ACUERDO NÚMERO 38 DE 1990

(julio 3)

Por medio del cual se expide el Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción de Medellín.

EL CONCEJO DE MEDELLIN,

En uso de las atribuciones que le confiere el Decreto Ley 1333 de 1986,

A C U E R D A:

PRIMERA PARTE

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO No.1

ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 1o.Objeto y ámbito del Estatuto. El presente Estatuto, expedido para el Municipio de Medellín, contiene las normas básicas reguladoras del desarrollo urbano y, en especial, aspectos tales como zonificación, la sectorización, la formulación del Plan Vial, la ordenación de los terrenos, los usos del suelo y la planeación, realización y control de las obras.

ARTICULO 2o. Normas que lo conforman. El Estatuto, para su debida integración, comprende las normas generales de carácter constitucional y legal sobre planeación, urbanismo y construcción, y las especiales en los niveles Municipal y Metropolitano, en el área de su aplicación.

ARTICULO 3o. Del Concepto de Planeación. Entiéndese por tal la proyección y desarrollo de los programas físicos, financieros y humanos que deben orientar el desenvolvimiento del conglomerado social, según criterios de compatibilidad, armonía y adecuada previsión de los usos del suelo.

ARTICULO 4o. Del Concepto de Urbanismo. Comprende el diseño de las medidas de todo orden que deben establecer los organismos de Planeación, con miras a lograr el desarrollo racional y humano del área Municipal.

Cuando se requiera la aplicación analógica de una norma se entenderá de acuerdo con su finalidad urbanística preponderante.

ARTICULO 5o. Del Concepto de Construcción. Es el proceso de erección y adaptación de toda edificación, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones del uso previsto.

CAPITULO No.2
DE LA TERMINOLOGIA EMPLEADA EN ESTE ESTATUTO

ARTICULO 6o. Definiciones y conceptos. Los conceptos urbanísticos tendrán el significado expreso de su definición normativa y a falta de ésta se tomará según la acepción técnica del urbanismo.

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

ACCESIBILIDAD VIAL: Es la condición física que permite el acceso y la evacuación, tanto peatonal como vehícular, por medio del transporte público y privado, a los desarrollos urbanos y rurales destinados a cualquier tipo de uso.

ADECUACION DE UN LOTE O TERRENO: Ejecución de obras relacionadas con descapote, movimiento de tierra, excavaciones, nivelaciones, etc., sin efectuar ningún tipo de obra en concreto o material.

ADECUACION DE UNA EDIFICACION: Adaptar un área, espacio o edificación destinada a un fin para que sirva a otro determinado, o al mismo.

ADICION: Acción por la cual se añade área cubierta a una edificación existente, produciendo como efecto un aumento del área construída de dicha edificación.

AFECTACION POR OBRA PUBLICA O PROTECCION AMBIENTAL: Restricción impuesta por una entidad pública, que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

ALINEAMIENTO O HILO: Definición de los paramentos exteriores de un lote o edificación en relación con las áreas públicas o privadas, (vías, zonas verdes, parques públicos).
ALMACEN: Area destinada a la exhibición o comercialización de artículos.

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

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

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

AMOBLAMIENTO URBANO: Está constituído por los elementos fijos localizados en espacios públicos y dedicados al servicio de la comunidad, tales como: carteleras, buzones de correo, pasamanos, señalización, lámparas para iluminación, cabinas telefónicas, recipientes para basuras, bancas, jardineras, kioscos o casetas, estrados, pilas o fuentes de agua, monumentos y similares.

AMPLIACION: Es la acción de agregar área o vólumen a una edificación o a un espacio urbano construído, aumentando su tamaño y capacidad, mediante la extensión o incremento de sus dimensiones.

ANDEN: Es la superficie de la vía destinada a la circulación de peatones.

ANTEJARDIN: Area libre de propiedad privada de uso restringido para el propietario, comprendida entre el límite de la zona pública y la línea del paramento de la edificación o un retiro frontal adicional.

AREA: Es toda superficie comprendida dentro de un perímetro. También "medida numérica" de una superficie.

AREA AGROLOGICA: Es aquella zona constituída por unas determinadas condiciones Biofísicas (clima, temperatura, presión, humedad relativa, morfología) que permiten determinar el uso potencial del suelo.

AREA BRUTA: Superficie total de un terreno.

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

AREA CUBIERTA: Proyección de techos o voladizos de una edificación sobre un plano horizontal e inferior.

AREAS DE ESTUDIO ESPECIFICO: Son aquellas que por sus condiciones físicas, sociales o económicas son representativas a nivel urbano y ameritan una reglamentación especial orientada a conservar y/o mejorar sus condiciones.

AREA DE OCUPACION: Es la superficie del terreno o lote sobre la cual se puede construir una edificación.

AREAS INDUSTRIALES: Son aquellas cuya actividad principal tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos.

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

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

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

AREA PERIURBANA O SEMIRURAL: Comprende la parte del territorio Municipal, enmarcada entre el perímetro urbano y las cotas 2.400 al costado oriental de la ciudad y la 2.000 al costado occidental de la misma.

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

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

AREA RURAL: Es el territorio Municipal, integrado por las áreas situadas por fuera de los perímetros urbanos que se ubieren identificado y los límites exteriores de los municipios que conforman el Area Metropolitana, los cuales carecen de vinculación específica al desarrollo urbanístico y se destinan prioritariamente a usos agrícolas, de forestación y de reserva ecológica.

AREA URBANA: Es el territio Municipal contenido en el interior del perímetro urbano definido, el cual se encuentra plenamente vinculado al desarrollo e integrado por áreas primordialmente destinadas a los usos residencial, comercial e industrial y de manera complementaria a los usos social y de servicios, a programas de renovación urbana y, en general a los usos conexos con el conveniente desarrollo del Area Metropolitana.

AREA UTIL: Es la parte del área neta una vez excluídos los retiros generales de urbanizaciones y los de construcción.

ATICO, Y BUHARDILLA O MANSARDA: Ultimo piso de una edificación, con la cubierta y el acceso integrados espacialmente al piso inmediatamente inferior.

AVISO: Elemento visual adherido a la edificación, que se utiliza como medio de propaganda o de identificación de un establecimiento o actividad cualquiera, tal como: oficina, almacén, fábrica, centro comercial o de servicios, etc.

AZOTEA: Es el área descubierta situada sobre la cubierta horizontal superior de una edificación, con posibilidad de acceso para las personas.

BALCON: Area cubierta de una edificación abierta al exterior y protegida por un antepecho.

BARRIO: Es la menor división territorial del área urbana, integrada por una población de similar categoría socio-económica, dependiente en sus servicios colectivos de la comuna y en la que el uso residencial es predominante, aunque admite otros afines o complementarios.

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

BUITRON: Es el vacío en forma de ducto o canal, utilizado para la extracción de gases, la ventilación, la conducción de instalaciones eléctricas, sanitarias y similares, de que disponen las edificaciones.

CALZADA: Parte de la vía destinada a la circulación de vehículos.

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

CERTIFICADO DE UBICACION: Denomínase como tal, la certificación expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana sobre la posibilidad de localización o ubicación de un uso o actividad en un sitio, lo cual no implica autorización para su funcionamiento.

CIELO RASO: Cara inferior del techo de una edificación o de separación de pisos de la misma; por lo regular esuna superficie plana.

COMUNA: Es la mayor división dentro de la zona urbana que presenta determinadas características de homogeneidad física y social para permitir una adecuada prestación de los servicios básicos.

CONSTRUCCION: Es la edificación temporal o permananente destinada a uno o varios usos.

CORDON, BORDILLO O SARDINEL: Es el elemento que contiene la calzada, separándola de los otros elementos constitutivos de la vía.

CORREDOR DE ACTIVIDAD MULTIPLE: Entiéndese como tal las cuadras a lo largo de las vías sobre las cuales se desplaza el transporte público y privado en alto grado de intensidad vehícular, donde se dan varios usos a las edificaciones.

CORREGIMIENTO: Consiste en un territorio ubicado dentro de la zona rural y está conformado generalmente por veredas, con un núcleo urbano que hará las veces de cabecera.

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

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

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

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

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

DEMOLICION: Es el acto de derribar parcial o totalmente una edificación.

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

DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA Y DE POBLACION: Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área bruta.

DENSIDAD DE VIVIENDA Y DE POBLACION: Es la relación que expresa el número de viviendas o el número de habitantes en la unidad de superficie.

DENSIDAD NETA DE VIVIENDA Y DE POBLACION: Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área neta.

DESARROLLO URBANISTICO: Es la resultante del proceso mediante, el cual, un terreno es dotado de servicios e infraestructura, inherentes a la actividad que se va a desarrollar de conformidad con los reglamentos Legales Vigentes en la materia.

DESTINACION: Determinación de una actividad para una edificación o terreno.

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

ESPACIO PUBLICO: Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfación de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. (Ley 9a. 1989 Artículo No.5).

ESTACION DE SERVICIO: Establecimiento que reune las condiciones necesarias para suministrar los elementos que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento.

FACHADA ABIERTA: Es la superficie delimitante exterior de una edificación que sin restricciones presenta aberturas para la iluminación y la ventilación naturales.

FACHADA CERRADA: Es la superficie exterior de una edificación que carece de aberturas para iluminación y ventilación naturales.

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

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

FRENTE DEL LOTE: Es la longitud del predio, adyacente a la vía pública o privada, construída o proyectada.

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

GALIBO: Distancia libre vertical a elementos superiores o laterales que permite el tránsito seguro de vehículos y personas.

IMPACTO AMBIENTAL: Son los efectos causados por un uso o actividad en el medio ambiente.

INDICE DE CONSTRUCCION: Es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir, de conformidad con las normas del presente Estatuto.

INDICE DE OCUPACION: Es el porcentaje que multiplicado por el área neta del lote o terreno da como resultado el área máxima a ocupar con la edificación en primer piso, de torre o plataforma.

INTERCAMBIO A DESNIVEL: Intersección vial donde algunos flujos vehiculares se separan a diferente nivel.

INTERCAMBIO A NIVEL: Intersección vial donde los flujos se regulan, canalizan y/o se separan.

INTERCAMBIO VIAL: Cruce de dos o más vías.

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

LICENCIA DE CONSTRUCCION: Permiso condicionado al cumplimiento de las normas vigentes sobre la materia, que concede el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana para la iniciación de las obras de construcción de edificaciones, hasta tanto se cumpla con todos los requisitos legales exigidos para la obtención del recibo de construcción.

LICENCIA DE USO Y FUNCIONAMIENTO: Es la autorización que se otorga por parte de la autoridad competente para el funcionamiento de una actividad determinada, previa la obtención ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana del certificado de ubicación.

LINDERO: Es la línea límite entre dos propiedades.

LOCAL: Es el espacio, destinado a un uso específico distinto al residencial.

LOTE CON SERVICIOS: Es el terreno deslindado de uno de mayor extensión, mediante un proceso parcial o total de urbanización.

LOTEO (O PARCELACION): Es el fraccionamiento de un globo de terreno.

LOTE O PREDIO: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso por una o más zonas de uso público o comunal.

LOTE URBANIZADO: Es un terreno resultado de un proceso de urbanización.

LOTES URBANIZADOS NO CONSTRUIDOS: Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos y fiscales pertinentes, se llamarán "LOTES URBANIZADOS NO CONSTRUIDOS", los terrenos ubicados dentro del perímetro urbano, desprovistos de áreas edificadas, sobre los cuales no exista licencia de construcción vigente; que se encuentren incorporados plenamente a la malla urbana vial y de servicios

públicos mediante un proceso de urbanización formal o informal; que estén habilitados por las normas vigentes para construir en ellos edificaciones y que además se encuentren en una o varias de las siguientes situaciones:

- Que estén localizados dentro del perímetro del centro de la ciudad.

- Que estén localizados dentro de los perímetros definidos por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana como centros de zona o de sector.

- Que estén localizados en el corredor de influencia inmediata de las líneas del Tren Metropolitano (situados a 500 metros más o menos, de líneas del Metro).

- Que estén localizados en las zonas o corredores señalados por el presente Estatuto como de actividad múltiple o comercial.

- Que estén localizados en cualquiera de las franjas de densidad "mayor" señaladas por el presente Estatuto.

- Que pertenezcan a zonas determinadas por el Plan de Desarrollo de Medellín, como de desarrollo prioritario, de renovación o redesarrollo, y de vivienda de interés social.

Los lotes que se encuentren en una o varias de las circunstancias anteriores y sólo dispongan de edificaciones transitorias o inestables como cubiertas con ramadas, sin pisos definitivos, lotes cercados por muros, y similares, se considerarán también como lotes urbanizados no construídos.

LOTES URBANIZABLES NO URBANIZADOS: Para todos los efectos urbanísticos, jurídicos y fiscales pertinentes, se llamarán "LOTES URBANIZABLES NO URBANIZADOS", aquellos terrenos libres ubicados dentro del perímetro urbano, sobre los cuales no se haya otorgado aprobación para adelantar obras de urbanización por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, o que habiéndose otorgado, el urbanizador no haya ejecutado más del 50% de estas obras; que no se encuentren vinculados a la malla urbana vial y de servicios públicos, pero estén habilitados física y normativamente para hacerlo en forma directa, o en forma indirecta a través de otros terrenos que hayan sido desmembrados de éllos después del 10 de noviembre de 1989 mediante escritura pública debidamente registrada; y que además se encuentren en una o varias de las siguientes situaciones:

- Que estén localizados dentro de los perímetros definidos por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana como centros de zona o de sector.

- Que estén localizados en el corredor de influencia inmediata de las líneas del Tren Metropolitano (situados a 500 metros o menos de la línea del Metro).

- Que estén localizados en las zonas o corredores señalados por el presente Estatuto como de actividad múltiple o comercial.

- Que estén localizados en cualquiera de las franjas de densidad "mayor" o de densidad "alta" señaladas por el presente Estatuto.

- Que pertenezcan a zonas determinadas por el Plan de Desarrollo de Medellín, como de desarrollo prioritario, de renovación o redesarrollo, y de vivienda de interés social.

MALLA URBANA: Es el área urbana provista de red articulada e interconectada de vías y redes de servicios públicos, desarrollada y construída con un tejido vial denso y continuo.

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

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

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

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

OBRAS DE URBANIZACION: Denomínase así a todas las obras físicas necesarias para adecuar un terreno, hasta dejarlo completamente dotado de la infraestructura requerida por las normas vigentes sobre la materia, para hacerlo utilizable, de tal forma que se pueda legalmente edificar sobre los lotes resultantes del proceso de urbanización.

OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION: Entiéndese como tales, las obras básicas, que permitan hacer habilitable en condiciones precarias un terreno, dejándolo con posibilidades de lograr un mejoramiento sustancial en el futuro, por medio de un desarrollo evolutivo de la urbanización.

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

PARAMENTO: Es la línea que determina el límite de construcción permitida en el frente de un lote.

PARCELA: Cada una de las partes en que se divide un terreno de mayor extensión.

PARQUEADERO: Es el área, cubierta o descubierta, que se destina al estacionamiento de vehículos.

PARQUEADERO PARA VISITANTES: Es el espacio que en las urbanizaciones, y edificaciones, se destina al estacionamiento transitorio de los vehículos de los concurrentes usuarios y visitantes.

PARQUEADERO PÚBLICO: (Según Decreto Nacional No.1855/71). Es el local urbano que con ánimo de lucro se destina a guardar o arrendar espacios para depositar vehículos automotores dentro de una edificación construída para tal fín, o dentro de un predio habilitado con el mismo objeto.

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

PATIO: Espacio descubierto en una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma, y cerrado por todos los costados.

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

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

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

PERÍMETRO URBANO: Es la línea, que delimita y separa el suelo urbano, del resto del territorio Municipal.

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

PÓRTICO: Espacio cubierto y con arcadas o columnas que se construye a lo largo de una fachada o patio de una edificación.

RAMPA: Superficie inclinada para circulación vehícular o peatonal que une dos o más niveles.

RADIO DE GIRO: Es aquel que delimita la calzada en una esquina.

RECIBO DE CONSTRUCCIÓN: Permiso que concede el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, por medio del cual se legaliza en forma definitiva una edificación construída de conformidad con las disposiciones vigentes sobre la materia.

REFORMA: Es la modificación de un espacio construído, conservando sus elementos fundamentales para conseguir una trasformación en su capacidad, funcionamiento y expresión ambiental.

REFORMA MENOR: Comprende la reforma de interiores con redistribución parcial de los espacios sin ocasionar nuevas destinaciones, o el cambio del techo existente por otro de estructura y diseño similares.

REFORMA PARCIAL: Es la que implica redistribución o modificación de los espacios interiores para obtener nuevas destinaciones, y con la cual se ocasiona modificación en la fachada con cambio de las correspondientes cerraduras, o el cambio del techo existente por losa.

REFORMA TOTAL: Entiéndese por tal todo cambio en las estructuras que represente la sustitución de muros portantes por vigas, columnas y elementos similares, o que implique demolición y redistribución de las espacios para procurar nuevas destinaciones con las cuales se ocasione una modificación o rediseño de la fachada respectiva.

REMODELACIÓN: Es el reordenamiento o reforma de un edificio o espacio urbano para modificar sustancialmente su destinación, volumetría, arquitectura, conservando sus elementos constructivos iniciales.

REMODELACIÓN URBANA: Es una revisión o reemplazamiento parcial importante de un espacio urbano o instalación del suelo existente, cuando el decaimiento arquitectónico, urbano o de uso ha llegado a tal grado de deterioro que sólo es practicable la demolición, (El concepto de remodelación también puede ser aplicado a una edificación en particular).

RENOVACIÓN URBANA: Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráficourbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad, de acuerdo con el Artículo 39 de la Ley 09/89.

RESTAURACIOÓN: Reconstrucción o adecuación de una edificación o espacio urbano para recuperar su aspecto original y sus valores arquitectónicos, urbanísticos y culturales.

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

SATURACION: Entiéndese como tal, el grado máximo de concentración de una misma actividad o uso cualquiera.

SECCIÓN PÚBLICA DE VÍA: Es la distancia transversal total de una vía, comprendida entre límites con la propiedad privada colindante.

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

SEMISOTANO: Piso de una edificación que no sobresale más de unocon cincuenta metros (1.50 m). sobre el nivel más bajo del andén.

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

SEPARADOR CENTRAL: Es el elemento por el cual se separa físicamente dos flujos contrarios de tráfico; además sirve para giros, refugio de peatones y para evitar el deslumbramiento.

SERVICIOS COMUNALES O COLECTIVOS: Instalacióno conjunto de instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una o varias actividades comunales, para brindarle servicios a la población o habitantes de un poblado o sector.

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

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

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

TAPASOL - PARASOL: Elemento adosado a la fachada, que sirve de cubierta de protección y cuyas características constructivas son en materiales livianos.

UNIDAD DE VIVIENDA: Entíendese como tal una casa o apartamento para una sola familia.

URBANIZACIÓN: Es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y

habilitando en él lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de aprobación del proceso. A este proceso también se le llama "desarrollo urbanístico".

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

URBANIZACIÓN COMERCIAL: Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecúa específicamente para el uso principal de las actividades comerciales de compra venta e intercambio de mercancías o de servicios.

URBANIZACIÓN INDUSTRIAL: Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecúa específicamente para uso principal de las actividades industriales de tranformación de materias primas y elaboración de productos.

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

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CON OBRAS MINIMAS O DE INTERES SOCIAL: Es aquella que se destina a dar soluciones de vivienda de interés social mediante la habilitación de terrenos con las obras mínimas de infraestructura vial y de servicios públicos pero con previsión de un espacio público adecuado para su futuro mejoramiento de conformidad con este Estatuto.

URBANIZAR: Hacer urbano un terreno, dotándolo de infraestructura.
USO: Son las diferentes actividades que realiza diariamente la comunidad y que se diferencian en residencial, comercial, de servicios e industrial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

USO RESIDENCIAL: Es la destinación que se da a un área para desarrollar viviendas y sus usos complementarios y compatibles.

USO RESTRINGIDO: Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por su impacto ambiental o urbanístico puede afectar el

uso principal, de modo que para su funcionamiento se han de observar restricciones o controles, tanto de índole física como ambiental.

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

VALLA: Todo anuncio permanente o temporal, de dimensiones considerables, utilizado como medio de difusión, con fines comerciales, culturales, cívicos, turísticos, informativos o con propósitos similares de interés general dispuesto para su apreciación visual en sitios exteriores e independiente de las edificaciones.

VEREDA: Pequeña concentración de viviendas de baja densidad que sirven de alojamiento a la población campesina de una determinada zona del área rural donde poseen y cultivan la tierra.

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

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

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

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

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

VIVIENDA BIFAMILIAR: Es la edificación diseñada para residencias independientes de dos (2) familias.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es el edificio diseñado para residencias independientes de mas de tres (3) familias.

VIVIENDA TRIFAMILIAR: Es la edificación diseñada para residencias independientes de tres (3) familias.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la edificación diseñada como residencia de una sola familia.

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

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

- Por la forma como se presenta el desarrollo físico y económico se subdivide el área municipal en: zona urbana, zona periurbana o semirural, suburbana y zona rural.

- Para la ordenada determinación de los usos del suelo y manejo de la reglamentación se subdivide en: zona residencial, comercial o de actividad múltiple, industrial, zona de protección forestal, de alto riesgo, etc.

- De acuerdo a la conformación socioeconómica y a la dotación de servicios el Area Urbana se subdivide en 6 zonas: Nororiental, Noroccidental, La Candelaria, La América, Belén y El Poblado.

- Con el fin de impulsar políticas de desarrollo urbano: Zona de desarrollo prioritario y de construcción prioritaria, zona de tratamiento especial.

- Para la microzonificación y de acuerdo a diferencias establecidas en su desarrollo urbano, el área urbana se subdivide en 3 zonas: Zona 1 comprende la mayoría del área urbana a excepción de la zona 2 o de El Poblado y de la zona 3 o centro de Medellín.

ZONA DE ALTO RIESGO: Son zonas que ofrecen peligro para la estabilidad de las edificaciones y/o para la integridad de sus habitantes.

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

ZONA DE PROTECCION FORESTAL: Entiendase como tal el área o parte de un terreno sembrado de árboles, nativos o foraneos y que por circunstancias de orden ecológico, ambiental, o paisajístico se destina a proteger el medio ambiente, conservandola y protegiéndola para el bien común, ya sea por disposiciones emanadas del Instituto Nacional de Recursos Naturales (INDERENA) o de la oficina del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

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

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

ZONA O AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE: Es la zona o área de concentración de actividades, dedicada a la localización intensiva de diversos usos compatibles y complementarios, tales como: residenciales, comerciales, industriales y de servicios y que conforman centros de aglomeración de diverso orden en las áreas urbanas.

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

ZONA VERDE: Area libre engramada y arborizada destinada al ornato o a la recreación.

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

ZONA VERDE PUBLICA: Es el área libre engramada y arborizada de libre acceso para todas
las personas por ser de propiedad común de la colectividad.

ZONIFICACION: División de un área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, con el fin de regular en forma ordenada los usos a que se destine el terreno, las construcciones, y las densidades.

SEGUNDA PARTE

DE LA DIVISION TERRITORIAL

CAPITULO No.1

GENERALIDADES

ARTICULO 7o. Límites Geográficos del Municipio. Los límites geográficos del Municipio de Medellín, son los siguientes:

De la boca de la quebrada Zúñiga en el río Medellín, se sigue en línea recta hacia el oriente al límite con el municipio de Envigado hasta el Alto de las Palmas; de aquí se continúa hacia el norte, al límite con el municipio de el Retiro, y pasando por las cumbres de las montañas el Garabato, los Puentes y María, hasta el alto de Moná, frente al nacimiento de la quebrada Bizarro o Espadera, de dicho alto se sigue hacia el oriente, siempre a límite con el municipio de el Retiro, hasta el cerro Verde; de aquí hacia el norte, a límite con el municipio de Rionegro, pasando por las cumbres de San Ignacio, Yegua y Santa Bárbara hasta llegar al alto de la Honda y a lindar con el municipio de Guarne; de aquí se continúa en busca de la quebrada el Rosario; se sigue por ésta abajo, siempre lindando con Guarne, hasta los nacimientos de la quebrada Rodas, a límite con el municipio de Copacabana; de los nacimientos de esta quebrada, y siguiendo por toda la cúspide de la cordillera granizal en la Central de los Andes, hasta llegar al nacimiento de la quebrada Seca, lindando con el Municipio de Bello, se continúa por la quebrada Seca hacia abajo hasta su desembocadura en el río Medellín; se continúa por el río Medellín hasta el punto donde desemboca la quebrada la Madera, en la ribera izquierda del río; por esta quebrada, aguas arriba, y siempre a linde con el municipio de Bello, hasta llegar a su nacimiento; de aquí, formando un semicírculo en dirección suroeste, hasta el alto de Yolombó; de aquí por toda la cordillera, hasta el alto de Urquitá con dirección asimismo suroeste y a límite con el municipio de San Jerónimo, hasta encontrar la quebrada Sucia, un poco abajo de donde recibe la quebrada Miserengo; quebrada Sucia hacia arriba hasta sus fuentes en el Cerro de la Frisolera, a límite con los municipios de Ebéjico y Heliconia, hasta el alto de las Cruces; de aquí se sigue hasta el alto de las Despensas, lindando con el municipio de Heliconia; del alto de las Despensas se continúa hasta el alto del Romeral, lindando con el municipio de Angelópolis; del alto Romeral se sigue por la cordillera del mismo nombre, a límite con el municipio de la Estrella, hasta dar a la calle denominada la Ferrería, en el municipio de Itagüí; por esta calle se continúa hasta encontrar la vía pública que conduce del corregimiento de San Antonio de Prado hacia el municipio de la Estrella; por esta vía se continúa hasta encontrar la quebrada la Limona; por esta quebrada abajo hasta encontrar la quebrada Doña María; luego por esta quebrada arriba hasta donde le cae la quebrada Piedra Gorda; por esta corriente hacia arriba hasta su nacimiento y de allí, en línea recta, hasta el alto de Manzanillo; de aquí se sigue a límite con el municipio de Itaguí, siguiendo desde su nacimiento la quebrada Jabalcona hasta su desembocadura en el río Medellín; se continúa luego por el río Medellín, hasta encontrar la boca de la quebrada Zúñiga, punto de partida.

ARTICULO 8o. Límite con los municipios vecinos: De acuerdo con la división político-administrativa del Departamento de Antioquia, el Municipio de Medellín limita:

Al norte, con los municipios de Copacabana, Bello y San Jerónimo.
Al sur, con los municipios de el Retiro, Envigado, Itaguí y la Estrella.
Al oriente, con los municipios de Guarne y Rionegro.

Al occidente, con los municipios de Angelópolis, Ebéjico y Heliconia.

ARTICULO 9o. División en zonas. Para efectos de la vinculación con los programas de desarrollo, el territorio municipal se divide en zona urbana, zona periurbana o semirural, zona rural y zona suburbana.

ARTICULO 10o. Concepto de zona urbana, periurbana o semirural, rural y suburbana.

a. La zona urbana comprende la porción territorial ubicada dentro del respectivo perímetro, según la limitación que para tal fin se establezca, la cual se encuentra plenamente vinculada al desarrollo urbanístico e integrada por áreas primordialmente destinadas a los usos residencial, comercial e industrial y de manera complementaria a los usos social y de servicios, a programas de renovación urbana y, en general, a los usos conexos con el conveniente desarrollo de la ciudad.

b. La zona periurbana es una franja de transición que comprende la parte del territorio Municipal, enmarcada entre el perímetro urbano y las cotas 2.400 al costado oriental de la ciudad y la 2.000 al costado occidental de la misma. Implica la existencia de áreas destinadas básicamente a la reserva agrícola y a la conservación ecológica y admite desarrollos residenciales de baja densidad.

c. La zona rural del Municipio está integrada por aquellas áreas situadas al margen del perímetro urbano, hasta los limites Municipales, las cuales carecen de vinculación especifica al desarrollo urbanístico y se destinan primordialmente a usos agrícola, de forestación y de reserva ecológica.

d. La zona suburbana es la franja de transición que rodea las ciudades y que se extiende por las vias de acceso, donde coexisten los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por críterios de densidad y actividad económica de la población, de acuerdo al Artículo 10o. de la Ley 09/89. Esta zona será objeto de delimitación y reglamentación posterior.

ARTICULO 11o. Perímetro urbano. (Acuerdo Metropolitano 20 de 1983). Adóptase como perímetro urbano para el Municipio de Medellín, el determinado por los siguientes linderos:

"Partiendo de la desembocadura de la quebrada Zúñiga en el Río Medellín, por dicha quebrada aguas arriba hasta la cota 1.800; por ésta hacia el norte hasta el cruce con la quebrada La Aguacatala; por ésta, aguas arriba, hasta la cota 1.850; por ésta, hacia el norte, hasta el cruce con la quebrada La Cangreja; por ésta, aguas abajo, hasta la cota 1.800; por ésta, hacia el oriente, hasta el cruce con la quebrada La Pastora; por ésta, aguas abajo, hasta la cota 1.750; por ésta hacia el oriente, hasta el cruce con la quebrada Santa Elena. Se continúa por esta cota

hacia el oeste y el norte, hasta la quebrada Chorro Hondo; por ésta, aguas arriba, hasta la cota 1.850; por ésta, hacia el norte, hasta la quebrada El Molino; por ésta, aguas abajo hasta la cota 1.800; por ésta, hacia el norte, hasta el cruce con la antigua carretera a Guarne (a la altura de la calle 101); por ésta, hacia el norte, hasta el cruce con la quebrada La Seca en los límites con el Municipio de Bello; por ésta, aguas abajo, hasta la desembocadura en el Río Medellín; por éste, aguas abajo, hasta la desembocadura de la quebrada La Madera; por esta quebrada se continúa aguas arriba, hasta encontrar la cota 1.850; por ésta, en dirección sur y occidente, hasta el cruce con el ramal norte de la quebrada La Gómez; por ésta, aguas abajo hasta la cota 1.700; se continúa por ésta cota en dirección sur y occidente, hasta la quebrada La Gómez; por ésta, aguas arriba, hasta la cota 1.750; por esta cota en dirección sur y occidente, hasta interceptar la vía que conduce en forma directa a Pajarito; por esta vía en dirección nordeste, hasta la intersección con la cota 1.800; por ésta, en sentido oeste, hasta la quebrada La Colonia, o La Guagua; por ésta, aguas abajo en sentido sur, hasta la cota 1.790; por ésta en sentido sur y oeste, hasta la quebrada La Merced; por ésta, aguas arriba en sentido noroeste, hasta la cota 1.810; por ésta, en sentido sur y oeste, hasta la quebrada La Chaguala (límite político administrativo con el corregimiento de San Cristóbal; por ésta, aguas abajo en sentido sur, hasta su desembocadura en la quebrada La Iguaná; por ésta, aguas abajo en sentidos sureste y noreste, hasta la desembocadura de la Quebrada La Colonia. Desde este punto con una línea paralela a las coordenadas de la ciudad, hasta interceptar la cota 1.650; se continúa por esta cota en dirección oriente y sur, y posteriormente en dirección occidente y sur, hasta el punto de cruce de dicha cota con la prolongación hacia el norte del eje de la carrera 102C; por ésta prolongación hacia el sur; hasta encontrar la cota 1.600; se continúa por esta cota en dirección occidente y sur, hasta su intersección con la quebrada La Hueso; por ésta, aguas arriba, hasta la desembocadura del caño El Paraíso; por este caño aguas arriba, hasta encontrar la cota 1.800; se sigue por esta cota en dirección sur y occidente hasta su intersección con el camino a "El Corazón" (prolongación de la transversal 92). Desde este punto en una línea paralela a las coordenadas de la ciudad (sentido norte-sur), hasta la quebrada Ana Díaz; por esta aguas abajo hasta encontrar la cota 1.700; se continúa por esta cota en dirección sur y oriente, hasta el punto de corte con la prolongación hacia el sur del eje de la calle 31B; por ésta, hacia el norte y oriente, hasta encontrar la cota 1.630; por ésta, en dirección sur hasta el punto de corte con el caño Las Violetas; por ésta, hacia el oriente hasta la cota 1.600; se continúa por ésta en dirección sur y oriente, hasta su intersección con la calle Segunda; por ésta y su prolongación hacia el sur-occidente, hasta encontrar la cota 1.650; se continúa por esta cota en dirección sur y oriente, hasta encontrar el caño Colina Sur; por éste aguas abajo hasta cortar la prolongación hacia el oriente de la calle 15C (calle La Raya); por ésta, hacia el oriente, hasta el cruce con la transversal 52D; se sigue en línea recta hacia el nor-oeste hasta su intersección con la quebrada La Jabalcona; por ésta, aguas abajo, hasta su desembocadura en el Río Medellín; por éste aguas arriba, hasta la desembocadura de la quebrada Zúñiga, punto de partida.

PARAGRAFO: Este perímetro queda sujeto a las modificaciones que acoja el Area Metropolitana del Valle de Aburrá.

CAPITULO No. 2

DE LAS ZONAS EN PARTICULAR

ARTICULO 12o. División zonal. Con base en lo indicado, el municipio se divide en zona urbana, zona periurbana o semirural y rural.

La zona rural y periurbana se subdividen a su vez en corregimientos y veredas.

1. Corregimiento: Consiste en un territorio ubicado dentro de las zonas periurbana o rural, con una población estimada entre 5.000 y 20.000 habitantes y que dispone de un núcleo central en el que se desarrolla un proceso de urbanización.

2. Vereda: Comprende una porción territorial situada dentro de las zonas periurbana o rural, con una población entre 2.000 y 10.000 habitantes, y que carece del proceso de urbanización.

PARAGRAFO: Los límites, tanto de los corregimientos como de las veredas se determinan primordialmente tomando en consideración las barreras físicas naturales del terreno, claramente apreciables, tales como estribaciones, corrientes de agua, etc.

ARTICULO 13o. Zona urbana. Determinada como se indica en el artículo 10o., se subdivide en zonas, comunas y barrios.

1. Zonas: Es la mayor división dentro de la zona urbana, conformada por dos o más comunidades dotadas de una relativa independencia entre sí y que se constituye por una población de diversa categoría socio-económica.

Los límites de las zonas se hacen generalmente con base en los accidentes geográficos y barreras físicas naturales, claramente apreciables.

2. Comunas: Es la mayor división de las zonas, conformada por dos o más barrios de similar categoría socio-económica, provista de sus servicios colectivos y que admiten diferentes usos del suelo.

Sus límites se determinan por los de las zonas, las vías principales de tránsito y los accidentes físicos.

3. Barrios: Es la menor división territorial de la zona urbana, integrada por una población de similar categoría socio-económica, dependiente en sus servicios

colectivos de la comuna y en la que el uso residencial es predominante, aunque admite otros afines o complementarios.

El barrio, como fenómeno urbano, corresponde a conglomerados de desarrollo natural o a sucesivas urbanizaciones integradas por manzanas.

ARTICULO 14o. Zona Rural. La zona rural del Municipio de Medellín está subdividida en los corregimientos de Palmitas, San Cristóbal, Altavista, San Antonio de Prado y Santa Elena.

CAPITULO No. 3

DELIMITACIONES

I. ZONA URBANA

ARTICULO 15o. Comuna No.1 - Popular. Por el norte: Partiendo desde el cruce de la carrera 46 con la calle 124 y continuando por la calle 124 en curva al suroriente hasta la carrera 43, por ésta al norte hasta su empalme con la calle 126, por ésta y su prolongación al nororiente hasta su encuentro con la quebrada Seca o Negra, por ésta aguas arriba, hacia el oriente hasta cruzar la antigua carretera a Guarne, que marca el perímetro urbano en este sector. **Por el oriente:** Siguiendo por la antigua carretera a Guarne hacia el sur hasta la cota 1.800 (a la altura de la calle 101) y continuando por la cota 1.800 en el mismo sentido hasta su intersección con la quebrada Chorro Oscuro o El Zancudo (marcando en este tramo el perímetro urbano). **Por el sur:** Desde este punto se continúa hacia el occidente por el cauce de la quebrada Chorro Oscuro o El Zancudo aguas abajo, hasta su desembocadura en la quebrada La Rosa. **Por el occidente:** Tomando el cauce de la quebrada La Rosa aguas arriba hacia el nororiente hasta la carrera 42C, por ésta al norte hasta la calle 103, por ésta al occidente hasta la carrera 43A, por ésta alnorte y luego al nororiente hasta su empalme con la calle 106, por ésta al oriente hasta la carrera 43, por ésta al norte hasta su intersección con la quebrada Granizal, por el cauce de ésta aguas abajo hacia el occidente hasta su encuentro con la carrera 46 y por ésta al norte hasta su cruce con la calle 124, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

Santo Domingo Savio No.1	0101
Santo Domingo Savio No.2	0102
Popular	0103
Granizal	0104
Moscú No.2	0105
Villa Guadalupe	0106
San Pablo	0107

ARTICULO 16o. Comuna No.02 Santa Cruz. Por el norte: Partiendo desde la desembocadura en el río Medellín de la quebrada Seca o Negra y continuando por el cauce de ésta aguas arriba hacia el oriente hasta encontrar la prolongación de la calle 126. **Por el oriente:** Se continúa por la prolongación de la calle y luego por la propia calle 126 hacia el suroccidente hasta su empalme con la carrera 43, por ésta en curva hacia el noroccidente hasta la calle 124, por ésta al occidente hasta la carrera 46 y por ésta hacia el sur hasta su intersección con la quebrada Granizal, por ésta aguas arriba hacia el oriente hasta la carrera 43, por ésta al sur hasta la calle 106, por ésta al occidente hasta empalmar con la carrera 43A, por ésta al suroccidente y luego al suroriente hasta la calle 103, por ésta al oriente hasta la carrera 42C, por ésta al sur hasta su encuentro con la quebrada La Rosa. **Por el sur:** Siguiendo el cauce de la quebrada La Rosa aguas abajo hacia el suroccidente y luego al occidente hasta su desembocadura en el río Medellín. **Por el occidente:** Tomando el cauce del río Medellín hacia el norte hasta la desembocadura de la quebrada Seca o Negra, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

La Isla	0201
La Frontera	0202
La Francia	0203
Andalucía	0204
Villa del Socorro	0205
Moscú No.1	0206
Santa Cruz	0207
La Rosa	0208

ARTICULO 17o. Comuna No.03 Manrique. Por el norte: Partiendo desde el cruce de la carrera 45A con la quebrada El Zancudo o Chorro Oscuro y siguiendo el cauce de ésta aguas arriba hacia el oriente hasta su intersección con la línea del perímetro urbano, o cota 1.800. **Por el oriente:** Se continúa por la línea del perímetro urbano, o cota 1.800, hacia el sur hasta la quebrada El Molino, por ésta aguas arriba al oriente hasta encontrar de nuevo la línea del perímetro urbano, o cota 1.850, por ésta al sur hasta su encuentro con la quebrada La Loca. **Por el sur:** tomando el cauce de la quebrada La Loca hacia el occidente hasta su intersección con la cota 1.750, que marca el límite con el barrio Villa Hermosa, continuando por la cota 1.750 hacia el norte hasta el ramal norte de la quebrada El Ahorcado, por el ramal aguas abajo hasta la carrera 34A, por ésta al sur hasta la calle 66G, por ésta al occidente hasta la prolongación de la carrera 37, por ésta al norte hasta el ramal norte de la quebrada El Ahorcado, por ésta aguas abajo hacia el occidente hasta su desembocadura en la propia quebrada El Ahorcado y por ésta aguas abajo en el mismo sentido hasta su encuentro con la carrera 45. **Por el occidente:** Se continúa por la carrera 45 hacia el norte hasta la calle 85, por ésta al oriente hasta la carrera 44, por ésta al norte hasta al quebrada La Bermejala, por ésta aguas abajo hacia el occidente hasta su encuentro con la carrera 45A,

por ésta al norte hasta su cruce con la quebrada El Zancudo o Chorro Oscuro, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

La Salle	0301
Las Granjas	0302
Campo Valdés No. 2	0303
Santa Inés	0304
El Raizal	0305
El Pomar	0306
Manrique Central No.2	0307
Manrique Oriental	0308
Versalles No.1	0309

ARTICULO 18o. Comuna No.04 Aranjuez. Por el norte: Partiendo desde la desembocadura en el río Medellín de la quebrada La Rosa o La Sapera y continuando por ésta aguas arriba hacia el oriente hasta su encuentro con la desembocadura de la quebrada El Zancudo o Chorro Oscuro, por ésta aguas arriba en el mismo sentido hasta la carrera 45A. **Por el oriente:** Siguiendo la carrera 45A hacia el sur hasta su intersección con la quebrada La Bermejala, por ésta aguas arriba hacia el oriente hasta la carrera 44, por ésta al sur hasta la calle 85, por ésta al occidente hasta la carrera 45, por ésta al sur hasta la calle 66. **Por el sur:** Tomando la calle 66 hacia el occidente hasta la carrera 48, por ésta al norte hasta la calle 67, por ésta al occidente hasta su encuentro con el río Medellín. **Por el occidente:** Se continúa por el cauce del río Medellín aguas abajo hacia el norte hasta la desembocadura de la quebrada La Rosa o La Sapera, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

Berlín	0401
San Isidro	0402
Palermo	0403
Bermejal	0404
Parque Norte	0405
Universidad de Antioquia	0406
Sevilla	0407
San Pedro	0408
Marique Central No.1	0409
Campo Valdés No.1	0410
Las Esmeraldas	0411
La Piñuela	0412
Aranjuez	0413
Brasilia	0414
Miranda	0415
Jardín Botánico	0416

ARTICULO 19o. Comuna No.05 Castilla. Por el norte: Partiendo desde el cruce de la carrera 76 con la quebrada La Madera y continuando por el cauce de ésta aguas abajo hacia el oriente hasta su desembocadura en el río Medellín. **Por el oriente:** Tomando el cauce del río Medellín aguas arriba hacia el sur hasta su encuentro con la calle 65. **Por el sur:** Se continúa por la calle 65 hacia el occidente hasta la carrera 64C, o Autopista Norte a la altura de la Glorieta de Cocacola, bordeando la glorieta en su costado sur hasta empalmar con la diagonal 64E, por ésta al noroccidente hasta su encuentro con la carrera 65.**Por el occidente:** Tomando la carrera 65 hacia el norte hasta la calle 71, por ésta al noroccidente hasta su unión con la carrera 69, por ésta al norte hasta la transversal 73, por ésta al occidente hasta la diagonal 71, por ésta al norte hasta la transversal 73A, por ésta al nororiente hasta la transversasl 74, por ésta al noroccidente hasta la transversal 75, por ésta al oriente hasta la carrera 69, por ésta al norte hasta la calle 79, por ésta al occidente hasta la carrera 70, por ésta al norte hasta la calle 80, por ésta al oriente hasta la carrera 67, por ésta al norte hasta la calle 81, por ésta al occidente hasta la carrera 70A, por ésta al norte hasta la carrera 71, por ésta en el mismo sentido hasta la calle 85, por ésta al occidente hasta la carrera 72, por ésta al norte hasta la quebrada La Quintana, por ésta aguas arriba hacia el occidente hasta la carrera 73B, por ésta al norte hasta la calle 93, por ésta al oriente hasta la carrera 72, por ésta al norte hasta la calle 102B, por ésta al oriente hasta su empalme con la calle 103 y la carrera 71, por ésta al norte hasta la calle 104, por ésta al oriente hasta la carrera 70, por ésta al norte hasta la calle 106B, por ésta al occidente hasta la carrera 75A, por ésta al norte hasta la calle 106C, por ésta al occidente hasta la carrera 76 y por ésta al norte hasta su cruce con la quebrada La Madera, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

Toscana	0501
Las Brisas	0502
Florencia	0503
Tejelo	0504
Boyacá	0505
Plaza de Ferias	0506
Belalcázar	0507
Girardot	0508
Castilla	0509
Oleoducto	0510
Francisco Antonio Zea	0511
Alfonso López	0512
Cementerio Universal	0513
Caribe	0514
El Progreso	0515
Everfit	0516

ARTICULO 20o. Comuna No.06 Doce de Octubre. Por el norte: Desde el cruce

de la línea del perímetro urbano, o cota 1.850, con la quebrada La Madera y siguiendo el cauce de ésta, aguas abajo, hacia el oriente hasta su intersección con la carrera 76. **Por el oriente:** Se continúa por la carrera 76 hacia el sur hasta la calle 106C, por ésta al oriente hasta la carrera 75A, por ésta al sur hasta la calle 104 por ésta al oriente hasta la calle 70, por ésta al sur hasta la calle 104, por ésta al occidente hasta la carrera 71, por ésta al sur hasta su empalme con la calle 103 y 102B, por la calle 102B hacia el occidente hasta la carrera 72, por ésta al sur hasta la calle 93, por ésta al occidente hasta la carrera 73B y por ésta al sur hasta su encuentro con la quebrada La Quintana. **Por el sur:** Tomando el cauce de la quebrada La Quintana, aguas arriba, hasta el occidente hasta encontrar la línea del perímetro urbano, o cota 1.850. **Por el occidente:** Continuando por la línea del perímetro urbano, o cota 1.850, hacia el norte hasta su cruce con la quebrada La Madera, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

Santander	0601
Doce de Octubre No. 1	0602
Doce de Octubre No. 2	0603
Pedregal	0604
La Esperanza	0605
San Martín de Porres	0606
Kennedy	0607
Picachito	0608

ARTICULO 21o. Comuna No.07 Robledo. Por el norte: Partiendo desde el cruce de la línea del perímetro urbano con la quebrada La Quintana y siguiendo el cauce de ésta, aguas abajo hacia el oriente hasta su encuentro con la carrera 72. **Por el oriente:** Continuando por la carrera 72 hacia el sur hasta la calle 85, por ésta al oriente hasta su empalme con la carrera 70A, por ésta al suroriente hasta la calle 81, por ésta al oriente hasta la carrera 67, por ésta al sur hasta la calle 80, por ésta al occidente hasta la carrera 70,por ésta al sur hasta la calle 79, por ésta al oriente hasta la carrera 69, por ésta al sur hasta la transversal 75, por ésta al occidente hasta su unión con la transversal 74, por ésta al suroriente hasta la transversal 73a, por ésta al suroccidente hasta su empalme con la diagonal 71, por ésta al sur hasta la transversal 73, por ésta al oriente hasta la carrera 69, por ésta al sur hasta su encuentro con la calle 71, por ésta al suroriente hasta la carrera 65, por ésta al sur hasta la diagonal 64E, por ésta al suroriente hasta la carrera 64C, o Autopista Norte a la altura de la glorieta de Cocacola, bordeando la glorieta en su costado sur hacia el oriente hasta su unión con la calle 65, por ésta en el mismo sentido hasta su intersección con el río Medellín, por el cauce del río aguas arriba hacia el sur hasta la desembocadura de la quebrada La Iguaná. **Por el sur:** Tomando el cauce de la quebrada La Iguaná aguas arriba hacia el occidente hasta la desembocadura de la quebrada La Chaguala. **Por el occidente:** Se continúa por el cauce de la quebrada La Chaguala aguas arriba hasta la línea del perímetro urbano, o cota 1.810, por ésta al oriente hasta la

quebrada La Merced, por ésta aguas abajo hasta la cota 1.790, por ésta al nororiente hasta la quebrada La Colonia, por ésta aguas arriba hacia el norte hasta la cota 1.800, por ésta al suroriente hasta su intersección con el camino que conduce directamente a Pajarito, por éste al sur hasta su encuentro con la cota 1.750, por ésta al nororiente hasta su cruce con la quebrada La Gómez, por ésta aguas abajo hacia el suroriente hasta la cota 1.700, por ésta al nororiente hasta el ramal norte de la quebrada La Gómez, por el ramal aguas arriba hacia el noroccidente hasta su intersección con la cota 1.850, y por ésta en dirección nororiental hasta su cruce con la quebrada La Quintana, punto de partida.
(El límite en su parte occidental es tomado del acuerdo Metropolitano No.20 de 1983).

