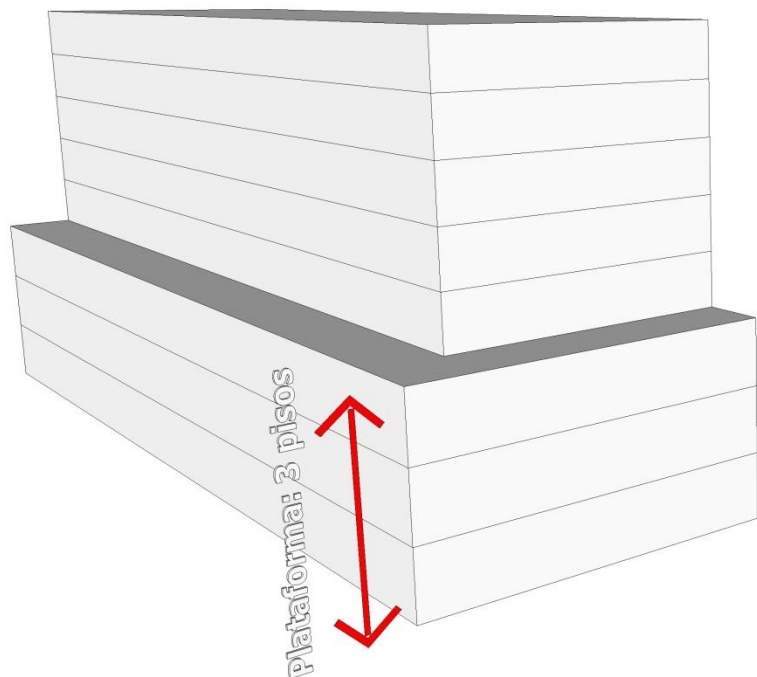


Ilustración de los índices de ocupación para plataforma y torre en tratamiento de desarrollo

ARTÍCULO 4.3.2. PLATAFORMA Y TORRE.

La plataforma corresponde al volumen arquitectónico de conformación horizontal que constituye la base en una edificación en altura y sobre la cual se siempre se localizan una o varias edificaciones denominadas torres. La edificación desarrollada con plataforma y torres deberá considerar lo siguiente:

- El índice de ocupación de la plataforma es mayor que el de la torre, los cuales se ajustarán a los índices máximos establecidos en los aprovechamientos en el POT.



ARTÍCULO 4.3.2. PLATAFORMA Y TORRE.

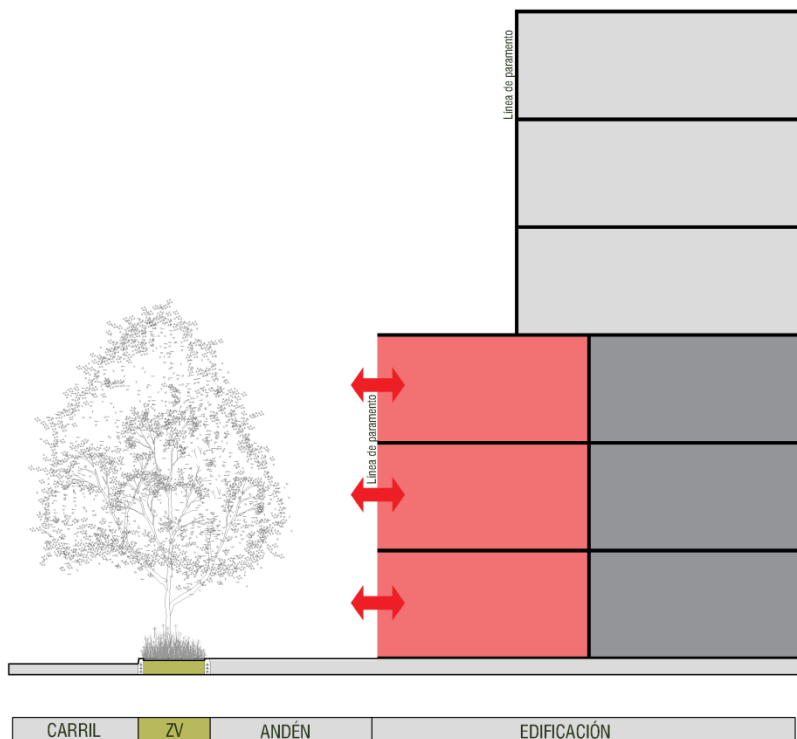
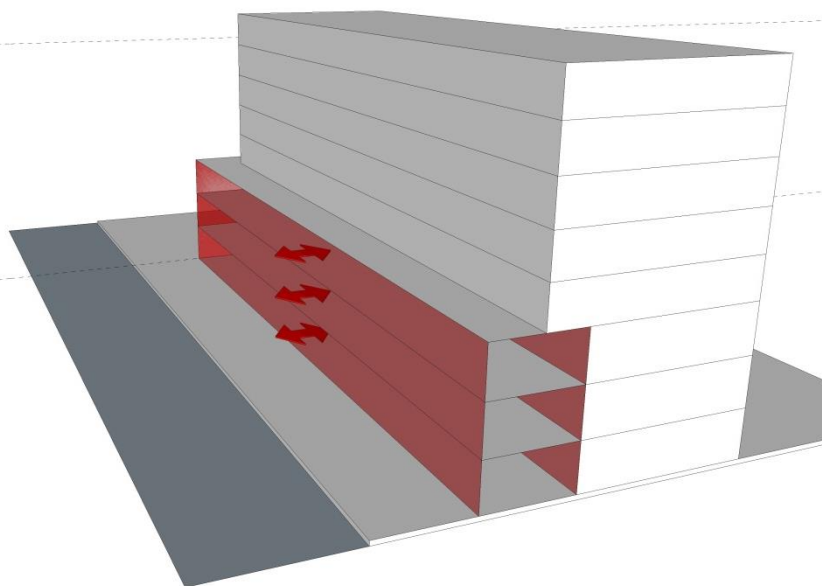
-Según los aprovechamientos definidos en el Decreto Municipal 124 de 2018, en los tratamientos de consolidación nivel 3, desarrollo y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo será obligatoria la conformación espacial de plataforma y torre cuando las edificaciones presente alturas iguales o mayores a cinco (5) pisos, **estableciendo una altura máxima para la plataforma de 3 pisos para garantizar la escala humana.**

-La o las torres deberán retrasarse respetando un ángulo de 60° con respecto al eje de la vía con un **retroceso mínimo de 3 metros.**

ARTÍCULO 4.3.3. ZÓCALO URBANO

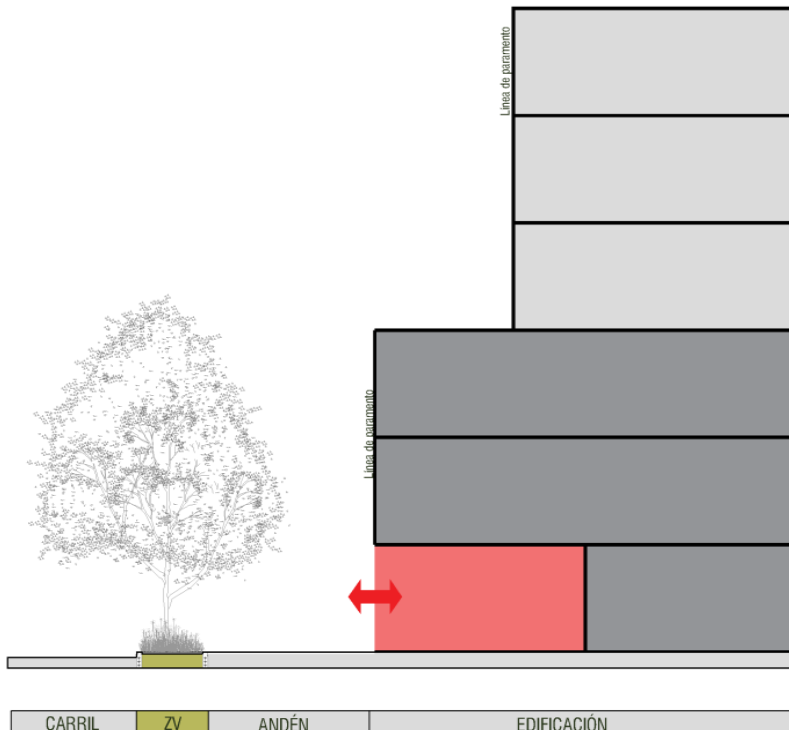
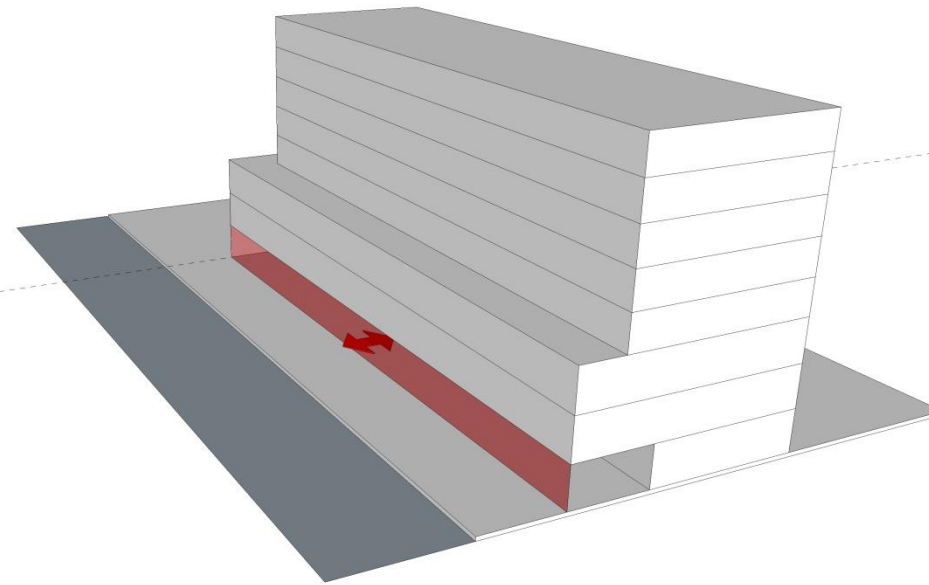
Con la finalidad de promover dinámicas urbanas económicas y sociales, la seguridad del entorno y la protección de la población que lo utiliza, la denominada la plataforma se conformará como un zócalo urbano comercial dando frente a la vía pública y tendrá las siguientes características:

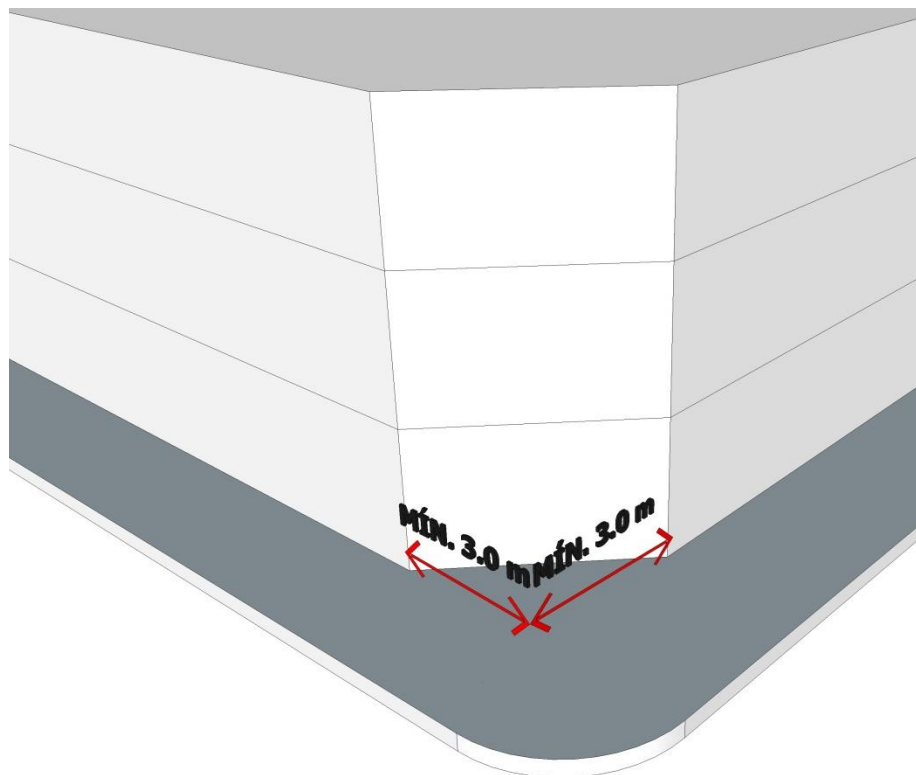
1. Se localizarán los usos del suelo que se definen en la tabla de usos del suelo contenida en el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018, generando una sana mezcla de usos.
2. La plataforma contará con fachadas abiertas hacia la o las vías a las que de frente el proyecto.
3. En el primer 1 piso de la plataforma se podrán localizar sobre fachada solo usos comerciales, de servicios y de equipamientos, en concordancia con el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.
4. En la plataforma o zócalo urbano, las fachadas en primer piso conformarán el cerramiento del proyecto. En ningún caso se permitirá otro tipo de cerramiento.



ARTÍCULO 4.3.3. ZÓCALO URBANO

5. Cuando en los tratamientos donde se exige la conformación de plataforma y torre se desarrollen parqueaderos, estos cumplirán con las condiciones de zócalo urbano al menos en el primer piso, en el cual solo se admitirá sobre la fachada el área de ingreso y salida vehicular y locales para usos comerciales y de servicio, según lo establecido en el Anexo V-CIIU del Decreto Municipal 124 de 2018.





Radio de ochava mínimo para uso residencial

ARTÍCULO 4.3.5. DIMENSIÓN DE LOS RETIROS.

Retiro o radio de ochava: Cuando la edificación de cualquier uso o altura se localiza en esquina y no cuenta con una distancia mínima de 4.50 m entre el paramento y el borde interior de la calzada, deberá cumplir con un retiro en forma de ochava, de la siguiente manera:

- Radio mínimo de ochava de 3 metros para edificaciones localizadas en zonas residenciales.
- Radio mínimo de ochava de 5 metros para edificaciones localizadas en otras zonas de categoría de uso distintas a la residencial.
- En cualquiera de los dos casos se deberá aplicar la siguiente formula, si con la cual el resultado es menor, se deberá cumplir con el mayor de los dos:

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

Ro: Radio de ochava

Rg: Radio de giro según zona de uso

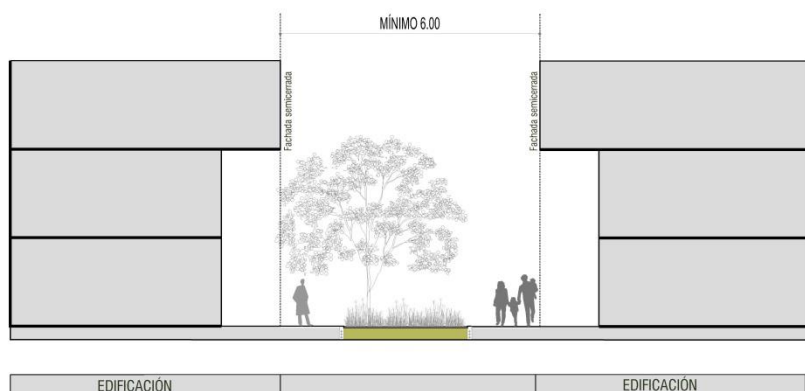
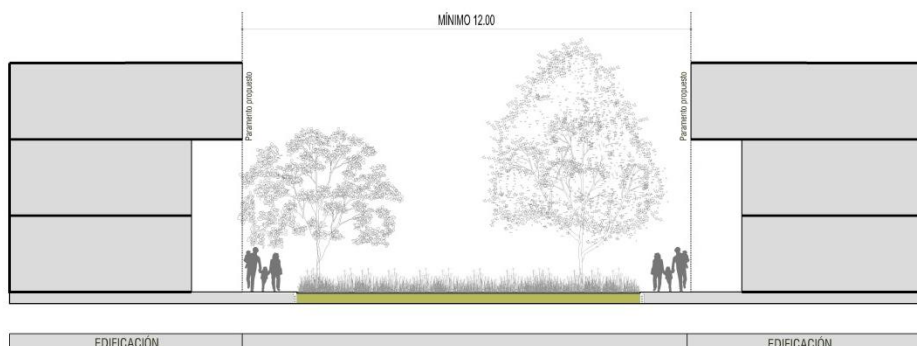
a1: Distancia desde el borde de la calzada al paramento en vía 1

a2: Distancia desde el borde de la calzada al paramento en vía 2.

ARTÍCULO 4.3.5. DIMENSIÓN DE LOS RETIROS.

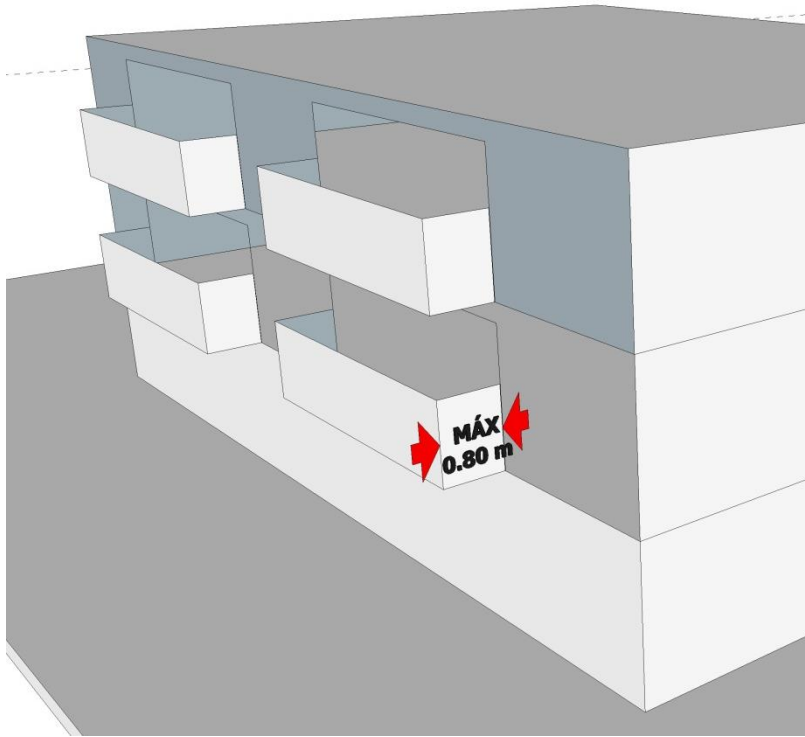
Retiros entre fachadas: En toda edificación de cualquier uso o altura deberá, la distancia entre fachadas estará determinada por el tratamiento de las mismas, así:

- Entre fachadas abiertas, será de 12 metros, tomados desde el exterior del o los voladizos, si existen.
- Entre fachadas semicerradas, o entre fachadas abiertas y fachadas semicerrada o cerradas, la distancia mínima será de 6 metros tomados desde el exterior del o los voladizos, si existen.
- Cuando se trata de varias edificaciones en un mismo desarrollo o proyecto, serán aplicables los retiros entre fachadas.



Nota:

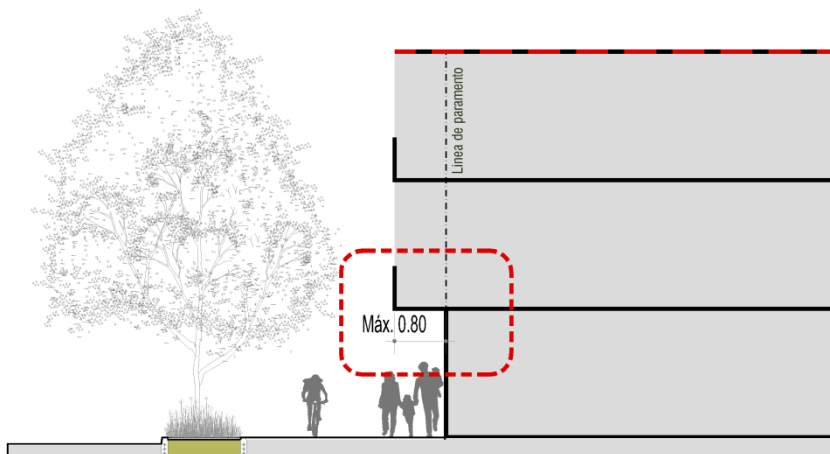
Cuando entre las edificaciones exista una vía, la distancia entre las fachadas deberá respetar la dimensión de la sección vial.