Comprende los siguientes barrios:

Universidad Nacional	0701
Cerro el Volador	0702
San Germán	0703
Zona de Transición	0704
Liceo Universidad de Antioquia	0705
Facultad de Minas	0706
La Pilarica	0707
Alejandría	0708
Córdoba	0709
El Diamante	0710
Aures	0711
Bello Horizonte	0712
Palenque No.1	0713
Palenque No.2	0714
El Cucaracho	0715
Robledo	0716
Santa Margarita	0717

ARTICULO 22o. Comuna No.08 Villa Hermosa. Por el norte: Partiendo desde el cruce de la carrera 46 con la calle 65G y continuando por ésta hacia al oriente hasta su empalme en la carrera 45 con la calle 66, por ésta al suroriente hasta su encuentro con la quebrada El Ahorcado, por el cauce de la quebrada aguas arriba siguiendo por su ramal norte al oriente hasta la prolongación de la carrera 37, por ésta al sur hasta la calle 66G, por ésta al oriente hasta la carrera 34A, por ésta al norte hasta su encuentro con el ramal norte de la quebrada El Ahorcado, por el cauce del ramal aguas arriba hacia el oriente hasta la cota 1.750, que señala el límite del barrio Versalles No.1 en la comuna No.03 por la cota 1.750 hacia al sur hasta su cruce con la quebrada La Loca, por ésta aguas arriba hacia el oriente hasta su intersección con la línea del perímetro urbano, o cota 1.850. **Por el oriente:** Siguiendo la línea del perímetro urbano, o cota 1.850, hacia al sur hasta la quebrada Chorro Hondo, por ésta aguas abajo al occidente hasta la cota 1.750, o línea del perímetro urbano, por ésta al suroriente hasta su intersección con la

quebrada Santa Helena. **Por el sur:** Se continúa por el cauce de la quebrada Santa Helena aguas abajo hacia el occidente hasta la carrera 28, por ésta al norte hasta la calle 53A, por ésta y su prolongación hacia el occidente hasta empalmar con la calle 54, por ésta en el mismo sentido hasta la carrera 33, por ésta al sur hasta la calle 53, por ésta al occidente hasta la carrera 36. **Por el occidente:** Tomando la carrera 36 hacia el norte hasta la calle 58, por ésta al occidente hasta la carrera 39, por ésta al norte hasta la calle 60, por ésta al occidente hasta la carrera 46 y por ésta al norte hasta su cruce con la calle 65G, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

Villa Hermosa	0801
La Mansíon	0802
San Miguel	0803
La Ladera	0804
Llanaditas No.1	0805
Enciso	0806
Sucre	0807
El Pinal	0808
Villatina	0809
Las Estancias	0810

ARTICULO 23o. Comuna No.09 Buenos Aires. Por el norte: Partiendo desde el cruce de la carrera 36 con la calle 53 y continuando por ésta al oriente hasta la carrera 33, por ésta al norte hasta la calle 54, por ésta hacia el norte hasta empalmar con la prolongación de la calle 53, por la prolongación y por la propia carrera 53 en el mismo sentido hasta la carrera 28, por ésta al sur hasta su interesección con la quebrada Santa Helena, por ésta aguas arriba hacia al oriente hasta su encuentro con la línea del perímetro urbano, o cota 1.750. **Por el sur:** Siguiendo por la línea del perímetro urbano, o cota 1.750, hacia el occidente hasta la quebrada La Pastora, por ésta aguas arriba hacia el sur hasta la cota 1.800, por ésta hacia el occidente hasta la quebrada La Cangreja, por ésta aguas arriba hacia el sur hasta la línea del perímetro urbano, o cota 1.850, por ésta al occidente y luego al suroriente hasta su intersección con la quebrada Yerba Buena, por ésta aguas abajo hacia el suroccidente hasta la carretera Las Palmas, o diagonal 28, por ésta al sur hasta empalmar con la calle 16, por ésta al occidente hasta su unión con la carrera 35. **Por el occidente:** Tomando por la carrera 35 hacia el norte hasta su unión con la calle 18, por ésta al occidente hasta su empalme con la carrera 38, por ésta al norte hasta su encuentro con la diagonal 42, por ésta al nororiente hasta su cruce con la carrera 42A, (el trayecto desde la carrera 35 hasta la carrera 42A es demarcado por la llamada carretera a Las Palmas, que presenta en este tramo la nomencaltura anteriormente descrita), por la prolongación de la carrera 42A hacia el nororiente hasta la prolongación de la carrera 42A hacia el nororiente hasta la prolongación de la calle 34, por ésta al oriente hasta la carrera 38A, por ésta al norte hasta la calle 39, por ésta al noroccidente hasta su unión con la calle 40 y la transversal 42, por ésta en el

mismo sentido hasta su empalme con la calle 42, por ésta hacia el noroccidente hasta la carrera 40, por ésta al nororiente hasta su empalme con la calle 46, por ésta al oriente y luego al nororiente hasta su encuentro con la carrera 37, por ésta al norte hasta la calle 50, por ésta al oriente hasta la carrera 36A, por ésta al norte hasta la calle 51, por ésta al norte hasta la carrera 36 y por ésta al norte hasta su cruce con la calle 53, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

Barrios de Jesús	0901
Bomboná No. 2	0902
Miraflores	0903
Alejandro Echavarría	0904
Barrio Caycedo	0905
Buenos Aires	0906
La Milagrosa	0907
Gerona	0908
El Salvador	0909
Loreto	0910
La Asomadera No. 1	0911
La Asomadera No. 2	0912
La Asomadera No. 3	0913

ARTICULO 24o. Comuna No.10 La Candelaria. Por el norte: Partiendo desde el cruce del río Medellín con la calle 67 y continuando por ésta hacia el oriente hasta la carrera 48, por ésta al sur hasta la calle 66, por ésta al oriente hasta su empalme con la calle 65G a la altura de la carrera 45. **Por el oriente:** Tomando hacia al occidente por la calle 65G hasta la carrera 46, por ésta al sur hasta la calle 60, por ésta al oriente hasta la carrera 39, por ésta al sur hasta la calle 58, por ésta hacia el nororiente hasta la carrera 36, por ésta al sur, pasando la quebrada Santa Helena, hasta la calle 51, por ésta al noroccidente hasta la carrera 36A, por ésta al sur hasta la calle 50, por ésta al occidente hasta la carrera 37, por ésta al sur hasta su empalme con la calle 46, por ésta al occidente hasta la carrera 40, por ésta al sur hasta la calle 42, por ésta al suroriente hasta su empalme con la transversal 42, por ésta en el mismo sentido hasta su encuentro con la unión de las calles 40 y 39, por ésta última al sur hasta la carrera 38A, por ésta en el mismo sentido hasta la calle 34. **Por el sur:** Se continúa por la calle 34 y su prolongación hacia el noroccidente hasta su cruce con la prolongación de la carrera 42A, por ésta hacia el suroccidente hasta la diagonal 42, o carretera a Las Palmas, por ésta al noroccidente hasta su encuentro con la calle 37, por ésta al occidente hasta la glorieta de San Diego, bordeando la glorieta en su costado sur hacia el suroccidente hasta empalmar con la carrera 45A, por ésta en el mismo sentido hasta la carrera 46A, por ésta en igual sentido hasta la carrera 48, por ésta al sur hasta la glorieta de Argos, bordeando la glorieta de Argos en su costado norte hasta el puente de la Avenida 30 y por ésta hasta el río Medellín. **Por el occidente:** Siguiendo el cauce del río Medellín aguas abajo hacia el norte hasta el

cruce con la calle 67, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

Prado	1001
H.U.Sn. Vicente de Paúl	1002
Jesús Nazareno	1003
El Chagualo	1004
Estación Villa	1005
San Benito	1006
Guayaquil	1007
Corazón de Jesús	1008
La Alpujarra	1009
Centro Administrativo	1010
Calle Nueva	1011
Perpetuo Socorro	1012
Colón	1013
Nuevo	1014
Bomboná	1015
Boston	1016
Los Angeles	1017
Villa Nueva	1018
La Candelaria	1019

ARTICULO 25o. Comuna No.11 Laureles - Estadio. Por el norte: Partiendo desde el cruce de la carrea 80 con la quebrada La Iguaná y continuando por el cruce de ésta aguas abajo hacia el oriente hasta su desembocadura en el río Medellín. **Por el oriente:** Siguiendo el río Medellín, aguas arriba, hacia el sur hasta el puente sobre la Avenida 33. **Por el sur:** Tomando la Avenida 33 hacia al occidente hasta su empalme con la diagonal 74B, por ésta al suroccidente hasta su encuentro con el canal de la quebrada La Picacha, por ésta aguas arriba hacia el occidente, luego al suroccidente y occidente nuevamente hasta su cruce con la carrera 83. **Por el occidente:** Se continúa por la carrera 83 hacia el norte hasta su empalme con la calle 32EE, por ésta al noroccidente hasta la carrera 84, por ésta al norte hasta la calle 35, por ésta al oriente hasta hasta la glorieta en la carrera 81, por la carrera 81 al norte hasta la glorieta en la calle 44, por la calle 44 hacia el oriente hasta la carrera 78, por ésta al norte hasta el canal de la quebrada La Hueso, por ésta al occidente hasta la carrera 80 y por ésta al norte hasta su cruce con la quebrada La Iguaná, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

Carlos E. Restrepo	1101
Suramericana	1102
Naranjal	1103
San Joaquín	1104
Los Conquistadores	1105

U.P.B.	1106
Bolivariana	1107
Laureles	1108
Miravalle	1109
La Castellana	1110
Lorena	1111
El Velódromo	1112
Estadio No. 1	1113
Estadio No. 2	1114
Cuarta Brigada	1115
U.D. Atanasio Girardot	1116
Florida Nueva	1117

ARTICULO 26o. Comuna No.12 La America. Por el norte: Partiendo desde el cruce de la calle 50A con la carrera 88 y continuando por ésta al nororiente hasta su cruce con la calle 55, por ésta al oriente hasta su empalme con la carrera 83A, por ésta al suroriente hasta el punto de donde se interceptan la calle 54 con la carrera 83, por la carrera 83 al norte hasta la prolongación de la calle 54A, por ésta al oriente hasta la carrera 82A, por ésta al norte hasta la esquina suroccidental de la urbanización Villa Florida, bordeando los límites de esta urbanización en dirección norte y luego al oriente hasta la esquina nororiental de la misma, cruce de la carrera 81 con la calle 57, siguiendo por la calle 57 hacia al nororiente y luego al suroriente hasta su cruce con la carrera 80. **Por el oriente:** Se continúa por la carrera 80 hacia el sur hasta el canal de la quebrada La Hueso, por ésta aguas abajo hacia al oriente hasta la carrera 78, por ésta al sur hasta la calle 44, por ésta al occidente hasta la glorieta en la carrera 81, por la carrera 81 al sur hasta la glorieta en la calle 35, por la calle 35 al occidente hasta la carrera 84, por ésta al sur hasta su unión con la calle 32EE, por ésta al suroriente hasta su empalme con la carrera 83, por ésta al sur hasta su intersección con la quebrada La Picacha. **Por el sur:** Tomando el cauce de la quebrada La Picacha aguas arriba hacia al occidente hasta su cruce con la línea del perímetro urbano, o cota 1.630. **Por el occidente:** Continuando por la línea del perímetro urbano, cota 1.630, hacia el nororiente y luego al noroccidente hasta la carrera 94, por ésta al norte hasta la calle 34B, por ésta al oriente hasta su empalme con la carrera 92, por ésta al nororiente hasta la calle 35, por ésta al norte hasta la carrera 94, por ésta al nororiente hasta la calle 38, por ésta al suroriente hasta encontrar nuevamente la carrera 92, por ésta al nororiente hasta la calle 40, por ésta al noroccidente hasta la carrera 93, por ésta al nororiente hasta la calle 44, por ésta al noroccidente hasta la carrera 98, por ésta al nororiente hasta su encuentro con la quebrada La Hueso por ésta aguas abajo hasta la carrera 95, por ésta al nororiente hasta su intersección con el canal de la quebrada La Pelahueso, por el canal hacia el oriente hasta su desembocadura en el canal de la quebrada La Hueso a la altura de la carrera 82, siguiendo por la carrera 82 hacia el norte hasta su encuentro con la calle 50A, por ésta hacia el noroccidente hasta su cruce con la carrera 88, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

Ferrini	1201
Calasanz	1202
Los Pinos	1203
La América	1204
La Floresta	1205
Santa Lucía	1206
El Danubio	1207
Campo Alegre	1208
Santa mónica	1209
Cristóbal	1210
Simón Bolívar	1211
Santa Teresita	1212
Las Mercedes	1213

ARTICULO 27o. Comuna No.13 San Javier. Por el norte: Partiendo desde la desembocadura de la quebrada La Guagua o La Colonia en la quebrada La Iguaná y continuando por el cauce de La Iguaná aguas abajo hasta su encuentro con la carrera 80. **Por el oriente:** Tomando la carrera 80 hacia el sur hasta su cruce con la calle 57, por ésta hacia el noroccidente y luego al suroccidente hasta la carrera 81 donde se encuentra la esquina nororiental de la Urbanización Villa Florida, bordeando los límites de la Urbanización en dirección occidente y luego al sur hasta la esquina suroccidental de la misma, cruce con la carrera 82A, por ésta al sur hasta su encuentro con la prolongación de la calle 54A, por ésta al occidente hasta la carrera 83, por ésta al sur hasta el punto donde se interceptan la calle 54 y la carrera 83A, siguiendo la carrera 83A, hacia el noroccidente hasta su empalme con la calle 55, por ésta al suroccidente hasta su cruce con la carrera 88, por ésta en el mismo sentido hasta su intersección con la calle 50A, por ésta al oriente hasta la carrera 82, por ésta al sur hasta el punto donde se une con los canales de las quebradas La Hueso y La Pelahueso, siguiendo por el canal de la quebrada Pelahueso hacia al occidente hasta su cruce con la carrera 95, por ésta al suroccidente hasta la quebrada La Hueso, por ésta aguas arriba hacia el noroccidente hasta la carrera 98, por ésta al suroccidente hasta la calle 44, por ésta al oriente hasta la carrera 93, por ésta al suroccidente hasta la calle 40, por ésta al suroccidente hasta la carrera 92, por ésta al suroccidente hasta la calle 38, por ésta al noroccidente hasta la carrera 94, por ésta al suroccidente hasta la calle 35, por ésta al suroriente hasta la carrera 92, por ésta al suroccidente hasta su empalme con la calle 34B, por ésta al occidente hasta su cruce con la carrera 94, por ésta y su prolongación hasta su intersección con la línea del perímetro urbano, o cota 1.700. **Por el sur:** Siguiendo la línea del perímetro urbano, o cota 1.700, hacia el noroccidente hasta su intersección con la quebrada Ana Díaz, por ésta aguas arriba en el mismo sentido hasta su encuentro con la línea que viene paralela a las coordenadas de la ciudad. **Por el occidente:** Desde el punto de encuentro de la quebrada Ana Díaz con la línea que viene paralela a las

coordenadas de la ciudad, continuando por esta línea hacia el norte hasta su intersección con el camino del Corazón y la cota 1.800, siguiendo la cota 1.800 hacia el noroccidente hasta su cruce con el Caño El Paraíso, por éste aguas abajo hacia el nororiente hasta su desembocadura en la quebrada La Hueso, tomando el cauce de la quebrada La Hueso aguas abajo hacia al oriente hasta su cruce con la cota 1.600, por ésta al nororiente hasta su intersección con la prolongación del eje de la ccarrera 102C, por esta prolongación hacia el norte hasta su encuentro con la cota 1.650, siguiendo esta cota en sentido nororiente y luego noroccidente hasta interceptar una línea que viene paralela a las coordenadas de la ciudad, se continúa por esta línea hacia el norte hasta su cruce con la quebrada La Iguaná donde se encuentra la desembocadura de la quebrada La Guagua o La Colonia, punto de partida. (Los costados sur y occidental de esta comuna marcan el perímetro urbano en este sector).

Comprende los siguientes barrios:

Blanquizal	1301
El Coco	1302
Los Alcázares	1303
La Pradera	1304
La Quiebra	1305
Antonio Nariño	1306
San Javier No.1	1307
San Javier No.2	1308
Veinte de Julio	1309
El Salado	1310
Nuevos Conquistadores	1311
La Independencia	1312
El Corazón	1313
Belencito I.C.T.	1314

ARTICULO 28o. Comuna No.14 El Poblado. Por el norte: Partiendo desde el cruce del río Medellín con el puente de la Avenida 30 y continuando por la Avenida 30 hacia el oriente hasta la glorieta de Argos, bordeando la glorieta en su costado norte hasta empalmar con la carrera 48, por ésta al norte hasta la calle 31 donde se une con la carrera 46A, por ésta al nororiente hasta su encuentro con la carrera 45A, por ésta en el mismo sentido hasta la carrera 43A, por ésta al norte hasta la glorieta de san Diego, bordeando la glorieta en su costado sur hasta encontrar la calle 37, por ésta al suroriente hasta la diagonal 42, por ésta en el mismo sentido hasta la carrera 38, por ésta al sur hasta la calle 18, por ésta al oriente hasta la carrera 35, por ésta al suroriente hasta la calle 16, por ésta hacia el oriente hasta su empalme con la diagonal 28 a la altura del Hotel Intercontinental, por la diagonal 28 en curva hacia el norte hasta su intersección con la quebrada Yerbabuena (el trayecto comprendido desde la calle 37 en la glorieta de San Diego hasta el cruce de la diagonal 28 con la quebrada Yerbabuena, es

demarcado por la carretera a Las Palmas, que presenta en este tramo la nomenclatura antes descrita), siguiendo el cauce de la quebrada Yerbabuena aguas arriba hacia el nororiente hasta su intersección con la línea del perímetro urbano, o cota 1.850. **Por el oriente:** Se continúa por la cota 1.850, o línea del perímetro urbano, hacia el sur hasta su intersección con la quebrada La Aguacatala, por ésta aguas abajo hacia el occidente, hasta la cota 1.800, o línea del perímetro urbano, y por ésta hacia el sur hasta su encuentro con la quebrada La Zúñiga. **Por el sur:** Tomando el cauce de la quebrada La Zúñiga aguas abajo hacia el occidente hasta su desembocadura en el río Medellín . **Por el occidente:** Se continúa por el río Medellín aguas abajo hacia el norte hasta su cruce con el puente de la Avenida 30, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

San Diego	1401
Colombia	1402
Siderúrgica	1403
Villa Carlota	1404
Castropol	1405
Lalinde	1406
Las Lomas No.1	1407
Las Lomas No.2	1408
Altos del Poblado	1409
El Tesoro	1410
Los Naranjos	1411
Los Balsos No.1	1412
Los Mangos	1413
el Diamante No.2	1414
El Castillo	1415
Los Balsos No.2	1416
Alejandría	1417
La Florida	1418
El Poblado	1419
Manila	1420
Astorga	1421
Patio Bonito	1422
La Aguacatala	1423
Santa María de Los Angeles	1424

ARTICULO 29o. Comuna No.15 Guayabal. Por el norte: Partiendo desde el cruce de la carrera 69B con la calle 30 y el canal de la quebrada Altavista y continuando por el cauce de la quebrada aguas abajo hacia el oriente hasta la carrera 66B, por ésta al norte hasta la calle 30A, por ésta al oriente hasta la calle 65, por ésta al norte hasta la calle 33, y por ésta al oriente hasta su intersección con el río Medellín. **Por el oriente:** Siguiendo el cauce del río Medellín aguas arriba hacia el sur hasta el punto donde se cruza con el original de la quebrada La

Jabalcona o Cestiadero, límite con el municipio de Itaguí. **Por el sur:** Se continúa por el cauce original de la quebrada La Jabalcona o Cestiadero, o límite con el municipio de Itaguí, hacia el noroccidente y luego al suroccidente hasta la carrera 51A, por ésta al sur hasta la calle 87, por ésta al occidente hasta la carrera 52. **Por el occidente:** Tomando la carrera 52 hacia el norte hasta la Glorieta Guayabal, bordeando la glorieta en su costado suroccidental y siguiendo por la calle 6 Sur hacia al occidente hasta la carrera 65, por ésta al noroccidente hasta la calle 2 Sur, por ésta al occidente hasta la diagonal 75B, por ésta al noroccidente hasta su unión con la carrera 70, por ésta al norte hasta su intersección con el canal de la quebrada Altavista, por el canal hacia el oriente y luego al norte hasta su cruce con la calle 30 y carrera 69B, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

Cerro Nutibara	1501
Tenche	1502
Trinidad	1503
Santa Fé	1504
Shellmar	1505
Parque Juan Pablo II	1506
Campo Amor	1507
Noel	1508
Cristo Rey	1509
Guayabal	1510

ARTICULO 30o. Comuna No.16 Belén. Por el norte: Partiendo desde el cruce da la línea del perímetro urbano, o cota 1.630, con la quebrada La Picacha y siguiendo el cauce de ésta aguas abajo hacia el oriente hasta la diagonal 74B, por ésta al nororiente hasta la glorieta de la Bolivariana, bordeando la glorieta en su costado sur hasta su encuentro con la calle 33, por ésta al oriente hasta su encuentro con la carrera 65. **Por el oriente:** Se continúa por la carrera 65 al sur hasta la calle 30A, por ésta al occidente hasta la carrera 66B, por ésta al sur hasta el canal de la quebrada Altavista, por el canal aguas arriba al occidente y luego al sur hasta su intersección con la carrera 70, por ésta al sur hasta su empalme con la diagonal 75B, por ésta al suroriente hasta la calle 2 Sur, por ésta al oriente hasta la carrera 65, por ésta al suroriente hasta la calle 6 sur, por ésta al oriente hasta la glorieta de Guayabal, bordeando la glorieta en su costado sur hasta su encuentro con la carrera 52, por ésta al sur hasta su cruce con la calle 15C Sur. **Por el sur:** Tomando la calle 15C Sur y su prolongación hacia el occidente hasta su encuentro con el caño Colina Sur, siguiendo el cauce del caño aguas arriba hacia el noroccidente hasta su intersección con la cota 1.650, o línea del perímetro urbano, por ésta en el mismo sentido hasta su cruce con la quebrada La Guayabala. **Por el occidente:** Siguiendo por la línea del perímetro urbano, o cota 1.650, desde la quebrada La Guayabala hacia al norte hasta su intersección con la calle 2, por ésta al nororiente hasta encontrar la cota 1.600, por ésta al noroccidente, luego al norte y noroccidente de nuevo, hasta su intersección con el

caño Las Violetas, por ésta aguas arriba hacia al occidente hasta encontrar la cota 1.630, por ésta al nororiente y luego al noroccidente hasta su cruce con la quebrada La Picacha, punto de partida.

Comprende los siguientes barrios:

Fátima	1601
Rosales	1602
Belén	1603
Granada	1604
San Bernardo	1605
Las Playas	1606
Diego Echavarría	1607
El Rodeo	1608
La Colina	1609
La Hondonada	1610
La Mota	1611
El Rincón	1612
La Loma de Los Bernal	1613
La Gloria	1614
Altavista	1615
La Palma	1616
Los Alpes	1617
Las Violetas	1618

II. ZONA RURAL

ARTICULO 31o. Corregimiento de Palmitas. Desde el Cerro El Boquerón en dirección oeste, pasando por el Alto de Boquerón sobre la carretera al Mar, hasta los cerros de La Popa o La Peña de Don Rafael sobre la cordillera del Frisol; continuando por ésta en dirección sur límite con el corregimiento de San Cristóbal, hasta el Cerro del Padre Amaya; de aquí en dirección sur-este, límite con el corregimiento de San Antonio de Prado, hasta el Alto de la Frisolera en los límites del Municipio de Medellín con Ebéjico y Heliconia; del Alto de la Frisolera en dirección norte, luego este y sur-este, siguiendo los límites con los municipios de Ebéjico y Bello, hasta el Cerro El Boquerón, punto de partida.

Comprende:

Palmitas-cabecera	5100
Palmitas-resto	5000

ARTICULO 32o. Corregimiento de San Cristobal. Desde la intersección del perímetro urbano con la quebrada La Madera, y siguiendo este perímetro en dirección sureste y luego oeste hasta la quebrada La Chaguala; por ésta aguas abajo hasta su desembocadura en la quebrada La Iguaná continuando por el perímetro urbano en dirección este, luego suroeste y sureste hasta la quebrada

Ana Díaz; de este punto en dirección noreste y luego sureste, límite con el corregimiento de altavista, siguiendo por el filo de La Cuchilla y pasando por el Alto del Corazón hasta el Alto El Astillero; de éste en sentido noreste, límite con el corregimiento de San Antonio de Prado, siguiendo el filo de la cordillera hasta el Cerro del Padre Amaya; de éste y en sentido norte, límite con el corregimiento de Palmitas, siguiendo el filo de la cordillera del Frisol hasta los cerros de La Popa o La Peña de Don Rafael; de ésta en dirección este pasando por el Alto de Boquerón sobre la carretera al Mar hasta el Cerro El Boquerón; de aquí en dirección sureste siguiendo los límites con el Municipio de Bello hasta la intersección de la quebrada La Madera con el perímetro urbano, punto de partida.

Comprende:

San Cristóbal-cabecera	6100
San Cristóbal-resto	6000

ARTICULO 33o. Corregimiento de Altavista. Desde el Alto El Astillero, en dirección noreste y luego sureste, límite con el corregimiento de San Cristóbal, siguiendo el filo de La Cuchilla del Corazón y pasando por el Alto del Corazón hasta la intersección del perímetro urbano con la quebrada Ana Díaz; siguiendo este perímetro en dirección sureste,hasta la intersección de la calle 15 Sur (calle La Raya) con la carrera 52D; de este punto y en dirección suroeste, luego noreste y después oeste, siguiendo los límites con el Municipio de Itagüí hasta el Alto de Manzanillo; de éste en dirección noreste, luego oeste y después norte, límite con el corregimiento de San Antonio de Prado, pasando por el Cerro del Barcino y el Alto de Los Maldonado hasta el Alto El Astillero, punto de partida.

ARTICULO 34o. Corregimiento de San Antonio de Prado. Desde el Alto de La Frisolera, en los límites del Municipio de Medellín con Ebéjico y Heliconia, y con dirección noreste, límite con el corregimiento de Palmitas, hasta el Cerro del Padre Amaya; de éste y en dirección sureste, límite con el corregimiento de San Cristóbal, y siguiendo por el filo de la cordillera hasta el Alto El Astillero; de éste en dirección sur, luego este y sureste, límite con el corregimiento de altavista, continuando por los filos de la cordillera y pasando por el Alto de Los Maldonados y el Cerro El Barcino hasta el Alto El Manzanillo; de éste en dirección sur y luego oeste, siguiendo los límites con los municipios de Itagüí y La Estrella, hasta el Alto del Romeral; de aquí y en dirección noreste y luego norte, siguiendo los límites con los municipios de Angelópolis y Heliconia, pasando por los Altos de El Frutero, Las Despensas y Las Cruces hasta el Alto de La Frisolera, punto de partida.

Comprende:

San Antonio de Prado-cabecera	8100
San Antonio de Prado-resto	8000

ARTICULO 35o. Corregimiento de Santa Elena. Desde la intersección con el perímetro urbano de la quebrada La Seca, por esta quebrada aguas arriba y

continuando por el límite con los municipios de Bello y Copacabana hasta la desembocadura de la quebrada Chorrillos en la quebrada Piedras Blancas; se continúa por la quebrada El Rosario aguas arriba, siempre en límite con el municipio de Guarne, en dirección noreste, luego sureste y después sur, pasando por los altos del Rosario, La Honda, Las Cruces, Santa Bárbara, Tres Puertas, La Yegua y San Ignacio hasta el Cerro Verde; y luego sur, pasando por los Altos del Espíritu Santo, Romerillo, Perico, Moná, del Chuscal y continuando por el dilo de la cordillera a buscar el nacimiento de la quebrada Zúñiga; siguiendo por ésta aguas abajo en límites con el Municipio de Envigado, hasta su intersección con el perímetro urbano; continuando por este perímetro en toda su trayectoria por la ladera oriental de la zona urbana del Municipio de Medellín, hasta su intersección con la quebrada La Seca, punto de partida.

Comprende:

Santa Elena-cabecera	9100
Santa Elena-resto	9000

ARTICULO 36o. Codificación de Barrios. Para efectos del manejo de la información estadística, los barrios de la ciudad se codifican de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Se asigna a cada barrio un número de cuatro cifras, de las cuales las dos primeras identifican al número de la comuna tal como aparece en los artículos precedentes; las otras dos cifras corresponden al número del barrio que determine el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

PARAGRAFO: Para la zona rural se sigue un criterio similar, iniciando una numeración a partir del número cinco; el número siguiente será cero (0) para área rural ó uno (1) para la cabecera, y los dos números siguientes corresponderán a las veredas o barrios, según el caso.

CAPITULO No.4

DE LA NOMENCLATURA

ARTICULO 37o. Definición de nomenclatura. Es el sistema a través del cual se identifica en una malla urbana o rural las vías vehiculares, peatonales, los predios y construcciones.

ARTICULO 38o. Identificación de las vías. La identificación alfanumérica de las vías se establece para efectos de su incorporación al sistema de nomenclatura de la ciudad y la adecuada señalización de las edificaciones y terrenos de modo que se defina su precisa localización con respecto a las vías próximas, lo cual no implica modificación alguna del perímetro urbano, cuya delimitación estará regida por disposiciones diferentes.

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

ARTICULO 39o. Numeración de las vías. Se define como punto de referencia de la nomenclatura del Municipio de Medellín el costado sur-oriental del Parque de Berrío, en el cruce de la calle 50 (Colombia) con la carrera 50 (Palacé).

ARTICULO 40o. Calles. Se denominan calles aquellas vías que poseen orientación oriente-occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la calle 50 (Colombia) hacia el norte y disminuirá en sentido contrario a partir de esa misma vía. (ver gráfico No.1).

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

De acuerdo con lo anterior la calle 1a. es común con punto cero (0) en el eje de la vía así: Calle 1a. su costado norte y calle 1a.Sur (1S) su costado sur. (ver gráfico No.2).

ARTICULO 41o. Carreras. Se denominan carreras aquellas vías que poseen orientación sur-norte aproximadamente y su numeración aumentará a partir de la carrera 50 (Palacé) hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de esta misma vía hacia el oriente. (ver gráfico No.3).

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

De acuerdo con lo anterior la carrera 1a. es común con punto cero (0) en el eje de la vía así: Carrera 1a. (1) su costado occidental y carrera 1a. oriente (1 O) su costado oriental. (ver gráfico No.4).

ARTICULO 42o. Transversales y Diagonales. Se denominan transversales aquellas vías cuya orientación no es la misma de las calles en el sector pero se asemeja a la de éstas. (orientación sur-norte).

Las transversales recibirán numeración de calle de acuerdo a las del sector (Ver gráfico No.5).

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

Las diagonales recibirán numeración de carrera de acuerdo a las correspondientes a éstas en el sector. (ver gráfico No.6).

ARTICULO 43o. Circulares. Se denominan circulares aquellas vías cuyoalineamiento horizontal se asemeja a secciones de círculo. (ver gráfico No.7).

En la ciudad esta denominación únicamente ha sido empleada en el sector de Laureles-Bolivariana.

ARTICULO 44o. Avenidas. Se emplea el término avenida acompañada del nombre tradicional de una vía para resaltar su importancia. El uso de la denominación de avenida únicamente posee el carácter anterior; su numeración se basará en la calle o carrera a la que se asemeja más.

ARTICULO 45o. Senderos. Se denomina a los espacios públicos o privados destinados a la circulación peatonal.

ARTICULO 46o. Pasaje. Espacio público o privado destinado a la circulación peatonal y a través del cual se permite acceder a lotes internos de un predio o cruzarlo de una vía a otra. (ver gráfico No.8).

ARTICULO 47o. Asignación de nomenclatura a vías privadas. Se podrá asignar nomenclatura a vías privadas cuando a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana se requiere para la correcta identificación de las propiedades que acceden a través de ellas. La asignación de nomenclatura no modifica su carácter de privadas ni implica uso público.

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

ARTICULO 48o. Numeración de calles. La numeración de las calles será alfanumérica y estará compuesta por:

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

ARTICULO 49o. Numeración de carreras. La numeración de las carreras será alfanumérica y estará compuesta por:

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

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

ARTICULO 50o. Numeración de avenidas, senderos, diagonales y transversales: Las avenidas, senderos, diagonales y transversales se numeran como las calles o como las carreras dependiendo de que se asimilen a una calle o a una carrera.

ARTICULO 51o. Numeración de manzanas. Las manzanas se numeran con el número de la calle menor separado por un guión del número de la carrera menor, entre las cuales está comprendida la manzana. (Ver gráfico No.9).

PARAGRAFO: Cuando la manzana esté comprendida por una o varias vías con denominaciones diferentes a la de calles o carreras (diagonales, transversales, circulares, avenidas) éstas se asimilan a calles o carreras de acuerdo a lo contemplado en los artículos 42o., 43o. y 44o. y se aplica el concepto anterior.

ARTICULO 52o. Numeración de lotes. Los lotes se enumerarán en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle menor con carrera menor, siendo el lote de esta esquina el número 1.

Cuando la manzana está ubicada de la calle 1a. hacia el sur, se toma el cruce de calle sur menor y carrera de menor numeración como punto inicial y se enumeran los lotes en sentido contrario a las manecillas del reloj.

Cuando la manzana está ubicada de la carrera 1a. hacia el oriente se define como punto inicial el cruce de la calle menor con carrera oriente menor y se enumeran los lotes en sentido contrario a las manecillas del reloj. (Ver gráfico No.10).

Si la manzana se encuentra ubicada al sur de la clle 1a. y al oriente de la carrera 1a. simultáneamente, los lotes se enumeran en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle sur menor con carrera oriente menor.

PARAGRAFO: Cuando se presenta la situación descrita en el parágrafo del artículo 51o. se define el punto inicial de acuerdo a este mismo y se procede a enumerar los lotes tal y como se describió anteriormente.

ARTICULO 53o. Numeración de las edificaciones. La nomenclatura de una edificación está compuesta por:

- El nombre y número de la vía a la cual dá frente
- El número de los apéndices (en caso de que los tenga) de la vía de menor numeración de su mismo costado.

- Separado por un guión la distancia aproximada en metros desde el borde interior del andén correspondiente a la vía de numeración más baja entre las dos que la comprenden.

Esta distancia se tomará como el número par más próximo en el costado norte de las calles y oriente de las carreras. Será un número impar al sur de las calles y al occidente de las carreras. (Ver gráfico No.11).

ARTICULO 54o. Numeración interna de edificios. La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de lo siguiente:

- La nomenclatura general de la edificación definida de acuerdo a lo establecido en el artículo 53o.

- Un apéndice compuesto por un número que corresponde al piso o nivel separado por un guión del número que corresponde al orden consecutivo de la destinación que se quiere identificar. (Ver gráfico No.12).

Para niveles inferiores al primero se asigna 99, 98 y 97 y así sucesivamente para el número que corresponde al nivel en orden descendente (ver gráfico No.13).

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

Cuando la edificación se encuentra ubicada sobre una carrera al sur de la calle 1a. o sobre una calle al oriente de la carrera 1a., el sentido de numeración se invierte. Es decir, que se numera en el sentido de las manecillas del reloj cuando la placa general sea par y en sentido contrario a éstas cuando la placa general sea impar. (Ver gráfico No.12).

Si en las plantas superiores existen mayor número de destinaciones que en el 1er. piso, se deben dejar los espacios necesarios en éste para numerar el exceso de destinaciones en los niveles superiores, y si en el primer nivel hay mayor número de destinaciones que en los pisos superiores la numeración de éstos se hace omitiendo él o los apéndices correspondientes.

Lo anterior tiene la finalidad de reservar espacios en la numeración para futuras reformas o adiciones. (Ver gráfico No.14).

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

ARTICULO 55o. Numeración de pasajes. La numeración de destinaciones ubicadas en pasajes o senderos públicos o privados que carezcan de numeración

dentro del sistema general se efectúa denominando la puerta de acceso de la forma establecida en el artículo 53o. y numerando luego las destinaciones internas según el artículo 54o. (Ver gráfico No.12).

ARTICULO 56o. Numeración de urbanizaciones cerradas. Cuando se trate de agrupación de edificios sin frente directo a la vía se asignará una sola placa para el acceso general.

La numeración interna de las destinaciones independientes se efectuará conjuntamente lo establecido en los artículos 54o.y 55o. (Ver gráfico No.15).

ARTICULO 57o. Criterios para la asignación de nomenclatura. Para cada destinación independiente se asigna sólo una nomenclatura.

Se concederá numeración exclusivamente a las edificaciones que cumplan las normas de construcción que estipula el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

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

ARTICULO 58o. Se cobrará la tasa de nomenclatura en los siguientes casos:

a. A las construcciones nuevas que generen destinación.

b. En las reformas que generen destinaciones. En los casos en los cuales por reforma del 50% o mayor se sub-divide un espacio del avalúo se cobrará sobre una fracción del área total construída resultante de multiplicar tal área por el número de destinaciones nuevas dividido por el número total de destinaciones resultantes.

c. Cuando se presenten variaciones a planos que generen mayor área, con o sin destinación, se cobra un reajuste en la tasa de nomenclatura equivalente al área que se adiciona.

Se considera en este caso, como variación a planos, sólo aquellas modificaciones que se efetúan con anterioridad a la concesión del recibo definitivo por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 59o. Competencia. El Municipio de Medellín a través del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana será la única entidad autorizada para asignar o modificar la numeración de las vías y propiedadas

dentro de su jurisdicción. El Concejo podrá asignar nombres propios representativos a las vías.

PARAGRAFO: En programas de habilitación de vivienda realizados por las Empresas Públicas o cualquier entidad del Municipio, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá aprobar las propuestas de nomenclatura presentadas por dichas entidades.

ARTICULO 60o. Especificaciones de las placas. Las placas de nomenclatura que sirven para señalizar las vías en toda la jurisdicción del Municipio de Medellín, deberá tener las especificaciones mostradas en los gráficos Nos.16, 17 y 18.

ARTICULO 61o. Señalización urbana. De conformidad con el artículo No.59o. el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, será la entidad encargada de colocar o supervisar la colocación de las placas de esquina las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y será de obligatoria vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de la construcción en la que se coloquen las placas.

Los propietarios están en la obligación de restaurar en el caso en que hayan sido deterioradas o reponerla en el caso en que haya sido suprimida de conformidad con las especificaciones dadas en el Artículo No.60o.

ARTICULO 62o. Colocación de placas para edificaciones. Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación serán colocadas por cada propietario de acuerdo a los parámetros dados por Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana y de conformidad con las siguientes indicaciones:

- Su colocación será en la parte superior de la puerta de acceso en sentido horizontal y suficientemente iluminada para su identificación en horas nocturnas.

- Deberá elaborarse en caracteres con altura mínima de nueve centímetros (0.09 m).

ARTICULO 63o. Bases para la asignación de nomenclatura. el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, tendrá como base para asignar, tanto la nomenclatura general como los apéndices, la información planimétrica que presenten los interesados. Cualquier variación o imprecisión en esta información que conlleve modificaciones en la nomenclatura antes asignada, no será responsabilidad de esta Dependencia.

PARAGRAFO: El interesado será el encargado de tramitar ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana cualquier variación de nomenclatura que resulte como consecuencia de variaciones a los planos inicialmente aprobados.

ARTICULO 64o. De la Nomenclatura. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, ejecutará los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura de la ciudad.

PARAGRAFO: Cualquier entidad que pretenda colaborarle al Municipio en la señalización de la nomenclatura, deberá ajustarse a las especificaciones contempladas en este Estatuto y bajo la supervisión del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 65o. Cambios de nomenclatura. Los cambios de nomenclatura se informarán mediante un boletín expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, en el cual se considerará Notificación Oficial y Personal.

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

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

ARTICULO 66o. Responsabilidad de los propietarios. Es responsabilidad de cada propietario, la modificación de la placa de numeración de cada predio.

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

TERCERA PARTE

DE LOS USOS DEL SUELO

TITULO I

ASPECTOS GENERALES

CAPITULO No.1

NOCIONES GENERALES

ARTICULO 67o. Concepto. La determinación de los diferentes usos del suelo constituye la ordenada y técnica distribución de la tierra para lograr un mejor equilibrio de la estructura espacial urbana, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo para el Municipio de Medellín.

Los usos serán determinados por criterios de compatibilidad de conformidad con las tipologías y clasificación de actividades contenidas en el Anexo No.1 del presente Estatuto.

ARTICULO 68o. Clasificación general de usos del suelo. En todo el Municipio de Medellín los usos del suelo se clasifican en:

Uso Principal
Uso Complementario
Uso Restringido
Uso Prohibido

PARAGRAFO: El uso predominante en una zona ya desarrollada, o aquel que por determinación del Plan de Desarrollo Municipal se desee que predomine en una zona por desarrollar, será clasificado como uso principal. Los demás usos que por disposición puedan funcionar o no con el uso principal se clasificarán por su grado de compatibilidad con el uso principal como usos complementarios, restringidos o prohibidos.

ARTICULO 69o. Clasificación del uso por destinación. De conformidad con la destinación de actividades que se asigne a los terrenos, lotes, locales yedificaciones en general, los usos se clasifican en:

Uso Residencial:	R
Uso Comercial:	C
Uso de Servicios:	S
Uso Industrial:	I
Uso Social Obligado:	O

PARAGRAFO 1o. Según la actividad que predomine en la zona donde se ubican, se determinará su uso principal y se clasificará como zona residencial, zona comercial de actividad múltiple, zona industrial, etc.

PARAGRAFO 2o. En términos generales clasifícanse como usos principales el residencial, el comercial y el industrial y como usos complementarios, aquellos que cumplen finalidades sociales o de servicios tales como el uso recreacional, educativo, de salud, etc. Esto no significa que dentro de las tipologías de usos que agrupan las posibles y diversas actividades no se permita clasificar algunas de estas como usos complementarios de otras a nivel específico.

ARTICULO 70o. Criterios aplicables a los usos restringidos. Se aplicarán los siguientes criterios que son de dos clases a saber:

1. Los aplicables a actividades que para su funcionamiento han de ceñirse a las reglamentaciones específicas que se les establezcan, tales como las especiales para el funcionamiento de los establecimientos abiertos al público, estaciones de servicio, etc.

2. Los usos que han de ser analizados bajo criterios urbanísticos, respecto a su ubicación e impacto en la zona de localización. En cuanto a este grupo, el análisis referido implica por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana el estudio de los siguientes aspectos:

a. Dimensión del inmueble, teniendo en cuenta características tales como área construída, número de empleados, capacidad instalada, edificios adyacentes permanentes, edificios de valor patrimonial, etc.

b. Impacto ambiental y sanitario, en consideración al consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo), a la producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radiactivos, etc.).

c. Impacto urbanístico y social, teniendo presente la generación de tráfico, tanto vehicular como peatonal, la generación de usos anexos, las necesidades de parqueaderos, zonas de cargue y descargue, la incidencia del uso en la comunidad,etc.

d. Especial atención requerirán las áreas circundantes a los centros administrativos del Estado, sean estos Municipales, Departamentales o Nacionales, Hospitalarios, etc. En estas áreas se restringirán al máximo aquellas actividades que por su carácter operativo acarrean un mayor impacto negativo o de contaminación a los usos especiales institucionales y hospitalarios.

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

ARTICULO 71o. Plan de usos del suelo. Para efectos de la asignación de los usos del suelo, de las normas de construcción y de las diferentes densidades, el área urbana se microzonifica de la siguiente manera:

1. Tres zonas mayores conformadas por;

. Zona 1. Comprende las comunas 1 a 8, 11 a 13, 15, 16 y parte de las comunas 9 y 10.

. Zona 2. Se compone de parte de la comuna 14, parte de los barrios Asomadera 1 y 3 y el barrio Asomadera 2 de la comuna 9.

. Zona 3 o Centro de Medellín. Conformado por la comuna 10 y parte de la 14.

En las zonas 1 y 2 se clasifica el área de acuerdo al uso predominante en residencial, industrial y comercial.

La zona 3 se subdivide en 9 subzonas cada una con usos del suelo diferentes.

La conformación física y por consiguiente las normas de construcción de cada zona son diferentes.

2. Cada zona se divide en varias franjas de densidad diferencial:

. Zona 1. Franjas de densidad alta, media y baja.

. Zona 2. Franjas de densidad mayor, alta, media y baja.

A cada franja le corresponde una escala de indices de construcción de mayor a menor de acuerdo al área del lote.

. Zona 3. Comprende dos áreas de tratamiento diferente, el área de influencia inmediata al Metro que permite las más altas densidades y el resto del Area Central con una escala de indices menor a la anterior pero mayor a la de las zonas 1 ó 2.

3. La zona residencial y algunas de las comerciales se dividen en cuatro (4) sectores - A, B, C y D -, asociados a sus características socioeconómicas. En cada uno, se diferencian algunas normas de construcción o imposiciones urbanísticas de celdas de parqueo, áreas comunales o a ceder.

Adóptase como plan de zonificación general de usos del suelo para la zona urbana del Municipio de Medellín la consignada sobre el plano original elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana en escala 1:10.000 y que contiene la microzonificación por usos, el cual hace parte integral del presente Estatuto.

ARTICULO 72o. Tipología de usos y listados de actividades. Para la asignación de los usos del suelo en las diversas zonas del Municipio de Medellín, adóptese la clasificación general por tipologías y los listados de actividades correspondientes a cada una de ellas que figuran en el anexo No.1 del presente Estatuto y que como tal hacen parte integral de éste.

PARAGRAFO 1o. La tipología de usos así como los listados de actividades que comprenden cada una de ellas, sirven como herramienta para el manejo y control de los respectivos usos del suelo. Dichos listados podrán ser enriquecidos adicionándolos con actividades que no figuren en ellos, incorporándolas por afinidad, similitud de operación y funcionamiento u otras razones justificables, para efectos de su similar clasificación; o también podrán disminuirse sustrayendo actividades bien porque sean perjudiciales o porque producen unos impactos negativos que justifiquen su eliminación.

PARAGRAFO 2o. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana será la entidad encargada de estudiar e introducir las modificaciones pertinentes a las tipologías de usos del suelo y a los listados de actividades de que trata el presente artículo. Dichas modificaciones serán adoptadas por resolución de la Dirección, previo análisis y sustentación del caso.

ARTICULO 73o. De los Usos ya establecidos. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia el presente Estatuto y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, si es el caso se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación, para el caso de que se trate. En estos casos el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe tratar de reubicarse en zonas apropiadas para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Estatuto, fijando el plazo respectivo para su traslado si fuere necesario.

PARAGRAFO 1o. Para los casos de que trata este artículo no se permitiránadiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, etc., que tiendan a perpetuar la actividad en la zona. Sólo se permitirán reformas, adecuaciones, aumentos en capacidad de energía u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene o control a la contaminación ambiental que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.

PARAGRAFO 2o. Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringida o prohibida esté causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentre ubicada, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa declaración de decaimiento del permiso.

PARAGRAFO 3o. Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Estatuto para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona a partir de la vigencia del presente Estatuto.

PARAGRAFO 4o. En caso de que las industrias no estén ubicadas en zona industrial, se tolerarán como asentamientos, no catalogando el área como zona industrial. Se fijarán las restricciones correspondientes con relación al uso asignado a la zona sobre la cual se ubican.

En caso de traslado o liquidación de la industria, el área o terreno pasará a ser ordenado o asumido por el uso predominante asignado en la zona.

PARAGRAFO 5o. A las industrias de que trata el presente artículo no se les concederá certificado de ubicación industrial, sino un permiso de ubicación provisional, el cual será restringido para un fin específico con limitantes en cuanto a aumento de construcción, capacidad productiva, etc. Su vigencia será máximo de un año prorrogable a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana mientras las condiciones subsistan, previa constitución de póliza de garantía.

ARTICULO 74o. Certificado de factibilidad de uso del suelo. Para todo uso industrial, comercial, residencial, especial o de servicios, el interesado podrá solicitar el respectivo concepto y el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana emitirá el correspondiente certificado de factibilidad de uso del suelo, indicando las condiciones mínimas para la ubicación del uso en cuestión en determinada zona de la ciudad.

El certificado de factibilidad de uso del suelo se considera meramente informativo. Puede solicitarse antes, con o después de la licencia de construcción respectiva y tendrá vigencia hasta tanto no se modifique el uso del suelo de la zona.

ARTICULO 75o. Certificado de ubicación para comercio o servicios. Para todo uso de comercio o servicios establecido o que se pretenda establecer en el Municipio de Medellín, deberá solicitarse la respectiva licencia de uso o certificado de ubicación al Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

En el certificado que se expida, debe constar la actividad específica o uso, la razón social, la dirección y la vigencia que será igual a la de la licencia de funcionamiento.

PARAGRAFO: Para entrar a funcionar dichos establecimientos deberán obtener la licencia de uso y funcionamiento expedida por las entidades competentes (Secretaría de Gobierno, Tránsito, etc.), previa obtención del certificado de ubicación ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 76o. Certificado de ubicación industrial. Para todo uso industrial ubicado, o que se pretenda establecer en el Municipio de Medellín, deberá solicitarse el respectivo certificado de ubicación industrial, para lo cual se requerirá adjuntar la información necesaria en cuanto a aspectos urbanísticos, ambientales, energéticos, de producción y socio-económicos, según formulario que para tal efecto suministrará El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 77o. Vigencia. Los certificados de ubicación industrial tendrán la vigencia que a continuación se indica:

- Certificado de ubicación industrial de nuevos asentamientos dos (2) años, (prorrogables).
- Certificado para usos restringidos dos (2) años (prorrogables).
- Certificado para usos principales, compatibles o complementarios máximo tres (3) años (prorrogables).

PARAGRAFO: Los certificados de ubicación industrial que se hayan expedido antes de entrar en vigencia este acuerdo y no tengan término definido, tendrán la duración de dos años contados a partir de la publicación del presente Estatuto en la gaceta municipal.

ARTICULO 78o. Negación del certificado de ubicación industrial. En caso de no ser factible conceder certificado o permiso de ubicación industrial o la prórroga del mismo a una determinada empresa en funcionamiento, se procederá a fijarle un plazo de un (1) año para su traslado y se comunicará dicha decisión a las autoridades a quienes competa el control.

CAPITULO No.2

DE LOS DESARROLLOS URBANISTICOS

ARTICULO 79o. Disposición General. Las disposiciones que establece el presente capítulo, están regidas por los criterios de microzonificación, reactivación y desarrollos diferenciales considerados en el prólogo del presente Estatuto.

ARTICULO 80o. Desarrollo urbanístico o urbanización. Es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y habilitando en él lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de aprobación del proceso.

PARAGRAFO 1o. Dentro de la definición anterior se incluyen aquellos terrenos que se pretendan subdividir en cinco o más lotes individuales, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación con la malla urbana. Si no las requieren,

recibirán tratamiento especial a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana y considerando su área global y el uso al cual se destinarán, dando prelación a los programas de vivienda de Interés Social.

PARAGRAFO 2o. Los programas de carácter institucional, educativos, religiosos, de salud o recreativos tendrán tratamiento especial y se reglamentarán las condiciones y requerimientos para su aprobación, según cada uso específico.

PARAGRAFO 3o. Asimismo, serán urbanizaciones aquellos predios que tengan obligaciones de cesiones de zonas verdes al Municipio, independientes de su destinación o uso, recibiendo tratamiento especial aquellos que ya cuentan con construcción y que solamente pretendan efectuar adiciones y/o reformas a lo existente.

ARTICULO 81o. Proceso parcial de desarrollo urbanístico. Corresponde a aquellos lotes que sin tener exigencias de cesiones, deban ejecutar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos para lo cual, harán un trámite parcial de urbanización según el cual se expedirá el respectivo alineamiento para la posterior aprobación de planos arquitectónicos, con la información acerca de las obras a construir y ceder. El cumplimiento de esta exigencia se verificará al efectuarse el recibo correspondiente.

ARTICULO 82o. Clases de urbanizaciones. Con base en el uso predominante, los desarrollos urbanísticos admiten la siguiente clasificación:
a. Urbanización Residencial (U.R.). Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios.

b. Urbanización Comercial (U.C.). Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.

c. Urbanización Industrial (U.I.). Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para los procesos de transformación de materias primas y ensamblaje de productos y sus usos complementarios.

d. Urbanización Especial (U.E.). Cuando se destina a la construcción de edificaciones que satisfacen necesidades de la comunidad de carácter complementario, con respecto a los usos principales y los compatibles con aquellas, tales como centros educativos, de salud, recreacionales, administrativos, etc., pudiendo ser públicos o privados.

e. Urbanización Mixta (U.M.). Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más finalidades compatibles, de las enunciadas en este artículo. Es el caso de la urbanización residencial-comercial y de comercial-industrial.

CAPITULO No.3

NORMAS BASICAS PARA TODO PROCESO DE DESARROLLO

ARTICULO 83. Requisitos Generales. Todo proyecto de urbanización ubicado en zonas a desarrollar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana, en zonas ya urbanizadas, requieren el análisis previo del terreno seleccionado, el cual cumplirá con las siguientes condiciones mínimas:

a. Que garantice condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.

b. Que ofrezca accesibilidad y posibilidad de instalación de servicios básicos: acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras en áreas dentro del perímetro urbano, lo relacionado con telecomunicaciones, según las exigencias de las Empresas Públicas de Medellín.

c. Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales, en la forma establecida en el presente Estatuto y en los Planes Viales.

d. Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua, y zonas de conservación forestal en caso de que estas existan, de conformidad con lo dispuesto en este Estatuto sobre la materia y en el Decreto Nacional 1449 de 1977.

e. Que armonice con los usos previstos en el Plan General de Desarrollo Municipal y en el plano de zonificación general y de microzonificación de usos del suelo anexo al presente Estatuto.

f. Que en áreas ubicadas dentro del perímetro urbano no se construirán sistemas de tratamiento de aguas residuales que requieran la infiltración de las mismas en el terreno natural.

PARAGRAFO El análisis de que trata el presente artículo deberá ser entregado junto con el proyecto al Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, para su estudio previo a la aprobación.

ARTICULO 84o. Estudios técnicos. Los interesados en adelantar proyectos de urbanización deben presentar para su aprobación ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, un estudio urbanístico que contemple las relaciones e incidencias del programa propuesto con respecto al barrio o sector dentro del cual se localizarán las edificaciones o instalaciones. Dicho estudio debe

incluir la siguiente información:

a. Estudio geológico-geotécnico del terreno donde se ubicará el proyecto urbanístico cuyas características y profundidad determinará el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, con base en los siguientes criterios:

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

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

En caso de que no exista tal disponibilidad, el interesado debe presentar el proyecto de autoprestación de los servicios sujetándose al ordenamiento normativo vigente en la respectiva materia y con el cumplimiento de los requisitos que el mismo establezca. Además, el urbanizador deberá informar adecuadamente al futuro propietario sobre las características de dicho proyecto, especialmente lo relativo a operación, mantenimiento, responsabilidad y costos.

En lo relativo a la captación de aguas, tratamiento y vertimiento de aguas residuales deben ceñirse a lo establecido en los artículos 483o y 484o.

c. Relación vial y de transporte público, que comprenda la continuidad de las vías principales del sector de conformidad con los Planes Viales y con las vías secundarias que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana se consideren necesarias para dar permeabilidad a la malla urbana, fluidez al tráfico vehicular y peatonal e interrelacionar los desarrollos urbanisticos aledaños con el terreno a urbanizar.

d. Ubicación del proyecto con relación a los servicios comunitarios del barrio o sector aledaño y los propios del proyecto.

ARTICULO 85o. Características y obligatoriedad de los estudios geológicos y geotécnicos. Se entiende por estudio geológico-geotécnico el realizado sobre un terreno determinado y zonas circundantes de influencia, con el fin de definir su ocupación con las estructuras a construir y evaluar las consecuencias de las modificaciones del terreno causadas por la construcción de obras de urbanización en general y de la construcción de edificaciones que han de levantarse en el terreno en particular.

Podrá exigírsele el estudio geológico-geotécnico a cualquier proyecto de construcción, dependiendo de las condiciones del terreno donde se localizará. Las características y profundidad de dicho estudio serán determinadas por el Departamento administrativo de Planeación Metropolitana, con base en los siguientes criterios:

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

ARTICULO 86o. Contenido del estudio. El estudio geológico-geotécnico debe incluír lo siguiente:

1. Localización del proyecto amarrado a la red geodésica local.

2. Análisis geomorfológico con énfasis en las formaciones superficiales y los procesos morfogenéticos presentes en el área.

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

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

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

4. Análisis de estabilidad relativa del terreno a urbanizar, acompañado de la definición de las categorías de estabilidad utilizadas. Estas categorías son:

a. Zonas estables (E): Son zonas que permiten la construccción de obras de urbanización con mínimo riesgo.

b. Zonas relativamente inestables (R.I.): Son zonas en las cuales no es recomendable localizar obras de urbanización, sin la ejecución previa de trabajos específicos que aumenten la estabilidad del terreno. Estos trabajos se deben presentar dentro de las recomendaciones del estudio.

c. Zonas inestables (I): Son zonas donde no debe realizarse ninguna obra de urbanización, ya que su recuperación no es posible o demasiado costosa. Estas zonas deben destinarse a tratamientos especiales o de reforestación.

5. Programa de movimientos de tierra que cubra los siguientes aspectos:

a. Plano topográfico y esquema de cortes que muestren la situación original del terreno y la situación modificada. (Escalas 1:1.000 o mayores).

b. Descripción y cuantificación de los movimientos de tierra a realizar.

c. Programación, procedimientos y maquinaria para realizarlos.

d. Ubicación de los sitios de depósito (botaderos) del material excavado y su tratamiento.

e. Efectos de estos movimientos sobre el sistema de drenaje natural del terreno y obras hidráulicas del terreno y obras existentes o proyectadas.

f. Obras y procedimientos temporales o definitivos de control para minimizar efectos de cortes, terraplenes, excavación para sótanos, etc.

6. Análisis de la incidencia de las obras de urbanización, y la construcción de edificios sobre las formas y procesos presentes en el área.

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

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

1. Mapa aerofotogramétrico en el cual se incluirá un esquema de localización y se registrarán los sitios de observación y muestreo del estudio.

2. Mapa morfométrico o de pendientes.

3. Mapa geomorfológico, donde se presentan las formaciones superficiales, formas y procesos erosivos en el área del estudio.

4. Mapa de curvas o niveles de susceptibilidad a las inundaciones, en el que se presenten los niveles probables en períodos de recurrencia de diez (10), veinticinco (25) y cincuenta (50) años.

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

5. Mapa de aptitud de uso del suelo.

PARAGRAFO3o. Cuando a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana se presenten deficiencias en la información sobre la cual se basan las conclusiones del estudio, podrán solicitarse adiciones o modificaciones a los estudios presentados.

ARTICULO 87o. Idoneidad para ejecutar los estudios. Los estudios a que se refiere el Artículo anterior, deben ser llevados a cabo por Ingenieros Civiles, Ingenieros Geólogos y/o Ingenieros Geotécnicos debidamente registrados en el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 88o. Zonas determinadas por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana como de complejidad baja. Son terrenos de topografía suave, de geología y origen sencillos. En ellos sólo debe presentarse copia del estudio convencional de suelos que además incluya una evaluación de la incidencia del proceso de adecuación y construcción del terreno sobre la estabilidad de áreas y edificaciones circundantes. Este estudio comprende los siguientes aspectos:

1. Localización, magnitud y características del proyecto.
2. Resultados de la investigación de campo realizada.
3. Características geotécnicas del terreno.
4. Criterios y parámetros de cimentación.
5. Recomendaciones de diseño.
6. Recomendaciones constructivas.
7. Limitaciones y alcances del estudio.

ARTICULO 89o. Areas geológicamente inestables no recuperables y zonas de riesgo. Estas no podrán ser utilizadas en ningún tipo de desarrollo urbano en que esté implicada la construcción de edificaciones permanentes, cualquiera que sea la pendiente natural del terreno. Serán definidas según estudios técnicos del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

Las zonas de riesgo estarán sometidas a un tratamiento especial que determinará el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 90o. Redes de servicios públicos. Las redes que deben incluirse en los proyectos de desarrollos urbanísticos se extenderán en lo posible por área pública, sin embargo cuando se proyecten por áreas privadas que deben ser libres o bienes comunes de circulación, será obligatorio constituir el respectivo gravamen de servidumbre a favor de las Empresas Públicas de Medellín. El interesado debe tramitar ante esta entidad todo lo relativo a cesiones de fajas o servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como lo relativo a la construcción y recibo de las mismas. Estas redes deberán ser construídas por el

interesado. Sólo en el evento de que las Empresas Públicas construya las redes, estará exento el interesado de su construcción directa.

ARTICULO 91o. Vinculación a la malla urbana. Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público como son alcantarillados de aguas lluvias y aguas negras, acueducto, teléfonos, energía y alumbrado público y vías de acceso a la urbanización no estén construídas, el interesado tendrá que construir las redes y vías principales necesarias para su vinculación. El interesado deberá presentar el proyecto correspondiente ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana y Empresas Públicas de Medellín para su aprobación.

PARAGRAFO 1o. En caso de requerirse sistema de bombeo para lograr la vinculación del alcantarillado de una urbanización con las redes de Empresas Públicas de Medellín, no se permitirá ningún tipo de estructura hidráulica que posibilite la descarga de aguas residuales directamente en las quebradas.

PARAGRAFO 2o. El interesado que teniendo un sistema de tratamiento de aguas residuales o un acueducto particular, quiera vincularse a la red de Empresas Públicas de Medellín, deberá tramitar el correspondiente certificado de factibilidad de prestación de tales servicios.

PARAGRAFO 3o. En el caso en que el interesado no pueda garantizar la vinculación del proyecto a la malla urbana no se autorizará el desarrollo urbanístico.

ARTICULO 92o. Vías de acceso. Todo proyecto comprendido dentro del área urbana y los desarrollos que se autoricen en el área rural del Municipio de Medellín se ceñirán a las disposiciones del sistema vial contenidas en la cuartaparte de este Estatuto, y en los Planes Viales Metropolitano y Municipal.

Para todo proyecto deberá contemplarse un acceso al terreno a través de una vía pública con la sección mínima de las vías de servicio, salvo que por fijación de vías obligadas, el acceso deba disponerse por una de sección pública mayor.

PARAGRAFO Las especificaciones de las vías de los desarrollos urbanísticos serán las contenidas en el Capítulo correspondiente de la presente reglamentación.

ARTICULO 93o. Trazado de las vías. Las vías del sistema vial de servicio, inherentes a un proyecto de desarrollo urbanístico serán proyectadas por el interesado. Las demás serán proyectadas por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana para ser incorporadas como vías obligadas, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 404o.

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

PARAGRAFO Cuando una vía troncal, regional o arterial atraviese o limite un desarrollo, se exigirán vías de servicio paralelas para el acceso a los lotes, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 404o. y 114o.

ARTICULO 94o. Volteaderos. En las vías que rematen en áreas para volteaderos en las cuales sea factible su futura prolongación, se deberán construír sus calzadas hasta el borde límite del desarrollo, sin obstáculos que impidan su continuación.

ARTICULO 95o. Acceso directo a los lotes. Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto deberá preverse el acceso directo desde una vía pública o de bien común privado.

Cuando los terrenos comprendidos en el proyecto estén ubicados frente a vías para las que se haya programado alguna ampliación, el interesado ejecutará las obras que sean necesarias para una adecuada accesibilidad vial.

ARTICULO 96o. Relación de lotes con el transporte público. Ningún lote de un desarrollo urbanístico podrá estar ubicado a una distancia, medida sobre vía pública o privada, superior a quinientos metros (500 m) de una vía vehicular con especificaciones aptas para soportar el transporte público colectivo.

ARTICULO 97o. Cesión de áreas al municipio. Para el otorgamiento del recibo de obras de urbanización o construcción se deberá ceder en favor del Municipio, a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, las áreas requeridas para vías públicas tanto peatonales como vehiculares según la reglamentación vigente sobre la materia y si fuere el caso, el área requerida para retiros obligatorios. Del mismo modo, deberá ceder al Municipio de Medellín las zonas verdes y recreativas, así como las destinadas para servicios colectivos que han de ser de uso público,junto con los equipamientos que se construyan sobre éstas de conformidad con las normas establecidas por el presente Estatuto; salvo en los casos expresos en que por disposición de este mismo no se exija su cesión.

Las zonas verdes correspondientes a la sección pública de las vías no se contabilizarán dentro de las áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas, aunque deberán cederse como parte integral de la vía pública.

PARAGRAFO 1o. Para los distintos tipos de urbanizaciones y dentro de los límites establecidos por las normas en el presente Estatuto, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, definirá la localización y las características de las áreas a ceder por el urbanizador para zonas verdes públicas y aprobará o modificará las áreas para servicios colectivos, buscando en ambos casos que las zonas señaladas sean útiles y adecuadas para los fines recreativos o de servicios a que hayan de destinarse, las que además se ajustarán al planteamiento urbanístico más conveniente para el sector y la ciudad, bajo el criterio fundamental de que la población, debe gozar de un adecuado espacio público para su realización como ser humano.

PARAGRAFO 2o. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá autorizar al urbanizador pagar, bien sea en dinero o en otros inmuebles, el porcentaje total o parcial de terrenos a ceder para zonas verdes o para servicios comunales cuando:

1. El área de cesión para zonas verdes, en urbanizaciones residenciales, sea inferior a 1.000 M2.

2. Cuando se determine que urbanísticamente el área que sería cedida no es útil para tales servicio.

3. Considere que la ubicación de las zonas verdes o la de los servicios colectivos no es conveniente o necesaria para urbanización o el sector.

PARAGRAFO 3o. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, con base en el Plan de Desarrollo Municipal, determinará todas aquellas áreas y su destinación, indispensables para el desarrollo de la ciudad, que pueda aceptar como objeto de canje de las áreas de cesión que se exige a las urbanizaciones o como objeto de compensación para el caso de cambios de destinación y propiedad de bienes que ya han sido cedidos al Municipio, en los cuales está interesada una comunidad o un particular y que no se requiera que continúen como tal.

El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana elaborará y actualizará un listado de las áreas requeridas para tal fin, el cual se pondrá a disposición de los interesados en efectuar dicho trámite.

El urbanizador podrá proponer terrenos diferentes a los especificados anteriormente. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana determinará la necesidad del terreno en el sector, impartirá el visto bueno para su adquisición y le definirá el uso.

PARAGRAFO 4o. Cuando parte del terreno a urbanizar esté destinado a los programas de zonas verdes públicas, por el Plan de Desarrollo Metropolitano o por el Plan de Desarrollo Municipal, deberá cederse en dicha parte el área exigida para tal fin por las normas y se negociará con el urbanizador la diferencia que resultare. A falta de acuerdo, la parte del terreno afectada conservará la destinación prevista en el Plan y la parte restante del mismo será la considerada para el proyecto de urbanización y sobre ella se aplicarán todas las normas mínimas establecidas.

PARAGRAFO 5o. Las áreas a ceder deben estar vinculadas a una vía pública. El interesado deberá ejecutar las obras de engramado, arborización, senderos peatonales y adecuada iluminación en las áreas proyectadas para zonas verdes, así como las edificaciones proyectadas para servicios colectivos de acuerdo con los diseños que para el efecto presentará junto con los planos correspondientes de la urbanización, los cuales serán sometidos a consideración del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana. Cuando se haya autorizado el canje de un área a ceder por otros terrenos, estos se entegarán debidamente adecuados y dotados y además vinculados a la malla urbana.

PARAGRAFO 6o. Cuando el urbanizador ceda áreas al municipio, las delimitará claramente en planos con su área y definiéndoles su destinación como área verde, servicios comunales o residuales con el fin de diferenciarlas como bien de uso público o fiscal y poder establecer a qué trámite deban someterse en caso de transacciones o modificaciones en su uso.

PARAGRAFO 7o. Cuando se vaya a canjear un terreno, con el fin de cumplir con una obligación de área cesión o de servicios colectivos la Secretaría de Hacienda del Municipio de Medellín, fijará los parámetros de costos y los términos de la negociación dentro de los cuales acepta el canje.

PARAGRAFO 8o. Las fajas de terreno que los propietarios de la urbanización transfieran al Municipio de Medellín a título oneroso, no serán computadas dentro de los índices o porcentajes de cesión exigidos por las normas mínimas para zonas verdes y de servicios colectivos, y se descontarán del área bruta del lote, para efectos de la aplicación de índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 98o. Retiros en corrientes naturales de agua. Los retiros y tratamientos de las corrientes naturales permanentes y estacionales de agua, tales como quebradas, arroyos, caños, manantiales, que fluyan por el terreno que es objeto de proyecto de urbanización o construcción, serán establecidos normativamente por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, de conformidad con las leyes vigentes sobre la materia y las necesidades de tipo urbanístico que ella considere, partiendo de un retiro mínimo de protección de diez metros (10 m) con relación al borde de aguas máximas periódicas de la corriente natural si se tienen registros hidrológicos, o en su defecto, a partir de los bordes superiores del canal natural o artificial, según estudios y planos protocolizados por esta dependencia.

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

PARAGRAFO 2o. En la determinación de los retiros se consideran los siguientes aspectos: Fajas de seguridad contra inundaciones y desbordamientos, estabilidad de los taludes laterales que conforman el cañon de la quebrada, servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento de cauce, zonas ornamentales y de recreación.

PARAGRAFO 3o. Cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para su utilización como áreas de recreación, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, podrán dichos retiros aceptarse dentro del porcentaje establecido por las normas mínimas para este tipo de áreas, pero serán entregados debidamente acondicionados para su utilización como tal. En estos casos deberá respetarse el retiro mínimo de protección de diez metros (10 m) a que alude el presente artículo, el cual no se incluirá en el porcentaje de área a ceder como zona verde recreativa, pero podrá cederse al Municipio. En caso de que la

corriente de agua forme límite con el terreno, la cesión, de darse el caso, se referirá únicamente al predio a desarrollar.

PARAGRAFO4o. Sobre las fajas de retiros de quebradas no se permitirá el cambio de zona verde por cualquier tipo de piso duro; tampoco se admitirá la construcción de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, antenas parabólicas, etc.

PARAGRAFO 5o. En los desarrollos urbanísticos y las edificaciones los retiros de quebradas deberán mantenerse como área libre y podrán ser objeto de cesión al Municipio. En los casos en que sean privados y que las entidades públicas que prestan servicios, las requieran para paso de redes, o mantenimiento de los cauces, deben establecerse las servidumbres a que haya lugar.

PARAGRAFO 6o. Los retiros a las corrientes naturales de agua en las urbanizaciones unifamiliares y bifamiliares abiertas, estarán enmarcados por vías paralelas, ya sean éstas peatonales o vehiculares, localizadas por fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro.

PARAGRAFO 7o. Los diez primeros metros (10 m) horizontales tomados desde el borde superior del canal natural o artificial, se afectarán a servidumbre pública, a favor del Municipio de Medellín, para la conservación y mantenimiento de las quebradas y no se podrán incluír dentro del cerramiento.

PARAGRAFO 8o. Los escurrideros de flujo no continuo serán tratados por el urbanizador previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 99o. Rellenos y adecuaciones en retiros de quebradas. Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para el proceso de urbanización, y de construcción no podrán ser vertidos a los cauces de quebradas, arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales de flujo no continuo. La Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Medellín se abstendrá de recibir las obras y de suscribir las actas respectivas, cuando los interesados violen esta disposición.

Estos últimos podrán proponer rellenos o adecuaciones sobre los retiros de las quebradas y arroyos, caños, manantiales o escurrideros de flujo no continuo, presentando el estudio técnico pertinente para ser analizado por el Departamento

Administrativo de Planeación Metropolitana, quien emitirá su concepto por escrito con copia para la oficina de Obras Públicas del Municipio de Medellín.

ARTICULO 100o. Afectación por servidumbre. Aféctanse las áreas de retiros de las quebradas y arroyos con una servidumbre para el trazado, construcción, ampliación, reconstrucción y mantenimiento de las redes de servicios públicos que disponga la Entidad encargada de éstos. Esta afectación permanecerá vigente aún en el caso en que parte de la zona de retiro sea cercada. Para el recibo de la urbanización o construcción se verificará el registro del gravamen, en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

ARTICULO 101o. Tratamientos especiales a las corrientes naturales de agua. Los tratamientos especiales que requieren las corrientes naturales de agua serán hechos por el interesado, previa autorización escrita del Inderena, visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana y de acuerdo con los términos de referencia exigidos por la Secretaría de Obras Públicas Municipales para el diseño de estructuras hidráulicas y de acuerdo con lo establecido en los Artículos 98o. y 102o.del presente Estatuto.

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

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

ARTICULO 102o. Canalización y sus variantes. Dentro del perímetro urbano del Municipio de Medellín y zonas periurbanas, las corrientes naturales de agua podrán ser canalizadas y dotadas de vías laterales y zonas verdes de retiro paralelas en los sectores de topografía con pendiente inferior al quince por ciento (15%), diseñados con base en estudios hidro-geológicos e hidráulicos y ejecutados a partir de los términos de referencia establecidos por la Secretaría de Obras Públicas Municipales, a juicio y previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

En terrenos con pendiente superior al quince por ciento (15%) se conservará el cauce natural y en los retiros se preservará la arborización. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana determinará en cada caso la

necesidad de senderos peatonales laterales.

PARAGRAFO Las coberturas o box-culvert como casos específicos de canalización sólo se podrán ejecutar en los siguientes eventos:

a. Cuando exista un proyecto vial aprobado que implique la cobertura de un tramo de quebrada para su desarrollo.

b. Para dar continuidad a vías o corredores, preferencialmente de transporte público, donde la cobertura resulte la estructura más económica.

c. Cuando el acceso a un lote de terreno a desarrollar sólo sea posible a través de una quebrada o caño, caso donde sólo se permitirá el tramo necesario para la adecuación de la banca de la vía.

d. Para corregir problemas sanitarios y de salubridad, previa comprobación mediante ensayos de laboratorio de la calidad del agua y donde las Empresas Públicas de Medellín no tengan proyectados colectores paralelos de saneamiento.

e. En terrenos donde sea necesaria la construcción de una cobertura para mantener o recuperar su estabilidad geológica, o donde por circunstancias especiales y permisibles del caudal máximo la cobertura garantice seguridad contra todo riesgo hidrológico.

ARTICULO 103o. Retiro de protección a estructuras hidráulicas. Sobre las estructuras hidráulicas no se permitirá ningún tipo de construcción, salvo pasos peatonales o vehiculares de atravesamiento y llenos sobre coberturas que serán estudiados como casos especiales. No son afectadas por esta norma las redes de servicios públicos, siempre y cuando se localicen por fuera de la sección hidráulica de crecientes esperadas.

Sobre una estructura hidráulica existente o proyectada debe conservarse un retiro lateral mínimo de diez metros (10 m), libre de cualquier tipo de construcción, como faja de seguridad para mantener la estabilidad estructural de la obra, salvo el caso de canales con vías o senderos públicos y paralelos para lo cual el retiro se reduce hasta cinco metros (5 m), medidos a partir del borde de la estructura.

ARTICULO 104o. Protección forestal y zonas de preservación ecológica. Todo lote que conlleve un proceso de urbanización o de construcción se debe ajustar a las normas del Decreto-Ley No. 2811 de 1974 y reglamentarias sobre protección de los recursos naturales, controlados por el Instituto Nacional de Recursos Naturales (INDERENA) y a la reglamentación que se establezca en el Estatuto del Espacio Público para la arborización urbana. En lo posible se deben proteger y preservar los árboles existentes. Los árboles afectados por las edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres, públicas o privadas, que se programen en el desarrollo. Cuando ésto no sea posible por circunstancias especiales, el interesado queda obligado a plantar un número mayor de árboles de especies nativas de las que no sea posible conservar.

Para los efectos de control sobre la arborización existente en el terreno a desarrollar, el interesado debe presentar junto con la solicitud para aprobación de vías y loteo un plano de levantamiento topográfico del mismo a escala 1:1.000 con la localización de la arborización existente y de la propuesta indicando las especies de los árboles de acuerdo con la reglamentación de la arborización urbana contenida en el Estatuto del Espacio Público. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana será el encargado de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo y de comunicar por escrito a la entidad competente sobre los atentados contra los recursos naturales en su respectivo territorio.

En el plano de Usos del Suelo se protocolizan las zonas de preservación ecológica que se destinan para contribuir a la preservación del medio ambiente mediante la conservación de bosques naturales o la reforestación para la protección y mejoramiento de áreas erosionables, pudiéndose adecuar además para posible esparcimiento de la población como parques naturales. Se ubican entre éstas, la zona de protección del Picacho, parte alta del Seminario Conciliar, el Parque Piedras Blancas, Cárcel de La Ladera, terrenos en la parte alta de Villa Hermosa ubicados entre la malla urbana, el perímetro urbano y la quebrada La Aguadita, así como todas aquellas áreas clasificadas de alto riesgo.

La delimitación que se establece en los planos anexos al presente Estatuto es aproximada. La determinación precisa de las zonas así como la reglamentación específica serán establecidas por el Alcalde.

ARTICULO 105o. Protección y utilización de edificaciones tradicionales. Todo desarrollo urbanístico o edificación que se pretenda realizar en el territorio del Municipio de Medellín y en cuyos terrenos existan edificaciones tradicionales tales como: casas, fincas, capillas, escuelas, etc., estará obligado a localizarlas en el plano de levantamiento del terreno y a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana deberán conservarse y restaurarse.

PARAGRAFO1o. Para los efectos de este artículo el Municipio mantendrá un inventario de edificaciones que considere deben protegerse como patrimonio histórico y cultural del mismo.

PARAGRAFO 2o. Como incentivo para el interesado con el fin de motivarlo a cumplir con lo dispuesto en el presente artículo, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana proporcionará la oportunidad de construir, adicionalmente al número máximo de metros cuadrados que admite la norma, el equivalente en metros cuadrados al doble del área construída a conservar. La edificación a conservar como parte del patrimonio histórico podrá destinarse a los usos determinados para servicios comunales. Si su área

excede la exigencia de la norma se le permitirá un aumento equivalente a dicho excedente en el índice de construcción; si queda faltando área para cumplir con los servicios colectivos el interesado deberá completarla, ya sea como adición a la edificación a conservar sin modificarla sustancialmente o como construcción aledaña o en otro sector de la ciudad.

Dicho incentivo figurará en el oficio aprobatorio y se protocolizará mediante acta de compromiso de cumplimiento suscrita con el interesado. El no cumplimiento de lo convenido por parte del interesado será motivo suficiente para no expedir recibo de construcción para el total de las edificaciones, debiendo reconstruir la edificación demolida.

ARTICULO 106o. Permiso para urbanizar o construir. Todo desarrollo urbanístico o edificación que se pretenda construir en el Municipio de Medellín requiere de aprobación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana para poder dar comienzo a la ejecución de las obras.

ARTICULO 107o. Construcción simultánea. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá conceder permiso para urbanizar y construír simultáneamente una vez el proyecto haya obtenido la aprobación de sus respectivos planos.

PARAGRAFO Se entiende que para la iniciación de las edificaciones se debe haber obtenido la licencia de construcción. Los procesos urbanísticos para lotes conservicios o aquellos en los cuales las construcciones sean ejecutadas por personas o entidades diferentes a las que ejecutan las obras de urbanismo, no podrán tener autorización para construcción simultánea.

ARTICULO 108o. Construcción por etapas. El interesado podrá proponer la aprobación de las etapas de construcción que determine para su proyecto. Si se opta por el sistema de construcción por etapas, éstas deberán ser autosuficientes en todos sus servicios básicos: acueducto, alcantarillado, energía, canalizaciones de telecomunicaciones y aseo, así como en las obras de urbanización necesarias para su adecuado funcionamiento: accesos, áreas libres, parqueaderos de visitantes y privados, etc.

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

PARAGRAFO 1o. No podrá recibirse una etapa cuando existen faltantes en la proporción de parqueaderos, áreas verdes, servicios colectivos, etc.

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

ARTICULO 109o. Trámite de excepción. En aquellos casos en los cuales estén completas las obras de urbanización de una etapa, o sub-etapa, faltando únicamente la presentación de actas de recibo y escritura de cesión de fajas, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá autorizar la expedición del recibo de construcción, mediante una resolución de Dirección, siempre y cuando la etapa siguiente cuente con licencia de construcción y se encuentre adelantada en más de un treinta por ciento (30%) de su obra de edificación.

ARTICULO 110o. Vías en los desarrollos urbanísticos. Se regirán por las normas generales contenidas en los artículos 391o y subsiguientes de la presente reglamentación y por las específicas que se detallan a continuación.

ARTICULO 111o. Construcción parcial de vías. Se presentan dos clases a saber:

a. Construcción de un tramo de una vía obligada. Cuando se haya de conceder

autorización para construir un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan Vial, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana debe verificar en el diseño la posibilidad de ejecutar la continuación vial. El interesado deberá presentar el proyecto con alineamiento horizontal y vertical para hacer apropiados los empalmes con el resto de las vías.

b. Construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada. Podrá autorizarse la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es propietario del total del área afectada o siendo dueño de esta, la vía sea limítrofe y con su construcción total beneficie al propietario colindante, casos en los cuales también tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área de su propiedad al Municipio de Medellín. La construcción parcial será posible siempre y cuando la parte no construída no constituya el acceso principal al proyecto, ni las redes de servicio público sean requeridas para atender las edificaciones a construir. En ningún caso se permitirá la construcción de un carril de la calzada; como mínimo la construcción será de seis metros (6 m) de calzada.

ARTICULO 112o. Vías obligadas. Toda vía consignada en los Planes Viales, tendrá el carácter de vía obligada y el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana está en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. El interesado podrá proponer variaciones al alineamiento dentro de su terreno ante esta Dependencia. Para el efecto deberá atenerse a lo dispuesto en el Artículo 393o. del presente Estatuto.

Las vías obligadas comprendidas dentro de un lote no urbanizado que no hayan sido cedidas y que sean objeto de ejecución prioritaria de conformidad con el Plan Vial vigente serán construídas por el Municipio y forman parte de las cesiones que a título gratuito deben entregarse a éste.

ARTICULO 113o. Características específicas para la construcción de vías. Las especificaciones de construcción para las vías en el Municipio de Medellín son las que para el efecto disponga la Secretaría de Obras Públicas Municipales bajo cuya responsabilidad está la vigilancia y mantenimiento de las mismas; por consiguiente el interesado debe consultar a dicha entidad.

ARTICULO 114o. Vías de servicio. Cuando una vía de los sistemas troncal, regional o arterial atraviese o limite un desarrollo urbanístico, se debe diseñar y construir por parte del interesado vías de servicio paralelas con sus respectivas zonas de transición para sus

empalmes con la troncal, regional o arterial respectiva.

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

ARTICULO 115o. Disposición y acceso a parqueaderos. No se admitirán parqueaderos aledaños a la calzada de vías troncales, arteriales y colectoras dispuestos en forma de bahía para parqueo a nivel en cualquier ángulo. Sólo se admite el acceso y salida directa de parqueaderos a nivel o en altura sobre las vías especificadas a través de zonas de transición o vías de servicio que regulen el flujo vehicular y que estén dispuestas de forma tal que se tenga buena visibilidad y mezcla de flujo. El diseño específico deberá ser sometido a aprobación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

PARAGRAFO: En corredores de actividad múltiple que sea necesario la disposición de parqueadero aledaño a la calzada en vías del sistema troncal, arterial y colector el Departamento Administrativo de Planeación analizará cada caso. La solución no podrá ir en detrimento de la normal circulación vehicular y peatonal. Si se incluyen áreas privadas, deberán cederse al municipio.

ARTICULO 116o. Diseño de vías colectoras y de servicio. Las vías colectoras y las de servicio para efectos de un desarrollo urbanístico serán proyectadas por el interesado bajo los criterios de mantener en lo posible la continuidad vial del sector donde se ubique el terreno, la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos, la transición que debe existir entre las vías de servicio y las troncales y las arteriales.

PARAGRAFO 1o. La oficina de Planeación Metropolitana podrá exigir modificación al sistema vial colector y de servicio propuesto por el interesado,en aras de conveniencia, de seguridad colectiva para la comunidad y del buen funcionamiento vial Municipal.

PARAGRAFO 2o. Las vías locales o de servicio deberán estar convenientemente conectadas al sistema colector existente o proyectado en los sectores adyacentes.

ARTICULO 117o. Diseño de rasantes. El empalme de la rasante de dos vías se hará con las curvas verticales adecuadas de acuerdo con el diseño geométrico, conservando diez metros (10 m) desde el borde de la calzada o de la bahía hasta el inicio o terminación de la curva vertical.

ARTICULO118o. Acta de inventario del Espacio Público Para la aprobación de los proyectos de urbanización o para obtener la licencia de construcción de cualquier edificación, deberá adjuntarse a la documentación requerida,el acta de inventario del estado del espacio Público, suscrita por el interesado y la Secretaría de Obras Públicas, en la cual conste el estado de los pavimentos, de las calzadas, de los andenes, de las zonas verdes públicas y corrientes de agua, próximas al proyecto.

Para el recibo de la urbanización o de la construcción el Espacio Público deberá estar en igual estado que al iniciar las obras.

CAPITULO No.4

NORMAS ESPECIFICAS DE CONSTRUCCION

I. DE LAS EDIFICACIONES EN GENERAL

ARTICULO 119o. Lotes sin edificar. En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada es obligación del propietario

construir un muro de cierre hasta la altura de dos con cincuenta metros (2.50 metros), dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando el o los paramentos de construcción definidos para el sector por el alineamiento. En las zonas semicampestres el cerco deberá ser transparente.

Sobre estos muros no se admitirá la colocación o pintura de avisos publicitarios, sin embargo pueden utilizarse para la instalación de murales artísticos, cumpliendo con las disposiciones y normas correspondientes.

PARAGRAFO : El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá determinar, a su juicio, la necesidad de dicho cerramiento en áreas menos desarrolladas o en los lotes de mayor extensión ubicados afuera del centro de Medellín y de las áreas comerciales.

ARTICULO 120o. Lotes en proceso de construcción o demolición. Esta clase de predios deberá tener un cierre provisional construído de acuerdo con los paramentos existentes, deberá además presentar las protecciones necesarias para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo peatonal y la debida protección a los peatones.

ARTICULO 121o. Tratamiento de los muros y las fachadas. Los muros laterales o posteriores construídos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero que requiera un mantenimiento mínimo; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción y se exigirá para el recibo de la misma.

PARAGRAFO 1o. Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado o ladrillo revitado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie y con color similar al de la fachada. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento.

PARAGRAFO 2o. Ninguna construcción con frente a vía(s) pública(s) puede tener fachada cerrada en dichos frentes, lo cual va en detrimento del espacio público. En casos aislados el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana analizará la propuesta.

PARAGRAFO 3o. En el Centro de Medellín sobre las fachadas laterales, se

admitirá la pintura o instalación de murales artísticos, los cuales deberán ser sometidos al análisis y aprobación del Comité de Obras de Arte y cumplir con las disposiciones vigentes al respecto.

ARTICULO 122o. Ventanas en muros sobre linderos. Se harán de la siguiente manera:

1. En muros en altura: con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve, deberán contar con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado por ésta, sobre su propio predio.

2. En muros medianeros. Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento del codueño y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros en relación al nivel de piso acabado. Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia autenticada de la escritura pública debidamente registrada en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes en concordancia con el Artículo 932 del Código Civil.

ARTICULO123o. Patios y vacíos. Toda construcción que se proyecte en la ciudad deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios, o exteriores. Se exceptúan de la anterior consideración las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicios podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no medie una distancia mayor a tres metros (3 m).

Dimensiones mínimas de los patios o retiros:

1. En las edificaciones de vivienda con altura de tres pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio o retiro será de tres metros (3 m) para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0.50 metros por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán respetarse desde el nivel en que

comience éste.

2. En viviendas en un piso la dimensión mínima del lado será dos metros (2 m) y el área mínima cuatro metros cuadrados (4 M2). En dos pisos, el lado mínimo será 2.50 y el área mínima seis metros con veinticinco centrímetros cuadrados (6.25 M2).

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

PARAGRAFO 1o. Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en los dos casos anteriores se permitirá la reducción del lado mínimo a dos metros (2 m) en edificaciones hasta tres pisos y a tres metros (3 metros) si es de cuatro pisos o más, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponde por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

PARAGRAFO2o. No se permitirá la utilización 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 m). Sólo se permitirán distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semicerradas o en aquellos en los cuales mediante el diseño de la 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. En ningún caso se permitirán distancias menores a tres metros (3 m) entre ventanas.

PARAGRAFO 3o. Elárea mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, podrá dividirse como área privada de viviendas contiguas con un muro cuya altura máxima será la de este piso; en los pisos superiores el área de vacío obligatorio no podrá fraccionarse.

PARAGRAFO 4o. En adecuaciones, reformas o legalización de edificaciones que estén construídas y que no sobrepasen los dos pisos de altura, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá aceptar como caso excepcional,previo estudio, patios que no

cumplan las dimensiones mínimas requeridas.

PARAGRAFO 5o. La distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero, sea paralela o forme ángulo con él, es de tres metros (3 m). Cuando la distancia es menor, el patio o retiro deberá cerrarse con muro hasta el nivel de enrase de la edificación.

Si la distancia es mayor de tres metros (3 m) pero igual o inferior a seis metros (6 m) la fachada se tratará como fachada semicerrada y el muro de cerramiento en el lindero tendrá una altura mínima de tres metros (3 m). Si la separan más de seis metros (6 m), la fachada podrá ser abierta y el cerramiento subirá tres metros (3 m) mínimo.

ARTICULO 124o. Fachadas semicerradas. La fachada semicerrada es la que tiene una altura mínima entre el sillar y el piso acabado del nivel correspondiente de un metro con sesenta centímetros (1.60 m) y no permite la visual al exterior.

PARAGRAFO: Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a un metro con sesenta centímetros (1.60 m) siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo esmerilado o grabado de forma que permita el paso de la luz pero no la visual al exterior; a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

ARTICULO 125o. Voladizos. En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirála construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la losa de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados, de la forma siguiente:

1. Frente a vías o servidumbres con sección inferior a seis metros (6 m) no se permitirán voladizos.
2. Frente a vías o servidumbres con sección entre seis metros (6 m) y doce metros (12 m) las edificaciones podrán volar hasta 0.30 metros.
3. Frente a vías con sección superior a nueve metros (9 m) las edificaciones podrán volar 0.80 metros en paramento cerrado o en balcón en sectores D de obligaciones. En los sectores A, B, C de obligaciones se podrá volar 0.80 metros cuando la sección de la via sea igual o superior a doce metros (12 m).
4. La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m).
5. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso con respecto al nivel del andén. En terrenos con pendiente la altura mínima se tomará en el

extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.

6. La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relacion a la línea de paramento definitiva del primer piso fijada por el alineamiento, el andén mínimo, o el retiro adicional si lo hubiere, adoptándose la mayor de estas tres dimensiones.
7. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos los balcones deberán retirarse un metro (1 m) del lindero, adecuarán una jardinera con dichas dimensiones o cerrarán con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.
8. Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0.30 metros. Sobre retiros a quebradas la dimensión máxima de proyección del voladizo será 0.80 metros.
9. Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 metros siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de seis metros (6 m) de ancho mínimo.
10. Los voladizos sobre ochavas, podrán proyectarse hasta 0.80 metros tomados a partir de la prolongación de las líneas de paramento de los dos costadosde cuadra que la conforman, con un máximo del 75% del andén menor. No podrán tener una altura inferior tomada con relación a cualquier punto del andén, a dos pisos en zona residencial y comercial, y a tres metros con cincuenta centímetros (3.5 m) en el Centro de Medellín y en los centros de zona.

11. En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a 0.50 metros.

12. El voladizo sobre ochava no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular.

13. Las edificaciones de dos pisos con voladizos mayores a 0.80 metros construídos y aprobados antes de la vigencia de este Estatuto que se vayan a adicionar, deberán ajustarse a la norma sólo en la parte a construír.

14. Las edificaciones ubicadas en el Centro de Medellín, con frente al viaducto o a las estaciones del Tren Metropolitano, no podrán volar o sobresalir al paramento definido para el primer nivel.

Ver gráfico No.19.

ARTICULO 126o. Empates entre fachadas. En todas las áreas de actividad comercial representativas por sus valores históricos y culturales comprendidas dentro del perímetro urbano y en los predios con

frente al viaducto y a las estaciones del Tren Metropolitano, en cuadras ya consolidadas, las nuevas edificaciones deberán desarrollarse buscando una solución de empate con el fin de lograr armonía en el perfil edificatorio. Esta solución se realizará con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote, y se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados, dentro de la reglamentación vigente.

Para la obtención de la licencia de construcción los planos del proyecto deberán incluir el estudio de fachadas efectuado en relación con las edificaciones de carácter permanente que conforman el costado de cuadra y principalmente con las colindantes.

ARTICULO 127. Ochavas. Toda edificación ubicada en esquina que no contemple antejardín al menos en uno de sus costados deberá cumplir con la construcción de ochava.

El radio mínimo de ochava se determina según el uso definido para el sector, con las siguientes expresiones:

1. Sector residencial:

$$\text{Radio mínimo } R = [7 - (d+d')/2]^{1/2} [90/O/]$$

Donde O/ = ángulo interior en grados, d y d' = distancia del borde de calzada a paramento.

2. Sector comercial e industrial

$$\text{Radio mínimo } R = [9 - (d+d')/2]^{1/2} [90/O/]$$

Ambas expresiones son válidas para valores de ø entre treinta grados (30°) y ciento veinte (120°), cuando el ángulo es mayor que ciento veinte (120°)o menor que (30°) grados no se requiere implementar ochava.

La tangente para localizar la ochava se calcula con la siguiente expresión:

T = Rtg (180° - O/)/2

Donde R = Radio ochava
O/ = Angulo interior en grados

T: Se mide a partir del vértice de intersección imaginario de los muros. (Ver Gráfico No.20.)

PARAGRAFO 1o. El radio mínimo de ochava en sector residencial es tres metros (3.0 m), en sector comercial e industrial es de cinco metros (5.0 m), si el valor calculado mediante las fórmulas anteriores es inferior se aplicarán estos últimos.

PARAGRAFO 2o. Cuando la edificación está en cruce de vía con sendero peatonal que no sea posible convertir en vehícular, no requerirá de ochava.

PARAGRAFO 3o. En todos los casos la ochava deberá respetar el ancho de los andenes determinados por el radio de giro según lo definido en el artículo 415o. del presente Estatuto.

ARTICULO 128o. Marquesinas y tapasoles. En caso de que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quiera adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín su aprobación requerirá el previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

Para las marquesinas y tapasoles regirán las normas mínimas siguientes:

1. Marquesinas :

a. Se permiten únicamente cubriendo el andén o el acceso a las edificaciones.

b. Altura mínima sobre el nivel del andén; en zonas comerciales e industriales será como mínimo tres metros con cincuenta (3.50 m) en residenciales será la del primer piso.

c. Cubrimiento: Hasta un setenta y cinco por ciento (75%) del ancho del andén,

con un máximo de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).

d. Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.

e. Construcción en voladizo, de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales.

f. No se permite su construcción en las edificaciones que dan frente al viaducto del Tren Metropolitano entre las estaciones Universidad e Industriales de la Línea A y entre la Estación San Antonio y el río Medellín de la Línea B.

2. Tapasoles:

a. Cubriendo el andén: se permiten en zonas residenciales, comerciales e industriales, en locales aprobados. Podrán sobresalir al paramento hasta dos metros (2 m) con un máximo del setenta y cinco por ciento (75%) de la dimensión del andén.

b. Sobre antejardín: En zonas comerciales e industriales, podrán cubrir el antejardín luego de dejar lo correspondiente al andén mínimo establecido de acuerdo a la categoría de la vía en el Artículo 225o. Esta permisión sólo es válida en vías cuya sección pública mínima sea de diez y siete metros (17 m). En sectores residenciales, se permiten únicamente en locales previamente aprobados por El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, podrán sobresalir hasta un metro con cincuenta centrímetros (1.50 m) o la mitad del antejardín.

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

d. La altura mínima a la cual deben colocarse es dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) con relación al nivel del piso.

PARAGRAFO 1o. Las marquesinas no podrán tener soportes verticales, ni podrán ser utilizados como balcón o terraza en su parte superior; no tendrán acceso de las edificaciones. Las marquesinas, tapasoles o similares no podrán utilizarse para soportar avisos o mercancías, ni tendrán elemento alguno que impida la libre circulación o la transparencia sobre la zona que llegue a adecuarse con cubierta. Por consiguiente, no se admitirán desniveles, rampas o gradas ni cerramientos laterales o frontales, ya sea en construcciones estables o desmontables incluyendo vidrieras, cortinas, setos, etc., además el nivel del piso deberá quedar al mismo nivel del andén.

PARAGRAFO 2o. El antejardín podrá utilizarse para la colocación de mesas y sillas como una extensión del servicio prestado por los establecimientos abiertos al público únicamente en las siguientes vías:

- Carrera 70 entre Circular 1a. y calle 55 y entre Diagonal 74B y Transversal 75B.

- Carrera 74 entre calle 48 y calle 50 (Colombia).

- Carrera 43A entre calle 10A y calle 21 Sur.

- Carrera 76 entre Diagonal 74B (Avenida Bolivariana) y calle 32B (Q. la Picacha); entre calle 33 (Avenida 33) y Transversal 39B (Avenida Nutibara).

- Circular 1a. entre Transversal 39B (Avenida Nutibara) y carrera 66B (Avenida Bolivariana).

- Carrera 70 entre Diagonal 74B (Avenida Bolivariana) y calle 30A; carrera 70, costado occidental, frente al aeropuerto Olaya Herrera.

- Las perimetrales a sitios de concentración pública como parques, plazas o plazoletas, áreas deportivas, recreacionales o parques naturales que sean zonas comerciales.

- Y las que se adicionen posteriormente previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

No se permitirá en dicho retiro de antejardín el funcionamiento de cocinas, parrillas, calentadores, bares, mostradores, estanterías, refrigeradores, muebles fijos o cualquier elemento similar a los antes enumerados, ni aparatos musicales o parlantes.

Al ocupar con mesas bajo el tapasol se debe respetar la dimensión mínima de andén establecida para la jerarquía de la vía por el artículo 225o.

En andén o zona pública no se permite este tipo de ocupación en ninguna parte de la ciudad.

ARTICULO 129o. Partición e integración de lotes. Toda partición o integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana; para obtenerla cada lote resultante deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Que de acuerdo con su localización, el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la mínima establecida para el sector en los Artículos 183o y 192o y los demás mínimos establecidos según la destinación.

2. Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada, o servidumbre de tránsito con sección transversal de seis metros (6 m).

3. Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

4. No se admitirá que un lote resultante de una partición quede afectado al punto de no ser construible.

PARAGRAFO 1o. Toda partición o integración de lotes, legalizada con escritura pública registrada con anterioridad al 11 de Enero de 1989, no requerirá trámite ante esta oficina y se podrá expedir el alineamiento respectivo.

PARAGRAFO 2o. Será discrecional del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana la aprobación de particiones de lotes ubicados en los sectores D de obligaciones o en cabeceras de los corregimientos, que estando ya enajenados, no cumplan con las normas mínimas establecidas para el sector y que se tramitan con el fin de construir, legalizar las construcciones, hacer el reglamento de propiedad horizontal, conseguir préstamos o anticipos de cesantías o efectuar reformas o adiciones.

ARTICULO 130o. Demolición de edificaciones. Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, requerirá de la autorización escrita del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en este Estatuto.

ARTICULO 131o. Causales de demolición El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, podrá autorizar la demolición de edificaciones solamente en los casos siguientes:

1. Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la integridad física de sus ocupantes, de vecinos o de transeúntes y que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana sea indispensable realizar la demolición, previa comprobación del caso sobre el terreno.

2. En los casos en que es indispensable demoler la edificación para darle una reutilización total o parcial al lote con otra edificación nueva.

3. Cuando se requiera demoler edificaciones por necesidad de ejecución de obras públicas en general.

4. En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construída violando las normas y disposiciones municipales o metropolitanas que rigen el proceso y desarrollo urbanístico y de construcción de edificaciones.

PARAGRAFO 1o. Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construídas del deterioro físico, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana no autorizará en general, la demolición de edificaciones para destinación del lote resultante a los usos de: depósitos a la intemperie de materiales de construcción, de chatarras y talleres de reparaciones mecánicas o de cualesquier otro tipo, o para dejar el lote sin ninguna utilización.

Podrá autorizarse la demolición de edificaciones para destinar los lotes a parqueaderos a nivel, en cualquier parte de la ciudad, cuando éstos vayan a prestar servicio a entidades públicas o privadas de carácter religioso, educacional, de salud, asistencial o recreacionales, que los requieran para su mejor funcionamiento o cuando a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana el sector lo requiera. Se autorizarán también para destinar el lote a depósitos de materiales, de chatarra y talleres de reparación de vehículos y maquinaria en las zonas industriales y en las de actividad múltiple que permitan el uso. El interesado deberá presentar con la solicitud los planos del local que

construirá cumpliendo con las normas generales y particulares del sector para los usos enumerados, una vez obtenida la licencia de construcción , se autorizará la demolición.