ARTÍCULO 4.3.6. VOLADIZOS.

Los voladizos son la parte de los pisos superiores de una edificación que sobresale de la línea de paramento siempre y cuando cumplan con lo siguiente :

- Balcón: Los balcones como espacios cubiertos abiertos al exterior y sin muro de cerramiento, podrán sobresalir a partir de la línea de paramento un máximo de punto ochenta (0.80) metros. Las terrazas cubiertas o descubiertas y los aleros que sobresalen también cumplirán con esta dimensión máxima.



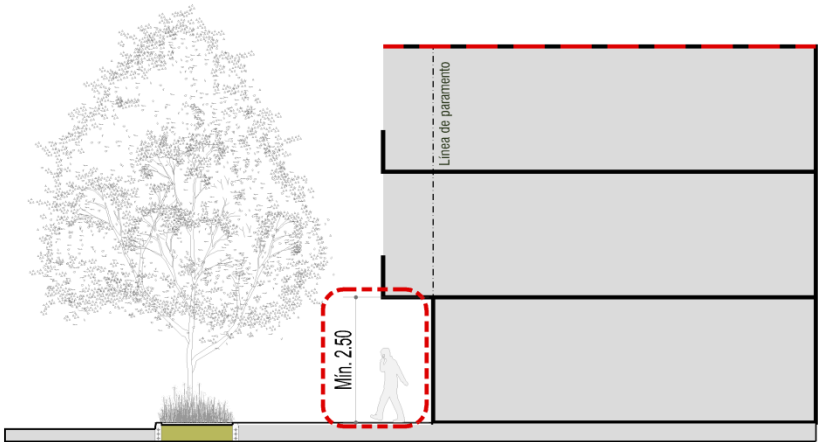
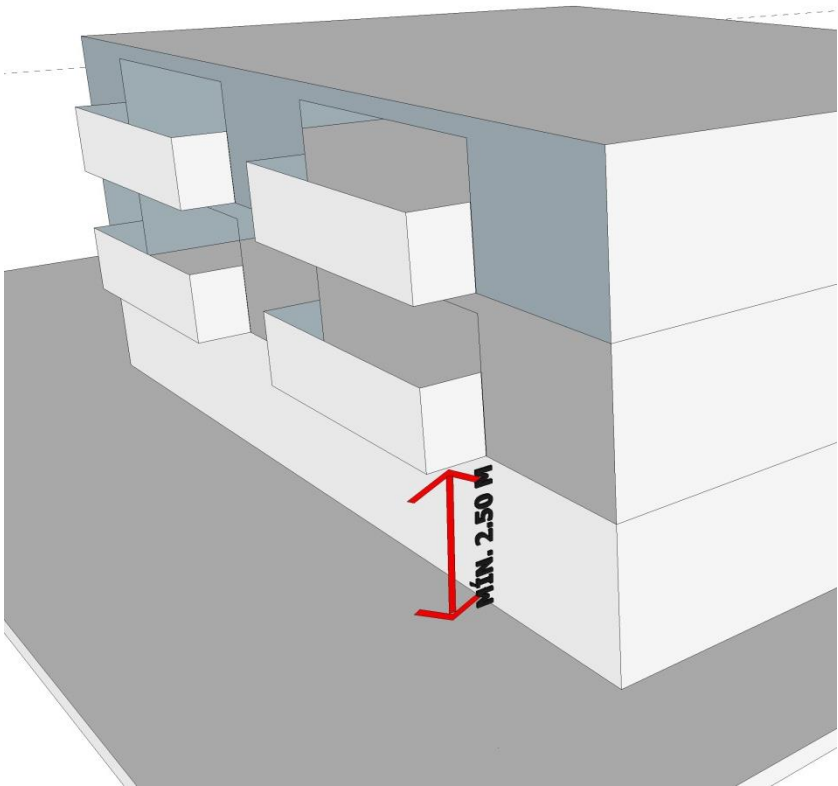
CARRIL	ZV	C.R	ANDÉN	EDIFICACIÓN
3.50	2.00	2.50	2.00	

VOLADIZO:

F-5B

ARTÍCULO 4.3.6 VOLADIZOS.

- Altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o del antejardín de dos con cincuenta 2.50 metros.

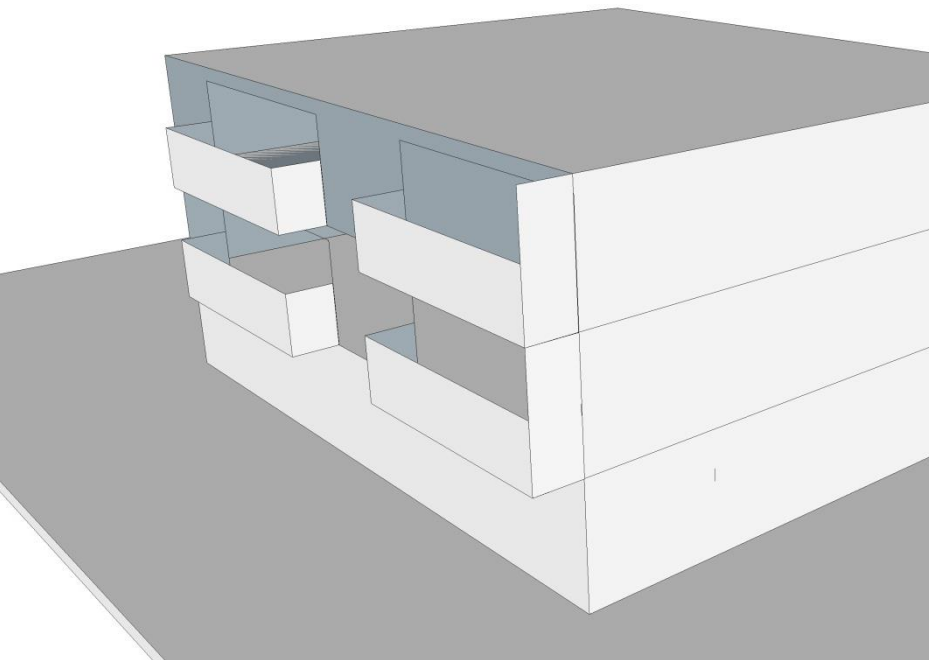
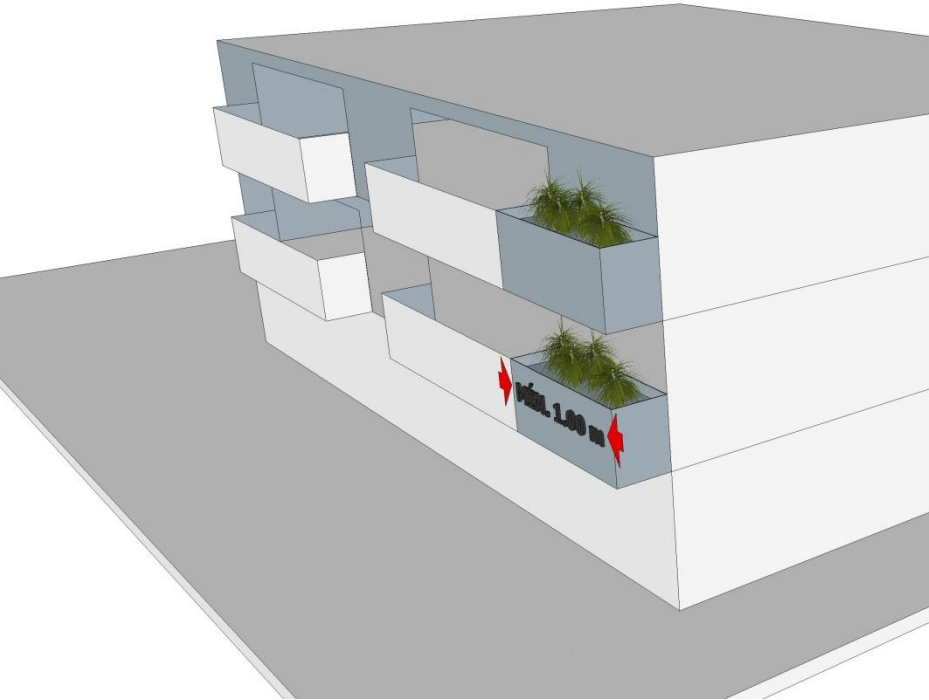


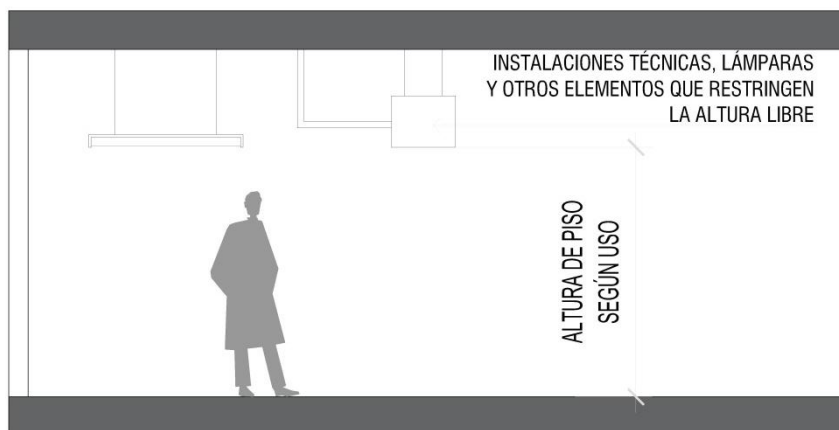
CARRIL	ZV	C.R	ANDÉN	EDIFICACIÓN
3.50	2.00	2.50	2.00	

VOLADIZO

ARTÍCULO 4.3.6 VOLADIZOS.

- Para evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones en las fachadas deberán retirarse un (1) metro como mínimo del eje de medianería, adecuando una jardinera con dichas dimensiones o cerrando con un muro hasta el techo o cubierta que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.

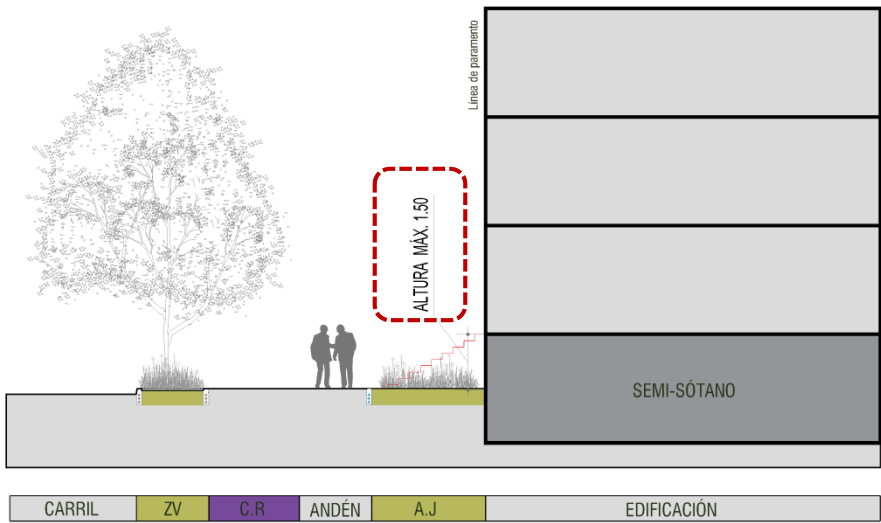




ARTÍCULO 4.3.7. ALTURA DE PISO.

En las edificaciones, según el uso, la altura de piso será la siguiente:

- Uso residencial: Será máxima de 3.50 m y mínima de 2.25 m.
- Uso comercial y de servicios: Será máxima de 5.00 m, considerando que cuando se trata de un espacio cubierto en techo, esta distancia será entre el nivel de piso acabado y el enrase. Para supermercados, hipermercados y similares la Secretaría de Planeación podrá autorizar una altura mayor.
- Uso industrial: Será máxima de 6.00 m. Podrá ser mayor por requerimientos técnicos y quedará claramente expresado en los planos de aprobación. Cuando se presente área de oficinas al interior de este uso, la altura de piso será la correspondiente para este uso.
- La altura de piso en los parqueaderos privados y de visitantes en una edificación será de 2.20 m. Las celdas de cargue y descargue corresponderán a la magnitud del vehículo.
- En el aparte de usos especiales y equipamientos de la presente reglamentación, la altura de piso se determina de manera específica.



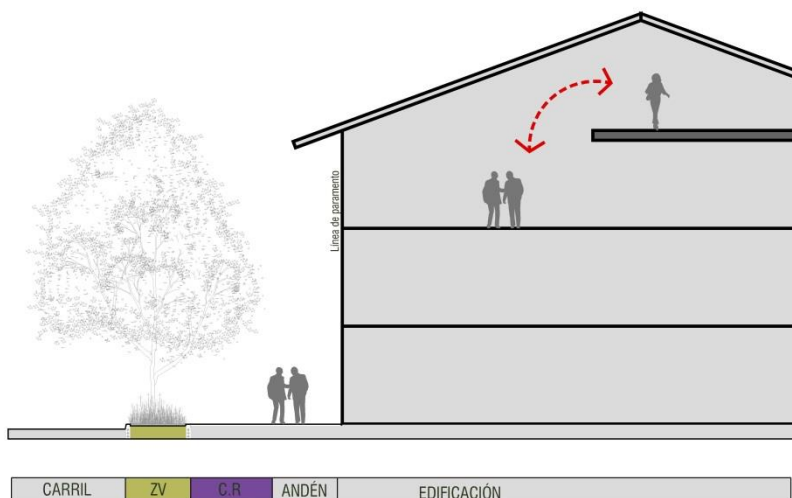
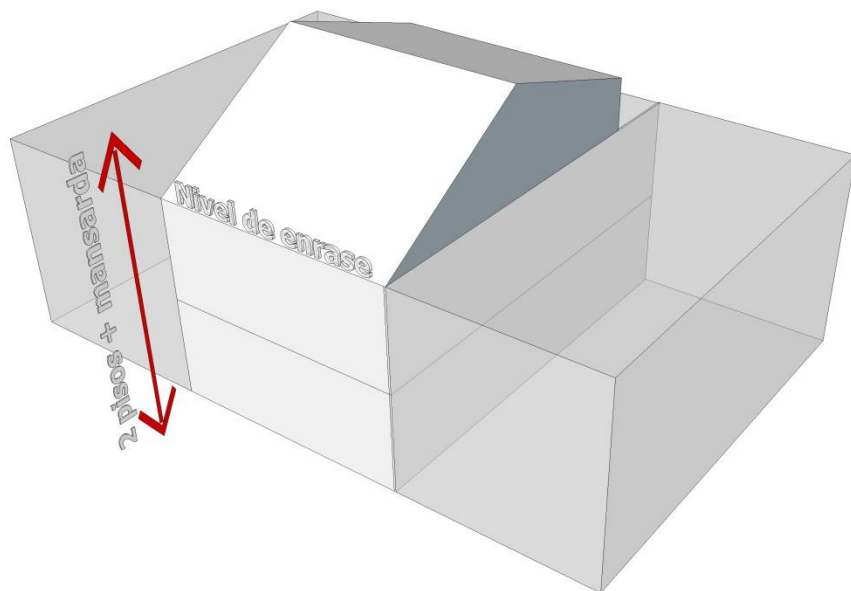
SEMI-SÓTANO

ARTÍCULO 4.3.8. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se entiende por sótanos y semisótanos, la parte subterránea de un edificio; cuando se trate de semisótanos, no podrán exceder más de 1,50 m, sobre el nivel más bajo del andén.

Sin perjuicio de lo establecido para sótanos y semisótanos destinados a parqueaderos, todos deberán tener en cuenta además, las siguientes normas:

- Se podrán utilizar sótanos y semisótanos para implementar cuarto de maquinas, instalaciones hidráulicas, sanitarias, y las que sean necesarias para la sanidad y seguridad de este espacio.
- Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal.
- Cuando se proyecten sótanos o semisótanos, las escaleras y rampas de comunicación con los pisos superiores, en ningún caso podrán desarrollarse sobre la zona de retiro mínimo exigido

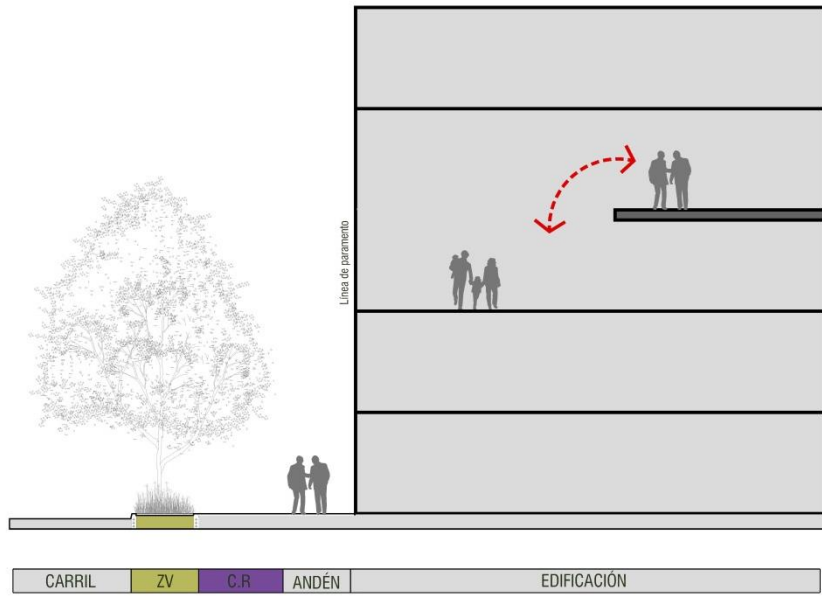


ARTÍCULO 4.3.9. MANSARDAS O BUHARDILLAS

Son áreas construidas que se conforman utilizando la inclinación del techo, efectuando la iluminación por abertura en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional, y deberán estar integradas espacialmente al piso inmediatamente inferior. El enrase del techo será el del piso inmediatamente inferior.

La construcción de mansardas, donde sea permitida, contabilizará como área construida cubierta. No se considera como piso la distancia resultante entre el nivel de piso de una mansarda y la altura del caballete del techo, considerando que el piso de la mansarda se construye a nivel de enrase del último piso de la edificación.

La pendiente máxima del techo para garantizar la mansarda será de 33%

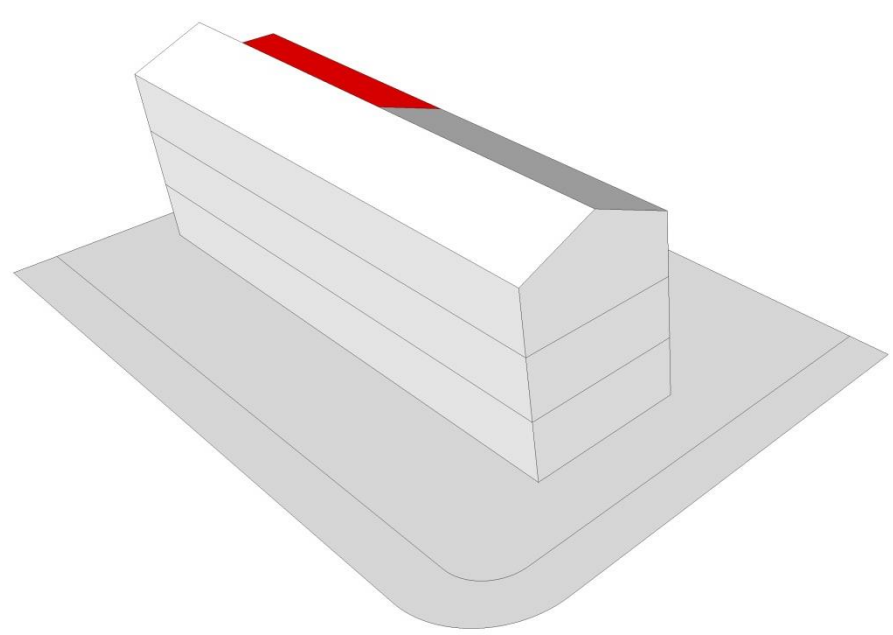


MEZANINE

ARTÍCULO 4.3.10. MEZANINE

El mezzanine es el nivel intermedio retrasado con respecto a la fachada, integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación, su área no supera el treinta por ciento (30%) esta y cuyo acceso se logra a través del mismo. La construcción de mezzanine es permitida en cualquier edificación, y se contabilizará como área construida cubierta. Se permitirá el desarrollo de mezanines en la plataforma de una edificación siempre y cuando, la altura de la misma no supere la altura máxima establecida de tres (3) pisos o nueve (9) metros en el POT.