PARAGRAFO 2o. No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradascomo patrimonio arquitectónico o histórico de la ciudad.

Con la solicitud de demolición el interesado deberá presentar el certificado emitido por las E.E.P.P. de Medellín de que se solicitó la desconexión de servicios.

PARAGRAFO 3o. La autorización para demolición contemplada en el numeral 2 del presente artículo se le concederá al interesado, cuando haya obtenido la licencia de construcción o simultáneamente con ella; deberá cumplir además con las normas de protección a peatones contenidas en el Artículo 420o.

ARTICULO 132o. Reformas y adiciones. Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales, debidamente calculadas y certificadas por un Ingeniero matriculado e inscrito ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana. La edificación resultante debe quedar plenamente enmarcada dentro de las reglamentaciones generales del presente Estatuto.

PARAGRAFO 1o. A juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrán tener un tratamiento especial en cuanto al cumplimiento de la reglamentació se aplicarán estos últimos.

PARAGRAFO 2o. Cuando la edificación está en cruce de vía con sendero peatonal que no sea posible convertir en vehícular, no requerirá de ochava.

PARAGRAFO 3o. En todos los casos la ochava deberá respetar el ancho de los andenes determinados por el radio de giro según lo definido en el artículo 415o. del presente Estatuto.

ARTICULO 128o. Marquesinas y tapasoles. En caso de que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quiera adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín su aprobación requerirá el previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

Para las marquesinas y tapasoles regirán las normas mínimas siguientes:

1. Marquesinas :

   a. Se permiten únicamente cubriendo el andén o el acceso a las edificaciones.

   b. Altura mínima sobre el nivel del andén; en zonas comerciales e industriales será como mínimo tres metros con cincuenta (3.50 m) en residenciales será la del primer piso.

   c. Cubrimiento: Hasta un setenta y cinco por ciento (75%) del ancho del andén, con un máximo de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).

d. Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.

e. Construcción en voladizo, de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales.

f. No se permite su construcción en las edificaciones que dan frente al viaducto del Tren Metropolitano entre las estaciones Universidad e Industriales de la Línea A y entre la Estación San Antonio y el río Medellín de la Línea B.

2. Tapasoles:

a. Cubriendo el andén: se permiten en zonas residenciales, comerciales e industriales, en locales aprobados. Podrán sobresalir al paramento hasta dos metros (2 m) con un máximo del setenta y cinco por ciento (75%) de la dimensión del andén.

b. Sobre antejardín: En zonas comerciales e industriales, podrán cubrir el antejardín luego de dejar lo correspondiente al andén mínimo establecido de acuerdo a la categoría de la vía en el Artículo 225o. Esta permisión sólo es válida en vías cuya sección pública mínima sea de diez y siete metros (17 m). En sectores residenciales, se permiten únicamente en locales previamente aprobados por El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, podrán sobresalir hasta un metro con cincuenta centrímetros (1.50 m) o la mitad del antejardín.

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

d. La altura mínima a la cual deben colocarse es dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) con relación al nivel del piso.

PARAGRAFO 1o. Las marquesinas no podrán tener soportes verticales, ni podrán ser utilizados como balcón o terraza en su parte superior; no tendrán acceso de las edificaciones. Las marquesinas, tapasoles o similares no podrán utilizarse para soportar avisos o mercancías, ni tendrán elemento alguno que impida la libre circulación o la transparencia sobre la zona que llegue a adecuarse con cubierta. Por consiguiente, no se admitirán desniveles, rampas o gradas ni cerramientos laterales o frontales, ya sea en construcciones estables o desmontables incluyendo vidrieras, cortinas, setos, etc., además el nivel del piso deberá quedar al mismo nivel del andén.

PARAGRAFO 2o. El antejardín podrá utilizarse para la colocación de mesas y sillas como una extensión del servicio prestado por los establecimientos abiertos al público únicamente en las siguientes vías:

- Carrera 70 entre Circular 1a. y calle 55 y entre Diagonal 74B y Transversal 75B.

- Carrera 74 entre calle 48 y calle 50 (Colombia).

- Carrera 43A entre calle 10A y calle 21 Sur.

- Carrera 76 entre Diagonal 74B (Avenida Bolivariana) y calle 32B (Q. la Picacha); entre calle 33 (Avenida 33) y Transversal 39B (Avenida Nutibara).

- Circular 1a. entre Transversal 39B (Avenida Nutibara) y carrera 66B (Avenida Bolivariana).

- Carrera 70 entre Diagonal 74B (Avenida Bolivariana) y calle 30A; carrera 70, costado occidental, frente al aeropuerto Olaya Herrera.

- Las perimetrales a sitios de concentración pública como parques, plazas o plazoletas, áreas deportivas, recreacionales o parques naturales que sean zonas comerciales.

- Y las que se adicionen posteriormente previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

No se permitirá en dicho retiro de antejardín el funcionamiento de cocinas, parrillas, calentadores, bares, mostradores, estanterías, refrigeradores, muebles fijos o cualquier elemento similar a los antes enumerados, ni aparatos musicales o parlantes.

Al ocupar con mesas bajo el tapasol se debe respetar la dimensión mínima de andén establecida para la jerarquía de la vía por el artículo 225o.

En andén o zona pública no se permite este tipo de ocupación en ninguna parte de la ciudad.

ARTICULO 129o. Partición e integración de lotes. Toda partición o integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana; para obtenerla cada lote resultante deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Que de acuerdo con su localización, el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la mínima establecida para el sector en los Artículos 183o y 192o y los demás mínimos establecidos según la destinación.

2. Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada, o servidumbre de tránsito con sección transversal de seis metros (6 m).

3. Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

4. No se admitirá que un lote resultante de una partición quede afectado al punto de no ser construible.

PARAGRAFO 1o. Toda partición o integración de lotes, legalizada con escritura pública registrada con anterioridad al 11 de Enero de 1989, no requerirá trámite ante esta oficina y se podrá expedir el alineamiento respectivo.

PARAGRAFO 2o. Será discrecional del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana la aprobación de particiones de lotes ubicados en los sectores D de obligaciones o en cabeceras de los corregimientos, que estando ya enajenados, no cumplan con las normas mínimas establecidas para el sector y que se tramitan con el fin de construir, legalizar las construcciones, hacer el reglamento de propiedad horizontal, conseguir préstamos o anticipos de cesantías o efectuar reformas o adiciones.

ARTICULO 130o. Demolición de edificaciones. Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, requerirá de la autorización escrita del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en este Estatuto.

ARTICULO 131o. Causales de demolición El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, podrá autorizar la demolición de edificaciones solamente en los casos siguientes:

1. Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la integridad física de sus ocupantes, de vecinos o de transeúntes y que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana sea indispensable realizar la demolición, previa comprobación del caso sobre el terreno.

2. En los casos en que es indispensable demoler la edificación para darle una reutilización total o parcial al lote con otra edificación nueva.

3. Cuando se requiera demoler edificaciones por necesidad de ejecución de obras públicas en general.

4. En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construída violando las normas y disposiciones municipales o metropolitanas que rigen el proceso y desarrollo urbanístico y de construcción de edificaciones.

PARAGRAFO 1o. Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construídas del deterioro físico, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana no autorizará en general, la demolición de edificaciones para destinación del lote resultante a los usos de: depósitos a la intemperie de materiales de construcción, de chatarras y talleres de reparaciones mecánicas o de cualesquier otro tipo, o para dejar el lote sin ninguna utilización.

Podrá autorizarse la demolición de edificaciones para destinar los lotes a parqueaderos a nivel, en cualquier parte de la ciudad, cuando éstos vayan a prestar servicio a entidades públicas o privadas de carácter religioso, educacional, de salud, asistencial o recreacionales, que los requieran para su mejor funcionamiento o cuando a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana el sector lo requiera. Se autorizarán también para destinar el lote a depósitos de materiales, de chatarra y talleres de reparación de vehículos y maquinaria en las zonas industriales y en las de actividad múltiple que permitan el uso. El interesado deberá presentar con la solicitud los planos del local que

construirá cumpliendo con las normas generales y particulares del sector para los usos enumerados, una vez obtenida la licencia de construcción , se autorizará la demolición.

PARAGRAFO 2o. No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradascomo patrimonio arquitectónico o histórico de la ciudad.

Con la solicitud de demolición el interesado deberá presentar el certificado emitido por las E.E.P.P. de Medellín de que se solicitó la desconexión de servicios.

PARAGRAFO 3o. La autorización para demolición contemplada en el numeral 2 del presente artículo se le concederá al interesado, cuando haya obtenido la licencia de construcción o simultáneamente con ella; deberá cumplir además con las normas de protección a peatones contenidas en el Artículo 420o.

Artículo 132o. Reformas y adiciones. Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales, debidamente calculadas y certificadas por un ingeniero matriculado e inscrito ante la Secretaría de Planeación Municipal. La edificación resultante debe quedar plenamente enmarcada dentro de las reglamentaciones generales del presente Estatuto.

Parágrafo 1o. A juicio de la Secretaría de Planeación Municipal podrán tener un tratamiento especial en cuanto al cumplimiento de la reglamentación, las adiciones o reformas menores que no modifiquen la altura de la edificación u originen nuevos usos o destinaciones.

Parágrafo 2o. Los proyectos destinados a subdivisión o adecuación de viviendas para lograr mayores densidades, cumpliendo con normas, y que no pueden tener el número de celdas de parqueo que les corresponden de acuerdo a lo establecido en este Estatuto para la vivienda multifamiliar, tendrán un tratamiento especial en cuanto al número de parqueaderos exigidos por unidad de vivienda y serán aprobados a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo 3o. Las reformas proyectadas con el fin de obtener locales, oficinas, o consultorios, en zonas comerciales, podrán contabilizar como áreas de parqueo la correspondiente al antejardín siempre y cuando:

1. Se trate solamente de reformas menores, en primer y segundo piso y no se adicionen áreas significativas a la edificación.

2. La dimensión libre para destinar a parqueo entre el borde interno del andén definitivo y el paramento de la edificación será de cinco metros (5m) mínimo; en caso de no tener esta dimensión la edificación se retirará en primer piso hasta completarla.

3. El antejardín, el andén, la zona verde y el retiro adicional, si lo hubiere se tratarán en piso duro y al mismo nivel; el antejardín deberá estar arborizado, dichos árboles deberán tener una altura no menor a un metro (1.00 m) y no se podrán adecuar jardineras que obstaculicen el parqueo. El paramento de la edificación se protegerá con topellantas.

   El tratamiento del antejardín, de la zona pública y de la arborización, deberá aprobarse con los planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluyen aquellas áreas comerciales cuya reglamentación impida ubicar

parqueaderos en antejardín.

Artículo 133o. Construcción de andenes. Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción, deberá construir y adecuar los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción en el Artículo 412o.

Artículo 134o. Antejardines. Los retiros definidos como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección; por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento construido, tales como rampas, escaleras, piscinas, sótano, semisótanos, etc. ni como área de almacenamiento de productos o mercancías, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando por las condiciones topográficas del terreno resulten diferentes entre el andén y el primer nivel de la edificación y se requieran para acceder. En las zonas residenciales se permitirán las rampas para descender a sótanos y/o semisótanos únicamente cuando su acceso se haga desde vías de servicio; no se permitirán rampas en zonas comerciales o industriales sea cual fuere la característica de la vía.

En las zonas comerciales e industriales, el retiro de antejardín se podrá tratar en piso duro arborizado, integrado con el andén público al mismo nivel, salvo en aquellos casos en que por condiciones naturales de topografía se presenten diferencias de nivel entre el borde interior del andén público y el paramento de la construcción, caso en el cual deberán permanecer engramados y arborizados.

En zonas comerciales e industriales podrá utilizarse para parqueo y se podrá contabilizar como parte del área obligatoria, siempre y cuando se prevea una dimensión mínima de cinco metros (5 m) entre el borde interno del andén definitivo y el paramento. La zona verde, el antejardín y el andén serán tratados en piso duro, al mismo nivel y el antejardín estará arborizado. Su diseño se aprobará con los respectivos planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluyen áreas comerciales cuya reglamentación lo impida.

En zonas residenciales de los sectores A y B el antejardín conservará el nivel original del terreno y permanecerá en grama. En los sectores C y D se podrá autorizar tratamiento distinto a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo 1o. Podrán legalizarse y autorizarse reformas o adiciones en edificaciones que accedan por puentes, rampas o escaleras construidos sobre el antejardín siempre y cuando se trate de vivienda ubicada en el sector C y D de obligaciones y las condiciones topográficas del lugar no permitan otro tipo de solución; esto se tendrá en cuenta especialmente en terrenos con pendientes mayores de veinte por ciento (20%).

Parágrafo 2o. La ocupación del antejardín con mesas como prolongación de los

establecimientos abiertos al público en zonas comerciales se autorizarán de acuerdo al Parágrafo 2o. del artículo 128o.

Artículo 135o. Altura máxima de las edificaciones. La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación de los índices de construcción, de ocupación y de las demás normas que les corresponden según su ubicación.

Los siguientes sectores en el área urbana tienen restricciones en altura: Cerro Nutibara, áreas incluidas en el Cono de Telecom y del Aeropuerto Olaya Herrera. Su reglamentación aparece en el capítulo que les corresponde en este Estatuto.

. No se tendrá en cuenta la pendiente del terreno para definir la altura de las edificaciones.

. No se contabilizarán como pisos:

a. Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueadero privado o parqueadero de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.

b. Un nivel de mezanine siempre y cuando esté integrado al primer piso por medio de vacíos y escaleras internas al local, no tenga destinación independiente y no supere el setenta por ciento (70%) de su área.

c. Un nivel de mezanine, mansarda, buhardilla o ático, que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo.

Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, buhardilla, ático) se contabilizarán en el índice de construcción, no así los niveles de parqueaderos, ubicados en sótanos y semisótanos o en áreas previstas por la norma específicamente.

Parágrafo. Las edificaciones cuya altura máxima permitida sea 3 pisos y las que copen el índice de construcción con altura inferior a 10 pisos, deberán cubrir con techo en pendiente como mínimo el cincuenta por ciento (50%) del último nivel, el otro cincuenta por ciento (50%), podrá ser cubierto en losa.

Artículo 136o. Retiro frontal mínimo a eje de vía. En sectores residenciales toda edificación destinada al uso residencial o mixto, con altura de cuatro (4)

niveles o más, deberá respetar un retiro frontal mínimo de once metros (11m) al eje de la vía y la sección pública de la vía a la cual da frente el lote será como mínimo de doce metros (12 m). Si por normas o diseño vial el actual retiro al eje de la vía fuere mayor aquí reglamentado, se respetará este último.

Cuando el lote tenga frente colindante con espacios públicos abiertos tales como plazas, parques, zonas verdes, retiros de quebrada, etc. el respectivo retiro no será exigido, pero de todas formas debe cumplir con el antejardín mínimo que se estipule.

Parágrafo 1o. Tratándose de edificaciones frente a pasos a desnivel, en altura o deprimidos, el retiro se medirá con relación al eje central de la calzada más próxima al lote a edificar.

Parágrafo 2o. Si el lote tiene frentes a dos o más vías, el retiro aquí establecido será obligatorio con respecto a todas las vías a las cuales tenga frente.

Parágrafo 3o. El retiro adicional, entre antejardín y paramento, para completar los once metros (11 metros), se podrá ocupar con portería o cubrir con tapasol de acuerdo a las normas para cada uno. Así mismo, podrá utilizarse para el desarrollo de escalas exteriores de acceso a la edificación y/o rampas de acceso a semisótanos.

Tratándose de edificaciones que dan frente a intercambios viales en altura que no contemplen vía de servicio, se exigirá un retiro de quince metros (15 m) medidos desde el borde exterior del intercambio a la edificación.

Parágrafo 4o. En los sectores de obligaciones D se permitirá la construcción de edificaciones hasta cuatro (4) niveles, en lotes aislados, en vías vehiculares de sección pública de doce metros (12 m) o más, sin cumplir retiro adicional. Para urbanizaciones multifamiliares nuevas deberá respetarse el retiro mínimo de once metros (11 m) y sección pública mínima de vía de doce metros (12 m).

Parágrafo 5o. La Secretaría de Planeación Municipal, podrá eximir hasta los cinco (5) primeros niveles de retiro de once (11) metros, a las edificaciones en sectores que por su conformación urbanística tradicional no lo requieran, buscando la homogeneidad en la conformación de los paramentos y el mejoramiento del espacio público, por ejemplo barrio Boston y demás que se determine.

Artículo 137o. Indice de construcción. Exoneraciones. No se contabilizan como parte del índice de construcción las áreas cubiertas destinadas a:

a. Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto.

b. Balcones, marquesinas y tapasoles.

c. Recreación y servicios colectivos.

d. Instalaciones mecánicas y tanques de agua.

e. Piscinas.

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

Artículo 138o. Amoblamiento urbano. La instalación de elementos de amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando hayan sido autorizados por la Secretaría de Planeación Municipal.

En la zona dos (2) o de El Poblado y en los retiros obligados de las corrientes naturales de agua no se permite la colocación de vallas publicitarias.

Artículo 139o. Accesibilidad a los limitados físicos. En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social recreativo, y clasificados más adelante, para la expedición de la licencia de construcción, deberá indicarse en los planos la forma en que habrán de tratarse las aceras inmediatamente anexas a la edificación prevista, las puertas de acceso, rampas, circulaciones internas y ascensores de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los limitados físicos, según las especificaciones a que alude la Resolución 14861 de 1985 del Ministerio de Salud.

Asimismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueadero, baño público y cabina telefónica para los minusválidos, así como área para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública similares deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de los limitados físicos.

El recibo de construcción o usos que deberán cumplir con estas exigencias según el anexo No.3 son las siguientes:

S-6 Servicios personales especiales.
S-7 Servicios personales generales cuando se trata de gimnasios, centros médicos, laboratorios y establecimientos públicos.
S-8 Oficinas
S-9 Servicios básicos en lo que se refiere a la administración pública y diplomática, religiosos, hospitalario y educativo.
S-13 Servicios mortuorios.
S-10 Centrales mayoristas.

S-11 Supermercados y almacenes por departamentos
S-12 Centro comerciales
S-13 Pasajes comerciales.

Otros: Agregados comerciales, industrias en general, áreas para la recreación, asistencia y protección social, centrales de abastecimientos, terminales de transporte de pasajeros, estaciones de policía.

Este artículo deroga el Acuerdo 7 de 1981 y sus decretos reglamentarios Decretos 27 de 1983 y 342 de 1988.

Artículo 140o. Estructura sismoresistente. Toda construcción que se adelante en el municipio deberá sujetarse en su diseño estructural al Código Colombiano de Construcciones sismo-resistentes, Decreto Ley 1400 de 1984.

Artículo 141o. Escaleras. Las escaleras en edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. La pendiente máxima será determinada por la formula: dos(2)contrahuellas + una (1) huela = sesenta y cuatro (64) centímetros. Contrahuella máxima = dieciocho (18) centímetros.

2. El ancho libre mínimo de la escalera será de uno con veinte metros (1.20m) sea ésta diseñada en uno o en varios tramos.

3. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras. Cuando las puertas giren hacia los descansos de área de giro no disminuirá la sección de los descansos.

4. Cuando las unidades de destinación se hallen ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre los descansos.

5. Las escaleras abiertas al exterior, y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizo consignados en el Artículo 125o.

6. Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante y directa proveniente del exterior o de patios interiores, pero no de buitrón.

7. Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a trescientas (300) personas se dispondrá de dos escaleras como mínimo lo más alejadas entre sí como sea posible.

El número de ocupantes por superficie de piso se calculará de acuerdo a las tablas siguientes:

-	Sitios de reunión: Asambleas, auditorios, salas de concierto, de baile, templos, tabernas, bares, teatros, salas de cine.	1 m²	1 persona
-	Educacionales	2 m²	1 persona
-	Laboratorios	4.5 m²	1 persona.
-	Deportivos en general: Gimnasios, bolos, patinaje, billares	3 m²	1 persona
-	Comercio 1o.nivel; sótanos, pisos superiores.	3 m² 5 m²	1 persona 1 persona
-	Restaurantes	2 m²	1 persona
-	Oficinas, bancos, bibliotecas	8 m²	1 persona
-	Asistencia: Clínicas, asilos, internados	8 m² 8 m²	1 persona 1 persona
-	Residencial - hoteles	10 m²	1 persona
-	Industria	16 m²	1 persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores los determinará el Departamento Administrativo de planeación Metropolitana.

Se aceptará un número diferente de personas en un nivel cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos determinarlos claramente.

8. Ancho de la escalera: El ancho mínimo libre será de 1.20 metros; si la ocupación acumulada es trescientas (300) personas p más el ancho mínimo de cada una de las dos escaleras será 11.50 metros y se incrementará en diez centímetros (10 cm) por cada cincuenta (50) personas adicionales a las trescientas; al menos una (1) de las dos (2) será de incendios si la edificación excede de seis (6) pisos, se construirá en materiales cuya resistencia al fuego sea de dos horas (2) mínimo, estarán dotadas con puertas cortafuego de cierre automático y apertura hacía la salida.

Las cajas de ascensores, ductos de basura y ductos de instalaciones deberán estar totalmente separados de las escaleras de incendio.

Todas las escaleras en una edificación deberán subir hasta la terraza si ésta sirve como área de protección en caso de emergencia.

9. Los materiales de piso serán antideslizantes.

10. Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos, etc. no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares.

En edificaciones con baja ocupación como viviendas, las escaleras en caracol sólo se aprobarán si la distancia entre los puntos en los cuales la huella mida veinticuatro (24) y cuarenta y dos centímetros (42 cm.) están separados un metro (1 m) como mínimo. (Ver gráfico No.21).

En las normas específicas para cada uso se pueden exigir condiciones más restrictivas para el diseño de las escaleras, salidas y circulaciones con relación a dimensiones, recorridos máximos, cantidad, etc., y primarán sobre esta norma general.

Artículo 142o. Salidas y circulaciones internas. Dimensiones; el ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o de salida al exterior y de las circulaciones internas, pasajes o corredores que conducen a un medio o de salida o al exterior será de 90 centímetros para las primeras cincuenta personas (50) y se aumentará en 15 centímetros por cada cincuenta (50) personas adicionales, el mínimo para cada puerta o circulación será 0.90 metros.

Número de salidas: la cantidad mínima de salidas en un espacio será:

1. En sótanos: 2 salidas.

2. Locales en primer nivel exteriores: tendrán dos salidas cuando su ocupación sea superior a trescientas (300) personas.

3. Locales en primer nivel interiores: tendrán dos (2) salidas que den a un pasaje o salida general exigida si la ocupación es superior a doscientas (200) personas.

4. Cuando la ocupación de un espacio sea superior a seiscientas (600) personas tendrá tres (3) salidas, si es superior a mil (1.000) personas tendrá cuatro (4).

La distancia máxima de recorrido de cualquier punto en una edificación,

incluyendo las circulaciones horizontales y las efectuadas a través de escaleras o rampas, hasta la salida al exterior o hasta una terraza o espacio abierto que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia será de cuarenta metros (40), sólo podrá incrementarse hasta noventa metros (90 m) si se dispone de sistemas de regaderas contra incendio.

Las salidas estarán lo más alejadas que sea posible entre si; el giro dl as puertas de escape se hará en dirección al exterior o al sentido de la salida, no podrán obstaculizar circulaciones o descansos de escaleras ni disminuir las secciones mínimas obligatorias.

Las rampas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- Pendiente no mayor al once por ciento (11%).
- Ancho mínimo 0.90 metros.
- Longitud máxima por tamo nueve metros (9m)
- Rellanos de mínimo uno con cincuenta metros (1.50 m).
- Pasamanos a 0.90 metros.

Artículo 143o. Ascensores. Toda edificación en altura que exceda de cinco (5) niveles o quince metros (15) a partir del nivel de acceso directo desde una vía, estará dotada del servicio de ascensor.

Para la aplicación de este artículo no se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios dúplex de los últimos pisos.

Artículo 144o. Parqueaderos. Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

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

2. La distancia mínima de los accesos y las salidas, medida a partir de los bordes exteriores de andenes a la esquina más próxima, será de quince metros (15 m). Cuando el área del lote es menor a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince metros (15 m), se ascenderá al lote por el extremo opuesto a la esquina.

3. Los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde, se efectuarán en forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y

salen del parqueadero.

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

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

6. Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo tanto para parqueaderos en sótanos en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de dos metros con treinta (2.30 m) por cinco metros (5.m); la sección del carril de circulación será seis (6.00) metros para parqueo a noventa (90°) grados en doble crujía y cinco con cincuenta (5.50) metros para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a noventa (90°) grados en un solo costado.

7. La pendiente máxima de las rampas rectas tanto de acceso como de circulación interna será veinte por ciento (20%).

Parágrafo 1o. Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender, desde las vías de servicio. Si se proyectan frente a las vías existentes pertenecientes a los sistemas viales troncal, regional y arterial primario, la construcción de la rampas hará a partir del paramento de la edificación. En ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.

Parágrafo 2o. El área máxima destinada a garajes en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, podrá extenderse frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín en la zona 1. En la comuna de El Poblado y los demás barrios que conforman la zona 2 se permitirá para tal efecto la ocupación del retiro frontal obligatorio.

Los retiros laterales y de fondo destinarse únicamente para sótanos, en ningún caso podrán sobrepasar el nivel original del terreno, ni presentar mayores altura que los niveles de piso o terreno de los lotes colindantes.

No podrá ocuparse con sótano o semisótano los retiros a quebradas.

La terraza que cubre los sótanos, semisótanos a los niveles destinados a parqueaderos que hagan parte integral de la edificación, que exceden el área de ocupación permitida, se conservará libre de todo tipo de construcción y se le dará tratamiento en piso duro ornamental, pudiendo ser destinadas a actividades comunes que armonicen con el diseño general de la edificación y la destinación dad en el primer piso. Se admitirán tapasoles de acuerdo a lo establecido en el Artículo 128o.

Cuando se da el caso de sótanos o niveles destinados a parqueaderos que sobresalen a la superficie, por la pendiente que presenta el terreno o lote, el área libre se contabilizará para efectos de los índices de ocupación, sobre la cubierta de dichas áreas. No obstante lo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana se reserva el derecho de aprobar la ocupación y los usos conexos sobre las terrazas resultantes.

Parágrafo 3o. Los parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación, ya sean privados o para visitantes, podrán disponer de cubierta y hacerse sin muro de cierre; se tomará el cincuenta por ciento (50%) de esta área así tratada para contabilizarla en el índice de ocupación, no se contabilizará en el índice de construcción, pero se tendrá en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas.

Artículo 145o. Semisótanos. Se considera semisótano el nivel que no sobresale, en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de un metro con cincuenta centímetros (1.50) con relación al nivel de andén.

En las vías con pendiente y en los lotes en esquina se tomará como referencia la cota más baja del andén.

Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso al primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.

Artículo 146o. Portería y áreas de mantenimiento. En las edificaciones en altura de más de cinco (5) pisos o en aquellas que tengan más de diez (10) unidades de vivienda, ubicadas en sectores A, B o C de obligaciones, se deberá disponer en sus áreas comunes privadas distintas a la de antejardín, retiro a lindero o a quebrada, de un espacio de portería, próximo al acceso y dotada de mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad, deberán tener además un servicio sanitario completo para uso del personal.

En las edificaciones en altura de más de cinco (5) pisos o en aquellas que tengan de diez (10) unidades de vivienda deberán disponer para el mantenimiento y el aseo del edificio de cuartos de aseo con su implementación a razón de uno como mínimo cada tres (3) pisos del edificio, localizados preferentemente en los descansos de las escaleras.

Cuando la portería ocupa el retiro frontal adicional pero no el antejardín, su construcción deberá hacerse lo más transparente posible y con una altura máxima de un piso.

Artículo 147o. Tanques de agua. Toda edificación de más de tres (3) pisos de altura, deberá estar dotada con tanques para almacenamiento de agua a razón de quinientos (500) litros por cada unidad de viviendas; así mismo para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento a razón de quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de área construida neta útil en dichos usos. El interesado deberá prever desde el inicio de la construcción, el bombeo al tanque superior de almacenamiento de agua.

Artículo 148o. Canalización para teléfonos, pararrayos, citófonos y antenas. Toda edificación en altura de tipo multifamiliar, de servicios, comercial o mixta, deberá proveerse de canalizaciones para la instalación de teléfonos, ductos para pararrayos. Además las edificaciones multifamiliares deberán dotarse de canalizaciones para la instalación de citófonos. Las antenas colectivas y sus instalaciones serán opcionales, así como la instalación de canalización de citófonos en edificaciones comerciales o de servicios.

No se permitirá la localización de antenas parabólicas en antejardines, retiro frontal obligatorio, retiro de quebrada y zona verde pública cedida a ceder al Municipio; podrán ubicarse en retiros laterales o de fondo pero retirándose a una distancia mínima de seis metros (6 m) a lindero y tres metros (3 m) a la edificación. Dichas distancias se tomarán con relación a la parte más saliente de cualquiera de sus componentes en posición crítica. Asimismo, podrán ubicarse sobre la terraza o último piso de la edificación, siempre y cuando su proyección en cualquier posición, se circunscriba al área del predio.

Cuando no sea posible observar éstas distancias mínimas a lindero o paramentos por el área o la topografía del lote o por aspectos técnicos, y cuando por el diseño del cerramiento en el lindero o de la fachada de la edificación se pueda prever que no se causará perjuicio a los moradores y vecinos, a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal podrán aprobarse distancias menores.

Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión deben ser independientes a las de energía y teléfonos, y éstas últimas entre sí.

La infraestructura de redes de energía y teléfonos es de uso exclusivo de las Empresas Públicas de Medellín, por lo tanto no podrá utilizarse para extensión de redes privadas para señales de radio o telecomunicaciones.

Parágrafo. A juicio de la Secretaría de Planeación Municipal se podrá autorizar la instalación de antenas receptoras, en urbanizaciones residenciales, en áreas

libres públicas, solamente cuando se presenten las siguientes condiciones:

. Que la urbanización esté construida y no disponga de áreas privadas para tal fin.

. Que estén en sectores C o D de obligaciones.

. Que se trate de áreas libres que por su conformación no se puedan utilizar para la recreación.

. que la comunidad se encargue del mantenimiento de dichas áreas.

Artículo 149o. Cuartos para subestaciones de energía. Es el sitio destinado exclusivamente, a la colocación de los equipos de medida, los elementos de protección generales y los transformadores que puedan ser requeridos para una edificación.

Estos pueden ser ubicados en espacios cubiertos o en áreas libres a la intemperie.

Normas generales:

1. El local deberá tener un área suficiente para la colocación de los equipos y otra para el trabajo, manipulación y mantenimiento de los mismos. El dimensionamiento de estos espacios, se debe consultar en las tablas que presente “la norma RS5-003. (Disposiciones generales para los locales de subestaciones”) de Empresas Públicas de Medellín.

2. Los accesos a subestaciones deben estar libres de obstáculos que puedan estorbar, en caso de una salida de emergencia.

   La puerta de acceso puede ser corrediza o abrir hacia afuera con un ancho de sesenta centímetros (60 cm) y una altura de un metro con noventa centímetros (1.90 m) mínimo.

3. Las subestaciones se localizarán preferentemente en un sitio accesible a la llegada del montacargas. En ningún caso la ruta de entrada y salida de equipos, será a lo largo de escaleras o espacios que impidan el arrastre.

4. Una subestación debe estar dotada de:

. Iluminación y ventilación adecuada.
. Señalización y avisos de peligro cerca al acceso de la subestación.
. Extinguidores y equipos de seguridad contra incendios.
. Un drenaje adecuado, para evacuar cualquier acumulación de aceite o

agua.

5. En las subestaciones cubiertas:

. Estas deben estar debidamente cercadas y con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m).

. Las paredes y techos de la subestación interior, se harán en materiales resistentes al fuego, con un mínimo de quince centímetros.

. El piso se hará en concreto, con un espesor mínimo de diez centímetros.

. En pisos superiores, se debe tener en cuenta las cargas de todos los equipos, para calcular la resistencia estructural de la subestación.

6. En las subestaciones descubiertas:

. Se hará un cerramiento en malla ondulada o eslabonada.

. El piso puede ser en recubrimiento de triturado fino; dejando zonas para el arrastre de equipo o en piso duro.

ARTICULO 150o. Seguridad contra incendios. Toda edificación en altura, que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios:

1. Remate de cubierta. La cubierta final o remate de toda edificación que disponga de diez (10) o más pisos de altura debe construírse con un tratamiento en terraza o azotea, en una proporción mínima del cincuenta por ciento (50%) del área de cubierta final de la edificación, con el fin de que pueda utilizarse como área de refugio en caso de emergencia. Dicha terraza o azotea debe tener fácil acceso por las escaleras desde el interior de la edificación y permanecer libre de obstáculos y como posible zona de evacuación.

2. Otras disposiciones.

a. Toda edificación con más de tres (3) pisos de altura dispondrá de extinguidores contra incendios en los vestíbulos de cada piso.

b. Toda edificación mayor de cinco (5) pisos y aquellas destinada a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que pueda tener una ocupación superior a trescientas (300) personas en total deberá disponer de una boca de hidrante exterior

a la edificación y próxima al acceso y una boca de hidrante interior con su respectiva manguera de dotación como mínimo por piso ubicadas en los halles; ningún punto de estas edificaciones estará a más de treinta metros (30 m) de una estación de manguera.

c. Toda edificación comercial o de servicios con ocho (8) pisos o más deberá dotarse con un sistema de rociadores automáticos y de alarma en cada piso.

Todos los elementos considerados en los anteriores numerales tendrán las especificaciones que determine para ellos el Departamento Metropolitano de Bomberos del Municipio de Medellín.

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

e. No se podrán disponer en el piso tomacorrientes y suiches de instalaciones eléctricas con los cuales se puedan ocasionar accidentes por inundaciones o golpes.

Todos los cables de dichas instalaciones deberán ser conducidos por ductos o tuberías empotradas en paredes, pisos y cielos de la edificación. El diseño de estas instalaciones deberá estar de acuerdo con las especificaciones que dispongan las Empresas Públicas de Medellín.

f. Los tanques de almacenamiento de agua y las bombas impulsoras de ésta deben ubicarse en sitios de fácil acceso a través de áreas comunes.

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

h. Todos los espacios estarán adecuadamente ventilados (ventilación natural) para evitar la propagación de humo. Las edificaciones con atrium central tendrán ventilación superior.

i. Las denominadas fachadas flotantes, en vidrieras corridas en toda la altura de la edificación, se aislarán adecuadamente entre los pisos de forma que se impida la propagación de incendios o humo a otros niveles en caso de incendio.

j. Se debe colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contempla área de balcón en su fachada.

La construcción de escuelas, templos, colegios, hospitales, clínicas, teatros y demás establecimientos de alta ocupación, se localizará a una distancia mínima de sesenta metros (60 metros) de las Estaciones de Servicio existentes y viceversa. (Decreto No.285 de 1986 expedido por el Ministerio de Minas y Energía).

ARTICULO 151o. De los casilleros postales. En las unidades cerradas, en las edificaciones multifamiliares y en las edificaciones de más de tres (3) pisos destinadas a otros usos, deberá disponerse de casilleros postales o módulos de apartados individuales con destino a la recepción de envios de correos, que permitan el acceso directo por parte del cartero. El Alcalde reglamentará las especificaciones de éstos casilleros.

II. DISPOSICIONES SOBRE BASURAS

ARTICULO 152o. Aplicabilidad. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial,de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un sistema de almacenamiento colectivo de basuras de conformidad con las normas del Decreto 2104 del 26 de Julio de 1983, expedido por el Ministerio de Salud.

Areas para el almacenamiento de basuras. Los cuartos para almacenamiento de basuras en las edificaciones de que trata el presente Artículo, cumplirán como mínimo con los siguientes requisitos:

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

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

3. Serán construídos de manera que se impida el acceso de insectos, roedores u otras clases de animales.

4. Deben tener las dimensiones suficientes para el almacenamiento de los recipientes que contienen las basuras y para facilitar el acceso y recolección de dichos recipientes por parte del personal encargado. Las dimensiones mínimas de estos espacios serán las que se indican en la gráfica No.22 según el número de recipientes que deban albergar.

   Para el cálculo del número de recipientes se consideran los siguientes factores:

   a. Volúmen promedio de basura por habitante: 5 litros/día o 1.5 M3/año,(1 kg/día o 300 kg/año).

   b. Frecuencia de recoleción que se calculará sobre la base de una recolección por cada dos (2) días como mínimo.

   c. Densidad de la basura suelta = 350 kg/m3.
   d. Densidad de la basura compactada = 400 a 500 kg/m3.
   e. Capacidad de los recipientes a utilizar.

5. Los cuartos de basuras deberán ubicarse de forma que su acceso desde el exterior sea fácil y cuente con una buena iluminación y sin obstáculos que

dificulten el paso de las carretillas de transporte de los recipientes de basura; las puertas y pasillos tendrán, como mínimo, una dimensión libre de un metro.

6. El acceso desde la vía pública a los cuartos de basura se dotará de pavimento antideslizante y de suficiente dureza para que no lo dañen los golpes y esfuerzos de rodadura a que puede estar sometido en la manipulación de los recipientes. En caso de existir desniveles, se dispondrán rampas de pendiente inferior al 12%, conservando el ancho de un metro (1 m) de circulación. En caso de que el cuarto de basuras esté localizado en sótano o semisótano para parqueo del edificio, la circulación de acceso y salida deberá estar claramente demarcada y no podrá efectuarse a través de las celdas de parqueo, únicamente por bienes de uso común.

ARTICULO 153o. Ductos de basura. Todo edificio multifamiliar que contemple 6 o más pisos de altura, deberá proveerse de ductos para la evacuación de basuras, cumpliendo con las siguientes disposiciones:

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

2. Su sección interior debe ser constante, no menor de cincuenta centímetros (50 cmt) de diámetro interior y no debe presentar ángulos interiores.

3. Deben proveerse de las instalaciones recursivas de limpieza y contra incendios.

4. Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de las basuras, ésta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, tendrá la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos vayan a parar a los recipientes.

5. Las compuertas situadas en las diferentes plantas deberán ser de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y cierre silencioso y estanco para los olores y corrientes de aire. Se situarán en lugares de fácil acceso, preferentemente fuera de las viviendas y con suficiente espacio de maniobra.

ARTICULO 154o. Otras disposiciones sobre basuras. Si el vertido de basuras a los recipientes se efectúa mediante ductos de uso colectivo, los cuartos de basura además de cumplir con las condiciones señaladas en el Artículo 152o., deberán así mismo sujetarse a lo siguiente:

1. Se les proveerá de instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener basuras.

2. La boca terminal inferior del ducto deberá ir provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente.

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

4. Cuando el cuarto que contenga el terminal del ducto sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos dispondrá de ventilación totalmente independiente.

ARTICULO 155o. Areas exteriores para recolección de basuras. Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones residenciales en lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 M2) de área neta, ya sean cerrados o abiertos, deberán disponer de áreas exteriores contiguas a la vía pública, en forma de bahía, para la colocación de los recipientes mientras se efectúa la recolección. Para la ubicación de estas áreas se tendrá en cuenta la dirección de los vientos predominantes, con el fin de evitar que los olores sean llevados a las viviendas contiguas. Las dimensiones de estas áreas se demarcarán en el terreno y deben ser lo suficientemente amplias para contener todos los recipientes en un momento dado. Por ningún motivo dichos recipientes se localizarán sobre andén o áreas de tránsito peatonal. El diseño de estas áreas debe figurar en los planos de aprobación del proyecto.

ARTICULO 156o. Trituradores de basuras en instalaciones industriales. La instalación y funcionamiento de trituradores de basuras para cuya evacuación se utilice el sistema de alcantarillado público, requieren permiso previo concedido por parte de la entidad encargada de la prestación de dicho servicio, para la cual se considerarán los efectos de las basuras sobre los usos del agua y residuos líquidos y sobre el sistema de alcantarillado sanitario.

III. NORMAS PARA EL CERRAMIENTO DE DESARROLLOS URBANISTICOS RESIDENCIALES Y EDIFICIOS AISLADOS

ARTICULO 157o. De los cerramientos. Para los efectos del cerramiento de edificios aislados y desarrollos urbanísticos residenciales se establecen los siguientes casos:

1. Edificaciones nuevas: Se concederá la autorización de cierre al momento en que se aprueban los planos, si el interesado lo solicita expresamente cumpliendo con todos los requisitos establecidos para ello.

2. Los desarrollos urbanísticos y edificios aislados aprobados con anterioridad a la presente reglamentación y sin recibo de construcción podrán cerrarse

siempre y cuando no incluyan dentro del área de cerramiento áreas públicas (Zonas verdes, vías, etc.). No obstante, las características del cerco deben cumplir con los requisitos contemplados en esta sección.

3. Desarrollos urbanísticos y edificios aislados ya aprobados. Si fueron aprobados como cerrados en fecha anterior a la vigencia de las presentes normas, se les mantendrán las condiciones de dicha aprobación y se les concederá el recibo de construcción al ser solicitado por el interesado, una vez se constate el cumplimiento por parte de éste de las condiciones antes establecidas en la fecha de aprobación.

Las variaciones que afecten las condiciones de la aprobación inicial para el cierre deben someterse a los requisitos de las presentes normas.

4. Para desarrollos urbanísticos y edificios aislados ya construídos. Si dichas edificaciones construidas con anterioridad a la fecha de vigencia de las presentes normas y que dispongan del respectivo recibo de construcción, quieren ser cerradas por sus propietarios, dicho cerramiento se podrá autorizar siempre y cuando los interesados demuestren ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana que el proyecto de cerramiento cumple con todas las disposiciones establecidas por las presentes normas.

ARTICULO 158o. Condiciones y requisitos básicos para el cerramiento. Los edificios aislados y desarrollos urbanísticos residenciales deben cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

1. Area máxima de terreno que puede ser cerrada: Es de una (1) hectárea, sin embargo cuando por las condiciones topográficas del terreno, la conformación del sector y otros factores debidamente sustentados, no sea posible continuar las vías que rodean el proyecto, ni se afecte el buen funcionamiento de los servicios públicos, se podrá autorizar el cerramiento de áreas mayores, previo estudio del caso, por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

2. Tipo de cerramiento: Este deberá ser transparente de tal forma que permita la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público circundante o con los paramentos o fachadas de las edificaciones, o en setos vivos.

El muro de soporte para el cerco de cerramiento podrá tener una altura máxima de sesenta centímetros (60 cm), pero en terrenos pendientes por efectos del desnivel del terreno podrá aumentarse dicha altura hasta un máximo de un metro (1 m), a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, tomada a partir del nivel del andén en cada punto.

La altura total del cerramiento será de dos con cincuenta metros (2.50 m). Se admitirán machones en mampostería con un ancho máximo de cuarenta centímetros (40 cm). La separación mínima entre machones será de dos con cincuenta metros (2.50 m). Deberán observarse además las normas contenidas en el Artículo 427o. del presente Estatuto. (Ver gráficos No.23 y 24).

3. Areas que podrán ser englobadas dentro de un cerco: Todas aquellas áreas libres privadas tales como: Jardines, áreas de servicios colectivos y recreacionales, vías vehiculares y peatonales privadas de distribución interna a las edificaciones, retiros privados de antejardín con frente a las vías públicas, retiros a quebradas luego de dejar diez metros (10 m) al borde exterior superior del cauce. Los cercos de estas áreas deberán ser claramente delimitados sobre los planos del proyecto para su debida aprobación.

4. Areas que deberán permanecer sin cerramiento: Todas las áreas de uso público y de servicios colectivos que se cedan por escritura pública al Municipio o a entidades públicas. Para este tipo de áreas, una vez dispuestas y definidas claramente sobre el proyecto aprobado legalmente y previamente construídas las obras de urbanización, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana no podrá autorizar el cerramiento de ellas de ningún modo ni bajo ninguna forma de tenencia y deberá exigirse la cesión por escritura pública si el interesado no

lo hubiere hecho antes del recibo de las obras de urbanización, requisito sin el cual no se concederá el respectivo recibo a las edificaciones levantadas.

5. Obligaciones de los copropietarios de los edificios aislados y desarrollos urbanísticos residenciales cerrados: Los copropietarios de este tipo de edificaciones estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas y de las edificaciones de servicios colectivos englobados por el cerramiento; asimismo deberán sostener las vías vehiculares y peatonales privadas internas y las redes de servicios de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado y telecomunicaciones que queden dispuestas en su interior salvo que existan servidumbres; organizar y recolectar internamente las basuras, pues este servicio sólo se prestará hasta aquellos sitios previamente dispuestos para la concentración de las basuras. Además, deberán cancelar todos los impuestos catastrales correspondientes al total del área libre interna de zonas verdes y de vías privadas y edificaciones de uso exclusivo de los propietarios o residentes de la urbanización.

PARAGRAFO 1o. Las porterias deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 146o.

PARAGRAFO 2o. En el sector A de la zona 2 o de El Poblado y en los lotes que estando ubicados en la zona 1 y en el sector B de la 2 cuya área neta de lote es superior a seis mil metros cuadrados (6000 M2) el cerramiento se hará transparente.

PARAGRAFO3o. Los urbanizadores,constructores y promotores de vivienda en desarrollos urbanísticos cerrados, están en la obligación de dar a conocer a los posibles clientesy en forma pública, los derechos y obligaciones que contraerán como propietarios de una urbanización o construcción cerrada en lo pertinente al disfrute y responsabilidades colectivas que contraen para con la propiedad horizontal, para con el fisco municipal y las empresas de servicios públicos, lo cual deberá quedar impreso claramente en los estatutos y reglamentos de copropiedad.

ARTICULO 159o. Cerramientos frente a vías públicas. Cuando el cerramiento se efectúe con frente a vías públicas o a servidumbres de atravesamiento peatonal o vehicular se deberá respetar, libre de cierre, el proyecto vial aprobado y las servidumbres existentes.

El cerco se podrá ubicar por el límite o lindero entre la propiedad pública y la privada siempre y cuando se disponga de distancia mínima de dos metros (2 m) entre el cerco y los paramentos de las edificaciones, salvo la exigencia de

mayores retiros de paramentos por normas y proyectos viales vigentes en la zona. El retiro de paramento de las edificaciones que den frente a servidumbres de tránsito vehicular será como mínimo de nueve metros (9 m) al eje de la servidumbre existente y el cerco podrá colocarse en el límite del terreno con la faja de la servidumbre.

ARTICULO 160o. Sobre accesos a zonas comunes y parqueaderos. Las áreas para servicios colectivos y los parqueaderos de desarrollos urbanísticos deberán ser de libre y fácil acceso para todos los núcleos o unidades que hayan de encerrarse o deberán disponerse en forma tal que cada núcleo o unidad sea autosuficiente en este tipo de áreas.

ARTICULO 161o. Sobre la señalización de la urbanización. Todo desarrollo urbanístico y edificaciones aisladas que se deseen cerrar deberán dotarse de una señalización clara y visible con el número y nomenclatura de los edificios, localización de parqueaderos para visitantes, servicios comunales y salidas de emergencia.

Contará además con sistemas de seguridad contra incendios reglamentados al respecto en la norma ICONTEC y en las normas técnicas sobre acueducto y alcantarillado de las Empresas Públicas de Medellín y mínimo una salida auxiliar de emergencia hacia vías o áreas públicas, la cual debe tener una dimensión de un metro con ochenta centímetros (1.80 m) como mínimo.

ARTICULO 162o. Otras disposiciones sobre cerramientos. Las empresas de servicios públicos deberán establecer sus propios reglamentos en cuanto a servidumbres, instalaciones, redes y mantenimiento de los servicios que se prestan al interior en los desarrollos urbanos cerrados.

CAPITULO No.5

DE LAS AREAS DE INFLUENCIA DEL TREN METROPOLITANO

I. ZONIFICACION

ARTICULO 163o. Sectorización del área de influencia del Metro. Para efectos de la reglamentación dentro del Municipio de Medellín, se subdivide el área de influencia del Metro, tal como aparece delimitada en el plano de zonificación que acompaña este Estatuto, en los siguientes sectores:

LINEA A:

SECTOR NORTE: Corresponden las áreas localizadas dentro del radio de influencia de las Estaciones Acevedo, Tricentenario y Caribe, según delimitación y planos que la protocolizan.

SECTOR CENTRO: Comprende las áreas localizadas dentro del radio de influencia de las Estaciones Universidad, Hospital, Prado, Parque de Berrío, San Antonio, Alpujarra y Exposiciones.

SECTOR SUR: Comprende las áreas localizadas dentro del radio de influencia de las Estaciones Industriales, Poblado y Aguacatala.

LINEA B: Comprende las áreas localizadas dentro del radio de influencia de las Estaciones Cisneros, Suramericana, Estadio, Floresta, Santa Lucía y San Javier.

ARTICULO 164o. Radio de influencia inmediata. Para efectos de las presentes normas, denomínase "radio de influencia inmediata" el área inscrita dentro de un radio de quinientos metros (500 m) aproximadamente tomados a partir de cada estación, que representa el área que más impacto puede recibir de ésta. Los límites de cada radio de influencia serán los que se delimiten en forma específica en el plano de usos del suelo, anexo a este Estatuto.

ARTICULO 165o. Radio de influencia secundaria. Denomínase "radio de influencia secundaria" el área inscrita en un radio de mil

doscientos metros (1.200 m) aproximadamente tomados a partir de cada estación, que representa el área hasta donde cada estación genera su impacto.

PARAGRAFO No obstante la definición anterior, los límites de los "radios de influencia secundaria" serán los establecidos en la delimitación y aparecen en el plano citado en el Artículo anterior.

II. DE LOS USOS DEL SUELO EN EL AREA DE INFLUENCIA DEL TREN METROPOLITANO

ARTICULO 166o. Concepto. Como criterio fundamental, se establece una mayor intensidad en los usos admitidos y en los índices de construcción para los predios ubicados en el radio de influencia inmediata de cada estación. Se busca así, incentivar la ubicación de comercio, industria, servicios y el uso residencial en estas áreas.