No se permite un mezzanine en las celdas de parqueo.

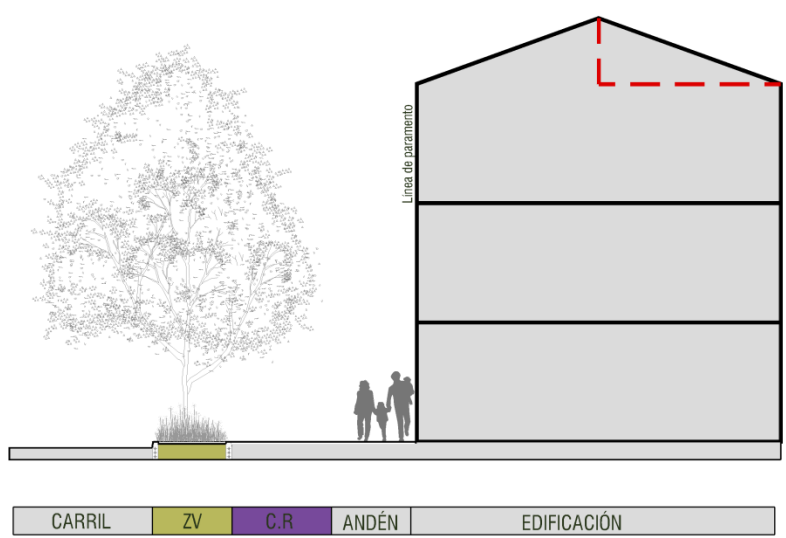


ARTÍCULO 4.4.1.4. . CUBIERTAS O
TECHOS

Corresponden al remate de la edificación que define la cubierta final de la misma.

En predios localizados al interior de polígonos con tratamiento de Conservación Patrimonial niveles 1 y 2 se admite únicamente la cubierta inclinada, en ningún caso se acepta la cubierta plana. La cubierta deberá tener una pendiente mínima de 15° y máxima de 30°. En estos polígonos no se admiten mansardas, buhardillas ni áticos.

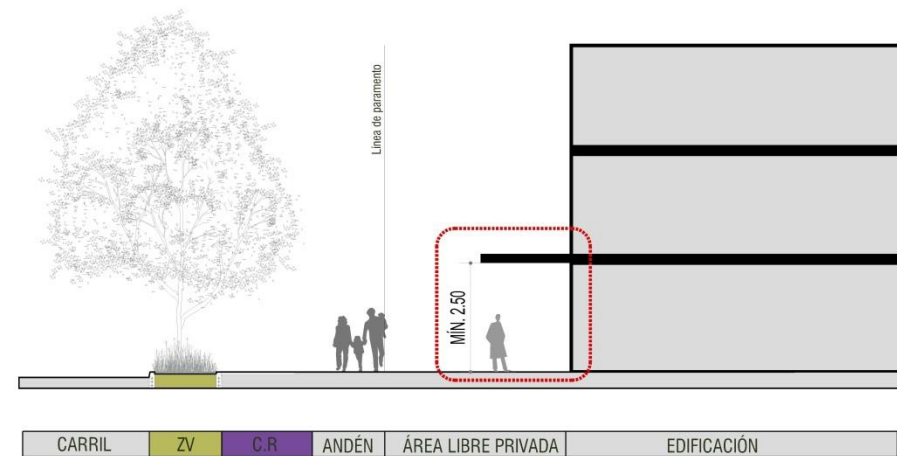
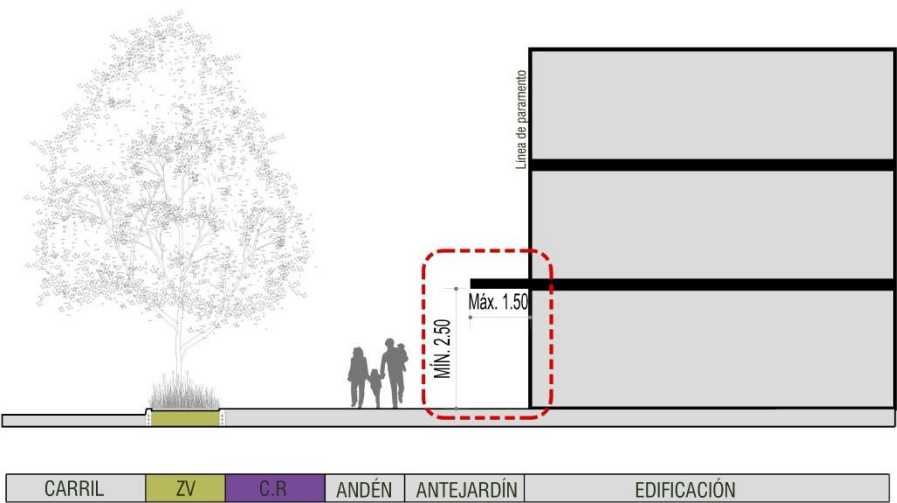
En los tratamientos donde se permitan edificaciones con altura máxima entre un (1) piso y cuatro (4) pisos, la cubierta del último nivel deberá ser en teja o en losa inclinada; únicamente se permitirán terrazas que no superen el 25% del área de dicho piso y deberán estar ubicadas en la parte posterior de la edificación.



ARTÍCULO 4.4.1.6 MARQUESINAS.

Son los elementos caracterizados por lo siguiente:

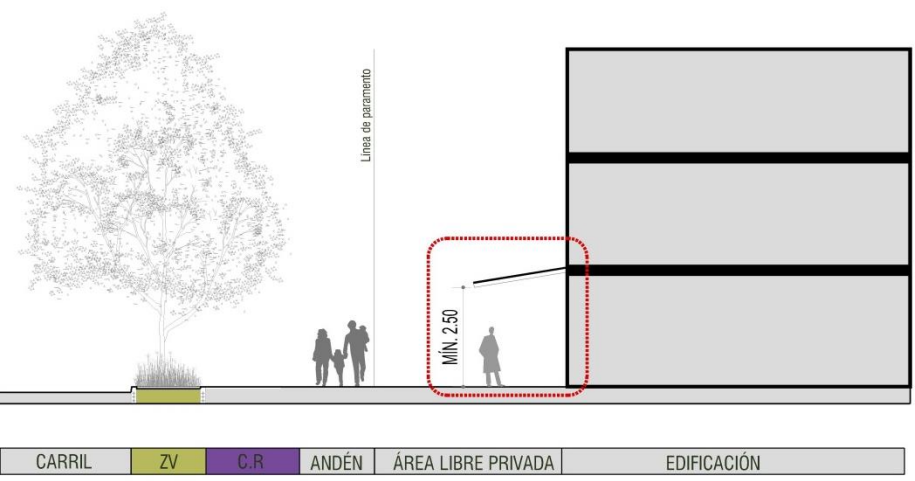
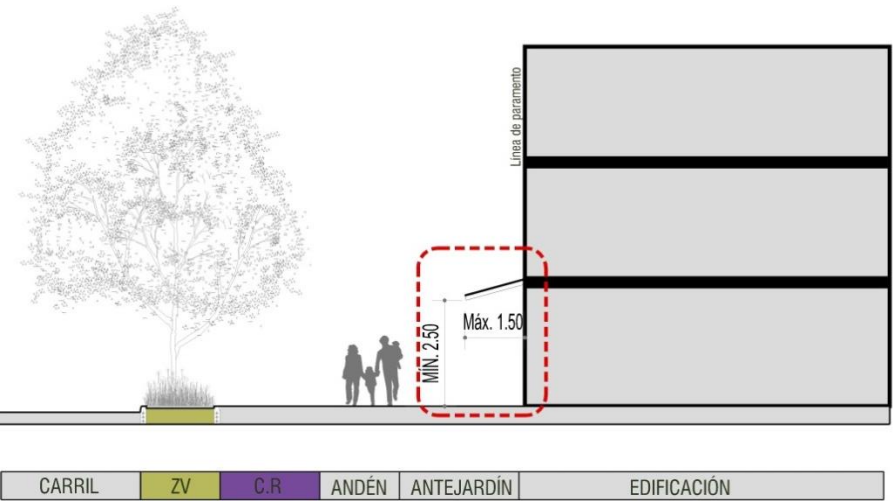
- Es el elemento en voladizo que sobresale de la fachada y que es parte integrante de la losa que cubre el primer piso de la edificación.
- Es la cubierta de solo el acceso de la edificación, sin cubrir los elementos de la sección pública de la vía.
- El nivel superior de la losa no podrá ser un espacio habitable, por lo tanto, no tendrá acceso desde el interior de la edificación y no se utilizará como balcón o terraza, tampoco para soportar publicidad alguna, ni será construida.
- Cuando esté sobre la faja del antejardín solo podrá cubrir un máximo de uno punto cincuenta (1.50) m.
- Se deberá garantizar una altura libre de dos punto cincuenta (2.50) m, como mínimo.
- Bajo las marquesinas se permitirá la libre circulación y por tanto no se admiten elementos ni permanentes ni desmontables, así como tampoco cerramientos laterales o frontales como vidrieras, cortinas o similares.
- La iluminación del espacio que cubre se hará, por el nivel inferior y estará embebida en la losa.



ARTÍCULO 4.4.1.7. TAPASOLES O PARASOLES.

Elemento adosado a la fachada e instalado para ser auto portante, sin soportes verticales, y construido en materiales livianos distintos de la teja de barro, asbesto, zinc, u otro material sintético que favorezca una construcción de tipo permanente. Adicionalmente se considerarán las siguientes condiciones:

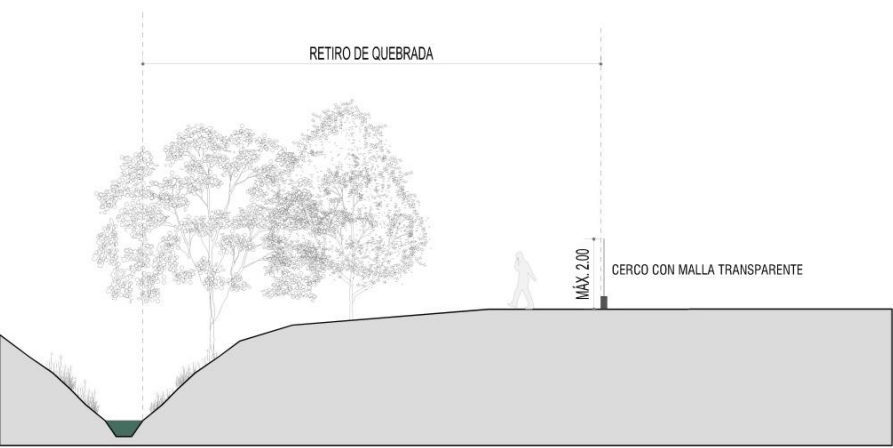
- No se admite bajo el tapasol o parasol la ubicación de cerramientos laterales tipo vidrieras, cortinas, apoyos verticales o similares, así como tampoco la instalación de vitrinas, asaderos o fogones, puestos de ventas, etc.
- Se permitirá la libre circulación.
- Los tapasoles o parasoles no se admiten cubriendo andén o zona verde o calzada, así como tampoco sobre espacios públicos. Solo cubrirán áreas privadas.
- Cuando cubre el antejardín solo podrá ser en una faja del 50% del ancho, con un máximo de 1.50 m cuando el antejardín tenga más de 3.00 metros.
- La altura libre mínima bajo el tapasol o parasol será de 2.50 m con respecto del nivel del anden en su punto más desfavorable.
- Se procurará la homogeneidad de los tapasoles o parasoles instalados en un mismo costado de cuadra.
- Los tapasoles o parasoles que se instalen cubriendo terrazas o espacios privados dentro del lote serán incluidos para el cálculo del índice de ocupación donde aplique, sin ir en detrimento del cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación de los espacios adyacentes. Los tapasoles o parasoles que cubran esta áreas deberán respetar en todo caso, los retiros laterales y de fondo establecidos



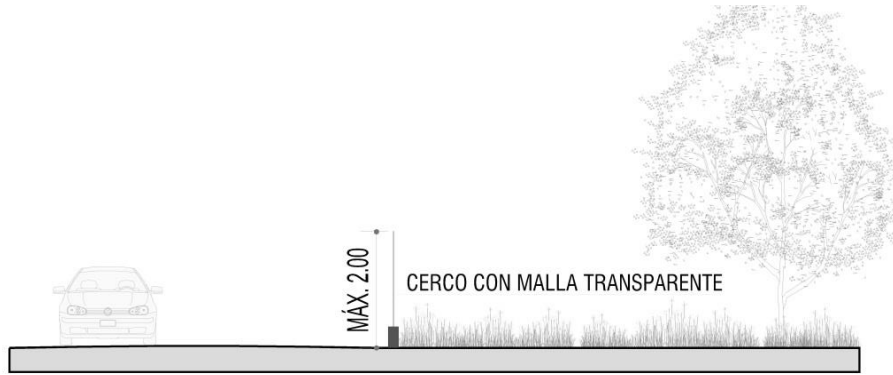
ARTÍCULO 4.4.2.2. NORMAS GENERALES PARA CERRAMIENTOS.

Todo cerramiento deberá considerar las siguientes condiciones generales:

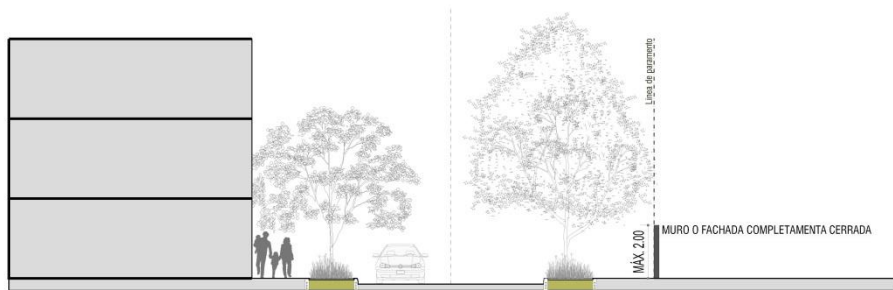
- Los cerramientos serán construidos sobre las líneas o perímetros resultantes del cumplimiento de los retiros a las corrientes de agua, del respeto por las fajas viales públicas, de los retiros frontales y de fondo.
- Los predios que no presenten edificaciones podrán contar con cerramiento por los linderos del predio.
- Los predios que no presenten construcción localizados al interior de áreas consolidadas en suelo urbano deberán contar con cerramiento con muros.
- El cerramiento respetará un retiro no menor a quince (15) metros, a partir del borde superior del cauce que conforma la corriente de agua. En todo caso debe respetarse los retiros establecidos en el POT (Decreto Municipal 124 de 2018) o los que se determinen en los conceptos de aclaración de fuentes.



RETIRO DE QUEBRADA LOTE SIN EDIFICAR

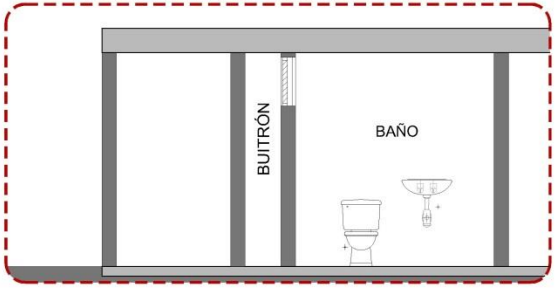


VÍA PÚBLICA LOTE SIN EDIFICAR

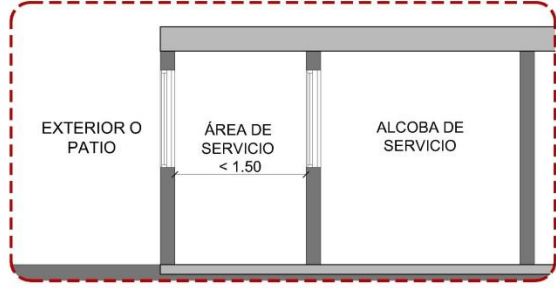


EDIFICACIÓN ANDÉN Z.V. CARRIL CARRIL Z.V. ANDÉN LOTE SIN EDIFICAR

BAÑO CON VENTILACIÓN INDIRECTA



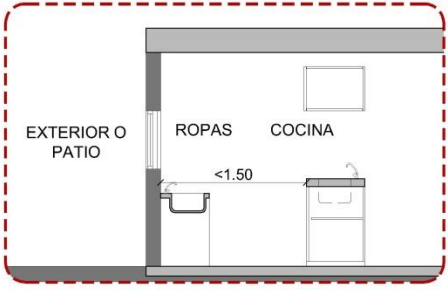
ALCOBA DE SERVICIO ILUMINADA Y VENTILADA POR MEDIO DE ÁREAS DE SERVICIO



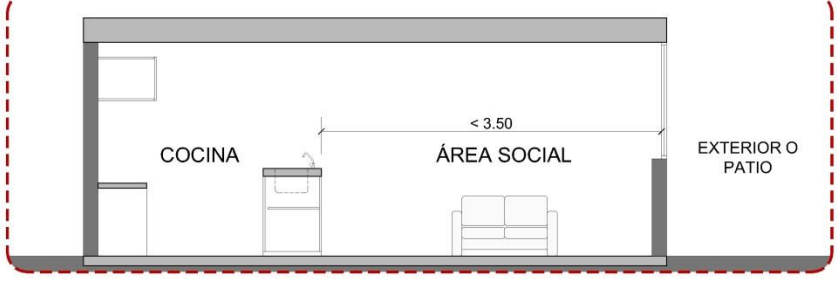
COCINA CON ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA



COCINA ILUMINADA Y VENTILADA POR MEDIO DE ZONA DE ROPAS



COCINA ILUMINADA Y VENTILADA POR MEDIO DE ÁREA SOCIAL



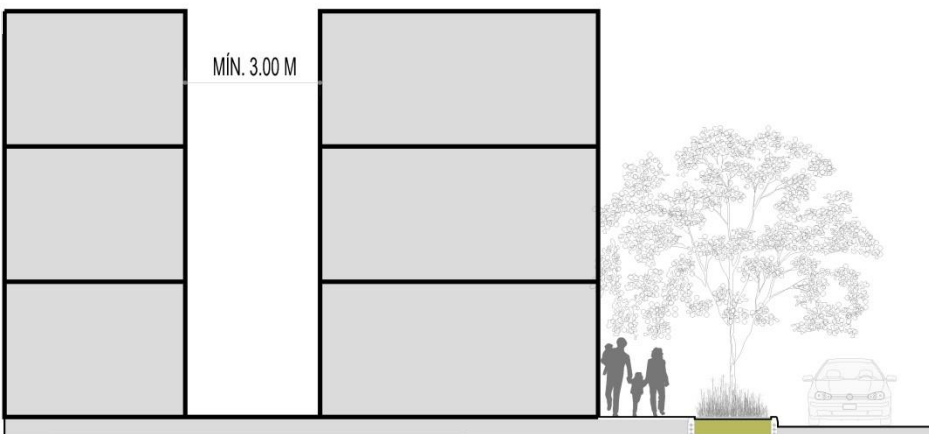
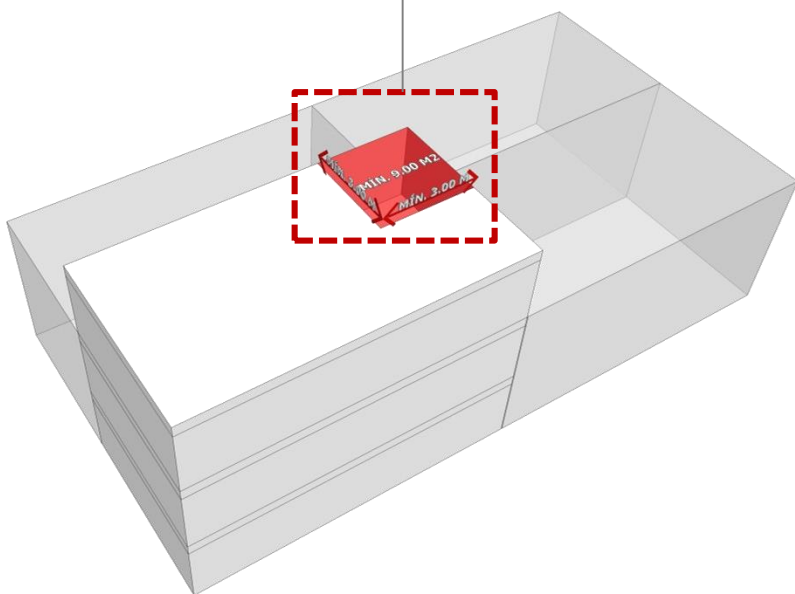
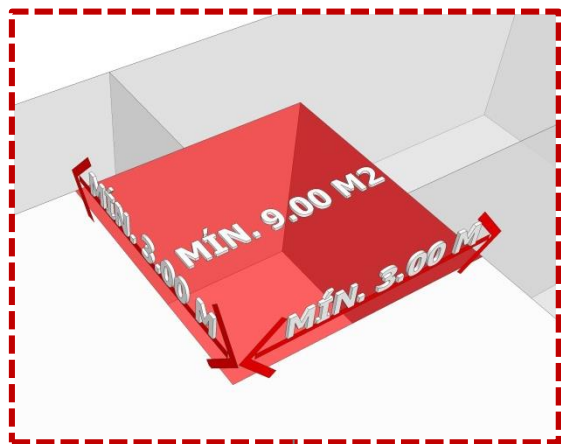
ARTÍCULO 4.5.1.4. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación natural desde patios, vacíos, o el exterior, a través de ventanas, considerando lo siguiente:

-En el uso residencial, el área social y de dormitorios deberán contar con iluminación y ventilación directas. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas y ventiladas, máximo a 1.50 metros de éstas. En los baños será opcional la iluminación y ventilación directas, pudiéndose realizar ambas por medios mecánicos o de manera indirecta por otros espacios, o la ventilación a través de buitrones o extractores mecánicos. Las cocinas que no estén integradas al área social de la vivienda, podrán contar con iluminación y ventilación a través de la zona de ropas con iluminación y ventilación directas y con una distancia máxima de 1.50 m. Las cocinas integradas al área social podrán estar iluminadas y ventiladas a través de esta con una distancia máxima de 3.50 m. Las demás áreas podrán estar iluminadas y ventiladas de manera indirecta por las zonas comunes de la edificación siempre y cuando éstas cuenten con dichas condiciones directas, no medie una distancia mayor a uno punto cincuenta (1.50) metros, y se realice por medio de ventanas con vidrio fijo y opaco y con ventilación a partir de un punto ochenta (1.80) metros de altura.

DIMENSIONES DE PATIOS Y VACÍOS:

F-15A

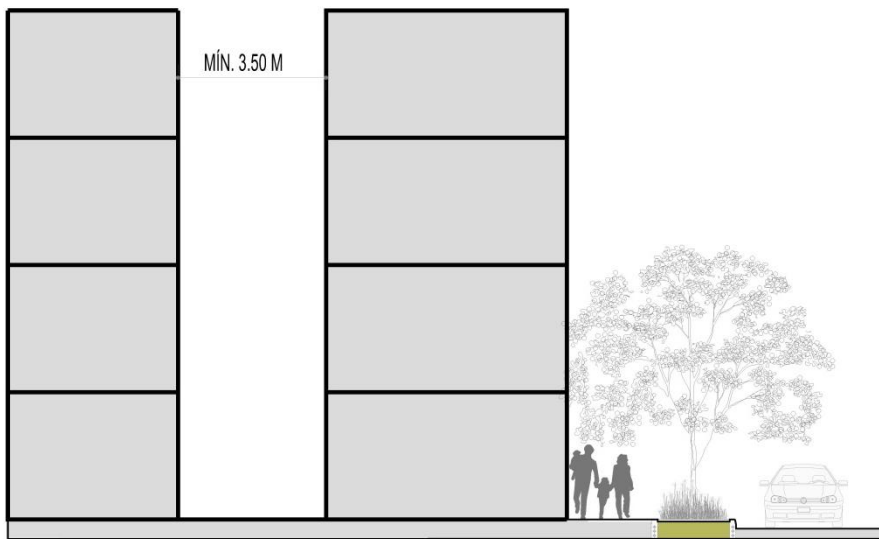
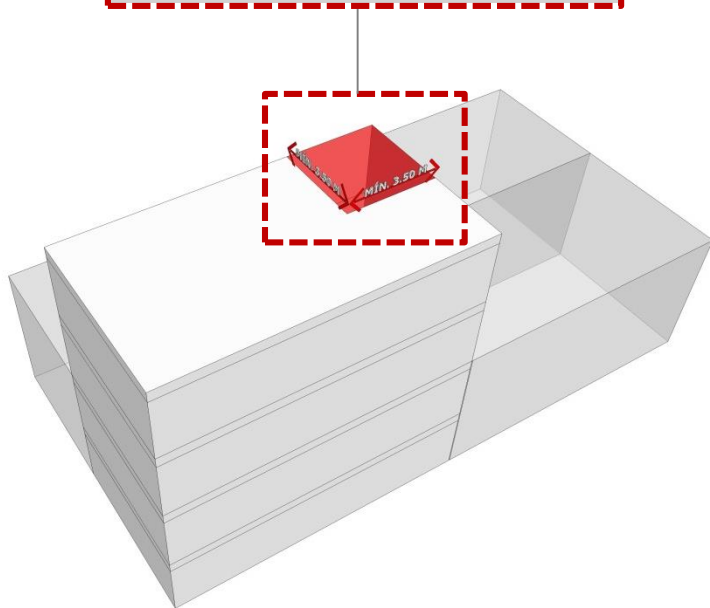
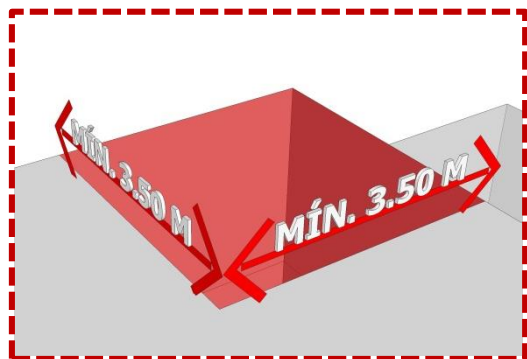


ARTÍCULO 4.5.1.5. DIMENSIONES DE PATIOS Y VACÍOS.

-En las edificaciones destinadas a cualquier uso, que cuenten con una altura de 3 pisos o más, el lado mínimo del patio será de tres (3.00) metros para los 3 primeros pisos, con un área mínima de vacío de nueve metros cuadrados (9.00 m2). Esta dimensión se incrementará en 0.50 m. por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio se deberán respetar desde el nivel en que éste comience.

DIMENSIONES DE PATIOS Y VACÍOS:

F-15B



ARTÍCULO 4.5.1.5. DIMENSIONES DE PATIOS Y VACÍOS.

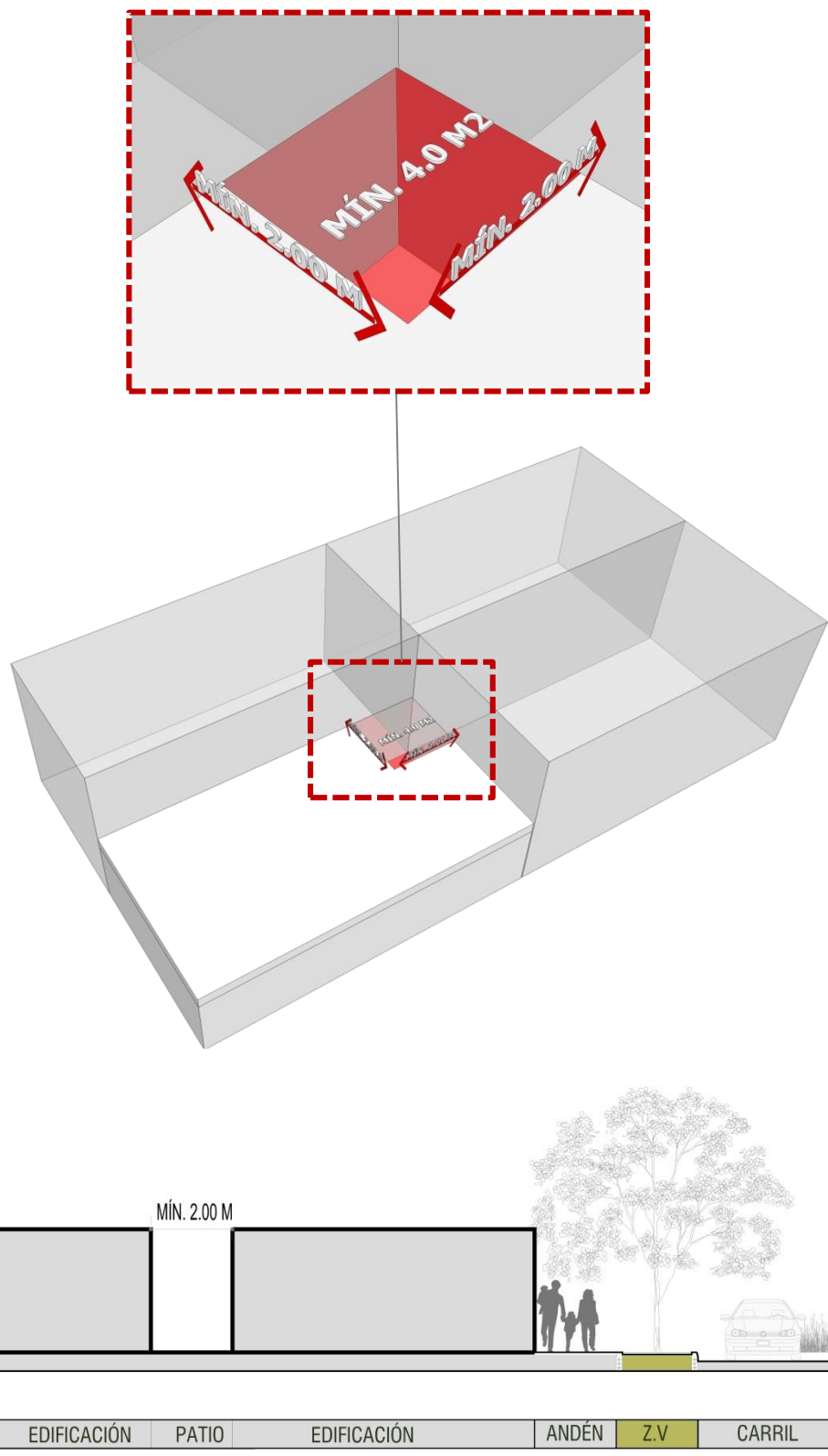
- En las edificaciones destinadas a cualquier uso, que cuenten con una altura de 3 pisos o más, el lado mínimo del patio será de tres (3.00) metros para los 3 primeros pisos, con un área mínima de vacío de nueve metros cuadrados (9.00 m²). Esta dimensión se incrementará en 0.50 m. por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio se deberán respetar desde el nivel en que éste comience.