Uso residencial: Se incentivará el uso residencial permitiendo mayor número de destinaciones habitacionales en los edificios de apartamentos, disminuyendo las exigencias de parqueo, permitiendo mayores índices de construcción a las edificaciones para vivienda multifamiliar y restringiendo la vivienda unifamiliar y bifamiliar únicamente a adiciones y reformas a lo existente.

Uso comercial y de servicios: Estos usos se incentivan mediante la creación de núcleos alrededor de las estaciones y sobre las vías que conducen a ellas, teniendo en cuenta las características de cada estación y de los sectores aledaños para la asignación de usos.

Uso industrial: En las estaciones cuyo uso predominante sea el industrial, éste se reforzará permitiendo más destinaciones industriales por lote y reforzando este uso con otros complementarios de comercio y servicios.

TITULO II

DEL USO RESIDENCIAL

CAPITULO No.1

DISPOSICIONES PREVIAS

ARTICULO 167o. Zonificación. Para efectos de la aplicación de las normas en la zona residencial urbana ésta se divide en dos zonas asi:

- ZONA 1: Comprende las comunas 1 a 8, 11 a 13, 15, 16 y parte de las comunas 9 y 10.

- ZONA 2: Se compone de parte de la Comuna 14 o El Poblado, parte de los

barrios Asomadera 1 y 3 y el barrio Asomadera 2 de la Comuna 9.

La delimitación de las dos zonas aparece en el plano general de zonificación y en el anexo No.2.

Las dos zonas se componen de la siguiente manera:

- ZONA 1: Franja de densidad alta
  Franja de densidad media
  Franja de densidad baja

Esta zona presenta tres sectores con reglamentación especial: La Pilarica, Cerro Nutibara y Cono de Aproximación al Aeropuerto Olaya Herrera.

- ZONA 2: Areas de densidad mayor.
  Franja de densidad alta.
  Franja de densidad media. Franja de densidad baja.

  Esta zona presenta dos subsectores con reglamentación especial así: Subsectores de Renovación en la Loma de Los Parra y en la Loma de Los González, en ambos sólo se permite la construcción de vivienda unifamiliar y bifamiliar (Ver plano correspondiente a zonificación).

Paralelamente en la zona residencial se diferenciaron cuatro tipos de sectores A, B, C o D, con el fin de establecer para cada sector normas de construcción diferenciales, exigencias u obligaciones de celdas de parqueo por unidad de vivienda, el área del lote y construída en servicios colectivos y zonas verdes correspondientes a ceder como públicas o a reservar para la edificación.

Los cuadros con las normas y los que cuantifican las obligaciones para cada sector para las dos zonas aparecen en los Artículos 183o y 209o de la presente reglamentación.

PARAGRAFO: Los desarrollos de vivienda en el centro de Medellín se regirán por las normas para la zona 3, contenidas en el capítulo No.3 artículos Nos.232o. y subsiguientes.

CAPITULO No.2

PROCESOS DE DESARROLLO PARA EL USO RESIDENCIAL

I. DESARROLLOS URBANISTICOS RESIDENCIALES

ARTICULO 168o. Desarrollos urbanísticos residenciales. Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecúe específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial.

En este capítulo se determinan las normas específicas para los desarrollos urbanísticos residenciales. Deberán consultarse los capítulos Nos.2 y 3 del Título

I. que reglamentan las normas generales concernientes a todo proceso de urbanización y construcción.

ARTICULO 169o. Localización de nuevos desarrollos urbanísticos residenciales. Estos podrán desarrollarse en cualquier parte del territorio municipal incluido dentro del área urbana delimitada por el perímetro urbano, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de inestabilidad, seguridad o ambientales; aquellas que se ubiquen en zonas y corredores industriales, las definidas para usos especiales, las no compatibles con la vivienda, las de protección ecológica y ambiental. En todos los casos dichos proyectos se ceñirán a las exigencias y normas contenidas en el presente Estatuto y de acuerdo con las políticas y directrices del Plan de Desarrollo.

ARTICULO 170o. Clasificación según su localización. De acuerdo con su localización puede darse la siguiente clasificación:

1. Desarrollos urbanísticos residenciales dentro del área urbana: Dentro de ésta los proyectos, cualesquiera que sea su clasificación por tipología de vivienda y por proximidad entre las mismas, se regirán según las normas específicas de la franja de densidad mayor, alta, media o baja dentro de la cual se localizan y de acuerdo con las normas generales para todo tipo de desarrollo residencial.

2. Desarrollos urbanísticos residenciales en áreas periurbanas y rurales: Dentro de estas áreas, los proyectos pueden darse únicamente para las tipologías de vivienda unifamiliar y bifamiliar aisladas.

Se exceptúan de esta tipología de vivienda los asentamientos populares localizados en estas áreas.

ARTICULO 171o. Clasificación de la vivienda según su tipología. Según la tipología de la vivienda, puede darse la siguiente clasificación de acuerdo con las definiciones que para cada una de ellas se especifican en el capítulo correspondiente:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Bifamiliar
- Vivienda Trifamiliar
- Vivienda Multifamiliar

ARTICULO 172o. Clasificación de la vivienda según su proximidad. Con base en la proximidad entre las viviendas que forman un desarrollo urbanístico, estas pueden clasificarse de la siguiente forma:

1. Vivienda aislada: Es aquella que dispone de retiros respecto a los linderos por todos sus costados.

2. Vivienda apareada: Es aquella que se dispone adosada con otra por un lindero, conservando los restantes retiros con respecto a los lotes adyacentes.

3. Vivienda continua: Es aquella adosada con otras edificaciones en sus linderos laterales y/o de fondo.

ARTICULO 173o. Sección mínima de las vías. Las secciones mínimas de las vías públicas vehiculares y peatonales para los desarrollos urbanos residenciales deberán regirse por los mínimos establecidos en los Artículos 391o y subsiguientes.

La sección mínima de las vías vehiculares privadas será de seis metros (6 m) de calzada y andenes laterales de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m). La sección mínima de las peatonales privadas será de seis metros (6 m) con andén central de dos metros (2 m). Estas vías no requieren antejardin.

ARTICULO 174o. Vía para transporte público. Todo desarrollo masivo de vivienda,o sea aquel que prevea doscientas cincuenta (250) o más unidades de vivienda, debe disponer como mínimo de una vía colectora para el transporte público.

ARTICULO175o. Areas verdes libres recreacionales. Los proyectos urbanísticos residenciales, que de acuerdo con lo establecido en los Artículo Nos. 80o., 183o. y 210o. no se consideren urbanizados, tendrán obligatoriamente que ceder al Municipio un porcentaje del área bruta del lote. Los lotes con áreas superiores a seis mil metros cuadrados (6.000 M2) de área neta deberán disponer otro porcentaje del área bruta del terreno para zona recreativa, la cual se dejará como zona libre privada, pudiéndose contabilizar en este porcentaje las áreas verdes de retiros. Esta última es diferente a la exigida para servicios colectivos.

Los porcentajes según la franja de densidad en la cual se ubique el lote y la tipología de vivienda, son:

VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR ZONA 1

	DENSIDAD ALTA	**DENSIDAD MEDIA**	**DENSIDAD BAJA**
Area verde:			
- A ceder	13% (A.B.T.)	11% (A.B.T.)	10% (A.B.T.)
- Privada	6% (A.B.T.)	8% (A.B.T.)	10% (A.B.T.) (***)

*** El porcentaje correspondiente a área recreativa privada podrá ser cedida a título gratuito al Municipio de Medellín.

A.B.T: Area bruta del terreno a desarrollar.

- A ceder: Se aplica a lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 M2) de área bruta que no hayan adelantado un proceso formal de urbanización así como aquellos lotes que se hayan vinculado gradualmente a la malla urbana.

VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR ZONA 2

DENSIDAD MAYOR DENSIDAD ALTA DENSIDAD MEDIA DENSIDAD BAJA

Zonas verdes:
- A ceder 10% A.B.T. 10% A.B.T.

_____

A.B.T: Area bruta total.

- A ceder: Se aplica a lotes que no hayan adelantado un proceso formal de urbanizaciones, así como aquellos lotes vinculados gradualmente a la malla urbana cuya área sea superior a dos mil metros cuadrados (2.000 M2) de área bruta.

MULTIFAMILIARES ZONA 1 *2

DENSIDAD ALTA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD BAJA
Area verde:		
- A ceder	14% (A.B.T.)	13% (A.B.T.)	12% (A.B.T.)
- Privada	6% (A.B.T.)	7% (A.B.T.)	8% (A.B.T.)

(A.B.T.) Area bruta del terreno a desarrollar.
*2 Ver artículos 209o. y 210o.

MULTIFAMILIARES ZONA 2 *2

DENSIDAD MAYOR	DENSIDAD ALTA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD BAJA
Zonas verdes:			
- A ceder	12% A.B.T.	11% A.B.T.	10% A.B.T.	10% A.B.T.
- Privadas	8% A.B.T.	9% A.B.T.	10% A.B.T.	10% A.B.T.

A.B.T Area bruta total.
*2 Ver artículos 209o. y 210o.

Si el área a ceder es inferior a mil metros cuadrados (1.000 M2) el interesado cancelará a favor del Municipio de Medellin una suma de dinero equivalente al precio del porcentaje obligatorio de terreno, según avalúo catastral actualizado en el momento del pago.

Cuando el área a ceder es superior a mil metros cuadrados (1.000 M2) el interesado deberá ceder en tierra al Municipio de Medellin a título gratuito el porcentaje del área bruta del terreno con destino a zonas verdes, programas de reforestación o recreación; también podrá pagar en dinero su obligación equivalente a lo exigido, pero conservando el mismo porcentaje como área verde libre recreacional privada. En este último caso el interesado fundamentará su proposición para estudio por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, y para el pago deberá acogerse a la forma definida en el inciso

anterior.

Podrá efectuarse la cesión correspondiente a las zonas verdes, en otro lote equivalente en avalúo catastral actualizado al momento de la aprobación del canje en los sitios que Planeación disponga.

PARAGRAFO 1o. En los casos en que se cancele en dinero la obligación correspondiente al porcentaje a ceder en área de lote o se compense o ceda en otro lote, su equivalente en terreno se conservará como área libre verde recreacional privada y no podrá utilizarse con áreas de parqueo u otro tipo de edificación.

PARAGRAFO 2o. No se contabilizarán en los porcentajes para área verde libre recreacional y de servicios colectivos el área destinada a parqueaderos descubiertos. Se exceptúa de la anterior consideración el sector D de obligaciones, en el cual se podrá utilizar el cinco por ciento (5%) del área bruta del lote destinada como área verde libre privada como parqueadero común, siempre y cuando no sea posible una ubicación diferente para lograr los índices máximos permitidos; los parqueaderos así tratados no se podrán vender.

PARAGRAFO3o. Para el recibo de las obras de urbanización y/o de edificación, el interesado habrá cedido a favor del Municipio de Medellín, a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, las áreas requeridas para vías públicas, vehiculares y peatonales , el área requerida de los retiros obligatorios adicionales para área pública y lo concerniente a las áreas verdes libres recreativas que se deban ceder.

Cuando se haya autorizado el canje del área a ceder por otros terrenos, estos últimos se entregarán vinculados a via pública y debidamente adecuados y dotados.

PARAGRAFO4o. Las áreas de antejardines y retiros frontales de vía, no pueden ser incluídas dentro de los porcentajes exigidos como zonas verdes libres recreacionales.

PARAGRAFO 5o. Deberán cumplir además con los requisitos generales establecidos en el Artículo No.97o. de este Estatuto.

ARTICULO 176o. Características de las áreas libres a ceder y para servicios colectivos. Tanto las áreas verdes como las de Servicios Colectivos en los desarrollos urbanísticos residenciales deberán cumplir con todas las condiciones para su adecuado

funcionamiento, en cuanto a que exista fácil acceso para los usuarios, sean aptas para la construcción de los servicios que allí se instalen, no tengan afectaciones que impidan su utilización, y en caso de formar parte de las áreas de cesión al Municipio o a una entidad sin ánimo de lucro, estar vinculadas a una vía pública. Dichas áreas deben figurar en los planos del desarrollo urbanístico debidamente delimitadas y con su destinación. Las áreas privadas y comunales deberán constar en los reglamentos de propiedad horizontal.

Las áreas que se cedan a título gratuito al Municipio se delimitarán claramente en planos, determinando su área y destinación ya sea como área verde recreacional, para servicios colectivos o se trate de áreas residuales, con el fin de definirlos claramente como bien de uso público o bien fiscal.

Para las áreas de cesión se tomarán en cuenta los artículos Nos. 97o., 175o., 183o., 209o. y 210o.

ARTICULO 177o. Ubicación de áreas libres. Las áreas verdes recreativas y públicas estarán ubicadas en forma concentrada, conforme lo disponga el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, en un sólo globo de terreno. De no ser posible, esto se concentrará en terrenos de por lo menos mil metros cuadrados (1000 M2), ubicados espacialmente en forma equilibrada para los servicios del caso, según el proyecto.

Los nuevos desarrollos urbanísticos procurarán integrar el área libre pública a ceder de tal forma que quede colindante con las ya existentes o aprobadas.

ARTICULO178o. Servicios colectivos. El área del lote de los servicios colectivos en los desarrollos urbanisticos residenciales que de acuerdo con lo establecido en este Estatuto tengan dicha obligación, será un porcentaje variable del área bruta del terreno según la franja de densidad en que se ubique el lote. Sobre ella se construirán instalaciones con destino a dichos servicios, según la tipología de desarrollo, y de acuerdo con los servicios que se requieran. En ambos casos conforme se establece en los cuadros siguientes y en los artículos 183o., 209o. y 210o.

VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR ZONA 1

	DENSIDAD ALTA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD BAJA
Servicios colectivos:			
- Lote	7% A.B.T.	6% A.B.T.	5% A.B.T.
- Construcción	1 M2 por Vivienda	1 M2 por Vivienda	1 M2 por Vivienda

A.B.T: Area bruta del terreno a desarrollar.

VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR ZONA 2

	DENSIDAD MAYOR	DENSIDAD ALTA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD BAJA
Servicios colectivos:				
- Lote	5% A.B.T.	5% A.B.T.		
- Construcción	1% A.T.C.	1% A.T.C.		

A.T.C Area construída total.
A.B.T: Area bruta total.

MULTIFAMILIARES ZONA 1

DENSIDAD ALTA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD BAJA
Servicios colectivos:		
- Lote	8% A.B.T.	7% A.B.T.	6% A.B.T.
- Construcción	1 M2 por Vivienda	1 M2 por Vivienda	1 M2 por Vivienda

(A.B.T.) Area bruta del terreno a desarrollar.

MULTIFAMILIARES ZONA 2

DENSIDAD MAYOR	DENSIDAD ALTA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD BAJA
Servicios colectivos:			
- Lote	6% A.B.T.	6% A.B.T.	5% A.B.T.	5% A.B.T.
- Construc.	1% A.T.C.	1% A.T.C.	1% A.T.C.	1% A.T.C.

A.B.T: Area bruta total.
A.T.C: Area total construída.

Las áreas destinadas a servicios colectivos podrán cederse al municipio o a entidades sin ánimo de lucro que presten servicios comunitarios o colectivos a la comunidad en general o a la población del desarrollo residencial. Estas entidades deberán hacerse cargo del mantenimiento total de dichas áreas, así como de los impuestos o tasas con que llegaren a ser gravadas por alguna circunstancia. Su destinación exclusiva no podrá ser cambiada para usos distintos a los colectivos o comunitarios que se les asignen.

Cuando las zonas para servicios colectivos no sean cedidas al municipio ni a una entidad sin ánimo de lucro, podrán dejarse en manos de la copropiedad, en cuyo caso el interesado estará en la obligación de elaborar un reglamento de propiedad horizontal, donde consten los deberes y derechos de dicha copropiedad frente a estas áreas.

ARTICULO 179o.Construcción de servicios colectivos. Los desarrollos urbanísticos residenciales deberán cumplir con la construcción de servicios colectivos, así:

a. En la Zona 1: A razón de un metro cuadrado (1 M2) por cada unidad de vivienda.

b. En la Zona 2: A razón de uno por ciento (1%) del área total construída excluyendo los niveles de parqueaderos.

Cuando se trate de desarrollos por construcción simultánea o por etapas, la construcción de los servicios colectivos se ubicará preferentemente sobre dichas áreas, pero si por cualquier motivo se ubican en otro sitio, el lote conservará de todos modos su destinación o carácter para la instalación de otros servicios que requiera la comunidad. El interesado podrá cumplir dicha obligación en cualquier barrio o sector a juicio del Departamento Administrativo de Planeación. Será

requisito el cumplimiento de la obligación para el recibo de las obras de urbanización ó de construcción según el caso.

c. Los desarrollos de lotes cumplirán la obligación, así:

Si se trata de desarrollos urbanísticos de loteo para vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar el interesado deberá cumplir dicha obligación en el barrio o sector que el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana disponga, ya sea como construcción nueva o adecuación de una existente que se destine a este uso. Será requisito el cumplimiento de la obligación para el recibo de obras de urbanización.

En los desarrollos urbanísticos de loteo para vivienda multifamiliar la obligación, tanto de lote como de servicios colectivos, se dejará de manera proporcional en cada lote y se cumplirá a medida que se desarrollen; será requisito para el recibo de construcción en cada lote. En este caso, la obligación deberá constar en los planos y oficio de aprobación de la urbanización.

PARAGRAFO: En los casos de adecuación de edificaciones se contabilizará el área reformada según los criterios de reforma menor, parcial o total. La equivalencia en M2 de área reformada, será del veinticinco por ciento (25%) por metro cuadrado para la reforma menor, cincuenta por ciento (50%) para la reforma parcial y ochenta por ciento (80%) para la reforma total.

Para construcciones nuevas o adiciones la equivalencia será metro a metro.

ARTICULO180o. Procedimiento para determinar el tipo de servicios colectivos. El interesado presentará en la propuesta, el tipo de instalaciones que se construirán como cumplimiento a la exigencia de los servicios colectivos, asi como su área y localización dentro del desarrollo urbanístico; estos servicios podrán ser guarderías, capilla, salones múltiples o comunales, puestos de policia, áreas deportivas o similares.

El Departamento Administrativo de Planeación Metopolitana, evaluará la propuesta y comunicará al interesado su aceptación, o en caso contrario el tipo de servicios que debe construír, de acuerdo con los estudios que posea esta Dependencia sobre las necesidades de equipamiento.

Cualquier variación a la ubicación o tipología de los servicios colectivos aprobados con el nuevo desarrollo urbanístico, deberá someterse nuevamente a estudio por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

La construcción de los servicios colectivos deberá hacerse con las mismas especificaciones de las obras generales de edificación del proyecto, inclusive si se hace en otro sector; para los casos de loteo las construcciones deben tener especificaciones similares a la predominante en el sector, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 181o. Areas mínimas de vivienda. Las unidades de vivienda en las urbanizaciones y edificaciones aisladas serán proyectadas con un área habitacional útil así:

a. Vivienda de una alcoba 30.00 M2
b. Vivienda de dos alcobas 40.00 M2
c. Vivienda de tres alcobas 60.00 M2
d. Vivienda de cuatro alcobas 80.00 M2

PARAGRAFO 1o. El área habitacional útil mínima se entiende con exclusión de las áreas de acceso y circulación comunes a las viviendas requeridas en el proyecto.

PARAGRAFO 2o. En un desarrollo residencial, o en cualquier tipo de edificación multifamiliar el número de viviendas estará dado por las resultantes al aplicar el conjunto de normas establecidas por el presente Estatuto.

ARTICULO 182o. Exigencias adicionales. Para todo proyecto de urbanización residencial que prevea quinientas (500) o más unidades de vivienda, se harán exigencias adicionales a las establecidas en esta reglamentación en lo relacionado con las necesidades de equipamientos colectivos, sistemas viales, cesión de áreas, etc. a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

II. DESARROLLOS URBANISTICOS PARA VIVIENDA

UNIFAMILIAR BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR

ARTICULO 183o. Normas para desarrollos urbanísticos de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar y/o trifamiliar. Tanto para desarrollos urbanísticos por loteo, como para aquellos que se ejecuten mediante el proceso de construcción simultánea, rigen las siguientes normas generales, según la zona y la franja de

densidad en la cual se ubiquen.

Las delimitaciones de zonas y franjas de densidad pueden consultarse en el anexo No.2 de las presentes normas. Los diferentes sectores de obligaciones son los especificados en el plano que acompaña ésta reglamentación, y en el Artículo 167o.

FRANJAS DE DENSIDAD EN LA ZONA 1

	DENSIDAD ALTA	**DENSIDAD MEDIA**	**DENSIDAD BAJA**
Características del loteo:			
Antejardín	Segu'n vía	Según vía	Según vía
Area mínima lote individual	72 M2 Más antejardín si lo hubierehubiere	72 M2 Más antejardín si lo hubierehubiere para unifamiliar Antejardín si lo hubiere para bifamiliar	60 M2 Más antejardín si lo hubiere para unifamiliar 72 M2 más
Frente lote (mínimo)	5.50 m unifamiliar 6.00 m bifamiliar y trifamiliar	5.50 m unifamiliar 6.00 m bifamiliar y trifamiliar	5.50 m unifamiliar 6.00 m bifamiliar y trifamiliar
Tipología de vivienda	R-U ** y/o R-B ** continua R-T*	R-U y/o R-B continua R-T*	R-U y/o R-B continua R-T*
Otras exigencias:			
Densidad máxima en área bruta	130 Unid. Viv/Ha.	110 Unid.Viv/Ha	80 Unid. Viv/Ha

(Continuación)

FRANJAS DE DENSIDAD EN LA ZONA 1

	DENSIDAD ALTA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD BAJA
Obligaciones:			
Servicios colectivos: *3			
- Lote	7% A.B.T.	6% A.B.T.	5% A.B.T.
- Construcción	1 M2 por Vivienda	1 M2 por Vivienda	1 M2 por Vivienda
Area verde:			
- A ceder *4	13% (A.B.T.)	11% (A.B.T.)	10% (A.B.T.)
- Privada *5	6% (A.B.T.)	8% (A.B.T.)	10% (A.B.T.) (***)
Parqueaderos	Según sectores B, C y D de obligaciones (ver artículo 209)	Según sectores B, C y D de obligaciones (ver artículo 209)	Según sectores C y D de obligaciones (ver artículo 209)

* Admite tipología R-T en lote de 72.00 M2 más antejardín con frente mínimo de 6 metros.

** Excluyendo áreas de influencia inmediata a las estaciones del Metro.

*** El porcentaje correspondiente a área recreativa privada podrá ser cedida a título gratuito al Municipio de Medellín.

R-U: Vivienda Unifamiliar.

R-B: Vivienda Bifamiliar.

R-T: Vivienda Trifamiliar.

A.B.T: Area bruta del terreno a desarrollar.

*3 En lotes a partir de dos mil metros cuadrados (2.000 M2) de área bruta.

*4 Se aplica a lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 M2) de área bruta que no hayan adelantado un proceso formal de urbanización así como aquellos lotes que se hayan vinculado gradualmente a la malla urbana.

*5 En lotes a partir de seis mil metros cuadrados (6.000 M2) de área neta.

FRANJAS DE DENSIDAD EN LA ZONA 2

	DENSIDAD MAYOR	DENSIDAD ALTA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD BAJA

Loteo

Antejardín Según vía Según vía Según vía Según vía

Area lote 300 M2 400 M2

Frente lote 15 m 20 m

Retiros entre lotes (Según fachada) * Laterales 3 y 6 m (Según fachada) * Laterales y de fondo 3 y 6 m

Perimetrales *** 5 metros5 metros

(Continuación)

FRANJAS DE DENSIDAD EN LA ZONA 2

	DENSIDAD MAYOR	DENSIDAD ALTA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD BAJA
Tipología de Vivienda	**	**	R-U, R-B, R-T aisladas Con apareamiento posterior y/o lateral	R-U, R-B, R-T aisladas Con apareamiento lateral
Otras exigencias				
Ocupación máxima:			40% A.N.T.	35% A.N.T.
Obligaciones:				
Servicios colectivos: *3				
- Lote			5% A.B.T.	5% A.B.T.
- Construcción			1% A.T.C.	1% A.T.C.
Zonas verdes:				
- A ceder *4			10% A.B.T.	10% A.B.T.
Parqueaderos			Según sectores A y B de obligac.	Según sector A de obligaciones (ver artículo 209) (ver artículo 209)

** No se permite la construcción de urbanizaciones unifamiliares y bifamiliares en zonas de densidad alta y mayor.

A.N.T: Area neta del terreno a desarrollar.

* Entre lotes de un mismo desarrollo urbanístico, se admitirán los siguientes retiros:

Para fachadas abiertas: Tres metros (3 m) del paramento de construcción a lindero para conformar seis metros (6 m) entre fachadas.

*** Retiro perimetral es el retiro interior adyacente al perímetro de la urbanización. Podrá existir fachada abierta, sin exigencia de retiro adicional sobre este retiro perimetral.

A.T.C Area construída total.

A.B.T: Area bruta total.

*3 En lotes a partir de dos mil metros cuadrados (2.000 M2) de área bruta.

*4 Se aplica a lotes que no hayan adelantado un proceso formal de

urbanizaciones, así como aquellos lotes vinculados gradualmente a la malla urbana cuya área sea superior a dos mil metros cuadrados (2.000 M2) de área bruta.

PARAGRAFO 1o. En los desarrollos urbanísticos para vivienda bifamiliar no se aceptará la partición de los frentes del lote para soluciones apareadas a un sólo nivel.

PARAGRAFO 2o. A juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana y dependiendo de la buena calidad de la solución, en aquellos lotes que tengan doble frente, se admitirá que el frente mínimo establecido sólo se cumpla en uno de los mismos.

PARAGRAFO 3o. De las normas generales de loteo se exceptúan las que rigen para los desarrollo de vivienda de interés social, contenidas en los Artículos 187o. a 201o.

ARTICULO 184o. Desarrollos urbanísticos en áreas de influencia inmediata de las estaciones del Metro. En estas áreas sólo se admitirán nuevos desarrollos urbanísticos para vivienda trifamiliar y multifamiliar sea cual fuere la franja de densidad en la cual se ubiquen.

PARAGRAFO 1o. Podrá autorizarse una combinación del uso residencial unifamiliar o bifamiliar con el uso de comercio y servicio, siempre y cuando la vivienda se dé a nivel de segundo (2o.) piso y la edificación prevea la posibilidad estructural de un futuro tercer (3er.) piso, lo cual se garantizará con los cálculos estructurales.

PARAGRAFO 2o. No se admitirán las tipologías de vivienda unifamilar o bifamiliar en lotes aislados situados en dichas áreas de influencia, salvo como adiciones y/o reformas a lo existente. Estos lotes deberán buscar la forma de integrarse con otros predios para lograr el área que les permita desarrollarse como edificaciones trifamiliares o multifamiliares y en caso de no ser esto posible, serán tratados como casos especiales por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

PARAGRAFO 3o. Las edificaciones ubicadas en los sectores C y D de obligaciones, en lotes de hasta 300 metros cuadrados (300 M2), en las que atendiendo a la imposibilidad económica de los propietarios de construír simultáneamente un trifamiliar o un multifamiliar se permitirá las modalidades de vivienda unifamiliar y bifamiliar siempre y cuando se cubran con losa los primeros 1o. y segundos 2o. niveles y la estructura se calcule con base en una

adición posterior para llegar a tres (3) pisos.

ARTICULO 185o. Normas para vivienda multifamiliar. Los desarrollos urbanísticos para vivienda multifamiliar que se ejecuten mediante el proceso de construcción simultánea, se regirán por las normas generales contenidas en los Artículos 168o. a 182o., 209o. y 210o. de la presente reglamentación en cuanto a índices de construcción, parqueaderos privados y para visitantes, servicios colectivos, áreas libres privadas y a ceder, etc. de acuerdo con la franja de densidad y el sector de obligaciones en el cual se ubican y el tamaño de los lotes.

PARAGRAFO1o. Las combinaciones con usos comerciales o los desarrollos urbanísticos residenciales que se proyecten en áreas de comercio, deberán cumplir además con las exigencias para las zonas y usos comerciales contenidas en el Capítulo No.4 del Título III de la tercera parte de esta reglamentación.

PARAGRAFO 2o. Son aplicables además todas las normas específicas de construcción, tanto las relacionadas con el espacio público: retiro a ejes de vías, voladizos, etc. como las que se refieren a la construcción en sí, tales como normas de seguridad colectiva, tamaño de patios y vacíos, etc.

ARTICULO 186o. Retiros a predios colindantes. En los globos de terrenos destinados a las desarrollos urbanísticos cerrados para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, ya sea continua, aislada o apareada, deberá dejarse un retiro perimetral a linderos general de la urbanización, de cinco metros (5 m) para fachada abierta y semicerrada. En la zona No.2 deberá conservarse este retiro para fachadas cerradas.

PARAGRAFO1o. Los desarrollos urbanísticos de cualquier tipología de vivienda, en el caso de colindar con usos no compatibles que ya se encuentren asentados en el sector, deberán observar un retiro que será fijado por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana según el análisis de cada caso específico, tomando como mínimo quince metros (15 m) al lindero con el uso no compatible. Igualmente deberán dejar este retiro los lotes con usos no compatibles con vivienda y que sean o estén en límites de zonificación.

III. DESARROLLOS URBANISTICOS PARA VIVIENDA DE INTERES

SOCIAL

ARTICULO 187o. Concepto. Para efectos de las normas urbanísticas del presente Estatuto denomínase vivienda de interés social aquella cuyo precio de venta, que incluye el lote y una mínima solución habitacional, no exceda de 100 salarios mínimos vigentes al momento de la adjudicación o la venta. Las viviendas con precios superiores a 100 sin exceder de 135 salarios mínimos continuarán gozando de los beneficios establecidos en la Ley 09 de 1989 pero no de los establecidos en las presentes normas.

PARAGRAFO 1o. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana controlará que el precio de venta de las unidades de vivienda corresponda a los topes establecidos para este tipo de solución habitacional.

PARAGRAFO 2o. El incumplimiento del límite máximo del precio de venta para quienes se hubieren beneficiado de las normas aquí establecidas se considerará contravención a las normas del uso del suelo sancionable de conformidad con los artículos 53o. y 66o. de la Ley 09 de 1989.

ARTICULO 188o. Ejecutores. Los desarrollos urbanísticos para vivienda de interés social podrán ser construídas por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas, también podrán ser ejecutadas por entidades del sector privado o en forma concertada por los sectores público y privado.

ARTICULO 189o. Localización. Podrán localizarse dentro del perímetro urbano en las áreas que admitan el uso residencial, el interesado deberá allegar estudio de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno así como de los factores geológicos y de estabilidad del suelo con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos.

ARTICULO 190o. Tipología de vivienda. Los desarrollos urbanísticos con obras mínimas o de vivienda de interés social admitirán todas las tipologías de vivienda. Las normas serán aplicadas a los programas respectivos, con salvedades en cuanto a obras a ejecutar, secciones viales, parqueaderos, loteo y trámites. En las áreas con restricciones para determinada tipología de vivienda, la de interés social debe someterse a dichas restricciones.

ARTICULO 191o. Normas generales. Para estos desarrollos rigen las normas

generales contenidas en los Artículos 183o.a 186o. de la presente reglamentación, según la tipología de vivienda.

ARTICULO 192o. Normas específicas. Para las tipologías de vivienda unifamiliar, el área mínima del lote será de cincuenta y cuatro metros cuadrados (54 M2) más área de antejardín donde se exija según vía y frente mínimo de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m).

Para vivienda bifamiliar el área mínima de lote será de sesenta metros cuadrados (60 M2) más antejardín donde se exija y para vivienda trifamiliar, el área mínima del lote será de setenta y dos metros (72 M2) más antejardín donde se exija y en ambos casos el frente mínimo será de seis metros (6 m).

Las tipologías de vivienda multifamiliar, trifamiliar y bifamiliar se regirá por el área habitacional útil mínima de cuarenta metros cuadrados (40 M2), en todas las franjas de densidad.

PARAGRAFO 1o. En los desarrollos urbanísticos para vivienda bifamiliar no se aceptará la partición de los frentes del lote para soluciones apareadas a un sólo nivel.

PARAGRAFO 2o. A juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana y dependiendo de la buena calidad de la solución, en aquellos lotes que tengan doble frente, se admitirá que el frente mínimo establecido sólo se cumpla en uno de los mismos.

ARTICULO 193o. Area mínima de vivienda para las tipologías unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar. Para estas tipologías de vivienda el área mínima ya sea entregada por el urbanizador o construída directamente por el usuario será de dieciocho metros cuadrados (18 M2) como vivienda embrionaria y debe conformar una solución que conste de un espacio múltiple y área de servicios (Cocina y baño).

En el evento de que el interesado plantee vivienda bifamiliar o trifamiliar embrionaria deberá entregar la losa de uso común, con un área mínima de cuarenta metros cuadrados (40 M2) por piso y con base en lo anterior, la solución de espacio múltiple y área de servicios con un mínimo de dieciocho metros cuadrados (18 M2). Deberá presentar planos con el desarrollo completo en las áreas de las losas, así como la determinación de las áreas comunes. Deberá cancelar los impuestos de construcción de cada una de las viviendas definitivas a desarrollarse por lote.

Serán aplicables las normas de desarrollo de vivienda de interés social a programas de lotes con servicios.

ARTICULO 194o. Obras mínimas a ejecutar. Según el programa de urbanización con obras mínimas, el interesado público o privado,

se comprometerá a efectuar las siguientes obras indispensables:

1. Apertura de todas las vías vehiculares y senderos peatonales aprobados, incluído el descapote, llenos y cortes hasta la subrasante definida. Las vías vehiculares de acceso se entregarán en afirmado compactado. Los andenes, cordones, cunetas y zonas verdes de las vías vehiculares y peatonales deben ser también ejecutados por el interesado.
2. Apertura y explanación de las áreas libres verdes y recreativas, y las destinadas a la futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente delimitadas y cercadas.

3. Cesión de áreas para vías, zonas verdes, servicios colectivos y adecuación de las áreas de parqueo con las especificaciones anotadas en el numeral 1. para las vías.
4. Infraestructura de servicios públicos. Alcantarillado general separado, servicio de acueducto; servicio de energía y alumbrado público; servicio telefónico a base de teléfonos públicos localizados estratégicamente en el desarrollo. Todos estos servicios tendrán el diseño y las especificaciones mínimas que determinen las Empresas Públicas de Medellín para este tipo de desarrollo.

PARAGRAFO No se permitirá el fraccionamiento o desenglobe de lotes sin que previamente se determine a cargo de quién queda la obligación de ejecutar las obras mínimas de urbanización y de efectuar cesiones obligatorias gratuitas.

ARTICULO 195o. Sección mínima de las vías. La sección pública mínima de vías vehiculares y peatonales en desarrollos de vivienda de interés social en sector D será de diez metros (10.00 m), distribuídos así: Calzada o área central de siete metros (7.00 m) y andenes laterales de uno con cincuenta metros (1.50 m) en los demás sectores será de trece metros (13 m) con zona verde de uno con cincuenta metros (1.50 m). En estos desarrollos no se requiere de antejardín. Las demás vías se regirán por los artículos 403o. y subsiguientes del presente Estatuto. En las demás vías peatonales el ancho de la calzada se entregará en zona verde.

ARTICULO 196o. Tramitación. La aprobación de los desarrollos para vivienda de interés social, será dada por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, que diligenciará con carácter prioritario, bajo la modalidad de caso especial, el estudio de la misma. En lo pertinente a trámites y procedimientos de aprobación y recibo, se acogerán a las normas generales al respecto.

IV. HABILITACION DE BARRIOS

ARTICULO 197o. Asentamientos subnormales o zonas de desarrollo evolutivo. Son aquellos asentamientos con características urbanas, que no siguieron el proceso normal de toda urbanización, es decir sin sujeción a las disposiciones legales y que partiendo de un terreno ocupado o no por viviendas de desarrollo progresivo, continúa con un proceso lento tendiente a la consolidación total de las obras de infraestructura y de las edificaciones. Por lo general, este tipo de asentamientos carecen desde su comienzo de obras básicas de infraestructura vial, de redes de servicios públicos y de servicios colectivos para la comunidad que los habita.

ARTICULO 198o. Sectores habilitables. Los asentamientos subnormales o zonas de desarrollo incompleto o evolutivo son susceptibles de un proceso de habilitación, al cual podrán acogerse los desarrollos o asentamientos previstos dentro de programas de habilitación, con sujeción al orden de prioridades que para el efecto establezca la Administración Municipal.

Es requisito fundamental que el asentamiento o desarrollo urbano no esté localizado en zonas inundables o geológicamente inestables, y que en términos generales respete las vías que establezcan los Planes Viales.

ARTICULO 199o. Entidades participantes en la habilitación. Podrán participar en este tipo de programas de habilitación entidades públicas tales como: Empresas Públicas de Medellín, Desarrollo de la Comunidad, Instituto de Crédito Territorial, B.C.H., Corvide, Universidades y entidades similares autorizadas por el gobierno.

ARTICULO 200o. Proceso. Las diferentes entidades comprometidas entrarán a hacer los planteamientos urbanísticos presentando los levantamientos, planos y demás estudios que les sean exigidos, y la oficina de Planeación Metropolitana dará la aprobación preliminar si lo estimare conveniente. En relación con los servicios públicos, su prestación puede ser inicialmente a nivel comunal para llegar finalmente a la instalación de servicios individuales a cada vivienda. La solución dada a los servicios públicos deberá llevar la aprobación de las Empresas Públicas de Medellín, requisito sin el cual no se dará aprobación definitiva al programa de habilitación.

ARTICULO 201o. Recibo definitivo de edificaciones en programas de habilitación. Podrá procederse a la expedición de recibo de construcción para las edificaciones, sin la terminación de las obras de urbanización, previa presentación y aprobación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana de la programación de dichas obras, las cuales pueden ser acometidas por Acción Comunal o con ayuda de entidades oficiales, como Empresas Públicas, Obras Públicas, etc. El recibo, de las obras de urbanismo en estos programas se hará una vez estén terminadas las obras.

Podrán acogerse a dicho proceso las zonas que estén dentro de algunas de las siguientes tipologías:

1. Barrios subnormales o de invasión que estén en proceso de conformación.

2. Barrios ya conformados que cuenten con algunos o todos los servicios, pero no siguieron trámite de urbanización y por lo tanto no han sido legalizados.

3. Desarrollo de vivienda de emergencia, o vivienda de interés social promovida por la Administración Municipal como programa especial.

PARAGRAFO Para los dos primeros grupos de esta clasificación el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana entrará a determinar las dimensiones mínimas aceptables de vías, servidumbres, senderos peatonales y áreas mínimas de los lotes. En el caso de los desarrollos nuevos con obras mínimas o de interés social se acogerán a las presentes normas en los trámites, pero deben ajustarse a las dimensiones mínimas de loteo, vías vehiculares y peatonales, etc. según lo dispuesto en los Artículos 187o. a 196o.

V. DESARROLLOS URBANISTICOS RESIDENCIALES EN EL AREA PERIURBANA

ARTICULO 202o. Concepto. Comprende la parte del territorio Municipal, enmarcada entre el perímetro urbano y las cotas 2.400 al costado oriental y 2.000 al costado occidental de la ciudad.

ARTICULO 203o. De la normas específicas. Los desarrollos urbanísticos residenciales que se proyecten en esta área se regirán por las siguientes normas:

1. Densidad: Máxima de seis viviendas por hectárea bruta, para vivienda unifamiliar únicamente. Se admitirá la construcción de dos (2) edificaciones en el mismo lote cuando una de estas sea para utilización como vivienda de mayordomos; en ningún caso se podrá aceptar la partición del lote.

2. Vías y retiros: El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado como requerimiento mínimo.

La sección de la vía será de 10 m así: la calzada será de 6 m y 2 m a cada lado para adecuar berma o andén según el caso.

El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima de cinco metros (5 m) a partir del eje de la vía. La franja ubicada entre el borde de la calzada y el cerco, se destinará a cuneta y/o andén, a criterio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, de acuerdo a la conformación de la zona, topografía o proximidad a la malla urbana.

El radio mínimo para la curva será de quince con cincuenta metros (15.50 m), con pendiente máxima del dieciseis por ciento (16%).

La construcción deberá respetar un retiro frontal a eje de vía, de diez metros (10 m).

El resto del entramado vial podrá ser en senderos peatonales, con sección de seis metros (6 m) con un mínimo de dos metros (2 m) en afirmado o andén. La construcción respetará un retiro de ocho metros (8 m) al eje de los senderos.

Los lotes individuales tendrán retiros laterales y de fondo de cinco metros (5 m) como mínimo; podrán cercarse con malla, setos o elementos transparentes por sus linderos; no con mampostería.

3. Loteo: En las zonas donde se cuente con alcantarillado, el lote mínimo será de mil quinientos metros cuadrados (1.500 M2) y veinticinco metros (25 m) de frente. En aquellas áreas donde las aguas residuales deban tratarse por el sistema de tanque séptico individual complementado con pozo de absorción, el lote mínimo será de una hectárea.

4. Alturas: La altura máxima permitida para las viviendas será de dos pisos y manzarda.

5. Cesiones: Este tipo de desarrollos urbanísticos está exento de la cesión de áreas verdes y de la cesión de las fajas correspondientes a las vías, salvo en aquellos casos en que se requiera para lograr la continuidad del Plan Vial Rural.

Tampoco se exigirá área libre para servicios comunales pero sí deberán cumplir con la exigencia de la construcción en servicios colectivos del uno por ciento del área construída total, tratándose de desarrollos por construcción simultánea; o de tres metros cuadrados (3 M2) por lote para vivienda unifamiliar, en desarrollos por loteo, con el fin de adecuar, construir o adicionar áreas para mejorar el equipamiento de la vereda o sector. Esta obligación podrá cumplirse también mediante el pago en dinero, equivalente al avalúo catastral actualizado del terreno y al valor de la construcción de los servicios colectivos, al momento del pago, en procedimiento similar al que rige para el pago de las áreas verdes a ceder.

6. Servicios públicos: En las áreas donde no existe sistema de alcantarillado se admiten sistemas elementales como tanques sépticos complementados con campos de infiltración, de acuerdo con las especificaciones para el área semi-rural, según las normas de Empresas Públicas de Medellín y/o Metrosalud. Esta última dependencia asimismo dispondrá las características del servicio de acueducto; en cuanto a las mercedes de agua serán las establecidas por el Instituto de Recursos Naturales (INDERENA). Las especificaciones para el servicio de energía y teléfono serán las que establezca Empresas Públicas de Medellín.

La aprobación de un loteo en zona periurbana quedará supeditada a la presentación ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana de los documentos que garanticen la prestación de los servicios básicos, expedidos por las entidades antes anotadas.

Los desarrollos por construcción simultánea sólo se autorizarán a la presentación de los documentos antes anotados.

ARTICULO 204o. Lotes independientes en zona periurbana. Los lotes independientes en áreas periurbanas o aquellos resultantes de un proceso de partición, deberán acogerse a las presentes normas en cuanto a áreas mínimas, especificaciones de las vías, retiros, etc.

En los casos de lotes con áreas inferiores a las aquí especificadas y que demuestren haber sido segregados de otro de mayor extensión con anterioridad a las presentes normas, serán estudiados como casos especiales por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

PARAGRAFO Se exceptúan aquellas viviendas o lotes que hagan parte de un núcleo con características de vivienda popular, en estos casos, previa verificación de lo anterior, la oficina podrá autorizar construcción, reforma o adición en lotes con áreas inferiores a las aquí estipuladas, pero no serán autorizadas nuevas particiones de lotes sin cumplir con estas exigencias mínimas.

VI. NORMAS DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR

ARTICULO 205o. Aplicabilidad y concepto. Las normas contenidas en este aparte se aplican en áreas destinadas al uso residencial e interiores al perímetro urbano.

Son edificaciones multifamiliares las que tienen cuatro viviendas o

más,construidas en lotes cuya dimensión sea superior a cien metros cuadrados (100 M2), se presentan en forma agrupada o aislada y tienen áreas y servicios comunes.

PARAGRAFO. Cuando una edificación sobrepase la altura de tres pisos o tres viviendas se le aplicará las normas de multifamiliar.

ARTICULO 206o. Area mínima del lote y frente mínimo. Las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar se ubicarán en lotes con área neta superior a cien metros cuadrados (100 M2).

De acuerdo a la altura de las edificaciónes el frente mínimo será de seis metros (6 m) si no sobrepasan la altura de tres pisos; de siete metros (7 m) si tienen cuatro (4) pisos; de ocho metros (8 m) si tienen cinco pisos o más.

De acuerdo al área neta del lote el frente mínimo será de veinte metros (20 m) si el lote tiene dos mil metros cuadrados (2.000 M2) o más; tendrá veintiseis metros (26 m) de frente si pasa de seis mil metros cuadrados (6.000 M2).

ARTICULO 207o. Ubicación. La vivienda multifamiliar podrá localizarse en áreas destinadas al uso residencial que cumplan las siguientes condiciones mínimas.

1. Que los lotes estén en zonas urbanizadas con frente a vías que formen parte de la malla vial urbana y estén dotados de todos los servicios públicos básicos: acueducto, alcantarillado, energía y lo relacionado con teléfonos según exigencias de EE.PP de Medellín.

2. Que la infraestructura vial y de servicios esté en capacidad o posibilidad de soportar el aumento en la demanda de estos y el volumen vehicular que se incrementará con el mayor número de viviendas.

3. Que en el sector o en sus proximidades existan servicios comunales de tipo recreacional, educativo y de salud que permitan atender la demanda de la población que se incrementará por los efectos de la construcción de nuevas viviendas.

4. Que exista servicio establecido de transporte público colectivo o en su defecto que las especificaciones de la estructura vial existente permitan implementar dicho servicio con facilidades de accesibilidad.

5. Que la infraestructura vial existente esté conformada por vías construídas (no en proyecto) con sección pública no inferior a doce (12) metros entre

bordes interiores de andenes.

PARAGRAFO 1o. Los lotes ubicados en zonas a desarrollar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana en zonas desarrolladas deberán consultar los requisitos generales en el Artículo 83o.

PARAGRAFO 2o. Para los dos (2) casos determinados en el parágrafo 1o. cualquier edificación multifamiliar deberá presentar los estudios que se determinan en el artículo 84o. y subsiguientes.

PARAGRAFO 3o. Los terrenos de que trata el presente artículo podrán requerir el trámite de obras de urbanismo cuando no formen parte de urbanizaciones existentes o cuando haciendo parte de ellas requieran de obras adicionales de infraestructura vial, de servicios públicos básicos o estén afectados por proyectos viales.

El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana determinará en cada caso la necesidad del trámite o fase, a partir del cual este pueda iniciarse.

Deberán además cumplir conlos artículos sobre vinculación a la malla urbana y demás disposiciones sobre vías, áreas geológicamente inestables, retiros y tratamientos especiales de las corrientes de agua, afectación por servidumbres, protección forestal, protección y utilización de edificaciones tradicionales y normas básicas de todo proceso de desarrollo contenidas en el presente Estatuto.

ARTICULO 208o. Sección pública mínima de las vías. Las edificaciones multifamiliares sólo podrán construirse en lotes que tengan frente a vías construídas con sección pública mínima de doce metros (12 m) entre los bordes interiores de los andenes o límite con la propiedad privada.

El antejardín y la zona verde deberán adecuarse; el andén y la calzada de la vía estarán totalmente construídos para obtener al recibo de construcción.

PARAGRAFO. Las edificaciones aisladas en lotes con área neta inferior a 2000 M2 ubicados en sector D de obligaciones y en cuadras ya conformadas que no estén asfaltadas podrán obtener el recibo de construcción con la calzada en ese estado pero los demás elementos que conforman la sección de la vía al frente del lote estarán construidos.

ARTICULO 209o. Indices de construcción y de Ocupación. Sectores de obligaciones. Los índices de construcción y los "sectores de obligaciones" (u obligaciones por sectores) para las edificaciones multifamiliares, dependen básicamenten del área del lote, de la zona o subzona donde se ubica, de la franja de densidad a la que pertenece y de las obligaciones que se imponen al proyecto según el sector en el cual se ubica, relacionadas con el número de parqueaderos privados y de visitantes por vivienda, con los servicios colectivos en lote y construcción, y con áreas verdes privadas.

Los índices de ocupación para edificaciones multifamiliares, dependen de la zona o subzona en que se ubique el proyecto y del "sector de obligaciones" al cual pertenece.

En los cuadros siguientes se resume la reglamentación para los índices de construcción y de ocupación y para los distintos sectores de obligaciones:

ZONA 1. (Laureles, Belén, Robledo, Calazans, Manrique, Buenos Aires, Estadio, La América, Prado, etc.)

INDICES DE CONSTRUCCION DE ZONA 1

GRUPO	AREA NETA DEL LOTE	DENSIDAD ALTA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD BAJA

	M2 (*1)	**B-C-D**	**B-C-D**	**C-D**
1	***	100-300	3.0	2.4	**
2	***	301-900	3.2	2.5	2.4
3		901-2.000	3.4	2.6	2.5
4		2.001-6.000	3.6	2.7	2.6
5		6.001 o mas	3.8	2.8	2.7

*1 Ver artículo 210o.

** Construcción con altura máxima de cuatro (4) pisos.

*** Los edificios aislados cuya altura máxima sea hasta cinco niveles en cualquier franja de densidad no tendrán que cumplir con el índice de construcción establecido.

OBLIGACIONES ZONA 1

ZONAS VERDES Y SERVICIOS COLECTIVOS *2

	DENSIDAD ALTA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD BAJA
Servicios colectivos: *3			
- Lote	8% A.B.T.	7% A.B.T.	6% A.B.T.
- Construcción	1 M2 por Vivienda	1 M2 por Vivienda	1 M2 por Vivienda
Area verde:			
- A ceder *4	14% (A.B.T.)	13% (A.B.T.)	12% (A.B.T.)
- Privada *5	6% (A.B.T.)	7% (A.B.T.)	8% (A.B.T.)