DIMENSIONES DE PATIOS Y VACÍOS:

F-15C

ARTÍCULO 4.5.1.5. PATIOS Y VACÍOS.

- En edificaciones destinadas a cualquier uso de un sólo piso, la dimensión mínima del lado de patios o vacíos será de dos (2.00) metros y el área mínima de cuatro (4.00 m2) metros cuadrados.

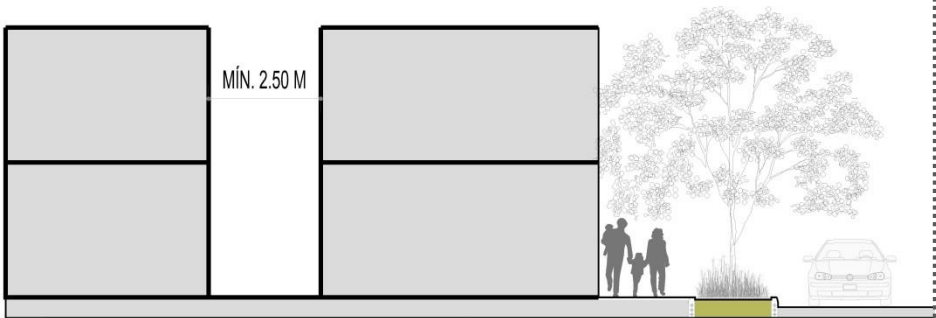
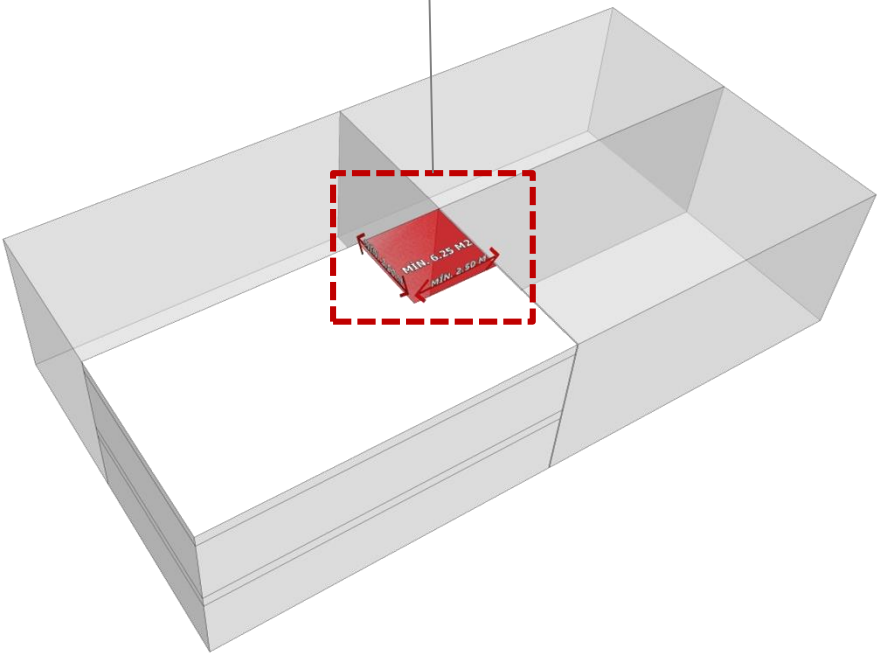
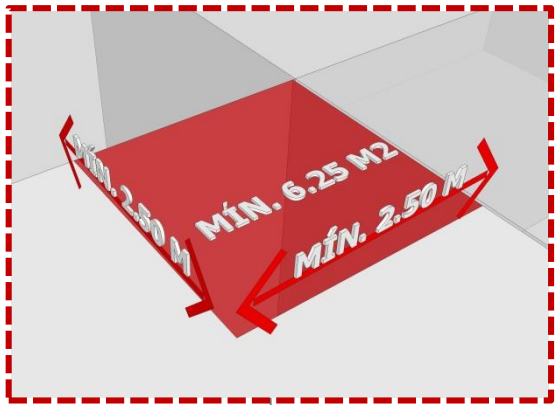


DIMENSIONES DE PATIOS Y VACÍOS:

F-15D

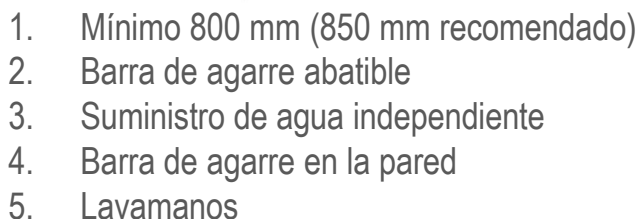
ARTÍCULO 4.5.1.5. DIMENSIONES DE PATIOS Y VACÍOS.

- En edificaciones para cualquier uso de dos (2) pisos, el lado mínimo será de dos metros con cincuenta (2.50 m.) y el área mínima de seis metros con veinte cinco centímetros cuadrados (6.25m2).



PATIO	EDIFICACIÓN	ANDÉN	Z.V	CARRIL
-------	-------------	-------	-----	--------

F-16

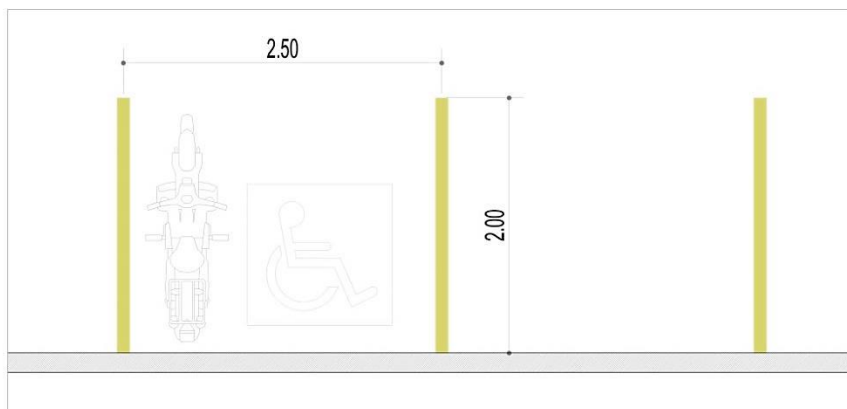
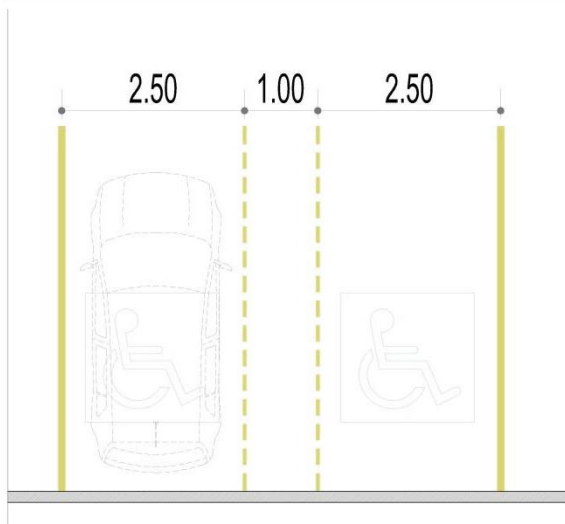
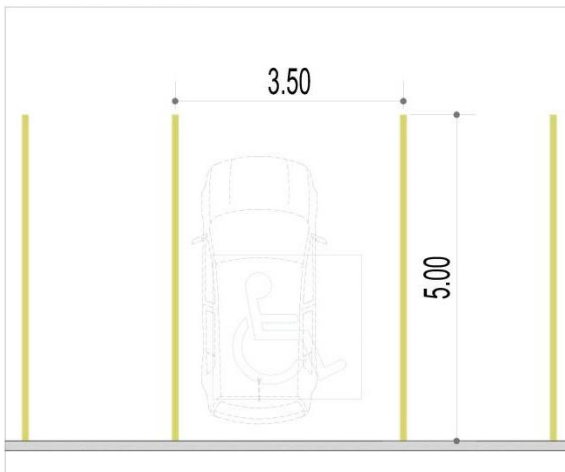


En todo proyecto que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, se deberán disponer de los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas, las escaleras y los ascensores, en los casos en que éstos se exijan, de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de las personas con discapacidad.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, baños públicos y cabinas telefónicas para las personas con discapacidad, además de las áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similar deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de estas personas.

ACCESIBILIDAD A PARQUEADEROS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD:

F-17



ARTÍCULO 4.5.2.1.3.2. ACCESIBILIDAD A PARQUEADEROS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

En los estacionamientos privados y para visitantes de todas las edificaciones abiertas al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales entre otras, se debe contar con celdas para personas con movilidad reducida de acuerdo con la reglamentación expedida para tal efecto por el gobierno nacional, en una proporción como mínimo de una (1) por cada cincuenta (50) celdas. Estas celdas deben poseer señalización visible que permita orientar al vehículo e indicarle la ubicación. La dimensión de estas celdas será de tres con cincuenta metros (3,50 m.) de ancho por cinco metros (5 m.) de largo. En los casos donde se localizan dos (2) celdas unidas, éstas pueden compartir un espacio central libre de un metro (1 m.), dándole a cada celda dos con cincuenta metros (2,50 m.) de ancho.

Tratándose del estacionamiento de motos que transportan personas en situación de discapacidad, se contará con una (1) por cada cincuenta (50) celdas, garantizando en todo caso como mínimo una (1) celda en el caso de contar con menos de cincuenta (50) celdas. La dimensión de esta celda será de dos punto cincuenta (2.50) metros de ancho por dos (2) metros de largo.