(A.B.T.) Area bruta del terreno a desarrollar.

*2 Ver artículo 210o.

*3 En lotes a partir de dos mil metros cuadrados (2.000 M2).

*4 Se aplica a lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 M2) de área bruta que no hayan adelantado un proceso formal de urbanización así como aquellos lotes que se hayan vinculado gradualmente a la malla urbana.

*5 En lotes a partir de seis mil metros cuadrados (6.000 M2).

PARQUEADEROS

GRUPO	AREA NETA DEL LOTE M2 (*1)	PARQ/PRIV/VIV B C D	PARQ/VISIT B C-D
1	100-300	1/1 1/2 -	- -
2	301-900	1/1 1/2 -	- -
3	901-2.000	1/1 1/2 -	1/5 1/6
4	2.001-6.000	1/1 1/2 1/6	1/3 1/4
5	6.001 o mas	1/1 1/2 1/6	1/3 1/4

*1 Ver artículo 210o.

ZONA 2. (Poblado)

INDICES DE CONSTRUCCION DE ZONA 2

GRUPO	AREA NETA	DENSIDAD	DENSIDAD	DENSIDAD	DENSIDAD

DEL LOTE	MAYOR	ALTA	MEDIA	BAJA
M2 (*1)	A-B	A-B	A-B	A
1	100-500	2.0	-	-	-
2	501-2.000	2.2	1.7	1.3	1.0
3	2.001-6.000	2.6	2.4	1.5	1.1
4	6.001 o mas	2.9	2.8	2.0	1.6

*1 Ver artículo 210o.

En lotes aislados con área menor a quinientos metros cuadrados (500 M2) ubicados en el sector A de la Zona 2 sólo podrá construírse vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar con altura máxima de tres (3) pisos y se retirarán al lindero cinco metros (5 m).

OBLIGACIONES ZONA 2

ZONAS VERDES Y SERVICIOS COLECTIVOS *2

	DENSIDAD MAYOR	DENSIDAD ALTA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD BAJA
Servicios colectivos: *3				
- Lote	6% A.B.T.	6% A.B.T.	5% A.B.T.	5% A.B.T.
- Construc.	1% A.T.C.	1% A.T.C.	1% A.T.C.	1% A.T.C.
Zonas verdes:				
- A ceder *4	12% A.B.T.	11% A.B.T.	10% A.B.T.	10% A.B.T.
- Privada *5	8% A.B.T.	9% A.B.T.	10% A.B.T.	10% A.B.T.

A.B.T Area bruta total.
A.T.C Area total construída.
*2 Ver artículo 210o.
*3 En lotes a partir de dos mil metros cuadrados (2.000 M2).
*4 Se aplica a lotes que no hayan adelantado un proceso formal de urbanizaciones, así como aquellos lotes vinculados gradualmente a la malla urbana cuya área sea superior a dos mil metros cuadrados (2.000 M2).
*5 En lotes a partir de seis mil metros cuadrados (6.000 M2).

PARQUEADEROS

GRUPO	AREA NETA DEL LOTE M2 (*1)	PARQ/PRIV	PARQ/VISIT

1	100-500	1/1	-
2	501-2.000	1/1	1/3
3	2.001-6.000	1/1	1/3
4	6.001 o mas	1/1	1/3

*1 Ver artículo 210o.

Indice de ocupación Zonas 1 y 2: A-B 60% Area Neta del lote
C-D 70% Area Neta del lote

PARAGRAFO 1o. Los lotes que tengan restricción de altura por el cono del Aeropuerto y aquellos ubicados en el Cerro Nutibara en sector B podrán ocupar el 70% del área neta del lote.

ARTICULO 210o. Area neta. El área neta, a la cual se aplican los índices del cuadro anterior, es la siguiente:

CASO 1: Area neta = 100% (1.0) de área total privada adyacente a la sección vial y a zonas públicas.

Se aplica a lotes resultantes de un proceso formal de urbanización, ya sometido a las normas de urbanismo; y a los lotes hasta dos mil metros cuadrados (2.000 M2) gradualmente urbanizados, que han sido totalmente vinculados a la malla urbana más desarrollada de la ZONA 1 y de la ZONA 2.

Para los lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 M2)ya urbanizados vinculados plenamente a la malla urbana en la ZONA 1 el indice máximo de ocupación será del (35%) del área privada.

Para lotes ya urbanizados o vinculados a la malla urbana en la ZONA 2 y que estén ubicados en sectores distintos al sector B de la franja de densidad mayor, el indice máximo de ocupación será del (25%) del área privada.

CASO 2: Area neta = 50% (0.50) del área bruta del lote.

Se aplica a lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 M2) que no hayan adelantado un proceso formal de urbanización así como a aquellos lotes que se hayan vinculado gradualmente a la malla urbana. Estos lotes deberán ejecutar todos las obras de urbanización necesarias tales como vías, redes de servicio público, cesiones de áreas, reserva de áreas verdes libres recreativas públicas, área verde libre recreativa común y servicios colectivos.

PARAGRAFO 1o. Cuando, a partir del 10 de Noviembre de 1989, se fraccionen lotes de este último caso, las obligaciones correspondientes a su área inicial se trasladarán proporcionalmente a los lotes resultantes.

PARAGRAFO 2o. Será obligatorio para la aprobación de cualquier proyecto la presentación del certificado de libertad y tradición de veinte (20) años del predio. Se exceptúan legalizaciones y construcciones nuevas en la zona D en lotes inferiores a quinientos metros cuadrados (500 M2)

PARAGRAFO 3o. La obligaciones de porcentaje de lote para servicios colectivos

y de porcentajes de lotes para área verde privada, se aplican al área neta para los lotes del CASO 1; y al área bruta, para el caso 2.

PARAGRAFO 4o. Los desarrollo del caso 2, deberán cumplir adicionalmente con la cesión del porcentaje del área bruta, para area verde y recreativa pública, de conformidad con las disposiciones de este Estatuto.

ARTICULO 211o. Parqueaderos. Las edificaciones multifamiliares deberán disponer del servicio de parqueo privado y para visitantes. El número de celdas que les corresponden dependen de la dimensión del lote, del sector en el cual se ubican y del número de unidades de vivienda contempladas por el proyecto, tal como se especifican a continuación:

Sector A:

Parqueaderos privados: Una (1) celda de parqueo por unidad de vivienda.
Parqueaderos de visitantes: Una (1) celda de parqueo por cada tres (3) viviendas en lotes con área superior a quinientos metros cuadrados (500 M2).

Sector B:

Parqueaderos privados: Una (1) celda de parqueo por unidad de vivienda.
Parqueaderos de visitantes: Una (1) celda cada cinco (5) viviendas en lotes con área superior a novecientos metros cuadrados (900 M2) y hasta dos mil metros cuadrados (2.000 M2). Para lotes con área superior a dos mil un (2.001 M2) una (1) celda por cada tres (3) viviendas.

Sector C:

Parqueaderos privados: Una (1) celda cada dos (2) viviendas. Parqueaderos de visitantes: Una (1) celda cada seis (6) viviendas en lotes con área entre novecientos cuadrados (900 M2) y dos mil metros cuadrados (2.000 M2) y una celda cada cuatro (4) viviendas en lotes con área superior a dos mil un metros cuadrados (2.001 M2).

Sector D:

Parqueadero privado: Una celda (1) cada seis (6) viviendas en lotes con área superior a dos mil metros cuadrados (2.000 M2).
Parqueaderos visitantes: Tendrán una (1) celda de parqueo por cada seis (6) unidades de vivienda, en lotes con área superior a novecientos metros cuadrados (900 M2) y dos mil metros cuadrados (2.000 M2) y una celda cada cuatro (4)

viviendas en lotes con área superior a dos mil un metros cuadrados (2.001 M2).

Los parqueaderos se construirán de acuerdo con las normas técnicas contenidas en el Artículo 144o., en área útil del lote.

ARTICULO 212o. Retiro frontal mínimo a eje de vía. Toda nueva edificación multifamiliar de cuatro (4) o más niveles, deberá respetar un retiro frontal mínimo de once (11) metros al eje de la vía, conforme a lo establecido en el Artículo 136o.

ARTICULO 213o. Retiros mínimos entre fachadas. En toda nueva agrupación de edificios multifamiliares, la separación o retiro mínimo entre fachadas abiertas será de doce (12) metros; entre fachadas abiertas y semicerradas, entre fachadas semicerradas y entre fachada semicerrada y cerrada, será de seis (6) metros. Las fachadas cerradas no requieren separación pero en caso de tenerla habrá una distancia mínima de seis metros (6 m) entre ellas.

ARTICULO 214o. Retiros a medianería. Las edificaciones multifamiliares o con cuatro (4) niveles o más en sectores residenciales,se retirarán a medianería dependiendo de la zona en que se ubiquen y del área del lote de la siguiente manera:

1. Lotes con área neta superior a dos mil metros cuadrados (2.000 M2).

   Zona 1. Se retirarán seis metros (6 m) a medianería sea la fachada abierta o semicerrada. En lotes con área neta superior a seis mil metros cuadrados (6.000 M2) las edificiaciones se retirarán seis metros (6 m) sea la fachada abierta, semicerrada o cerrada.

   Zona 2. Será un mínimo de seis metros (6 m) para fachadas abiertas, semicerradas o cerradas.

2. Lotes con área menor a dos mil metros cuadrados (2000 M2).

   Zona 1. Las fachadas abiertas se retirarán mínimo seis metros (6 m), las semicerradas mínimo tres metros (3 m), la fachada cerrada no requiere retiro. Si el lote forma parte de una urbanización que tenga aprobado un retiro mayor al aquí establecido para fachada cerrada o semicerrada lo deberá cumplir.

   Zona 2. Lotes con área entre quinientos metros cuadrados (500 M2) y dos mil metros cuadrados (2.000 M2). Deberán respetar un retiro mínimo de seis metros (6 m) para fachada abierta, cerrada o semicerrada.

   Las edificaciones ubicadas en la franja de densidad mayor cuya área neta sea menor a dos mil metros cuadrados (2.000 M2), se reglamentarán por el Artículo 123o. de patios. Unicamente se exceptúan las que hacen parte de urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente reglamentación, las cuales respetarán los retiros establecidos en la misma para fachadas cerradas y semicerradas; las abiertas se retirarán seis metros (6 m).

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

ARTICULO 215o. Zonas con restricción de altura. La altura de las edificaciones está determinada por la aplicación de la combinación de los indices de construcción, de ocupación y de las demás normas que les correspondan.

En el área residencial existen las siguientes restricciones:

1. El Subsector del Cerro Nutibara delimitado según el plano de zonificación, tendrá una altura máxima de dos niveles y seis metros (6 m).

2. Las edificaciones que hayan de situarse en el Cono de Aproximación del Aeropuerto Olaya Herrera quedarán sujetos a la previa aceptación del Departamento Administrativo de Aeronáutica Civil en cuanto a la altura máxima permitida, según plano anexo.

ARTICULO 216o. Locales comerciales en edificaciones de vivienda multifamiliar.

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

a. En todos los lotes con área neta hasta dos mil metros cuadrados (2.000 M2)
- En los sectores A y B se podrán destinar hasta treinta y seis metros cuadrados (36 M2) en locales comerciales por edificio.
- En los sectores C y D se admiten hasta cincuenta metros cuadrados (50 M2) en locales comerciales por edificio.

b. En lotes con área superior a dos mil metros cuadrados (2.000 M2) se podrá destinar hasta un 25% del área de ocupación resultante.

Area mínima de local nueve metros cuadrados (9 M2)
Frente mínimo tres metros (3 metros)
Relación proporcional frente-fondo: máximo 1 a 3
Altura máxima: 1 piso
Parqueaderos: De acuerdo a lo establecido para agregados comerciales en el artículo 279o. según el área de local.

. **En zona comercial:** Las edificaciones multifamiliares ubicadas en zona comercial que vayan a destinar áreas a comercio o servicios cumplirán para estos usos las normas específicas de la zona de comercio en la cual se ubiquen y en la parte destinada a vivienda la del sector de obligaciones que le corresponde.

PARAGRAFO 1o. El acceso a la vivienda se hará independiente del acceso a los locales o destinaciones de comercio y servicios.

PARAGRAFO 2o. Cuando el área de locales sea igual o superior a quinientos metros cuadrados (500 M2) se aplicará a esta parte la norma de conglomerados comerciales y a la vivienda la correspondiente a su uso y sector.

Los supermercados y almacenes por departamento se reglamentarán por su norma.

ARTICULO 217o. Parqueaderos para áreas comerciales. Si la edificación multifamiliar contemplare áreas destinadas a la actividad comercial o de servicio deberá disponer del servicio de parqueo de conformidad con lo establecido como obligatorio para estas destinaciones, según el área construida, y establecido en los Artículos 279o y 291o. En sectores residenciales la solución de parqueaderos debe hacerse dentro del área útil del lote.

ARTICULO 218o. Subsectores de reglamentación especial y de estudio específico. Las áreas de reglamentación especial tendrán las normas que se definen a continuación además de las que les corresponde por su ubicación. En las áreas de estudio específico, los proyectos se tratarán como caso especial

hasta tanto sea definida su reglamentación.

Zona 1

1. **Subsector La Pilarica.** Las edificaciones multifamiliares a construir en este subsector respetarán un retiro a medianería de seis metros (6 m), las unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares tres metros (3 m).

2. **Subsector Cerro Nutibara:** Altura máxima dos (2) pisos; índice máximo de ocupación setenta por ciento (70%) del área neta de lote; retiro a medianería, se respetará el retiro aprobado por la urbanización, el cerco será transparente de acuerdo al artículo de cerramientos.

3. Cono de Aproximación al Aeropuerto, con altura máxima restringida. Cuando las edificaciones por este control no puedan sobrepasar los cinco (5) pisos, podrán ocupar hasta el setenta por ciento (70%) del área neta del lote independiente del sector que les corresponda.

4. Barrio Prado. Determínase como área de conservación urbanística y área de estudio específico.

5. Sector de la Iguaná. Es área de estudio específico.

Zona 2

6. Subsector de Renovación (Loma Los Parras y Loma Los González). Sólo se permite la construcción o adición de viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares, hasta tres (3) pisos de altura.

7. Area de renovación y redesarrollo "Camellón de la Alhambra". Comprende la parte de la Comuna 14 correspondiente al barrio San Diego. Tiene las normas del área residencial y de la franja de densidad alta de la zona 2.

ARTICULO 219o. Edificios multifamiliares en zonas comerciales M-C. Comprende edificios de uso mixto (vivienda, comercio y servicios) ubicados en los Centros de Zona, están sujetos a las siguientes condiciones:

1. Usos: Serán los determinados por las normas correspondientes a cada sector contenidas en el Artículo 267o. para los Centros de Zona.

2. Especificaciones para los locales:
   a. Area mínima de local diez y ocho metros cuadrados (18 M2).
   b. Frente mínimo de local tres metros (3 m)

   A modo de excepción, en lotes inferiores a quinientos metros cuadrados (500 M2) se admitirá por cada edificación un máximo de dos (2) locales, con área mínima de nueve metros cuadrados (9 M2) y frente mínimo de tres metros (3 m); y en lotes de área mayor, un local adicional de esta clase, por cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250 M2) de lote.

3. Alturas:
   a. En primer piso: Será de mínimo tres metros con cincuenta (3.50 m) a partir del nivel de andén y hasta el nivel inferior de la losa entre el primero y segundo piso.
   b. En plataforma: Tres (3) niveles como máximo.

4. Especificaciones de construcción:

a. Lotes con área neta menor de ciento cincuenta metros cuadrados (150 M2):
Frente mínimo: 5.50 metros.
Altura máxima: tres (3) pisos, ciñéndose a las normas de patios.

b. Lotes con área neta entre ciento cincuenta y uno (151) y quinientos metros cuadrados (500):
Frente mínimo: Seis metros (6 m).
Indice máximo de construcción: tres con cincuenta (3.50).

c. Lotes con área neta entre quinientos uno (501) y dos mil metros cuadrados (2000 M2):
Frente mínimo: doce metros (12).
Indice máximo de construcción: cuatro (4.0).

d. Lotes con área neta entre dos mil uno (2001) y seis mil metros cuadrados (6000 M2).
Frente mínimo:veinte metros (20 m).
Indice máximo de construcción: cuatro con cinco (4.5). Retiro frontal: once metros (11 m) a eje de vía a partir del cuarto (4) piso.
Retiro lateral y de fondo: seis metros (6 m) a medianería a partir del cuarto piso

e. Lotes con área neta superior a seis mil un metros cuadrados (6001 M2).
Frente mínimo: veintiseis metros (26 m).
Indice máximo de construcción: cinco (5). Retiro frontal: once metros (11 m) a eje de vía a partir del cuarto (4) piso.
Retiro lateral y de fondo: seis metros (6 m) a medianería a partir del cuarto piso.

5. Retiro en primer nivel. Toda edificación de tipología M-C estará obligada a retirarse para completar el andén mínimo establecido para las zonas comerciales de acuerdo al tipo de vía. El retiro quedará al mismo nivel del andén, con material de acabado igual y sin pórticos o estructuras que lo dividan, a partir del paramento así definido se permitirán los voladizos cumpliendo con la norma contenida en el Artículo 125o. con la salvedad en caso de reformas o adiciones establecidas en el Parágrafo 1o. del Artículo 225o.

6. Ocupación: La edificación podrá ocupar en plataforma de tres niveles, el ochenta por ciento (80%) del área neta del lote. Cuando por el tamaño del lote esté obligada a destinar un porcentaje para servicios colectivos o para zonas recreacionales su equivalente podrá dejarse en terrazas debidamente tratadas en los pisos superiores.

7. Parqueaderos:

a. Para vivienda los parqueaderos obligatorios serán:

- En los centros de zona de El Poblado, La América, Belén y Colombia - la Iguaná, una (1) celda de parqueo privada por tres (3) viviendas, una (1) celda de visitantes cada cinco (5) viviendas.

- En los centros de zona de Manrique, Buenos Aires y Castilla una celda de parqueo común cada cinco (5) viviendas.

b. Los parqueaderos para comercio, servicio o industria se harán de acuerdo a la norma establecida para los centros de zona.

8. Area con destino comercial, de servicios o de industria: En los sectores de tipología M-C se utilizarán los tres primeros niveles como máximo en usos comerciales, de servicio o industria, el resto de la edificación se destinará a vivienda. Se exceptúan de lo anterior las edificaciones ubicadas en el área de influencia inmediata de las estaciones del metro las cuales se podrán destinar totalmente al uso residencial, o a usos diferentes a éste.

ARTICULO 220o. Viviendas en áreas de influencia inmediata de las estaciones del Metro. Las áreas de influencia inmediata a las estaciones del Metro sólo admitirán las tipologías de vivienda unifamiliar y bifamiliar como adiciones o reformas a lo existente; se exceptúan las ubicadas en los sectores C y D, en los que atendiendo a la imposibilidad económica de los propietarios de construír simultáneamente un trifamiliar o un multifamiliar se permitirá las modalidades de vivienda unifamiliar y bifamiliar siempre y cuando se cubran con losa los primeros (1o.) y segundos (2o.) niveles y la estructura se calcule con base en una adición posterior para llegar a tres (3) pisos, esta condición es válida únicamente para lotes hasta trescientos metros cuadrados (300 M2).

El área residencial localizada en el área de influencia inmediata de las estaciones y fuera de los centros de zona y de sector, tendrá los índices de la franja de densidad en la cual se ubique.

CAPITULO No.3

DE LOS USOS PERMITIDOS EN ZONAS RESIDENCIALES

ARTICULO 221o. Asignación de usos. Asígnanse como usos para las zonas residenciales los contenidos en la siguiente clasificación con las limitaciones en área de local establecidas en los artículos 216o., 279o., 280o. y 281o. y subsiguientes para conglomerados comerciales.

1. Usos permitidos:

a. Residencial:
Unifamiliar R-U

Bifamiliar R-B
Trifamiliar R-T
Multifamiliar R-M

b. Comercial:
Comercio minorista básico de índole cotidiano C-1
Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente C-2

c. Servicios: Servicios personales generales S-7

2. Usos restringidos:

a. Comercial:
Comercio minorista de índole suntuario C-3
Supermercados y almacenes por departamentos C-11
Centros comerciales C-12

b. Servicios:
Talleres de servicio liviano S-4
Servicios medios y específicos S-5
Servicios básicos S-9
Servicios al vehículo liviano (Se admite únicamente estaciones de servicio clase B, y parqueaderos a nivel) S-11
Servicios de salubridad S-15

c. Industrial:
Industria artesanal I-5
En los sectores C y D se permitirán con área máxima de cien metros cuadrados(100 M2) y capacidad de energía de 10KWH. No se permiten en multifamiliares.

Restricciones:

C-11 y C-12: Serán analizados como casos especiales debido al impacto que pueden generar en un sector residencial, especialmente lo relacionado con el aspecto vial del sector.
S-4 y S-5: Evaluarimpacto de ruido en el sector, no se pueden realizar trabajos en la vía pública.
S-9: Unicamente se permiten como restringidos los servicios educativos y religiosos, los demás de la clasificación no se permiten.
S-15: Unicamentepermite centros de salud y los demás según las normas específicas.

TITULO III

DEL USO COMERCIAL

CAPITULO No.1

DE LAS ZONAS COMERCIALES O DE ACTIVIDAD MULTIPLE

ARTICULO 222o. De las Zonas y Formas de Organización comerciales. Determínase las siguientes zonas y formas de organización comerciales, localizadas en el área urbana municipal, demarcadas en el plano de usos del suelo y delimitadas en en el anexo No.2.

A. ZONAS COMERCIALES

1. Centro de Medellín o Centro Básico de la Metrópoli
2. Centro de zona
3. Centro de sector
4. Centros de sector con reglamentación especial.
5. Corredor o eje de actividad múltiple
   . Corredor minorista múltiple
   . Corredor de comercio básico
   . Corredor industrial
   . Corredor recreativo y turístico
   . Corredor de comercio especial
   . Corredor de comercio lineal
   . Corredor turístico
   . Corredor de comercio suntuario

B. POR SU FORMA DE ORGANIZACION

1. Comercio de barrio
2. Agregado comercial
3. Conglomerados comerciales

ARTICULO 223o. Definición de las diversas zonas y formas comerciales. Para una mejor comprensión de la jerarquización de las zonas comerciales establecidas en el artículo anterior entiéndase por cada una de ellas:

1. Centro de Medellín o Centro Básico de la Metrópoli. Se define como una zona de concentración de actividades a nivel regional, posee la más amplia gama de funciones y su radio de acción trasciende a todos los municipios que conforman el Area. Su ubicación espacial coincide con el centro del municipio núcleo.

2. Centro de Zona. Representa una jerarquía intermedia en cuanto a la magnitud y la diversificación de actividades. Se constituye en núcleo de distribución de bienes y servicios a un conjunto de barrios y sirve de núcleo de enlace entre estos y el centro de la ciudad.

3. Centro de Sector. Por su magnitud, el centro de sector representa la unidad básica de concentración de actividades; está relacionado directamente con la vivienda, y su función principal es la de satisfacer necesidades primarias dentro de un radio de acción muy limitado, establecido con base en recorridos peatonales.

4. Centros de Sector con reglamentación especial: Son centros orientados a

conformar áreas destinadas principalmente a desarrollar actividades laborales próximas a la vivienda, presentan más variedad e intensidad en servicios y pequeña industria que las áreas de comercio complementarias a los sectores residenciales.

5. Corredor o Eje de Actividad Múltiple. Entiéndese como tal las cuadras a lo largo de las vías por las cuales se desplaza el transporte público o privado en alto grado de intensidad, interconectando zonas o núcleos de atracción poblacional y que por lo general atraen la ubicación de diversas actividades en los lotes y edificaciones ubicados en sus costados, generando ejes estructurantes en las distintas zonas del área urbana; por los diferentes niveles de conformación se clasifican en:

. Corredor Minorista Múltiple: Se presenta sobre vías con alto grado de intensidad vehicular en transporte público o privado; se ha desarrollado principalmente a nivel de primeros pisos con actividades de comercio minorista, servicios e industria; la vivienda se ha desplazado a los pisos superiores.

. Corredor de Comercio Básico: Se ubica en vías con un importante volumen de tráfico vehicular, en las cuales predomina el uso residencial aún en los primeros pisos, admite actividades de comercio minorista básico y servicios complementarios y compatibles con la vivienda, en locales con áreas menores a trescientos metros cuadrados (300 M2). No está desarrollado, pero por la intensidad del tráfico y las características de la vía se espera que así sea.

. Corredor Industrial: Entiéndese como tal el conformado por locales que dan frente a vías de tráfico intenso localizadas en zonas industriales, que generan la ubicación de actividades comerciales y de servicio compatibles y complementarias a la industria. En estos corredores no se permite la vivienda.

. Corredor Recreativo y Turístico: Comprende ambos costados de la Carrera 70 entre la Circular 1a. y la Calle 55 que da acceso al Parque del Café.

. Corredor de Comercio Especial: Se presenta a ambos costados de la Carrera 43A entre las quebradas La Poblada y Zúñiga; el primer nivel está conformado con comercio especializado de exhibición y de lujo, en locales con muy buenas especificaciones, los pisos superiores se desarrollan con oficinas, consultorios o vivienda. Su funcionamiento depende del vehículo particular.

. Corredor de Comercio Lineal: Está conformado por las edificaciones que dan frente a las Carreras 43A entre Calles 29 y 12 y 43B a partir de su cruce con la Carrera 43A hasta la Calle 12; presenta Comercio Minorista de exhibición y de lujo así como servicios en los primeros pisos, en los pisos superiores oficinas y vivienda. Se sirve principalmente del vehículo particular.

. Corredor Turístico: Comprende las fajas de sesenta metros (60 m) a ambos lados de la carretera a Las Palmas, entre la Glorieta de San Diego y el Hotel Intercontinental. Su característica principal es permitir usos de interés turístico.

. Corredor de Comercio Suntuario: Es el comercio constituído por los establecimientos destinados a ofrecer artículos suntuarios o de lujo

especialmente en edificaciones que han cambiado su uso original de vivienda, mediante remodelaciones. Hacen parte de esta tipología la Avenida de Las Vegas entre la Calle 10 y quebrada La Zúñiga la Avenida Nutibara entre el intercambio de la Bolivariana y la Calle 44 (San Juan).

7. Comercio de Barrio: Es aquel comercio minorista, de artículos de primera necesidad, ubicados a nivel de primer piso en los sectores residenciales y en locales pequeños adjuntos a las viviendas.

8. Agregado Comercial: Es el conjunto de un máximo de diez (10) locales, obligatoriamente ubicados anivel del primer piso, en edificaciones de uso mixto o en edificaciones aisladas de máximo un piso de altura, que hagan parte integral de un desarrollo urbanístico destinados a otros usos intensivos, tales como vivienda, servicios, industria, etc., donde se podrán ubicar actividades compatibles y complementarias a éstas. El área total de los locales así dispuestos no podrá exceder de quinientos metros cuadrados (500 M2).

9. Conglomerados comerciales: Denominación genérica para las agrupaciones de establecimientos destinados a las actividades de comercio y servicios con áreas o servicios comunes.

ARTICULO 224o. De la delimitación. Las presentes normas rigen para ambos costados de las vías delimitantes de las zonas, según el plano de zonificación anexo al Estatuto que se protocoliza con este Acuerdo. Se exceptúan los corredores de Comercio Industrial y las subzonas del centro de Medellín en las vias interiores al límite del centro.

CAPITULO No.2

NORMAS URBANíSTICAS Y DE CONSTRUCCION PARA LAS ZONAS COMERCIALES

ARTICULO 225o. Dimensiones mínimas de andenes. En las zonas comerciales ubicadas por fuera del Centro de Medellín se exigirá el andén mínimo de cuatro metros (4 m) para vías arterias, de tres metros (3 m) para vías colectoras y de dos metros (2 m) para vías de servicio.

Las edificaciones nuevas o existentes que se pretendan adicionar o reformar

sustancialmente y todas aquellas que sin reforma o adición cambien de uso, deberán retroceder en su paramento hasta completar la dimensión mínima de andén si en la sección de la vía es menor. El retroceso se integrará al andén, con el mismo nivel y material y sin pórticos o estructuras que los dividan.

PARAGRAFO 1o. Las edificaciones en altura ya construídas que se vayan a reformar, adicionar, subdividir o vayan a cambiar de uso se podrán sostener en pórtico siempre y cuando no sea posible otra solución estructural, que no interrumpa la continuidad del andén y que la distancia libre entre el paramento nuevo y la estructura sea mínimo de uno con cincuenta metros (1.50 m); los pisos superiores podrán conservar el paramento que tienen.

PARAGRAFO 2o. Cuando por su diseño la vía contemple antejardín y éste sumado al andén iguale o sobrepase las dimensiones mínimas exigidas, no será obligatorio el retroceso.

PARAGRAFO 3o. El área obligatoria para parqueadero en zonas comerciales que se establece más adelante en la reglamentación se podrá contabilizar a partir del borde interior de andén siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones: que el andén tenga la dimensión mínima establecida; que la distancia entre paramentos y borde interior del andén definitivo sea de cinco metros (5 m); que haya topellantas; que el área esté adecuada para parqueaderos con piso duro en material igual al del andén, al mismo nivel y sea descubierta. Se excluyen los corredores o áreas comerciales cuya reglamentación específica establecida a continuación impida este tratamiento.

ARTICULO 226o. Tratamiento de andenes. Los antejardines o las zonas verdes de los predios ubicados en áreas comerciales, industriales o en el centro de Medellín,se
tratarán en piso duro integrado al andén a su mismo nivel. Cuando la dimensión del andén por hilo o al integrarlo al antejardín o a la zona verde, sea igual o sobrepase los cuatro (4m), será obligatorio arborizarlos plantando los árboles a 0,80 metros del borde de la calzada, en el piso, de acuerdo a lo establecido en el Estatuto del Espacio Público.

PARAGRAFO: Cuando en el sector predomine el uso residencial y en la edificación que efectúa el trámite no se destine el primer nivel a un uso diferente al anotado o cuando la vía de que se trata no tenga un flujo peatonal intenso, se permitirá conservar en prado el antejardín y la zona verde.

ARTICULO 227o. Normas para edificaciones mixtas. Las edificaciones mixtas de vivienda, comercio y servicios en zonas comerciales, deberán

cumplir en cada parte las normas y obligaciones que les corresponden a cada uso.

En zonas comerciales las edificaciones mixtas no tendrán que ceder áreas, para servicios colectivos y área recreacional.

El porcentaje de áreas recreacionales, será privada y podrán adecuarse como plazoletas ornamentales integradas a la zona pública o al andén.

Los locales independientes, si se ubican en edificaciones mixtas con otros usos o en edificaciones aisladas, sea cual fuere su área, cumplirán la norma del tipo de comercio en el cual se ubica.

ARTICULO 228o. Altura máxima en comercio, servicios e industria en las zonas comerciales En las diferentes zonas comerciales reglamentadas en las presentes normas, se permitirá la siguiente intensidad en cuanto a los usos de comercio, servicios e industria de acuerdo con su relación de proximidad a las estaciones del Metro:

ALTURA MAXIMA EN COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA

Tipo de comercio	**Radio influencia inmediata (500 M)**	**Resto**
Centro de Zona	Toda la edificación	3 pisos
Centro de Sector	Tres pisos	2 pisos
Corredor Minorista Múltiple	Tres pisos	2 pisos
Corredor de Comercio Básico	Dos pisos	1 piso
Corredor Industrial y servicios	Cuatro pisos en comercio de los 4 permitidos	2 pisos en comercio y serv.

ARTICULO 229o. Area neta. Será la resultante de descontar del área bruta del lote las áreas a ceder para vías públicas.

ARTICULO 230o. Indice de Ocupación. Las edificaciones, en las áreas comerciales, podrán ocupar hasta el ochenta por ciento (80%) del área neta del lote, hasta la altura máxima en comercio, servicio e industria, siempre y cuando se destine a estos usos.

ARTICULO 231o. Indice de Construcción. Para la aplicación del índice de construcción en las edificaciones de uso mixto ubicadas en Centro de Sector, Centro de Sector con Reglamentación Especial, Corredor Minorista Múltiple, Corredor Minorista Básico y Corredor de Comercio Suntuario se seguirá este procedimiento: al índice de construcción de la franja de densidad se le sumará el incremento estipulado para la zona comercial respectiva y el valor resultante se aplicará a la totalidad de la edificación, excluyendo las áreas de parqueo.

PARAGRAFO: Para que una edificación se considere de uso mixto y se le pueda aplicar el índice aquí establecido, el primer piso en su totalidad deberá destinarse a usos de comercio, servicios o industria.

CAPITULO No.3

NORMAS DE CONSTRUCCION PARA EL CENTRO DE MEDELLIN

I. NORMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 232o. Concepto general. El centro de la ciudad de Medellín, según delimitación que aparece en el plano de usos del suelo que acompaña el presente Estatuto, constituye la zona 3, para efectos de la aplicación de las normas generales y específicas de urbanismo y construcción.

La zona 3 o centro de Medellín se subdivide en 9 subzonas que se protocolizan en el plano y que son las siguientes:

Subzona 1: Comprende parte de los barrios Bomboná, Boston y Villa Nueva.

Subzona 2: Comprende parte de los barrios San Benito, Estación Villa yJesús Nazareno.

Subzona 3: Comprende parte de los barrios La Candelaria, y San Benito.

Subzona 4: Comprende parte de los barrios Guayaquil, Corazón de Jesús y Colón.

Subzona 5: Comprende el sector del Parque Rojas Pinilla.

Subzona 6: Comprende el barrio El Chagualo.

Subzona 7: Comprende parte de Barrio Nuevo.

Subzona 8. Comprende El Camellón de La Alhambra conformado por los barrios Centro Administrativo, La Alpujarra, Calle Nueva, Perpetuo Socorro, San Diego y parte del barrio Colón.

Subzona 9: Area de influencia inmediata de las estaciones del Metro.

ARTICULO 233o. Aplicabilidad de las presentes normas. Las normas de construcción contenidas en ésta sección se aplican por igual a las subzonas 1 a 8 del Centro de Medellín; en cuanto a los usos asignados, éstos son diferentes para cada una de las subzonas.

La subzona 8. El Camellón de la Alhambra es zona de renovación y redesarrollo con reglamentación especial de usos del suelo. Se extiende a la zona 2 en la parte correspondiente al Barrio San Diego.

La subzona 9. área de influencia inmediata de las estaciones del Metro, se encuentra reglamentada en cuanto a normas de construcción y usos del suelo, en los artículos 245o. y subsiguientes.

ARTICULO 234o. Indices de ocupación, construcción y alturas. Se establece el siguiente cuadro para lo relacionado con estos aspectos, aplicable para cualquier lote dentro de las subzonas 1 a 8 del Centro Medellín.

1- INDICES DE CONSTRUCCION

GRUPO	AREA LOTE M2 (Area neta)	FRENTE (M)	INDICE DE CONSTRUCCION	ALTURA
1	Cualquiera	Menos de 6	-	3 Niveles (altura obligatoria)
1A	Hasta 150 M2	6 ó más	-	seis (6)
2	150-500	8 ó más	5.0	Resultante entre la aplicación de los retiros obligatorios por espacio público y el índice de construcción.

3	501 en adelante	12 ó más	8.0

2- OCUPACION. Las edificaciones en el área central podrán ocupar máximo el ochenta por ciento (80%) del área neta del lote.

Los lotes con áreas superiores a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) dejarán el quince por ciento (15%) en áreas libres exteriores integradas al Espacio Público, en forma de plazoletas, como ampliación del andén o del acceso a las edificaciones etc. El cinco por ciento (5%) restante podrá dejarse al interior del lote como patios o retiros.

En lotes con área menor a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) el veinte por ciento (20%) de áreas libres podrá dejarse al interior del proyecto como patios o retiros.

Los voladizos se tomarán a partir del paramento del primer nivel definido por hilos, plazoletas o retiros adicionales.

No se incluyen en esta norma las edificaciones ubicadas en el área de influencia al Metro, las cuales podrán ocupar el cien por ciento (100%) del área neta del lote.

3- RETIROS FRONTALES. Las edificaciones, por su altura, podrán requerir retiros frontales adicionales. Según sea el diseño se consideran 2 casos:

- Si la edificación incluye plataforma la torre deberá retirarse a partir del 4o. nivel con respecto al hilo interior del andén en toda su altura.
- Si no incluye plataforma toda la edificación deberá retirarse con relación al hilo interior del andén y el retiro se conservará en toda la altura.

En ambos casos la altura total máxima será igual a dos veces la suma de la sección de la vía, más el retiro adicional; [2 (S.V. + R)].

Las edificaciones destinadas totalmente o en parte al uso residencial, tendrán los mismos retiros a medianería definidos para las edificaciones multifamiliares a partir del nivel destinado a vivienda en los artículos 213o. y 214o.

PARAGRAFO 1o. Si un lote no cumple con las condiciones de frente establecidas para su clasificación en el grupo que le corresponda en razón de su área, se clasificará en el grupo inmediatamente anterior.

PARAGRAFO 2o. Los proyectos en lotes con frente inferior a seis metros (6 m) oconárea hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), cuya altura obligatoria
es de tres (3) niveles, deberán integrarse a las edificaciones colindantes de carácter permanente teniendo en cuenta principalmente la volumetría de las mismas. El estudio sobre estos aspectos se incluirá en los planos presentados para solicitar la licencia de construcción.

El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá exonerar del anterior requisito algunas edificaciones cuando no considere necesaria o adecuada su aplicación debido a la volumetría que presentan las edificaciones colindantes. Podrá asimismo permitir alturas mayores en estos lotes, cuando las edificaciones colindantes las tengan y el proyecto las requiera para lograr una

adecuada integración.

ARTICULO 235o.Voladizos. Dentro del Centro Medellín las construcciones, cualquiera que sea el uso al cual se destinen, podrán volar a partir del segundo nivel o 3.50 metros de altura con relación al andén, 0.80 metros en paramento cerrado o balcón, medido desde el paramento del primer nivel definido por los requerimentos del espacio público; el voladizo sobre ochava tendrá la misma dimensión máxima y se tomará a partir de la prolongación de los paramentos del primer nivel. Deberán cumplir además con las normas establecidas en el Artículo 125o. sobre voladizos en las partes que no se contradigan con lo definido en el presente artículo. No se permitirán voladizos en vías cuyas sección pública sea inferior a doce metros (12 m).

PARAGRAFO. Se exceptúan las edificaciones localizadas frente a las estaciones y al viaducto del Metro en el centro de Medellín, las cuales deben cumplir retrocesos obligatorios de plataforma y torre según lo establecido en el artículo 250o.

ARTICULO 236o. Area mínima de lote.. Los lotes nuevos producto de particiones en el centro de Medellín tendrán un área mínima de trescientos metros cuadrados (300 M2); no se admitirá ninguna partición de lote o desarrollo urbanístico con áreas menores para lotes individuales.

ARTICULO 237o. Altura de las edificaciones. Toda construcción en el centro Medellín tendrá una altura mínima de tres (3) niveles. No será posible otorgar licencia de construcción a las edificaciones con altura inferior a ésta, salvo en los casos de reforma u adición a lo existente.

Tienen restricciones en altura las edificaciones ubicadas en el área delimitada como Cono de Telecom en los planos anexos al estatuto. Para solicitar licencia de construcción todo proyecto deberá presentar con los planos la aprobación para la altura de la edificación expedida por Telecom.

PARAGRAFO 1o. Al interesado que habiendo iniciado la obra y por circunstacia de fuerza mayor no esté en capacidad de concluírla, se le podrá otorgar el recibo de construcción a lo adelantado siempre y cuando conforme una unidad autosuficiente, es decir que no requiera para el correcto funcionamiento de lo avanzado la conclusión total de la obra.

ARTICULO 238o. Parqueaderos. En el centro de Medellín será posible autorizar

la adecuación de lotes para parqueaderos provisionales a nivel cuando a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana el sector los requiera, cumpliendo con las normas generales que para ellos se especifican en los Artículos 433o. y subsiguientes. Los parqueaderos en altura podrán ubicarse en todo el Centro de Medellín, cumpliendo con la reglamentación general para este uso y condicionados al cumplimiento en cuanto a las restricciones de acceso y salida o vías que no tengan capacidad, que sean determinadas por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana. Las vías con restricción de acceso y salida son las siguientes:

- Avenida La Playa, desde la Carrera 39 (Giraldo) hasta la Carrera 53 (Cundinamarca).
- Ayacucho (Calle 49), desde la Carrera 39 hasta la Carrera 49 (Junín).
- Diagonal Ayacucho - Colombia (Calle 49A).
- Calle Colombia (Calle 50), desde la Carrera 39 hasta la Carrera 62.
- Calle San Juan (Calle 44), desde la Carrera 42 hasta la Carrera 62.
- Calle 37, desde la Carrera 44A hasta la 62 (margen oriental del río).
- Calle 29, desde la Carrera 43A hasta la Carrera 62.
- Calle Barranquilla (Calle 67), desde la Carrera 51 hasta la Carrera 62.
- Avenida San Diego (Carrera 43A), desde la Calle 29 hasta la glorieta del mismo nombre, Avenida Oriental (Carrera 46), desde la mencionada glorieta hasta la Avenida Alfonso López (Carrera 57).
- Junín (Carrera 49), desde la Calle 44 hasta la Carrera 50A.
- Carrera Bolívar (Carrera 51) desde la Calle 32 hasta la Calle 58.

- Avenida Alfonso López, desde la Carrera 56 hasta la Calle 44.
- Las vías peatonales aprobadas dentro del sistema vial de la ciudad.
- Las demás que determine el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 239o. Lotes de mayor extensión. Los lotes ubicados en el Centro de Medellín con área neta a partir de seis mil metros cuadrados (6.000 M2), deberán cumplir con algunas exigencias adicionales de construcción, en razón de su área; dichas exigencias consisten en:

1. Construcción de vías obligadas: Deberán cumplir con la construcción de las vías obligadas que les correspondan, o con la ampliación de las existentes, según los proyectos viales aprobados, y con la cesión al Municipio de las fajas respectivas.

2. Exigencia de áreas libres y para servicios colectivos: Cuando se trate de construcciones con destinación a usos residencial y/o comercial cuyas normas específicas exigen este tipo de áreas libres, deberán cumplir con dicho requerimiento. En estos casos, se conservará la ocupación característica del centro, y podrá destinarse el área de terrazas en cualquier nivel, a criterio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, para la ubicación de dichas áreas libres y de servicios colectivos, las cuales formarán parte de la exigencia de "área libre privada de uso común" del desarrollo residencial o comercial. Tales áreas no serán cedidas al Municipio y no podrán ser construidas con posterioridad, debiendo quedar consignada esta prohibición en el respectivo régimen de propiedad horizontal.

El "área privada de uso común obligatoria" correspondiente a la vivienda, tendrá la siguiente distribución:
Veinte por ciento (20%) mínimo-área libre recreativa.
Cinco por ciento (5%) mínimo-área destinada a servicios colectivos en la cual se construirá a razón de un metro cuadrado (1 M2) por vivienda.

En la parte correspondiente a comercio cumplirán con los porcentajes asignados a este uso en zonas verdes y servicios colectivos de acuerdo a la forma de organización.

Cuando el veinte porciento (20%) obligatorio de área libre se deje en primer piso, hacia el exterior de la edificación e integrado a la zona pública podrá cederse al Municipio. Es este caso no serán aplicables las bonificaciones por ampliación del espacio público, contenidas en el capítulo correspondiente.

3. Parqueaderos: Para vivienda se exigirá una celda de parqueo privada por cada tres unidades y para visitantes una por cada cinco; los locales comerciales independientes o los agregados comerciales no tendrán que disponer del servico de parqueo, los conglomerados comerciales de acuerdo a su norma general; las oficinas y servicios bancarios dispondrán de una celda de parqueo privada o para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) destinados a oficina. Los consultorios dispondrán de una celda de parqueo privada por cada consultorio o por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) construídos y de una celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2). No obstante lo anterior y dependiendo de las condiciones de parqueo del sector, el interesado podrá proponer al Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, en el momento de la aprobación del proyecto arquitectónico, la reducción de esta exigencia, demostrando de todas formas la disponibilidad de parqueo, a nivel o en altura, que posea el sector.

No se exigirá la dotación de celdas de parqueo a las edificaciones que se localicen en el área central de actividad múltiple comprendida en el siguiente polígono, carrera 45, calle 44, Avenida Alfonso López y calle 58.

PARAGRAFO: Los proyectos que se vayan a desarrollar en lotes con área bruta superior a seis mil metros cuadrados (6.000 m²), cuya destinación sea diferente a la residencial o comercial, o los proyectos mixtos con estos usos, se analizarán como casos especiales para su aprobación y a cada uno se definirá lo relativo a áreas libres, recreacionales y de parqueo adicionales.

ARTICULO 240o. Proceso parcial de obras de urbanismo. Cuando para el desarrollo de un lote con área neta hasta seis mil metros cuadrados (6.000 M2) se requiera únicamente la construcción y posterior cesión de una vía obligada se podrá otorgar el alineamiento en el cual costará la obligaciaón de la cesión de la faja. Para el recibo de la construcción deberá haberse efectuado el respectivo trámite de cesión.

ARTICULO241o. Areas de estudio específico. Hasta tanto se expida la reglamentación correspondiente, todo proyecto a realizarse en las áreas que se describen a continuación será definido como caso especial por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

1. **Carrera Junín, entre la Playa y el Parque de Bolívar**

2. **Avenida La Playa entre Carreras 39 y 49**

3. **Barrio La Alpujarra.** Partiendo del cruce de la Calle 41 (Los Huesos) con la Carrera 55 (Avenida Alfonso López), continuando por la Calle 41 hacia el occidente hasta encontrar la Carrera 52 (Regional Oriental del río); por ésta hacia el norte hasta el cruce con la Calle 44; por ésta hacia el este hasta la Carrera 55 y por ésta hacia el sur hasta el cruce con la Calle 41, punto de partida.

4. **Areas de influencia de las edificaciones patrimoniales.**

Con el fin de mantener la exaltación y representatividad urbanística y arquitectónica de algunas edificaciones importantes para la ciudad y en su categoría de monumentos nacionales y patrimonio histórico y artístico de la nación, se han establecido unas áreas de influencia de dichas edificaciones, las cuales requieren mantener condiciones urbanas, volumétricas y formales de acuerdo con el monumento.

Uno de los principales elementos de reglamentación en estas áreas de influencia es la altura, determinada por la edificación patrimonial. Se establece para cada una de ellas una altura que deberá ser respetada a nivel de paramento. Todo nuevo proyecto o adición en predios correspondientes a estas áreas tendrá como premisa de diseño la armonía y correspondencia con los elementos volumétricos y de fachada del inmueble patrimonial. En todas las áreas se prohiben voladizos en fachada cerrada, losas como cubierta en el nivel máximo autorizado por la norma y antenas parabólicas en sitios notoriamente visibles, afectando el espacio público. Se restringen los balcones y su propuesta se analizará con base en las características particulares de cada área. En todos los predios correspondientes a estas áreas, los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques y maquinaria para ascensores, antenas parabólicas y similares deberán hacer parte integrante de las edificaciones como elemento volumétrico o introducirce al interior de la cubierta, sin sobresalir de ella.

Hasta tanto se definan los usos específicos para cada una de las áreas, se permitirán con carácter de uso restringido los asignados a su sector.

Las edificaciones patrimoniales y sus áreas de influencia son:

a. Edificios Carré y Vásquez - Pasaje Sucre - Plaza Cívica. Comprendida, al oriente por una distancia de cuarenta metros (40 m) a partir del paramento con frente a la carrera 52 (Carabobo); al occidente por una distancia de cuarenta metros (40 m) a partir del paramento con frente a la carrera 54 (Cúcuta); al norte por una distancia de cuarenta metros (40 m) a partir del paramento con frente a la calle 45 (Amador); al sur por la calle 44 (San Juan), entre el límite occidental y la carrera 51 (Bolívar).

b. Estación Medellín (Ferrocarril de Antioquia). Comprendida, al oriente por una distancia de cuarenta metros (40 m) a partir del paramento con frente a la carrera 52 (Carabobo); al occidente por la carrera 52 (Carabobo); al norte por la calle 44 (San Juan) entre la carrera 51 (Bolívar) y la carrera 52 (Carabobo); al sur por la proyección de la vía El Camellón de la Alpujarra.

c. Palacio Nacional. Comprendida, al oriente por una distancia de cuarenta metros (40 m) a partir del paramento con frente a la carrera 52 (Carabobo); al occidente por la carrera 53 (Cundinamarca); al norte por una distancia de cuarenta metros (40 m) a partir del paramento con frente a la calle 49 (Ayacucho); al sur por la calle 47 y su proyeccción hasta el límite oriental.

d. Palacio de Calibío - Iglesia de la Veracruz - Palacio Municipal (antiguo). Comprendida, al oriente por la carrera 51 (Bolívar); al occidente por una distancia de cuarenta metros (40 m) a partir del paramento con frente a la carrera 53 (Cundinamarca); al norte por la calle 53 (Av. de Greiff); al sur por la calle 51 (Boyacá).

e. Paraninfo de la U. de A. - Plazuela de San Ignacio. Comprendida, al oriente por la carrera 42A y su proyección; al occidente por una distancia de cuarenta metros (40 m) a partir del paramento con frente a la carrera 44 (Niquitao); al norte por una distancia de cuarenta metros (40 m) a partir del paramento con frente a la calle 49 (Ayacucho); al sur por una distancia de cuarenta metros (40 m) a partir del paramento con frente a la calle 48 (Pichincha).

f. Basílica Metropolitana - Parque de Bolívar. Comprendida, al oriente por la carrera 47 (Sucre); al occidente por una distancia de cuarenta metros (40 m) a partir del paramento con frente a

la carrera 49 (Venezuela); al norte por la calle 58 (Av. Oriental); al sur por una distancia de cuarenta metros (40 m) a partir del paramento con frente a la calle 54 (Caracas).

g. Hospital San Vicente de Paul. Comprendida, al oriente por la carrera 51 (Bolívar); al occidente por la carrera 52 (Carabobo); al norte por la calle 67 (Barranquilla); al sur por la calle 62 (Urabá).

5. Areas de conservación urbanística.

Son áreas representativas del desarrollo urbanístico de la ciudad, las cuales han permanecido conservando su coherencia, unidad y homogeneidad arquitectónica y urbana. Su determinación va orientada a mantener la conformación total de su entorno y sus características urbanas. En dichas áreas se deberá conservar el perfil, la volumetría y la calidad ambiental y urbana que las caracteriza.

Se delimitan las áreas de conservación urbanística como a continuación se indica:

a. Barrio Prado, contiguo al área central. Por el oriente: Partiendo desde el cruce de la carrera 47 (Sucre) con la calle 59 (Cuba) hacia el norte hasta la calle 62 (Urabá); por ésta hacia el occidente hasta el cruce con la carrera 48 (Ecuador); por ésta hacia el norte hasta el cruce con la calle 63 (Darién); por ésta hacia el occidente hasta el cruce con la carrera 49 (Venezuela); por ésta hacia el norte hasta el cruce con la calle 65 (Jorge Robledo). Por el norte: Tomando la calle 65 (Jorge Robledo) hacia el occidente, hasta el cruce con la carrera 50C (Popayán). Por el occidente: Tomando la carrera 50C (Popayán) hacia el sur, hasta el cruce con la calle 59 (Cuba). Por el sur: Tomando la calle 59 (Cuba) hacia el oriente, hasta el cruce con la carrera 47 (Sucre), punto de partida.

b. Predios con frente a la calle 50A. Comprendida, al oriente por la proyección de la carrera 41 y al occidente por la carrera 42 (Córdoba).

6. Areas de influencia de las edificaciones religiosas.

A todas las edificaciones religiosas consignadas en el inventario de patrimonio que hace parte del Estatuto del Espacio Público, se les asigna un área de influencia; por lo tanto se considera como área de estudio específico la manzana donde se encuentra localizada la iglesia.

ARTICULO 242o. Areas de reglamentación especial. Las siguientes áreas, tendrán las normas que se indican a continuación:

1. **Sector de la Plaza Minorista:** Las especificaciones a las que habrá de ceñirse, serán las siguientes:

a. Vias:

Adóptase para La Plaza Minorista "José María Villa" el proyecto vial 8-83-1. El sector correspondiente está delimitado en el costado oriental por la carrera 57 (Avenida Alfonso López); por el costado occidental con la vía distribuídora oriental del río; por el costado norte con el complejo vial "Horacio Toro Ochoa" y por el costado sur con la calle 50 (Avenida Colombia).

b. Especificaciones del loteo:

Loteo A. Está regulado particulmente por la modulación que debe controlar Empresas Varias de Medellín en la ubicación de las actividades complementarias de la Plaza Minorista, y que se situarán en el bulevar comprendido en el proyecto vial adoptado para el sector.

Los respectivos módulos serán dos (2) por dos (2) metros, con un área mínima de cuatro metros cuadrados (4 m²) y posibilidad máxima de integración hasta de dos módulos.

Loteo B: El frente mínimo será de siete metros (7 m), el área máxima de ciento cincuenta metros cuadrados (150 M2), y la relación frente-fondo será de uno (1) a tres (3).

Loteo C: El frente mínimo será de siete metros (7 m), el área máxima será de doscientos metros (200 m) y la relación frente-fondo será de uno (1) a tres (3).

c. Especificaciones de construcción:

Locales A: Area mínima4.00 M2
Area máxima8.00 M2

Locales B: Frente mínimo 3.50 M2
Area máxima150.00 M2
Area promedio 36.00 M2
Relación frente-fondo Uno a tres
(óptima deseable)

Locales C: Frente mínimo 4.50 M2
Area máxima250.00 M2
Area promedio 60.00 M2
Relación frente-fondo Uno a tres
(óptima deseable)

Los índices de construcción y ocupación serán los establecidos en el artículo 234o.

d. Altura máxima y otras exigencias:

- Sobre la vías del bulevar, 5 niveles
- Sobre la Avenida Alfonso López y la Regional, 8 niveles
- Altura promedio del primer piso, tres metros (3 m) [(admite mezanín, cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m)].
- No se permiten voladizos, pórticos ni semisótanos; únicamente sótanos.
- La reglamentación se rige por la correspondiente a patios.
- Las fachadas serán con base en el alineamiento.

e. Usos del suelo:

Locales A: Los ubicados en el bulevar central y en el costado norte de las manzanas principales, admiten comercio C-1, C-2 y C-3, con excepción de graneros y expendios de víveres, carnes, pescado, huevos, leche y sus derivados, verduras y frutas, salsamentarias y el mercado de tipo medio a que alude la tipología C-2.

Locales B: Los ubicados en las manzanas sobre el bulevar central, admiten los siguientes usos:

Comercio, C-1, C-2 y C-3, con excepción de graneros y expendios de víveres, carnes, pescado, huevos y sus derivados, verduras y frutas, salsamentarias y los mercados de tipo medio a que alude la tipología C-2.

Servicios: S-4, S-6, S-7, S-8 y S-9
Industria: I-5
Vivienda: R-M

Locales C: Los ubicados en las manzanas sobre la Avenida "Alfonso López" y la Regional, incluyendo las Nos.57-53A y 51-50.
Admite los siguientes usos:

Comercio, C-1, C-2, C-3 y C-4, con excepción de graneros y expendios de víveres, verduras y frutas, huevos, leche y sus derivados, carnes, pescados, salsamentarias y los mercados de tipo medio a que alude la tipología C-2.

Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8 y S-9
Industria: I-5
Vivienda: R-M

f. Zonas de usos prohibidos. El sector aledaño a la Plaza Minorista "José María Villa", comprendido entre las calles 50 y 65 y la carrera 53 y la avenida distribuidora Oriental del río; establécese como zona de usos prohibidos para el almacenamiento y expendio, tanto al por mayor como de índole minorista de granos, vi'veres, carnes pescados, huevos, leche y sus derivados, verduras y frutas, además de las salsamentarias y los supermercados o almacenes por departamento que expendan al por mayor o al menudeo los productos antes relacionados.

PARAGRAFO: Exceptuánse de lo aquí dispuesto los establecimientos correspondientes a la tipologías C-1, C-2, según la clasificación determinada en este Estatuto y que a la fecha estén funcionando con su respectivo permiso de funcionamiento.

2. **Centro Administrativo La Alpujarra:** Delimitado por el norte con la Calle 44

(San Juan); por el oriente con la Carrera 52 (Carabobo); por el sur con la Calle 41 (Los Huesos) y por el costado oeste con la Carrera 57 (Avenida Alfonso López), se ceñirá a las siguientes normas:

a. Usos del suelo. El uso principal asignado al sector es el institucional-administración pública- y los usos complementarios serán los siguientes:

Comercio: C-1, C-2, C-3, C-4

Servicios: S-5, S-7, S-8, S-9

Parqueaderos: Sólo se admitirán parqueaderos en alturas para servicio público, en los lotes 6, 7, 9, 10 y 11. En los demás lotes sólo se autorizarán parqueaderos para servicio de los usos aprobados para tales lotes.

Uso social obligado: O-3 (Recreativo)

Usos restringidos: R-M, S-6, I-4 e I-5

Servicios: S-6. De acuerdo a las reglamentaciones específicas para el uso.
Residencial: Sólo se admitirá vivienda multifamiliar en altura.
Industria: I-4 e I-5. Evaluar impacto en el sector.

b. Vías y loteo. Adóptese como sistema vial, el proyecto No.5-83-3.

El Plan de Vías y Loteo definido para el sector es el que se incluye en el plano No.28 que hace parte integral del presente Estatuto y en el proyecto vial a que se refiere el inciso anterior.

Dadas las características, localización y existencia de plazas en los lotes Nos.2, 8 y 11, todo proyecto que se realice en ellos deberá presentar anteproyectos que contemplen los diseños del plan general del sector, y el plano correspondiente formará parte integral de dicho proyecto.

Los lotes a que se refiere este sector se podrán subdividir en otros de menor dimensión hasta un mínimo de mil metros cuadrados (1.000 M2), y deberán tener frente sobre las vías vehiculares o pasajes peatonales aprobados del proyecto. Las áreas y frentes de los locales que hayan de construírse , carecen de restricción.

c. Sobre alturas. Las alturas máximas permitidas para las respectivas edificaciones del sector, serán las que se indican a continuación:

Lote No.1 Se establece una altura obligatoria similar a la de la antigua Estación Medellín (o Centro del Ferrocarril, cuya edificación será conservada como patrimonio cultural. Toda construcción que haya de levantarse en el sector correspondiente a este lote deberá presentar un estudio de tratamiento arquitectónico que armonice con el citado edificio (alturas,

volumetría, líneas, formas, materiales, etc.).

Lotes 2, 8 y 11. Se permitirán alturas máximas de nueve (9) niveles.

Lotes 3, 4, 5, 6, 7,9 y 10. Se admitirá una altura máxima de seis (6) niveles.

d. Sobre paramentos y voladizos. Los paramentos señalados en el gráfico No. 28 serán obligatorios para las nuevas construcciones en el sector. En cuanto se refiere con voladizo, rige lo establecido al respecto para el Centro de Medellín.

Los interesados en desarrollar edificaciones en los lotes correspondientes al Centro Administrativo La Alpujarra propondrán ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana las agrupaciones de lotes que requieren, y será a juicio de dicha dependencia la aprobación del respectivo proyecto.

Los pasajes peatonales dispondrán de una sección mínima de ocho metros (8 m) entre paramentos y sobre ellos no se admitirá ningún tipo de voladizos.

Se respetarán los aporticados señalados en plano con una sección mínima de andén cubierto de tres metros (3 m).

PARAGRAFO 1o Como consecuencia de la importancia de los proyectos que han de realizarse en el área del centro administrativo, deben obtener el visto bueno provisional de anteproyecto por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, el cual podrá emitir conceptos cualitativos para la aprobación de los respectivos proyectos.

PARAGRAFO 2o. Toda propuesta de proyecto no previsto en la presente reglamentación, deberá ser considerada previamente por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

PARAGRAFO 3o. El espacio público correspondiente al sector podrá ser utilizado para los usos permitidos de acuerdo con la presente reglamentación, sin perjuicio de los dispuesto al respecto por disposiciones superiores y de conformidad con diseños aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

3. **Sector de renovación y redesarrollo "Camellón de La Alhambra".**

Que comprende los barrios San Diego, Perpetuo Socorro, La Alpujarra, Centro Administrativo, Calle Nueva y las manzanas comprendidas entre las calles 44 y 33-37 y las carreras 50 y 46 correspondientes al barrio Colón.

Para la primera fase determinada en el Plan de Desarrollo de Medellín, el sector tiene restricciones en cuanto a usos y se pretende incentivar el desarrollo de la vivienda y usos compatibles en esta zona.

No se admiten nuevos usos distintos al residencial, comercial, de servicios e industrial que se determinan como permitidos o restringidos para la zona.

Se tolerará la permanencia de los usos que estando asentados en el lugar actualmente y con la respectiva licencia aparecen como prohibidos en la asignación de usos del suelo de ésta subzona por un plazo máximo de cinco (5) años. No se admitirá sin embargo para estos usos, ampliaciones de capacidad de energía, reformas parciales o totales o adiciones al local. El manejo de estos usos se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 73o. "De los Usos ya establecidos".

El barrio La Alpujarra continúa como área de estudio específico de acuerdo a lo establecido en el numeral 3 del artículo anterior; en el resto del sector rigen las normas de construcción del centro de Medellín.

Las normas para construcciones nuevas que consulten los usos propuestos y en especial el de vivienda gozarán de las bonificaciones establecidas en los artículos 261o. y 264o.

4. Sector de Guayaquil: En el sector delimitado no se permiten el expendio de víveres en general, frutas y verduras, harinas y granos en locales cuya área sobrepase los cincuenta metros cuadrados (50 M2).

5. Sector en transformación de la subzona 4: En el barrio Corazón de Jesús, demarcado como área de transformación, se tolerará por cinco (5) años, la permanencia de los usos que estando asentados en el lugar actualmente aparecen como prohibidos en la asignación de los usos del suelo de tales subzonas.

6. **Plan de Parques y Plazoletas centrales:** Para la implementación del Plan de Parques y Plazoletas centrales, continúan afectadas al uso público las siguientes áreas:

a. Plaza cívica Cisneros. El área comprendida entre las carreras 52 (Carabobo) y 54 (Cúcuta) y entre las calles 44 (San Juan) y 45 (Amador).

b. Posterior a la Iglesia Veracruz. El área comprendida por el norte con el medianero lateral del Museo de Zea, por el oriente con el medianero posterior de la iglesia de la Veracruz, al occidente por la carrera 53 (Cundinamarca) y al sur por la calle 51 (Boyacá).

c. Parque Metropolitano "Rodrigo Restrepo Posada". Por el oriente, con la Avenida Oriental; por el occidente, con la carrera 49 (Junín); por el sur, con la calle 44 (San Juan); por el norte, con la calle 46 (Maturín), se excluye el lote ocupado por la Iglesia de San Antonio.

d. Plaza de La Cultura "Rafael Uribe Uribe". Por el norte con la calle 53 (Avenida de Greiff); por el sur con el pasaje Camilo C. Restrepo; por el oriente con la carrera 51 por el occidente con la carrera 52 (Carabobo). No se permitirán reformas o adiciones a las edificaciones existentes, nuevas construcciones o cambios de usos que obstaculicen el citado programa a juicio del Director del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 243o. Zona de transición: Se establece una zona de transición alrededor del Centro de Medellín, en la cual será factible, previo

concepto del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, la aplicación de los usos y normas de construcción del Centro.

La delimitación de esta área figura en el Plano General de Usos del Suelo que acompaña la presente reglamentación.

PARAGRAFO: Los lotes ubicados frente a las vías que delimitan el Centro de Medellín, en los sitios donde no se reglamenta área de transición, podrán tener tanto las normas de construcción como los usos de la respectiva subzona a la cual den frente.

ARTICULO 244o. Usos en las subzonas del Centro de Medellín. Se determinan los siguientes usos del suelo a las diferentes zonas del área Central, según la clasificación que aparece en el anexo No.1 de este Estatuto.

1. Subzona 1 Sectores Bomboná, Boston y Villa Nueva.

Usos permitidos:

Residencial: R-M y R-T en edificaciones mixtas
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9 y S-15
Industria: I-5

Usos restringidos:

Residencial: R-U, R-B
Comercio: C-4
Servicios: S-6, S-11 y S-13 (en los sectores Bomboná y Villa Nueva)

Restricciones:

R-U, R-B: Unicamente como reformas o adiciones, no como edificaciones nuevas.

C-4: Solamente minorista, en locales adecuados con cuatrocientos metros cuadrados (400 M2) de área máxima, con zona de cargue y descargue al interior del local.

S-6: Hoteles regidos por la Corporación Nacional de Turismo, establecimientos de esparcimiento público según norma específica.

S-11: Los parqueaderos a nivel se autorizarán únicamente si el sector los requiere; no se aprobarán cambiaderos de aceite, lavado de vehículos, montallantas o afinación de motores cuando se soliciten en locales independientes, se autorizarán cuando se encuentren en estaciones de servicos o servitecas debidamente adecuados.

S-13: Se tratará como uso restringido analizando en cada caso el impacto que pueda causar en el sector aledaño.

2. Subzona 2 Sectores de San Benito, Estación Villa, Jesús Nazareno.

Usos permitidos:

Residencial: R-M y R-T en edificaciones mixtas
Comercio: C-9, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9 y S-15
Industria: I-4, I-5

Usos restringidos:

Residencial: R-U, R-B
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-4, C-11
Servicios: S-3,S-6, S-11, S-13
Restricciones:

R-U, R-B: Unicamente como reformas y adiciones, no como edificaciones nuevas.

C-1, C-2,
C-3 y C-11: Con las limitaciones del literal f del numeral 8 del artículo 242o. de este Estatuto.
C-4: De caracter minorista, con área máxima de cuatrocientos metros cuadrados(400 M2), debe tener local adecuado y zona de cargue y descargue al interior.
S-6: Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo, establecimientos de esparcimiento público según su norma específica.
S-11: Los parqueaderos a nivel se autorizarán únicamente, si el sector los requiere, no se aprobarán cambiaderos de aceite, lavado de vehículos, montallantas o afinación de motores cuando se soliciten en locales independientes, se autorizarán cuando se encuentren en estaciones de servicios o servitecas debidamente adecuados.*********
S-13: Se tratará como uso restringido analizando en cada caso el impacto que pueda causar en el sector aledaño.

El corredor de la Carrera 55 (Cundinamarca), Avenida Oriental, y Avenida Alfonso López tienen los mismos usos de la Subzona 2, menos S-11 e I-4.

3. Subzona 3 Sectores Candelaria y San Benito.

Usos permitidos:

Residencial: R-M, únicamente a partir del tercer piso
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9 y S-15
Industria: I-5

Usos restringidos:

Servicios: S-6, S-11 y S-13

Restricciones:

C-8: Se permite únicamente en el sector comercial mayorista.
S-6: Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo y establecimientos de esparcimiento público según su norma específica.
S-11: Unicamente para parqueaderos en altura y a nivel, los parqueaderos a nivel si a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana el sector los requiere.

S-13: Se tratará como uso restringido analizando en cada caso elimpacto que pueda causar en el sector.

4. Subzona 4 Sector de Guayaquil, Corazón de Jesús y parte del barrio Colón.

Usos permitidos:

Residencial: R-T, R-M, a partir del tercer piso
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-7, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-13 y S-15 Industria: I-5, I-4 (Unicamente en pisos superiores).

Los locales destinados al expendio de víveres en general, verduras, frutas harinas y granos no podrán tener un área superior a cincuenta metros cuadrados (50 M2).

Usos restringidos:

Residencial: R-U, R-B
Comercio: C-4
Servicios: S-6 y S-11

Restricciones:

R-U, R-B: Unicamente como adiciones a la existente.
C-4: Minorista, en locales adecuados, con zona de cargue y descargue interior y con área máxima de cuatrocientos metros cuadrados (400 M2); prohibidos sobre Bolívar y Maturín.
S-6: Hoteles y establecimientos de esparcimiento público de acuerdo a la reglamentación específica para el uso
S-11: Unicamente para parqueaderos en altura y a nivel, los parqueaderos a nivel si a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana el sector los requiere.

5. Subzona 5 Sector del Parque Rojas Pinilla.

Usos permitidos:

Residencial: R-M, únicamente a partir del segundo piso
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9

Usos restringidos

Comercio: C-4
Servicios: S-6, S-11
Industria: I-4, I-5

Restricciones:

C-4: Locales adecuados con zona de cargue y descargue, con área máxima de cuatrocientos metros cuadrados (400 M2).

S-6: Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo, establecimientos de espacimiento público de acuerdo a su norma específica.

S-11: Solamente parqueadero en altura las demás clasificaciones no se permiten.

I-4 e I-5: Unicamente en pisos superiores.

6. Subzona 6 Sector Chagualo.

Usos permitidos:

Comercio: C-2, C-3, C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-11, C-12
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-10, S11
Industria: I-5

Usos restringidos:

Comercio: C-6
Servicios: S-1, S-3, S-6 y S-12
Industria: I-2, I-3 E I-4

Restricciones:

C-6: En locales adecuados con área superior a doscientos metros cuadrados (200 M2) y área para cargue y descargue al interior.

S-1: Los talleres, para reparación de vehículos automotores cuyo peso no exceda seis toneladas (6).

S-3: En locales entre noventa (90 M2) y trecientos (300 M2) metros cuadrados

S-6: Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo, establecimientosde esparcimiento público de acuerdo a su norma específica.

S-12: Para servicio a vehículos hasta seis toneladas (6).

I-2: Unicamente se permiten las siguientes industrias de esta tipología; hilados y tejidos, acabados textiles, aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera.

I-3 e I-4: Unicamente se permiten las industrias relacionadas con la producción de equipos y aparatos de radio, televisión, telecomunicaciones y las de productos farmacéuticos y medicamentos.

7. Subzona 7 Barrio Nuevo.

Usos permitidos:

Residencial: R-M,R-T en edificaciones mixtas.
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S11 unicamente para parqueadero en altura las otras clasificaciones no se permiten.
Industria: I-5

Usos restringidos:

Residencial: R-U, R-B
Servicios: S-6
Industria: I-4
Comercio: C-4

Restricciones:

R-U, R-B: Solamente para reformas y/o adiciones a edificaciones existentes; no para edificaciones nuevas.
S-6: Por reglamentación específica.
C-4: Comercio minorista, local con área máxima de cuatrocientos metros cuadrados (400 M2).
I-4: Analizan impacto en el sector.

8. Subzona 8. Area de renovación y redesarrollo, sector Camellón de La Alhambra.

Usos permitidos:

Residencial: R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12 y C-13
Servicios: S-7, S-8, S-9, S-11 se permite únicamente para parqueaderos a nivel y en altura, S-15
Industria: I-5

Usos restringidos:

Servicios: S-4, S-5, S-6

Restricciones:

S-4, S-5: Analizar impacto de ruido y conformación del sector.
S-6: Hoteles regidos por La Corporación Nacional de Turismo y establecimientos públicos según su norma específica.

9. Subzona 9 Area de influencia inmediata al Tren Metropolitano. Su reglamentación aparece más adelante.

II. NORMAS PARA LAS AREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA A

LAS ESTACIONES DEL METRO EN EL CENTRO DE MEDELLIN

ARTICULO 245o. Zonificación. Las áreas de influencia inmediata a las estaciones del Metro en el Centro de Medellín corresponden a los Tramos I, II y III de la Línea A (Estaciones Hospital, Prado, Berrío, San Antonio, Alpujarra y Exposiciones) y Tramo IV de la Línea B (Estación Cisneros), tal como se delimitan en el plano que se protocoliza con este estatuto.

ARTICULO 246o. Indices de ocupación, construcción y alturas para la subzona 9 Area de influencia inmediata del Metro. Los lotes localizados en los Tramos I a IV tendrán los siguientes índices de construcción, de acuerdo con el grupo en el cual se ubiquen:

GRUPO	AREA LOTE M2 (Area neta)	FRENTE m.	INDICE DE CONSTRUCCION	ALTURA	ALTURA PLATAFORMA
1	Cualquiera menor de 6	-	-	Altura obligatoria 3 niveles y	
1A	Hasta 150	6 ó más	-	-	11 metros máximo
2	150-500	8 ó más	8.0	3 niveles y 11 metros máximo.	Relación entre la aplicación de los retiros obligato
3	501 en adelante	12 ó más	10.0	3 niveles y 11 metros máximo.	rios y el índice de construcción.

PARAGRAFO 1o. Si un lote no cumple con las condiciones de frente establecidas para su clasificación en el grupo que le corresponda en razón de su área, se clasificará en el grupo inmediatamente anterior.

PARAGRAFO 2o. Los proyectos en lotes con frente inferior a seis metros (6 m) oconárea hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), cuya altura obligatoria
es de tres (3) niveles, deberán integrarse a las edificaciones colindantes de carácter permanente teniendo en cuenta principalmente la volumetría de las mismas. El estudio sobre estos aspectos se incluirá en los planos presentados para solicitar la licencia de construcción.

El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá exonerar del anterior requisito algunas edificaciones cuando no considere necesaria o adecuada su aplicación debido a la volumetría que presentan las edificaciones colindantes. Podrá asimismo permitir alturas mayores en estos lotes, cuando las edificaciones colindantes las tengan y el proyecto las requiera para lograr una adecuada integración.

PARAGRAFO 3o. El índice de construcción respectivo, se contabilizará sobre el área original del lote, antes de la aplicación del retiro en primer piso.

ARTICULO 247o. Ocupación. Podrán ocupar el cien por ciento (100%) de su área hasta la altura de la plataforma (tres-3 niveles).

ARTICULO 248o. Altura. La altura de los edificaciones en el área de influencia inmediata será libre, debiendo el proyecto, de todas formas, cumplir con las exigencias de retiros frontales de plataforma y torre especificados en el Artículo 250o.; la altura de la plataforma en todos los casos será de tres niveles sin sobrepasar los once metros (11 m).

ARTICULO 249o. Voladizos y marquesinas. Sobre la línea A del Metro, entre las estaciones Universidad (al Norte) e industriales (al Sur), no se admitirá la construcción de voladizos o marquesinas como elemento de cubierta sobre el andén público y que sobresalgan del paramento de la edificación. Esta norma rige también para las edificaciones que queden frente al viaducto o a las estaciones en la línea B, sobre la Calle 46 (Maturín), hasta el río.

PARAGRAFO. Las edificaciones situadas fuera de la línea del Metro antes mencionada, en las áreas de influencia inmediata y secundaria se regirán por las normas generales en cuanto a voladizos, marquesinas y tapasoles contenidos en los Artículos 125o. y 128o.

ARTICULO 250o. Retrocesos de plataforma y torre. Las edificaciones localizadas frente al viaducto y a las estaciones del Metro en el Centro de Medellín incluyendo hasta la Estación Universidad, deberán cumplir con un retiro mínimo de doce metros (12 m) entre el paramento de la edificación y la parte más externa del viaducto o la estación del Metro, hasta una altura de tres (3) niveles sin sobrepasar los once metros (11 m). A partir de esta altura, se exigirá un retiro frontal de veintidós metros (22 m) al paramento más externo del Metro (viaducto o estación, según el caso).

Las edificaciones con frente a las vías perpendiculares al viaducto deberán respetar también los retiros de once metros y veintidós metros a partir de la parte más externa del viaducto si se encuentran afectadas.

Las terrazas frontales que resulten de dicho retiro podrán ser utilizadas como extensión de los establecimientos comerciales y podrán cubrirse con tapasoles o cubiertas livianas que no impliquen construcción permanente.

Los retiros frontales de las edificaciones que están en el área de influencia inmediata y no den frente al viaducto, se reglamentarán por lo establecido en el numeral 3 del artículo 234o.

ARTICULO 251o. Disposiciones sobre propaganda. Queda absolutamente prohibido la fijación de cualquier tipo de aviso, cartel, afiche o similar, así como dibujos o letreros con fines publicitarios o no, sobre la estructura del viaducto, con excepción de los de identificación o señalización propios del S.I.T. M.V.A. (Sistema Integrado de Transporte Masivo del valle de Aburrá.

Quien infrinja la norma anterior, se hará acreedor a las multas y sanciones que

determine la Secretaría de Gobierno.

PARAGRAFO. Asimismo, no se permitirá la fijación de ningún tipo de aviso o valla publicitaria sobre las fachadas que sobrepasan la altura del viaducto, o sobre las terrazas o cubiertas de dichas edificaciones. Unicamente se admiten los avisos de identificación de los locales ubicados a nivel de las terrazas, cumpliendo con las normas vigentes.

ARTICULO 252o. Accesos vehiculares. Cualquier nuevo acceso vehicular que se pretenda establecer para los locales comerciales o edificaciones existentes situadas sobre la línea A del Metro entre las Estaciones Universidad e Industriales, y las de la línea B entre las estaciones San Antonio y el Río Medellín, deberá ser sometido a aprobaciónpor parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, especialmente si implica modificación en el andén.

PARAGRAFO. No se admitirá el acceso vehicular directo a edificios o locales situados a menos de veinte metros (20 m) de las escaleras de acceso a las estaciones o debajo de ellas, ni a los localizados en el costado oriental de la carrera 51 entre calles 44 y 53 y en el costado sur de la calle 46 entre carrera 49 y Avenida Regional, teniendo en cuenta que tales costados se tratarán como boulevares peatonales.

No se admite el acceso vehícular a los locales en primer piso ubicados sobre la carrera 51 (Bolívar) entre calles 36 y 59, en la calle 37 entre la vía regional y el intercambio de San Diego y en la calle 46 (Maturín) entre carreras 50 y Avenida Regional, ni parqueo diferente al especificado en la sección de la vía sobre dichas vías. Solo se permitirá el acceso a parqueaderos en sótano o en altura al servicio de las edificaciones del grupo 3 destinadas a vivienda, comercio y servicios y que desarrollen al menos el 70% del índice, siempre y cuando el acceso sea unificado interrumpiendo en una sola vez el andén y cumplan con las demás normas sobre parqueaderos contenidas en el Artículo 144o.

ARTICULO 253o. Amoblamiento urbano. La instalación de elementos tales como recipientes de basura, buzones de correo, bancas, jardineras, pasamanos, kioskos, fuentes de agua, monumentos o similares en el área de influencia inmediata de alguna estación del Metro, sólo podrán efectuarse cuando hayan sido autorizados por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, y según diseños específicos para estas zonas.

PARAGRAFO. En la línea del Metro no se admitirá la instalación deningún tipo

de elemento de amoblamiento urbano, salvo aquellos que correspondan a un planteamiento o diseño integral de toda la línea, aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 254o. Usos del suelo en la subzona 9. En los tramos I, II y III de la subzona 9 se permiten los siguientes usos:

1. TRAMO I Centro: Estaciones Hospital y Prado.

Usos permitidos:

Residencial: R-M y R-T en edificaciones mixtas.
Comercial : C-1, C-2, C-3, C-11, C-12, C-13.
Servicios : S-4, S-5, S-7 y S-15

Usos restringidos:

Residencial: R-U, R-B
Servicio : S-6, S-8, S-9, S-11 y S-13
Industria : I-5

Restricciones:

R-U, R-B : Unicamente como adiciones y/o reformas a lo existente, no como construcción nueva.

S-6 : Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo y establecimientos de esparcimiento público con parqueo de acuerdo a su norma específica de la calle 58 al norte exceptuando los que dan frente a la carrera 51.

S-8, S-9 : A juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana se exige parqueo de la calle 58 al norte.

S-11 : Se admite únicamente de la calle 58 al norte, los parqueaderos a nivel sólo se aprobarán si se requieren en el sector; cambiaderos de aceite, lavado de vehículos, montallantas o afinación de motores únicamente se autorizarán cuando se encuentren en estaciones de servicios o servitecas debidamente adecuados.

S-13 : Sólo permite funerarias, se debe analizar la conformación del sector para evaluar impacto. No se permite nuevas funerarias con preparación de cadáveres sobre la carrera 51 (Bolívar) si acceden por esta vía.

I-5 : En pisos superiores únicamente. Las industrias de alimentos pueden admitirse en primer piso si tienen expendio directo al público.

2. TRAMO II - Centro: Estaciones Parque Berrío, San Antonio y Alpujarra.

Usos permitidos:

Residencial: R-M, R-T únicamente a partir del tercer piso.
Comercio : C-1, C-2, C-3, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios : S-4, S-5, S-7, S-8, S-9 y S-15

Los locales destinados al expendio de víveres en general, verduras, frutas, harinas y granos no podrán tener un área superior a cincuenta metros cuadrados (50 M2).

Usos restringidos:

Residencial: R-U, R-B
Servicios : S-6
Industria : I-4, I-5

Restricciones:

R-U, R-B: Como adiciones y/o reformas a lo existente, no como construcciones nuevas.

S-6: Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo. Sin exigencia de parqueo los establecimientos de esparcimiento públicos con frente a la Carrera 51 y Calle 46 y de acuerdo a su norma específica.

I-4, I-5: Unicamente en pisos superiores.

3. TRAMO III - Centro: Estación Exposiciones.

Usos permitidos:

Residencial: R-M y R-T únicamente a partir del tercer piso.
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9 y S-15

Usos restringidos:

Residencial R-U, R-B
Comercio: C-7
Servicios: S-6
Industria: I-5

Restricciones:

R-U, R-B: Unicamente como adiciones o reformas a lo existente.
C-7: Se permite únicamente en calle 37 con parqueo al interior del local o en área útil del lote y de acuerdo a su norma específica.
S-6: Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo. Establecimientos de esparcimiento públicos, los locales que dan frente a la carrera 51 no tendrán que cumplir con las exigencias de parqueo, los ubicados en calles y carreras diferentes si, se harán de acuerdo a su norma específica.
I-4, I-5: En pisos superiores únicamente.

ARTICULO 255o. Usos del suelo en Tramo IV de la subzona 9 Correspondiente al área de influencia de la Estación Cisneros. El área de influencia de esta estación tendrá los usos de la subzona 4 de la zonificación del Centro de Medellín.

ARTICULO 256o. Exigencias de parqueo en establecimientos de esparcimiento público. Los establecimientos de espacimiento público que por norma deban cumplir con parqueadero y se encuentren localizados sobre la Carrera 51 (Bolívar), las Calles 37 y 46 (Maturín) en área de influencia inmediata del Metro, no tendrán que cumplir con dicha exigencia.

ARTICULO 257o. Exigencias de parqueo para oficinas en el Area de Influencia Inmediata del Metro. En las áreas de influencia inmediata del Metro no se exigirá parqueaderos a las tipologías S-8 y S-9 según lo establecido en el artículo237o. Se exceptúan de la anterior consideración las ubicadas en el Tramo I de la Calle 58 al norte.

ARTICULO 258o. Locales para industria. Los locales destinados a los usos industriales permitidos en los Tramos I a IV, se admitirán únicamente a partir del segundo piso inclusive.

ARTICULO 259o. Sobre andenes. Las edificaciones situadas en el Centro de Medellín cumplirán con los andenes especificados en el respectivo alineamiento, en la reglamentación vigente o en las reglamentaciones que se expidan sobre este tema con posterioridad a la publicación del presente estatuto,a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrán exigirse modificaciones en cada proyecto con el fin de mejorar el espacio público, cuando se estime conveniente para el sector o la ciudad.

III. BONIFICACIONES

ARTICULO 260o. Bonificaciones para construcción en el Centro de Medellín y en área de influencia de las estaciones del Metro. Con el fin de propiciar el desarrollo urbanístico en el Centro de Medellín y en las áreas de influencia de las estaciones del Metro, se establecen incentivos normativos para las construcciones nuevas, adiciones y reformas sustanciales a las existentes, que se ajusten a todas las reglamentaciones vigentes. Estas edificaciones podrán, además, ser beneficiarias de los incentivos fiscales que se establezcan.

1. BONIFICACIONES PARA EL CENTRO DE MEDELLIN.

ARTICULO 261o. Construcciones destinadas primordialmente a vivienda. Para edificaciones destinadas al uso residencial, de tipología multifamiliar, en cualquier zona del Centro de Medellín en la cual dicho uso figure como principal, se aumentará el índice de construcción en dos (2) puntos, siempre y cuando se trate de construcciones que utilicen la totalidad del índice asignado.

ARTICULO 262o. Ampliación del espacio público. Las edificaciones ubicadas en el Centro de Medellín que ocupen un porcentaje inferior al ochenta por ciento (80%) del área del lote, y destinen dicha área libre adicional a la ampliación del espacio público, tendrán un incremento en el índice de construcción equivalente al doble del área libre que se dejó en primer piso como área hacia el exterior. De todas formas, los retrocesos adicionales deberán tener

concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, antes de la aprobación del proyecto.

ARTICULO 263o. Ampliación de andenes. En el caso de ampliación de andenes para cumplir con exigencias relacionadas con el espacio público, dicha área se tomará en cuenta según el mismo criterio del artículo anterior. En este caso cualquier edificación que se acoja a este criterio podrá tener el aumento en el índice antes mencionado.

2. BONIFICACIONES PARA LAS AREAS DE INFLUENCIA DEL METRO, FUERA DEL CENTRO DE MEDELLIN.

ARTICULO 264o. Bonificaciones para el uso residencial. En las edificaciones con destinación al uso residencial para las tipologías de vivienda multifamiliar dentro de las áreas de influencia inmediata y secundaria del Metro, por fuera del Centro de Medellín, se excluirán del índice de construcción las escalas y las áreas de circulación comunes.

ARTICULO 265o. Bonificaciones para las áreas de influencia inmediata a las estaciones del Metro. En las áreas de influencia inmediata de las estaciones del Metro localizadas fuera del Centro de Medellín, además de la bonificación del artículo anterior se tendrá la siguiente: En edificaciones multifamiliares, las viviendas con área mínima de treinta metros cuadrados (30 M2), no se tendrán en cuenta para las exigencias de parqueo para visitantes y privado para los lotes hasta dos mil metros cuadrados (2.000 M2). Para lotes mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 M2), la exigencia de parqueo para visitantes y privado podrá ser rebajada, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, si el sector cuenta con suficiente dotación de parqueo que pueda ser utilizado por los residentes de la edificación en cuestión.

ARTICULO 266o. Pérdidas de las bonificaciones. En caso de anulación de un proyecto arquitectónico, por cualquier motivo que fuere, no habrá lugar a ningún tipo de bonificación para el lote en cuestión, salvo que se apruebe un nuevo proyecto que tenga derecho a ella.

Igualmente, si después de aprobar un proyecto, se construyera infringiendo normas de construcción, además de las sanciones del caso, se anularán las bonificaciones por normas que se hubieran dado.

CAPITULO No.4

NORMAS DE CONSTRUCCION PARA LOS CENTROS DE ZONA, SECTOR

CORREDORES DE ACTIVIDAD MULTIPLE, AGREGADOS COMERCIALES Y

COMERCIO DE BARRIO

ARTICULO 267o. Centro de Zona. Se regirá por las normas constructivas de la tipología multifamiliar comercial (M-C), (Artículo 219o.).

1. Altura máxima en comercio, industria y servicios. Las edificaciones ubicadas en los diferentes centros de zona podrán tener una altura máxima destinada a usos diferentes a la vivienda dependiendo de su localización con relación a las estaciones del Metro:

a. En áreas de influencia inmediata a las estaciones del Tren Metropolitano. Toda la edificaciónpero a partir del cuarto (4o) piso tendrán los retiros frontales y a medianería que les corresponda de acuerdo al área del lote.

b. En áreas de influencia secundaria y fuera del área de influencia de las estaciones del Metro tres (3) pisos.

2. Parqueaderos:

a. Vivienda: En los centros de zona de El Poblado, La América, Belén y Colombia-La Iguaná se dispondrá una (1) celda de parqueo privada cada tres (3) viviendas y una (1) de visitantes cada cinco (5) viviendas.

En los centros de zonas de Buenos Aires, Castilla y Manrique se dispondrá una (1) celda de parqueo por cada cinco (5) viviendas, de las cuales se podrán destinar como de uso privado exclusivo hasta un treinta por ciento (30%).

b. Comercio: Los locales comerciales cuya área construída por local, o sumatoria de áreas si se trata de varios locales, sea igual o superior a cien metros cuadrados (100 M2) y están en vía arteria, o doscientos metros cuadrados (200 M2) si se ubican en otras vías, deberán contemplar el servicio de parqueo en área del lote a razón de una (1) celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área neta en uso comercial.

c. Oficinas: Una celda (1) de parqueo privada por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída, una (1) de visitante por cada cien metros cuadrados (100 M2).

En el centro de zona de El Poblado las celdas de parqueo privadas se calcularán adicionalmente con relación a una por cada oficina con área menor a cincuenta metros cuadrados (50 M2) y del número resultante se tomará el mayor.

d. Consultorios: Una (1) celda de parqueo privada por consultorio, una (1) celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída. Como excepción en los centros de zona de Buenos Aires, Castilla y Manrique no se requiere de parqueo para visitantes.

e. Servicios Bancarios: Una (1) celda de parqueo para visitantes cada veintincinco metros cuadrados (25 M2) de área construída. En los centros de zona de Buenos Aires, Castilla y Manrique una celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) construídos.

f. A juicio de la oficina de Planeación Metropolitana, no se exigirán parqueaderos para reformas en construcciones ubicadas en lotes hasta trescientos metros cuadrados (300 M2) siempre y cuando los locales no se destinen a los siguientes usos: bancarios, corporaciones de ahorro, establecimientos de esparcimiento con o sin venta de licor, oficinas o consultorios.

3. Usos:

a. Usos del suelo en los centros de zona de La América, Castilla (exceptuando el barrio Oleoducto), Manrique, Buenos Aires, Poblado y Belén:

Usos permitidos:

Residencial: R-U, R-B, R-T y R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-7, C-9, C-11, C-12 y C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-11 y S-15

Industria: I-5

Usos restringidos: C-4, C-5, S-6, S-13 e I-4

C-4: Sólo para comercio minorista

C-5: Se permite únicamente para depósitos de materiales, venta de cerraduras, ventanas, rejas y mallas metálicas.

En local adecuado y cubierto en un 50%, con muro de fachada terminado en un material que no requiera mantenimiento, con zona de cargue y descargue al interior.

I-4 Evaluar el impacto en el sector de acuerdo a su conformación.
S-6: Hoteles y establecimientos públicos de acuerdo a su reglamentación específica
S-13: Se tratará como uso restringido, analizándo en cada caso el impacto que pueda causar al sector aledaño.

b. Colombia - Iguaná:

Usos permitidos:

Residencial: R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-4, C-7, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-11 y S-15
Industria: I-5

Usos restringidos: C-5, S-6, S-13 e I-4

C-5: En local adecuado y cubierto en un 50%, evaluar impacto en el sector, si predomina vivienda o comercio minorista no se permite.
S-6: Hoteles y establecimientos de esparcimiento público según reglamentación específica
S-13: Evaluar el impacto en el sector de acuerdo a su conformación.
I-4: Evaluar el impacto en el sector de acuerdo a su conformación.

c. Barrio Oleoducto:

Usos principales:

Comercio: C-1, C-2, C-3
Servicios: S-8, S-9

Usos complementarios:

Comercio: C-4
Servicios: S-4, S-7
Industria: I-5

Usos restringidos:

Industria: I-4

Residencial: Es uso restringido, solo se podrá desarrollar vivienda multifamiliar siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

. Que todas las actividades destinadas al almacenamiento y distribución al por mayor de hidrocarburos, combustibles líquidos y depósitos de gases se hayan trasladado.

. Que no se hayan desarrollado en el sector y estén predominando actividades que se encuentren como prohibidas en los centros de zona. Al momento de desarrollar vivienda tales usos pasarán a ser prohibidos para todo el sector.

. Que el proyecto contemple un aislamiento de quince metros (15 m) con relación a la industria existente.

La norma que se aplicaría en el caso de desarrollarse la vivienda sería la de multifamiliar-comercial M-C, para locales, las de desarrollos urbanísticos para comercio y/o servicios, las de conglomerados comerciales y las generales de centro de zona.

4. Area de Reglamentación Especifica, parque El Poblado.

Al área conformada por el parque de El Poblado y sus alrededores, se le aplican las siguientes normas:

a. Delimitación: Areas comprendida por las siguientes vías, carrera 42 y 43C y su prolongación, y entre las calles 8 y 11 y su prolongación en la calle 10A. (Ver gráfico No.28).

b. Usos:

Permitidos:

Comercial: C-1, C-2 y C-3
Servicio: S-5, S-7, S-8 y S-9
Vivienda: Se admite como uso principal el de vivienda en altura con primer piso para comercio o servicios:

Los locales que hayan de destinarse para los usos de comercio y servicio no tendrán restricciones en cuanto a área.

Usos restringidos: S-4, S-6, S-15 e I-5

S-4: Evaluar impacto en el sector
S-6: De acuerdo a normas específicas
S-15: Evaluar impacto en el sector
I-5: Evaluar impacto en el sector

Los usos establecidos anteriormente podrán ubicarse a ambos costados de las vías delimitantes.

c. Indice de Ocupación: Hasta el cien por ciento (100%)

d. Indice de construcción: Será el resultado de la aplicación del índice de ocupación, la altura obligada y los patios para ventilación e iluminación.

e. Retiros Frontales: Toda nueva construcción en el marco de la plaza deberá conservar un retiro frontal, de la siguiente manera:

Costado Norte: (Calle 10) después de respetar el proyecto vial No.14-78-5 se retirarán siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m) a partir del borde de la calzada.

Costado sur y occidental: (Calle 9 y carrera 43B). A partir del eje de la vía actual se retirarán once metros (11 m) y once metros con setenta y cinco centímetros (11.75 m) respectivamente.

Costado oriental: (Carrera 43) debe conservar el paramento de la Iglesia.

El retiro antes señalado habrá de distribuírse de la siguiente manera, a partir del nuevo paramento.

Dos metros (2 m) para andén.
Cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 m) para parqueo en sentido perpendicular a la fachada. En el costado oriental de la iglesia, serán dos metros (2 m) andén, y cinco metros (5 m) de parqueo.

Estas zonas de retiro deberá arborizarse a una distancia del nuevo paramento hacia la plaza de seis metros (6 m), y con una separación entre los árboles de cinco metros (5 m).

La arborización deberá hacerse con ejemplares que por su esbeltez sirvan de relación entre los edificios y a su vez les sirvan de enlace con los espacios externos, demarcando límites y zonas.

f. Sobre pisos superiores. En el evento de que la edificación contemple pisos superiores por encima de la altura máxima señalada en este decreto, dichos niveles deberán conservar un retiro de treinta metros (30 m) con respecto al paramento asignado a la plaza, con el fin de destacar la importancia de las torres de la iglesia y tendrán una altura máxima de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m) sobre la cota máxima de 14.5 m; definida para el entorno de la plaza.

g. Arborización. En todo caso de construcción, reforma o remodelación deberá conservarse la arborización existente y además, se incrementará con la arborización de los costados de la plaza, descrita anteriormente.

h. Pórticos. Toda construcción con fachada hacia la plaza deberá disponer de aporticado, el cual tendrá un ancho de dos metros (2 m) libres entre borde interior de columna y paramento, y la distancia entre ejes de columna no será inferior a tres metros (3 m) en sentido paralelo a la plaza.

i. Alturas: La altura de todo nuevo edificio estará determinada por la altura que marca el comienzo de la torre de la iglesia de San José de El Poblado, con el fin de destacar dicha construcción como símbolo de patrimonio histórico de la ciudad.

Tal altura será hasta de catorce metros con cincuenta centímetros (14.50 m) en relación con el atrio existente y marcará una cota máxima de altura para el entorno de la plaza.

j. Parqueaderos: De acuerdo a la norma de Centro de Zona.

5. Area de Reglamentación Especial, El Naranjal.

En el sector delimitado en el plano general de Usos del Suelo anexo al presente Estatuto se tolerarán, por un plazo máximo de cinco (5) años, los usos que estando asentados en el lugar aparecen como prohibidos en la asignación de usos del suelo para el Centro de Zona de La América; el manejo de estos usos se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 73o.

ARTICULO 268o. Centro de Sector.

1. Indice máximo de construcción: Se le aplica al lote el índice de construcción de acuerdo con la franja de densidad en la cual se ubique con un incremento de 0.6 si está en área de influencia inmediata de las estaciones del Metro; de 0.4 si está en el área restante.

2. Altura máxima en comercio, servicios e industria:

a. En el radio de influencia inmediata: Tres (3) pisos, a partir del cuarto(4to.) piso solo se podrá ocupar con vivienda.

b. En el resto del área: Dos (2) pisos, a partir del tercer (3er.) piso se destinará a vivienda.

3. Indice máximo de ocupación: Ochenta por ciento (80%). Se permitirá esta ocupación hasta la altura máxima a utilizar en usos diferentes del residencial. En los niveles destinados a vivienda la ocupación será la del artículo 209o. para multifamiliares.

4. Retiros: En lotes con área neta superior a dos mil metros cuadrados (2.000 M2), los retiros frontales, laterales y de fondo se dejarán a partir del cuarto nivel en área de influencia inmediata del Metro y del 3o. en otras zonas.

a. Frontal: Once metros (11 m) a eje de vía.
b. Lateral y de fondo: Seis metros (6 m) a la medianería.

5. Especificaciones de los locales:

a. Area mínima de local: dieciocho metros cuadrados (18 M2)
b. Frente mínimo de local: tres metros (3 m)

6. Parqueadero:

a. Vivienda: en el sector B y C se dispondrá de una celda de parqueo privada

por cada tres (3) viviendas, y una (1) de visitantes cada cinco (5) viviendas.

b. Comercio: los locales comerciales cuya área construída por local, o sumatoria de áreas si se trata de varios locales, sea igual o superior a cien metros cuadrados (100 M2) y estén en vía arteria, o doscientos metros cuadros (200 M2) si se ubican en otras vías, deberán contemplar el servicio de parqueo en área del lote a razón de una celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área neta en uso comercial. El sector D no los requiere.

c. Consultorios: Una (1) celda de parqueo privada por consultorio, una (1) celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída en consultorios. En los sectores C y D no se requieren celdas para visitantes.

d. Bancarios; una (1) celda de parqueo para visitantes por cada veinticinco metros cuadrados (25 M2) de área construída; en el sector C una celda cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) construídos; en el sector D no se requieren.

7. Usos:

Usos permitidos:

Residencial: R-U, R-B, R-T y R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12 y C-13
Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-9 y S-11
Industria: I-5

Usos restringidos: C-4, C-5, S-8, S-13, S-15 e I-4

C-4: Se permite únicamente para comercio minorista.
C-5: Se permite únicamente para depósitos de materiales, venta de cerraduras, ventanas, rejas y mallas metálicas. En local adecuado, cubierto en un cincuenta por ciento (50%), con muro de fachada terminada en un material que no requiera mantenimiento, con zona de cargue y descargue al interior.
S-8: Se permite una oficina independiente o adjunta a local o vivienda, con área máxima de veinticinco metros cuadrados (25 M2).
S-13 y S-15: Se tratará como uso restringido, analizándo en cada caso el impacto que pueda causar al sector aledaño.
I-4 Evaluar el impacto en el sector de acuerdo a su conformación.

ARTICULO 269o. Centros de Sector con reglamentación especial. Cementerio de San Pedro, Sevilla, Miranda, Caribe, Guayabal y Apolo.

Estos núcleos se regirán por las normas de construcción de Centro de Sector.
Los usos permitidos y restringidos en cada núcleo serán:

1. Cementerio de San Pedro, Miranda, Guayabal, Caribe y Apolo:

Usos permitidos:

Residencial: R-T, R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12 y C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-9 y S-11
Industria: I-5

6. Subzona 6 Sector Chagualo.

Usos permitidos:

Comercio: C-2, C-3, C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-11, C-12
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-10, S11
Industria: I-5

Usos restringidos:

Comercio: C-6
Servicios: S-1, S-3, S-6 y S-12
Industria: I-2, I-3 E I-4

Restricciones:

C-6: En locales adecuados con área superior a doscientos metros cuadrados (200 M2) y área para cargue y descargue al interior.
S-1: Los talleres, para reparación de vehículos automotores cuyo peso no exceda seis toneladas (6).
S-3: En locales entre noventa (90 M2) y trecientos (300 M2) metros cuadrados
S-6: Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo, establecimientosde esparcimiento público de acuerdo a su norma específica.
S-12: Para servicio a vehículos hasta seis toneladas (6).
I-2: Unicamente se permiten las siguientes industrias de esta tipología; hilados y tejidos, acabados textiles, aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera.
I-3 e I-4: Unicamente se permiten las industrias relacionadas con la producción de equipos y aparatos de radio, televisión, telecomunicaciones y las de productos farmacéuticos y medicamentos.

7. Subzona 7 Barrio Nuevo.

Usos permitidos:

Residencial: R-M,R-T en edificaciones mixtas.
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S11 unicamente para parqueadero en altura las otras clasificaciones no se permiten.
Industria: I-5

Usos restringidos:

Residencial: R-U, R-B
Servicios: S-6
Industria: I-4
Comercio: C-4

Restricciones:

R-U, R-B: Solamente para reformas y/o adiciones a edificaciones existentes; no para edificaciones nuevas.
S-6: Por reglamentación específica.
C-4: Comercio minorista, local con área máxima de cuatrocientos metros cuadrados (400 M2).
I-4: Analizan impacto en el sector.

8. Subzona 8. Area de renovación y redesarrollo, sector Camellón de La Alhambra.

Usos permitidos:

Residencial: R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12 y C-13
Servicios: S-7, S-8, S-9, S-11 se permite únicamente para parqueaderos a nivel y en altura, S-15
Industria: I-5

Usos restringidos:

Servicios: S-4, S-5, S-6

Restricciones:

S-4, S-5: Analizar impacto de ruido y conformación del sector.
S-6: Hoteles regidos por La Corporación Nacional de Turismo y establecimientos públicos según su norma específica.

9. Subzona 9 Area de influencia inmediata al Tren Metropolitano. Su reglamentación aparece más adelante.

II. NORMAS PARA LAS AREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA A LAS ESTACIONES DEL METRO EN EL CENTRO DE MEDELLIN

ARTICULO 245o. Zonificación. Las áreas de influencia inmediata a las estaciones del Metro en el Centro de Medellín corresponden a los Tramos I, II y III de la Línea A (Estaciones Hospital, Prado, Berrío, San Antonio, Alpujarra y Exposiciones) y Tramo IV de la Línea B (Estación Cisneros), tal como se delimitan en el plano que se protocoliza con este estatuto.

ARTICULO 246o. Indices de ocupación, construcción y alturas para la subzona 9 Area de influencia inmediata del Metro. Los lotes localizados en los Tramos I a IV tendrán los siguientes índices de construcción, de acuerdo con el grupo en el cual se ubiquen:

GRUPO	AREA LOTE M2 (Area neta)	FRENTE m.	INDICE DE CONSTRUCCION	ALTURA	ALTURA PLATAFORMA
1	Cualquiera menor de 6	-	-	Altura obligatoria 3 niveles y	
1A	Hasta 150	6 ó más	-	-	11 metros máximo
2	150-500	8 ó más	8.0	3 niveles y 11 metros máximo.	Relación entre la aplicación de los retiros obligato
3	501 en adelante	12 ó más	10.0	3 niveles y 11 metros máximo.	rios y el índice de construcción.

PARAGRAFO 1o. Si un lote no cumple con las condiciones de frente establecidas para su clasificación en el grupo que le corresponda en razón de su área, se clasificará en el grupo inmediatamente anterior.

PARAGRAFO 2o. Los proyectos en lotes con frente inferior a seis metros (6 m) oconárea hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), cuya altura obligatoria
es de tres (3) niveles, deberán integrarse a las edificaciones colindantes de carácter permanente teniendo en cuenta principalmente la volumetría de las mismas. El estudio sobre estos aspectos se incluirá en los planos presentados para solicitar la licencia de construcción.

El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá exonerar del anterior requisito algunas edificaciones cuando no considere necesaria o adecuada su aplicación debido a la volumetría que presentan las edificaciones colindantes. Podrá asimismo permitir alturas mayores en estos lotes, cuando las edificaciones colindantes las tengan y el proyecto las requiera para lograr una adecuada integración.

PARAGRAFO 3o. El índice de construcción respectivo, se contabilizará sobre el área original del lote, antes de la aplicación del retiro en primer piso.

ARTICULO 247o. Ocupación. Podrán ocupar el cien por ciento (100%) de su área hasta la altura de la plataforma (tres-3 niveles).

ARTICULO 248o. Altura. La altura de los edificaciones en el área de influencia inmediata será libre, debiendo el proyecto, de todas formas, cumplir con las exigencias de retiros frontales de plataforma y torre especificados en el Artículo 250o.; la altura de la plataforma en todos los casos será de tres niveles sin sobrepasar los once metros (11 m).

ARTICULO 249o. Voladizos y marquesinas. Sobre la línea A del Metro, entre las estaciones Universidad (al Norte) e industriales (al Sur), no se admitirá la construcción de voladizos o marquesinas como elemento de cubierta sobre el andén público y que sobresalgan del paramento de la edificación. Esta norma rige también para las edificaciones que queden frente al viaducto o a las estaciones en la línea B, sobre la Calle 46 (Maturín), hasta el río.

PARAGRAFO. Las edificaciones situadas fuera de la línea del Metro antes mencionada, en las áreas de influencia inmediata y secundaria se regirán por las normas generales en cuanto a voladizos, marquesinas y tapasoles contenidos en los Artículos 125o. y 128o.

ARTICULO 250o. Retrocesos de plataforma y torre. Las edificaciones localizadas frente al viaducto y a las estaciones del Metro en el Centro de Medellín incluyendo hasta la Estación Universidad, deberán cumplir con un retiro mínimo de doce metros (12 m) entre el paramento de la edificación y la parte más externa del viaducto o la estación del Metro, hasta una altura de tres (3) niveles sin sobrepasar los once metros (11 m). A partir de esta altura, se exigirá un retiro frontal de veintidós metros (22 m) al paramento más externo del Metro (viaducto o estación, según el caso).

Las edificaciones con frente a las vías perpendiculares al viaducto deberán respetar también los retiros de once metros y veintidós metros a partir de la parte más externa del viaducto si se encuentran afectadas.

Las terrazas frontales que resulten de dicho retiro podrán ser utilizadas como extensión de los establecimientos comerciales y podrán cubrirse con tapasoles o cubiertas livianas que no impliquen construcción permanente.

Los retiros frontales de las edificaciones que están en el área de influencia inmediata y no den frente al viaducto, se reglamentarán por lo establecido en el numeral 3 del artículo 234o.

ARTICULO 251o. Disposiciones sobre propaganda. Queda absolutamente prohibido la fijación de cualquier tipo de aviso, cartel, afiche o similar, así como dibujos o letreros con fines publicitarios o no, sobre la estructura del viaducto, con excepción de los de identificación o señalización propios del S.I.T. M.V.A. (Sistema Integrado de Transporte Masivo del valle de Aburrá.

Quien infrinja la norma anterior, se hará acreedor a las multas y sanciones que

determine la Secretaría de Gobierno.

PARAGRAFO. Asimismo, no se permitirá la fijación de ningún tipo de aviso o valla publicitaria sobre las fachadas que sobrepasan la altura del viaducto, o sobre las terrazas o cubiertas de dichas edificaciones. Unicamente se admiten los avisos de identificación de los locales ubicados a nivel de las terrazas, cumpliendo con las normas vigentes.

ARTICULO 252o. Accesos vehiculares. Cualquier nuevo acceso vehicular que se pretenda establecer para los locales comerciales o edificaciones existentes situadas sobre la línea A del Metro entre las Estaciones Universidad e Industriales, y las de la línea B entre las estaciones San Antonio y el Río Medellín, deberá ser sometido a aprobaciónpor parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, especialmente si implica modificación en el andén.

PARAGRAFO. No se admitirá el acceso vehicular directo a edificios o locales situados a menos de veinte metros (20 m) de las escaleras de acceso a las estaciones o debajo de ellas, ni a los localizados en el costado oriental de la carrera 51 entre calles 44 y 53 y en el costado sur de la calle 46 entre carrera 49 y Avenida Regional, teniendo en cuenta que tales costados se tratarán como boulevares peatonales.

No se admite el acceso vehícular a los locales en primer piso ubicados sobre la carrera 51 (Bolívar) entre calles 36 y 59, en la calle 37 entre la vía regional y el intercambio de San Diego y en la calle 46 (Maturín) entre carreras 50 y Avenida Regional, ni parqueo diferente al especificado en la sección de la vía sobre dichas vías. Solo se permitirá el acceso a parqueaderos en sótano o en altura al servicio de las edificaciones del grupo 3 destinadas a vivienda, comercio y servicios y que desarrollen al menos el 70% del índice, siempre y cuando el acceso sea unificado interrumpiendo en una sola vez el andén y cumplan con las demás normas sobre parqueaderos contenidas en el Artículo 144o.

ARTICULO 253o. Amoblamiento urbano. La instalación de elementos tales como recipientes de basura, buzones de correo, bancas, jardineras, pasamanos, kioskos, fuentes de agua, monumentos o similares en el área de influencia inmediata de alguna estación del Metro, sólo podrán efectuarse cuando hayan sido autorizados por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, y según diseños específicos para estas zonas.

PARAGRAFO. En la línea del Metro no se admitirá la instalación deningún tipo

de elemento de amoblamiento urbano, salvo aquellos que correspondan a un planteamiento o diseño integral de toda la línea, aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 254o. Usos del suelo en la subzona 9. En los tramos I, II y III de la subzona 9 se permiten los siguientes usos:

1. TRAMO I Centro: Estaciones Hospital y Prado.

Usos permitidos:

Residencial: R-M y R-T en edificaciones mixtas.
Comercial : C-1, C-2, C-3, C-11, C-12, C-13.
Servicios : S-4, S-5, S-7 y S-15

Usos restringidos:

Residencial: R-U, R-B
Servicio : S-6, S-8, S-9, S-11 y S-13
Industria : I-5

Restricciones:

R-U, R-B : Unicamente como adiciones y/o reformas a lo existente, no como construcción nueva.

S-6 : Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo y establecimientos de esparcimiento público con parqueo de acuerdo a su norma específica de la calle 58 al norte exceptuando los que dan frente a la carrera 51.

S-8, S-9 : A juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana se exige parqueo de la calle 58 al norte.

S-11 : Se admite únicamente de la calle 58 al norte, los parqueaderos a nivel sólo se aprobarán si se requieren en el sector; cambiaderos de aceite, lavado de vehículos, montallantas o afinación de motores únicamente se autorizarán cuando se encuentren en estaciones de servicios o servitecas debidamente adecuados.

S-13 : Sólo permite funerarias, se debe analizar la conformación del sector para evaluar impacto. No se permite nuevas funerarias con preparación de cadáveres sobre la carrera 51 (Bolívar) si acceden por esta vía.

I-5 : En pisos superiores únicamente. Las industrias de alimentos pueden admitirse en primer piso si tienen expendio directo al público.

2. TRAMO II - Centro: Estaciones Parque Berrío, San Antonio y Alpujarra.

Usos permitidos:

Residencial: R-M, R-T únicamente a partir del tercer piso.
Comercio : C-1, C-2, C-3, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios : S-4, S-5, S-7, S-8, S-9 y S-15

Los locales destinados al expendio de víveres en general, verduras, frutas, harinas y granos no podrán tener un área superior a cincuenta metros cuadrados (50 M2).

Usos restringidos:

Residencial: R-U, R-B
Servicios : S-6
Industria : I-4, I-5

Restricciones:

R-U, R-B: Como adiciones y/o reformas a lo existente, no como construcciones nuevas.

S-6: Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo. Sin exigencia de parqueo los establecimientos de esparcimiento públicos con frente a la Carrera 51 y Calle 46 y de acuerdo a su norma específica.

I-4, I-5: Unicamente en pisos superiores.

3. TRAMO III - Centro: Estación Exposiciones.

Usos permitidos:

Residencial: R-M y R-T únicamente a partir del tercer piso.
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9 y S-15

Usos restringidos:

Residencial R-U, R-B
Comercio: C-7
Servicios: S-6
Industria: I-5

Restricciones:

R-U, R-B: Unicamente como adiciones o reformas a lo existente.
C-7: Se permite únicamente en calle 37 con parqueo al interior del local o en área útil del lote y de acuerdo a su norma específica.
S-6: Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo. Establecimientos de esparcimiento públicos, los locales que dan frente a la carrera 51 no tendrán que cumplir con las exigencias de parqueo, los ubicados en calles y carreras diferentes si, se harán de acuerdo a su norma específica.
I-4, I-5: En pisos superiores únicamente.

ARTICULO 255o. Usos del suelo en Tramo IV de la subzona 9 Correspondiente al área de influencia de la Estación Cisneros. El área de influencia de esta estación tendrá los usos de la subzona 4 de la zonificación del Centro de Medellín.

ARTICULO 256o. Exigencias de parqueo en establecimientos de esparcimiento público. Los establecimientos de espacimiento público que por norma deban cumplir con parqueadero y se encuentren localizados sobre la Carrera 51 (Bolívar), las Calles 37 y 46 (Maturín) en área de influencia inmediata del Metro, no tendrán que cumplir con dicha exigencia.

ARTICULO 257o. Exigencias de parqueo para oficinas en el Area de Influencia Inmediata del Metro. En las áreas de influencia inmediata del Metro no se exigirá parqueaderos a las tipologías S-8 y S-9 según lo establecido en el artículo237o. Se exceptúan de la anterior consideración las ubicadas en el Tramo I de la Calle 58 al norte.

ARTICULO 258o. Locales para industria. Los locales destinados a los usos industriales permitidos en los Tramos I a IV, se admitirán únicamente a partir del segundo piso inclusive.

ARTICULO 259o. Sobre andenes. Las edificaciones situadas en el Centro de Medellín cumplirán con los andenes especificados en el respectivo alineamiento, en la reglamentación vigente o en las reglamentaciones que se expidan sobre este tema con posterioridad a la publicación del presente estatuto,a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrán exigirse modificaciones en cada proyecto con el fin de mejorar el espacio público, cuando se estime conveniente para el sector o la ciudad.

III. BONIFICACIONES

ARTICULO 260o. Bonificaciones para construcción en el Centro de Medellín y en área de influencia de las estaciones del Metro. Con el fin de propiciar el desarrollo urbanístico en el Centro de Medellín y en las áreas de influencia de las estaciones del Metro, se establecen incentivos normativos para las construcciones nuevas, adiciones y reformas sustanciales a las existentes, que se ajusten a todas las reglamentaciones vigentes. Estas edificaciones podrán, además, ser beneficiarias de los incentivos fiscales que se establezcan.

1. BONIFICACIONES PARA EL CENTRO DE MEDELLIN.

ARTICULO 261o. Construcciones destinadas primordialmente a vivienda. Para edificaciones destinadas al uso residencial, de tipología multifamiliar, en cualquier zona del Centro de Medellín en la cual dicho uso figure como principal, se aumentará el índice de construcción en dos (2) puntos, siempre y cuando se trate de construcciones que utilicen la totalidad del índice asignado.

ARTICULO 262o. Ampliación del espacio público. Las edificaciones ubicadas en el Centro de Medellín que ocupen un porcentaje inferior al ochenta por ciento (80%) del área del lote, y destinen dicha área libre adicional a la ampliación del espacio público, tendrán un incremento en el índice de construcción equivalente al doble del área libre que se dejó en primer piso como área hacia el exterior. De todas formas, los retrocesos adicionales deberán tener

concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, antes de la aprobación del proyecto.

ARTICULO 263o. Ampliación de andenes. En el caso de ampliación de andenes para cumplir con exigencias relacionadas con el espacio público, dicha área se tomará en cuenta según el mismo criterio del artículo anterior. En este caso cualquier edificación que se acoja a este criterio podrá tener el aumento en el índice antes mencionado.

2. BONIFICACIONES PARA LAS AREAS DE INFLUENCIA DEL METRO, FUERA DEL CENTRO DE MEDELLIN.

ARTICULO 264o. Bonificaciones para el uso residencial. En las edificaciones con destinación al uso residencial para las tipologías de vivienda multifamiliar dentro de las áreas de influencia inmediata y secundaria del Metro, por fuera del Centro de Medellín, se excluirán del índice de construcción las escalas y las áreas de circulación comunes.

ARTICULO 265o. Bonificaciones para las áreas de influencia inmediata a las estaciones del Metro. En las áreas de influencia inmediata de las estaciones del Metro localizadas fuera del Centro de Medellín, además de la bonificación del artículo anterior se tendrá la siguiente: En edificaciones multifamiliares, las viviendas con área mínima de treinta metros cuadrados (30 M2), no se tendrán en cuenta para las exigencias de parqueo para visitantes y privado para los lotes hasta dos mil metros cuadrados (2.000 M2). Para lotes mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 M2), la exigencia de parqueo para visitantes y privado podrá ser rebajada, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, si el sector cuenta con suficiente dotación de parqueo que pueda ser utilizado por los residentes de la edificación en cuestión.

ARTICULO 266o. Pérdidas de las bonificaciones. En caso de anulación de un proyecto arquitectónico, por cualquier motivo que fuere, no habrá lugar a ningún tipo de bonificación para el lote en cuestión, salvo que se apruebe un nuevo proyecto que tenga derecho a ella.

Igualmente, si después de aprobar un proyecto, se construyera infringiendo normas de construcción, además de las sanciones del caso, se anularán las bonificaciones por normas que se hubieran dado.

CAPITULO No.4

NORMAS DE CONSTRUCCION PARA LOS CENTROS DE ZONA, SECTOR CORREDORES DE ACTIVIDAD MULTIPLE, AGREGADOS COMERCIALES Y COMERCIO DE BARRIO

ARTICULO 267o. Centro de Zona. Se regirá por las normas constructivas de la tipología multifamiliar comercial (M-C), (Artículo 219o.).

1. Altura máxima en comercio, industria y servicios. Las edificaciones ubicadas en los diferentes centros de zona podrán tener una altura máxima destinada a usos diferentes a la vivienda dependiendo de su localización con relación a las estaciones del Metro:

   a. En áreas de influencia inmediata a las estaciones del Tren Metropolitano. Toda la edificaciónpero a partir del cuarto (4o) piso tendrán los retiros frontales y a medianería que les corresponda de acuerdo al área del lote.

   b. En áreas de influencia secundaria y fuera del área de influencia de las estaciones del Metro tres (3) pisos.

2. Parqueaderos:

   a. Vivienda: En los centros de zona de El Poblado, La América, Belén y Colombia-La Iguaná se dispondrá una (1) celda de parqueo privada cada tres (3) viviendas y una (1) de visitantes cada cinco (5) viviendas.

   En los centros de zonas de Buenos Aires, Castilla y Manrique se dispondrá una (1) celda de parqueo por cada cinco (5) viviendas, de las cuales se podrán destinar como de uso privado exclusivo hasta un treinta por ciento (30%).

b. Comercio: Los locales comerciales cuya área construída por local, o sumatoria de áreas si se trata de varios locales, sea igual o superior a cien metros cuadrados (100 M2) y están en vía arteria, o doscientos metros cuadrados (200 M2) si se ubican en otras vías, deberán contemplar el servicio de parqueo en área del lote a razón de una (1) celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área neta en uso comercial.

c. Oficinas: Una celda (1) de parqueo privada por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída, una (1) de visitante por cada cien metros cuadrados (100 M2).

En el centro de zona de El Poblado las celdas de parqueo privadas se calcularán adicionalmente con relación a una por cada oficina con área menor a cincuenta metros cuadrados (50 M2) y del número resultante se tomará el mayor.

d. Consultorios: Una (1) celda de parqueo privada por consultorio, una (1) celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída. Como excepción en los centros de zona de Buenos Aires, Castilla y Manrique no se requiere de parqueo para visitantes.

e. Servicios Bancarios: Una (1) celda de parqueo para visitantes cada veintincinco metros cuadrados (25 M2) de área construída. En los centros de zona de Buenos Aires, Castilla y Manrique una celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) construídos.

f. A juicio de la oficina de Planeación Metropolitana, no se exigirán parqueaderos para reformas en construcciones ubicadas en lotes hasta trescientos metros cuadrados (300 M2) siempre y cuando los locales no se destinen a los siguientes usos: bancarios, corporaciones de ahorro, establecimientos de esparcimiento con o sin venta de licor, oficinas o consultorios.

3. Usos:

a. Usos del suelo en los centros de zona de La América, Castilla (exceptuando el barrio Oleoducto), Manrique, Buenos Aires, Poblado y Belén:

Usos permitidos:

Residencial: R-U, R-B, R-T y R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-7, C-9, C-11, C-12 y C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-11 y S-15

Industria: I-5

Usos restringidos: C-4, C-5, S-6, S-13 e I-4

C-4: Sólo para comercio minorista

C-5: Se permite únicamente para depósitos de materiales, venta de cerraduras, ventanas, rejas y mallas metálicas.

En local adecuado y cubierto en un 50%, con muro de fachada terminado en un material que no requiera mantenimiento, con zona de cargue y descargue al interior.

I-4 Evaluar el impacto en el sector de acuerdo a su conformación.
S-6: Hoteles y establecimientos públicos de acuerdo a su reglamentación específica
S-13: Se tratará como uso restringido, analizándo en cada caso el impacto que pueda causar al sector aledaño.

b. Colombia - Iguaná:

Usos permitidos:

Residencial: R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-4, C-7, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-11 y S-15
Industria: I-5

Usos restringidos: C-5, S-6, S-13 e I-4

C-5: En local adecuado y cubierto en un 50%, evaluar impacto en el sector, si predomina vivienda o comercio minorista no se permite.
S-6: Hoteles y establecimientos de esparcimiento público según reglamentación específica
S-13: Evaluar el impacto en el sector de acuerdo a su conformación.
I-4: Evaluar el impacto en el sector de acuerdo a su conformación.

c. Barrio Oleoducto:

Usos principales:

Comercio: C-1, C-2, C-3
Servicios: S-8, S-9

Usos complementarios:

Comercio: C-4
Servicios: S-4, S-7
Industria: I-5

Usos restringidos:

Industria: I-4

Residencial: Es uso restringido, solo se podrá desarrollar vivienda multifamiliar siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

. Que todas las actividades destinadas al almacenamiento y distribución al por mayor de hidrocarburos, combustibles líquidos y depósitos de gases se hayan trasladado.

. Que no se hayan desarrollado en el sector y estén predominando actividades que se encuentren como prohibidas en los centros de zona. Al momento de desarrollar vivienda tales usos pasarán a ser prohibidos para todo el sector.

. Que el proyecto contemple un aislamiento de quince metros (15 m) con relación a la industria existente.

La norma que se aplicaría en el caso de desarrollarse la vivienda sería la de multifamiliar-comercial M-C, para locales, las de desarrollos urbanísticos para comercio y/o servicios, las de conglomerados comerciales y las generales de centro de zona.

4. Area de Reglamentación Especifica, parque El Poblado.

Al área conformada por el parque de El Poblado y sus alrededores, se le aplican las siguientes normas:

a. Delimitación: Areas comprendida por las siguientes vías, carrera 42 y 43C y su prolongación, y entre las calles 8 y 11 y su prolongación en la calle 10A. (Ver gráfico No.28).

b. Usos:

Permitidos:

Comercial: C-1, C-2 y C-3
Servicio: S-5, S-7, S-8 y S-9
Vivienda: Se admite como uso principal el de vivienda en altura con primer piso para comercio o servicios:

Los locales que hayan de destinarse para los usos de comercio y servicio no tendrán restricciones en cuanto a área.

Usos restringidos: S-4, S-6, S-15 e I-5

S-4: Evaluar impacto en el sector
S-6: De acuerdo a normas específicas
S-15: Evaluar impacto en el sector
I-5: Evaluar impacto en el sector

Los usos establecidos anteriormente podrán ubicarse a ambos costados de las vías delimitantes.

c. Indice de Ocupación: Hasta el cien por ciento (100%)

d. Indice de construcción: Será el resultado de la aplicación del índice de ocupación, la altura obligada y los patios para ventilación e iluminación.

e. Retiros Frontales: Toda nueva construcción en el marco de la plaza deberá conservar un retiro frontal, de la siguiente manera:

Costado Norte: (Calle 10) después de respetar el proyecto vial No.14-78-5 se retirarán siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m) a partir del borde de la calzada.

Costado sur y occidental: (Calle 9 y carrera 43B). A partir del eje de la vía actual se retirarán once metros (11 m) y once metros con setenta y cinco centímetros (11.75 m) respectivamente.

Costado oriental: (Carrera 43) debe conservar el paramento de la Iglesia.

El retiro antes señalado habrá de distribuírse de la siguiente manera, a partir del nuevo paramento.

Dos metros (2 m) para andén.
Cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 m) para parqueo en sentido perpendicular a la fachada. En el costado oriental de la iglesia, serán dos metros (2 m) andén, y cinco metros (5 m) de parqueo.

Estas zonas de retiro deberá arborizarse a una distancia del nuevo paramento hacia la plaza de seis metros (6 m), y con una separación entre los árboles de cinco metros (5 m).

La arborización deberá hacerse con ejemplares que por su esbeltez sirvan de relación entre los edificios y a su vez les sirvan de enlace con los espacios externos, demarcando límites y zonas.

f. Sobre pisos superiores. En el evento de que la edificación contemple pisos superiores por encima de la altura máxima señalada en este decreto, dichos niveles deberán conservar un retiro de treinta metros (30 m) con respecto al paramento asignado a la plaza, con el fin de destacar la importancia de las torres de la iglesia y tendrán una altura máxima de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m) sobre la cota máxima de 14.5 m; definida para el entorno de la plaza.

g. Arborización. En todo caso de construcción, reforma o remodelación deberá conservarse la arborización existente y además, se incrementará con la arborización de los costados de la plaza, descrita anteriormente.

h. Pórticos. Toda construcción con fachada hacia la plaza deberá disponer de aporticado, el cual tendrá un ancho de dos metros (2 m) libres entre borde interior de columna y paramento, y la distancia entre ejes de columna no será inferior a tres metros (3 m) en sentido paralelo a la plaza.

i. Alturas: La altura de todo nuevo edificio estará determinada por la altura que marca el comienzo de la torre de la iglesia de San José de El Poblado, con el fin de destacar dicha construcción como símbolo de patrimonio histórico de la ciudad.

Tal altura será hasta de catorce metros con cincuenta centímetros (14.50 m) en relación con el atrio existente y marcará una cota máxima de altura para el entorno de la plaza.

j. Parqueaderos: De acuerdo a la norma de Centro de Zona.

5. Area de Reglamentación Especial, El Naranjal.

En el sector delimitado en el plano general de Usos del Suelo anexo al presente Estatuto se tolerarán, por un plazo máximo de cinco (5) años, los usos que estando asentados en el lugar aparecen como prohibidos en la asignación de usos del suelo para el Centro de Zona de La América; el manejo de estos usos se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 73o.

ARTICULO 268o. Centro de Sector.

1. Indice máximo de construcción: Se le aplica al lote el índice de construcción de acuerdo con la franja de densidad en la cual se ubique con un incremento de 0.6 si está en área de influencia inmediata de las estaciones del Metro; de 0.4 si está en el área restante.

2. Altura máxima en comercio, servicios e industria:

a. En el radio de influencia inmediata: Tres (3) pisos, a partir del cuarto(4to.) piso solo se podrá ocupar con vivienda.

b. En el resto del área: Dos (2) pisos, a partir del tercer (3er.) piso se destinará a vivienda.

3. Indice máximo de ocupación: Ochenta por ciento (80%). Se permitirá esta ocupación hasta la altura máxima a utilizar en usos diferentes del residencial. En los niveles destinados a vivienda la ocupación será la del artículo 209o. para multifamiliares.

4. Retiros: En lotes con área neta superior a dos mil metros cuadrados (2.000 M2), los retiros frontales, laterales y de fondo se dejarán a partir del cuarto nivel en área de influencia inmediata del Metro y del 3o. en otras zonas.

a. Frontal: Once metros (11 m) a eje de vía.
b. Lateral y de fondo: Seis metros (6 m) a la medianería.

5. Especificaciones de los locales:

a. Area mínima de local: dieciocho metros cuadrados (18 M2)
b. Frente mínimo de local: tres metros (3 m)

6. Parqueadero:

a. Vivienda: en el sector B y C se dispondrá de una celda de parqueo privada

por cada tres (3) viviendas, y una (1) de visitantes cada cinco (5) viviendas.

b. Comercio: los locales comerciales cuya área construída por local, o sumatoria de áreas si se trata de varios locales, sea igual o superior a cien metros cuadrados (100 M2) y estén en vía arteria, o doscientos metros cuadros (200 M2) si se ubican en otras vías, deberán contemplar el servicio de parqueo en área del lote a razón de una celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área neta en uso comercial. El sector D no los requiere.

c. Consultorios: Una (1) celda de parqueo privada por consultorio, una (1) celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída en consultorios. En los sectores C y D no se requieren celdas para visitantes.

d. Bancarios; una (1) celda de parqueo para visitantes por cada veinticinco metros cuadrados (25 M2) de área construída; en el sector C una celda cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) construídos; en el sector D no se requieren.

7. Usos:

Usos permitidos:

Residencial: R-U, R-B, R-T y R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12 y C-13
Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-9 y S-11
Industria: I-5

Usos restringidos: C-4, C-5, S-8, S-13, S-15 e I-4

C-4: Se permite únicamente para comercio minorista.
C-5: Se permite únicamente para depósitos de materiales, venta de cerraduras, ventanas, rejas y mallas metálicas. En local adecuado, cubierto en un cincuenta por ciento (50%), con muro de fachada terminada en un material que no requiera mantenimiento, con zona de cargue y descargue al interior.
S-8: Se permite una oficina independiente o adjunta a local o vivienda, con área máxima de veinticinco metros cuadrados (25 M2).
S-13 y S-15: Se tratará como uso restringido, analizándo en cada caso el impacto que pueda causar al sector aledaño.
I-4 Evaluar el impacto en el sector de acuerdo a su conformación.

ARTICULO 269o. Centros de Sector con reglamentación especial. Cementerio de San Pedro, Sevilla, Miranda, Caribe, Guayabal y Apolo.

Estos núcleos se regirán por las normas de construcción de Centro de Sector.
Los usos permitidos y restringidos en cada núcleo serán:

1. Cementerio de San Pedro, Miranda, Guayabal, Caribe y Apolo:

Usos permitidos:

Residencial: R-T, R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12 y C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-9 y S-11
Industria: I-5

6. Subzona 6 Sector Chagualo.

Usos permitidos:

Comercio: C-2, C-3, C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-11, C-12
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-10, S11
Industria: I-5

Usos restringidos:

Comercio: C-6
Servicios: S-1, S-3, S-6 y S-12
Industria: I-2, I-3 E I-4

Restricciones:

C-6: En locales adecuados con área superior a doscientos metros cuadrados (200 M2) y área para cargue y descargue al interior.
S-1: Los talleres, para reparación de vehículos automotores cuyo peso no exceda seis toneladas (6).
S-3: En locales entre noventa (90 M2) y trecientos (300 M2) metros cuadrados
S-6: Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo, establecimientosde esparcimiento público de acuerdo a su norma específica.
S-12: Para servicio a vehículos hasta seis toneladas (6).
I-2: Unicamente se permiten las siguientes industrias de esta tipología; hilados y tejidos, acabados textiles, aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera.
I-3 e I-4: Unicamente se permiten las industrias relacionadas con la producción de equipos y aparatos de radio, televisión, telecomunicaciones y las de productos farmacéuticos y medicamentos.

7. Subzona 7 Barrio Nuevo.

Usos permitidos:

Residencial: R-M,R-T en edificaciones mixtas.
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S11 unicamente para parqueadero en altura las otras clasificaciones no se permiten.
Industria: I-5

Usos restringidos:

Residencial: R-U, R-B
Servicios: S-6
Industria: I-4
Comercio: C-4

Restricciones:

R-U, R-B: Solamente para reformas y/o adiciones a edificaciones existentes; no para edificaciones nuevas.
S-6: Por reglamentación específica.
C-4: Comercio minorista, local con área máxima de cuatrocientos metros cuadrados (400 M2).
I-4: Analizan impacto en el sector.

8. Subzona 8. Area de renovación y redesarrollo, sector Camellón de La Alhambra.

Usos permitidos:

Residencial: R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12 y C-13
Servicios: S-7, S-8, S-9, S-11 se permite únicamente para parqueaderos a nivel y en altura, S-15
Industria: I-5

Usos restringidos:

Servicios: S-4, S-5, S-6

Restricciones:

S-4, S-5: Analizar impacto de ruido y conformación del sector.
S-6: Hoteles regidos por La Corporación Nacional de Turismo y establecimientos públicos según su norma específica.

9. Subzona 9 Area de influencia inmediata al Tren Metropolitano. Su reglamentación aparece más adelante.

II. NORMAS PARA LAS AREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA A LAS ESTACIONES DEL METRO EN EL CENTRO DE MEDELLIN

ARTICULO 245o. Zonificación. Las áreas de influencia inmediata a las estaciones del Metro en el Centro de Medellín corresponden a los Tramos I, II y III de la Línea A (Estaciones Hospital, Prado, Berrío, San Antonio, Alpujarra y Exposiciones) y Tramo IV de la Línea B (Estación Cisneros), tal como se delimitan en el plano que se protocoliza con este estatuto.

ARTICULO 246o. Indices de ocupación, construcción y alturas para la subzona 9 Area de influencia inmediata del Metro. Los lotes localizados en los Tramos I a IV tendrán los siguientes índices de construcción, de acuerdo con el grupo en el cual se ubiquen:

GRUPO	AREA LOTE M2 (Area neta)	FRENTE m.	INDICE DE CONSTRUCCION	ALTURA	ALTURA PLATAFORMA
1	Cualquiera menor de 6	-	-	Altura obligatoria	
1A	Hasta 150	6 ó más	-	-	11 metros máximo
2	150-500	8 ó más	8.0	3 niveles y 11 metros máximo.	Relación entre la aplicación de los retiros obligato
3	501 en adelante	12 ó más	10.0	3 niveles y 11 metros máximo.	rios y el índice de construcción.

PARAGRAFO 1o. Si un lote no cumple con las condiciones de frente establecidas para su clasificación en el grupo que le corresponda en razón de su área, se clasificará en el grupo inmediatamente anterior.

PARAGRAFO 2o. Los proyectos en lotes con frente inferior a seis metros (6 m) oconárea hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), cuya altura obligatoria
es de tres (3) niveles, deberán integrarse a las edificaciones colindantes de carácter permanente teniendo en cuenta principalmente la volumetría de las mismas. El estudio sobre estos aspectos se incluirá en los planos presentados para solicitar la licencia de construcción.

El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá exonerar del anterior requisito algunas edificaciones cuando no considere necesaria o adecuada su aplicación debido a la volumetría que presentan las edificaciones colindantes. Podrá asimismo permitir alturas mayores en estos lotes, cuando las edificaciones colindantes las tengan y el proyecto las requiera para lograr una adecuada integración.

PARAGRAFO 3o. El índice de construcción respectivo, se contabilizará sobre el área original del lote, antes de la aplicación del retiro en primer piso.

ARTICULO 247o. Ocupación. Podrán ocupar el cien por ciento (100%) de su área hasta la altura de la plataforma (tres-3 niveles).

ARTICULO 248o. Altura. La altura de los edificaciones en el área de influencia inmediata será libre, debiendo el proyecto, de todas formas, cumplir con las exigencias de retiros frontales de plataforma y torre especificados en el Artículo 250o.; la altura de la plataforma en todos los casos será de tres niveles sin sobrepasar los once metros (11 m).

ARTICULO 249o. Voladizos y marquesinas. Sobre la línea A del Metro, entre las estaciones Universidad (al Norte) e industriales (al Sur), no se admitirá la construcción de voladizos o marquesinas como elemento de cubierta sobre el andén público y que sobresalgan del paramento de la edificación. Esta norma rige también para las edificaciones que queden frente al viaducto o a las estaciones en la línea B, sobre la Calle 46 (Maturín), hasta el río.

PARAGRAFO. Las edificaciones situadas fuera de la línea del Metro antes mencionada, en las áreas de influencia inmediata y secundaria se regirán por las normas generales en cuanto a voladizos, marquesinas y tapasoles contenidos en los Artículos 125o. y 128o.

ARTICULO 250o. Retrocesos de plataforma y torre. Las edificaciones localizadas frente al viaducto y a las estaciones del Metro en el Centro de Medellín incluyendo hasta la Estación Universidad, deberán cumplir con un retiro mínimo de doce metros (12 m) entre el paramento de la edificación y la parte más externa del viaducto o la estación del Metro, hasta una altura de tres (3) niveles sin sobrepasar los once metros (11 m). A partir de esta altura, se exigirá un retiro frontal de veintidós metros (22 m) al paramento más externo del Metro (viaducto o estación, según el caso).

Las edificaciones con frente a las vías perpendiculares al viaducto deberán respetar también los retiros de once metros y veintidós metros a partir de la parte más externa del viaducto si se encuentran afectadas.

Las terrazas frontales que resulten de dicho retiro podrán ser utilizadas como extensión de los establecimientos comerciales y podrán cubrirse con tapasoles o cubiertas livianas que no impliquen construcción permanente.

Los retiros frontales de las edificaciones que están en el área de influencia inmediata y no den frente al viaducto, se reglamentarán por lo establecido en el numeral 3 del artículo 234o.

ARTICULO 251o. Disposiciones sobre propaganda. Queda absolutamente prohibido la fijación de cualquier tipo de aviso, cartel, afiche o similar, así como dibujos o letreros con fines publicitarios o no, sobre la estructura del viaducto, con excepción de los de identificación o señalización propios del S.I.T. M.V.A. (Sistema Integrado de Transporte Masivo del valle de Aburrá.

Quien infrinja la norma anterior, se hará acreedor a las multas y sanciones que

determine la Secretaría de Gobierno.

PARAGRAFO. Asimismo, no se permitirá la fijación de ningún tipo de aviso o valla publicitaria sobre las fachadas que sobrepasan la altura del viaducto, o sobre las terrazas o cubiertas de dichas edificaciones. Unicamente se admiten los avisos de identificación de los locales ubicados a nivel de las terrazas, cumpliendo con las normas vigentes.

ARTICULO 252o. Accesos vehiculares. Cualquier nuevo acceso vehicular que se pretenda establecer para los locales comerciales o edificaciones existentes situadas sobre la línea A del Metro entre las Estaciones Universidad e Industriales, y las de la línea B entre las estaciones San Antonio y el Río Medellín, deberá ser sometido a aprobaciónpor parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, especialmente si implica modificación en el andén.

PARAGRAFO. No se admitirá el acceso vehicular directo a edificios o locales situados a menos de veinte metros (20 m) de las escaleras de acceso a las estaciones o debajo de ellas, ni a los localizados en el costado oriental de la carrera 51 entre calles 44 y 53 y en el costado sur de la calle 46 entre carrera 49 y Avenida Regional, teniendo en cuenta que tales costados se tratarán como boulevares peatonales.

No se admite el acceso vehícular a los locales en primer piso ubicados sobre la carrera 51 (Bolívar) entre calles 36 y 59, en la calle 37 entre la vía regional y el intercambio de San Diego y en la calle 46 (Maturín) entre carreras 50 y Avenida Regional, ni parqueo diferente al especificado en la sección de la vía sobre dichas vías. Solo se permitirá el acceso a parqueaderos en sótano o en altura al servicio de las edificaciones del grupo 3 destinadas a vivienda, comercio y servicios y que desarrollen al menos el 70% del índice, siempre y cuando el acceso sea unificado interrumpiendo en una sola vez el andén y cumplan con las demás normas sobre parqueaderos contenidas en el Artículo 144o.

ARTICULO 253o. Amoblamiento urbano. La instalación de elementos tales como recipientes de basura, buzones de correo, bancas, jardineras, pasamanos, kioskos, fuentes de agua, monumentos o similares en el área de influencia inmediata de alguna estación del Metro, sólo podrán efectuarse cuando hayan sido autorizados por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, y según diseños específicos para estas zonas.

PARAGRAFO. En la línea del Metro no se admitirá la instalación deningún tipo

de elemento de amoblamiento urbano, salvo aquellos que correspondan a un planteamiento o diseño integral de toda la línea, aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 254o. Usos del suelo en la subzona 9. En los tramos I, II y III de la subzona 9 se permiten los siguientes usos:

1. TRAMO I Centro: Estaciones Hospital y Prado.

Usos permitidos:

Residencial: R-M y R-T en edificaciones mixtas.
Comercial : C-1, C-2, C-3, C-11, C-12, C-13.
Servicios : S-4, S-5, S-7 y S-15

Usos restringidos:

Residencial: R-U, R-B
Servicio : S-6, S-8, S-9, S-11 y S-13
Industria : I-5

Restricciones:

R-U, R-B : Unicamente como adiciones y/o reformas a lo existente, no como construcción nueva.

S-6 : Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo y establecimientos de esparcimiento público con parqueo de acuerdo a su norma específica de la calle 58 al norte exceptuando los que dan frente a la carrera 51.

S-8, S-9 : A juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana se exige parqueo de la calle 58 al norte.

S-11 : Se admite únicamente de la calle 58 al norte, los parqueaderos a nivel sólo se aprobarán si se requieren en el sector; cambiaderos de aceite, lavado de vehículos, montallantas o afinación de motores únicamente se autorizarán cuando se encuentren en estaciones de servicios o servitecas debidamente adecuados.

S-13 : Sólo permite funerarias, se debe analizar la conformación del sector para evaluar impacto. No se permite nuevas funerarias con preparación de cadáveres sobre la carrera 51 (Bolívar) si acceden por esta vía.

I-5 : En pisos superiores únicamente. Las industrias de alimentos pueden admitirse en primer piso si tienen expendio directo al público.

2. TRAMO II - Centro: Estaciones Parque Berrío, San Antonio y Alpujarra.

Usos permitidos:

Residencial: R-M, R-T únicamente a partir del tercer piso.
Comercio : C-1, C-2, C-3, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios : S-4, S-5, S-7, S-8, S-9 y S-15

Los locales destinados al expendio de víveres en general, verduras, frutas, harinas y granos no podrán tener un área superior a cincuenta metros cuadrados (50 M2).

Usos restringidos:

Residencial: R-U, R-B
Servicios : S-6
Industria : I-4, I-5

Restricciones:

R-U, R-B: Como adiciones y/o reformas a lo existente, no como construcciones nuevas.

S-6: Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo. Sin exigencia de parqueo los establecimientos de esparcimiento públicos con frente a la Carrera 51 y Calle 46 y de acuerdo a su norma específica.

I-4, I-5: Unicamente en pisos superiores.

3. TRAMO III - Centro: Estación Exposiciones.

Usos permitidos:

Residencial: R-M y R-T únicamente a partir del tercer piso.
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9 y S-15

Usos restringidos:

Residencial R-U, R-B
Comercio: C-7
Servicios: S-6
Industria: I-5

Restricciones:

R-U, R-B: Unicamente como adiciones o reformas a lo existente.
C-7: Se permite únicamente en calle 37 con parqueo al interior del local o en área útil del lote y de acuerdo a su norma específica.
S-6: Hoteles con licencia de la Corporación Nacional de Turismo. Establecimientos de esparcimiento públicos, los locales que dan frente a la carrera 51 no tendrán que cumplir con las exigencias de parqueo, los ubicados en calles y carreras diferentes si, se harán de acuerdo a su norma específica.
I-4, I-5: En pisos superiores únicamente.

ARTICULO 255o. Usos del suelo en Tramo IV de la subzona 9 Correspondiente al área de influencia de la Estación Cisneros. El área de influencia de esta estación tendrá los usos de la subzona 4 de la zonificación del Centro de Medellín.

ARTICULO 256o. Exigencias de parqueo en establecimientos de esparcimiento público. Los establecimientos de espacimiento público que por norma deban cumplir con parqueadero y se encuentren localizados sobre la Carrera 51 (Bolívar), las Calles 37 y 46 (Maturín) en área de influencia inmediata del Metro, no tendrán que cumplir con dicha exigencia.

ARTICULO 257o. Exigencias de parqueo para oficinas en el Area de Influencia Inmediata del Metro. En las áreas de influencia inmediata del Metro no se exigirá parqueaderos a las tipologías S-8 y S-9 según lo establecido en el artículo237o. Se exceptúan de la anterior consideración las ubicadas en el Tramo I de la Calle 58 al norte.

ARTICULO 258o. Locales para industria. Los locales destinados a los usos industriales permitidos en los Tramos I a IV, se admitirán únicamente a partir del segundo piso inclusive.

ARTICULO 259o. Sobre andenes. Las edificaciones situadas en el Centro de Medellín cumplirán con los andenes especificados en el respectivo alineamiento, en la reglamentación vigente o en las reglamentaciones que se expidan sobre este tema con posterioridad a la publicación del presente estatuto,a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrán exigirse modificaciones en cada proyecto con el fin de mejorar el espacio público, cuando se estime conveniente para el sector o la ciudad.

III. BONIFICACIONES

ARTICULO 260o. Bonificaciones para construcción en el Centro de Medellín y en área de influencia de las estaciones del Metro. Con el fin de propiciar el desarrollo urbanístico en el Centro de Medellín y en las áreas de influencia de las estaciones del Metro, se establecen incentivos normativos para las construcciones nuevas, adiciones y reformas sustanciales a las existentes, que se ajusten a todas las reglamentaciones vigentes. Estas edificaciones podrán, además, ser beneficiarias de los incentivos fiscales que se establezcan.

1. BONIFICACIONES PARA EL CENTRO DE MEDELLIN.

ARTICULO 261o. Construcciones destinadas primordialmente a vivienda. Para edificaciones destinadas al uso residencial, de tipología multifamiliar, en cualquier zona del Centro de Medellín en la cual dicho uso figure como principal, se aumentará el índice de construcción en dos (2) puntos, siempre y cuando se trate de construcciones que utilicen la totalidad del índice asignado.

ARTICULO 262o. Ampliación del espacio público. Las edificaciones ubicadas en el Centro de Medellín que ocupen un porcentaje inferior al ochenta por ciento (80%) del área del lote, y destinen dicha área libre adicional a la ampliación del espacio público, tendrán un incremento en el índice de construcción equivalente al doble del área libre que se dejó en primer piso como área hacia el exterior. De todas formas, los retrocesos adicionales deberán tener

concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, antes de la aprobación del proyecto.

ARTICULO 263o. Ampliación de andenes. En el caso de ampliación de andenes para cumplir con exigencias relacionadas con el espacio público, dicha área se tomará en cuenta según el mismo criterio del artículo anterior. En este caso cualquier edificación que se acoja a este criterio podrá tener el aumento en el índice antes mencionado.

2. BONIFICACIONES PARA LAS AREAS DE INFLUENCIA DEL METRO, FUERA DEL CENTRO DE MEDELLIN.

ARTICULO 264o. Bonificaciones para el uso residencial. En las edificaciones con destinación al uso residencial para las tipologías de vivienda multifamiliar dentro de las áreas de influencia inmediata y secundaria del Metro, por fuera del Centro de Medellín, se excluirán del índice de construcción las escalas y las áreas de circulación comunes.

ARTICULO 265o. Bonificaciones para las áreas de influencia inmediata a las estaciones del Metro. En las áreas de influencia inmediata de las estaciones del Metro localizadas fuera del Centro de Medellín, además de la bonificación del artículo anterior se tendrá la siguiente: En edificaciones multifamiliares, las viviendas con área mínima de treinta metros cuadrados (30 M2), no se tendrán en cuenta para las exigencias de parqueo para visitantes y privado para los lotes hasta dos mil metros cuadrados (2.000 M2). Para lotes mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 M2), la exigencia de parqueo para visitantes y privado podrá ser rebajada, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, si el sector cuenta con suficiente dotación de parqueo que pueda ser utilizado por los residentes de la edificación en cuestión.

ARTICULO 266o. Pérdidas de las bonificaciones. En caso de anulación de un proyecto arquitectónico, por cualquier motivo que fuere, no habrá lugar a ningún tipo de bonificación para el lote en cuestión, salvo que se apruebe un nuevo proyecto que tenga derecho a ella.

Igualmente, si después de aprobar un proyecto, se construyera infringiendo normas de construcción, además de las sanciones del caso, se anularán las bonificaciones por normas que se hubieran dado.

CAPITULO No.4

NORMAS DE CONSTRUCCION PARA LOS CENTROS DE ZONA, SECTOR

CORREDORES DE ACTIVIDAD MULTIPLE, AGREGADOS COMERCIALES Y

COMERCIO DE BARRIO

ARTICULO 267o. Centro de Zona. Se regirá por las normas constructivas de la tipología multifamiliar comercial (M-C), (Artículo 219o.).

1. Altura máxima en comercio, industria y servicios. Las edificaciones ubicadas en los diferentes centros de zona podrán tener una altura máxima destinada a usos diferentes a la vivienda dependiendo de su localización con relación a las estaciones del Metro:

a. En áreas de influencia inmediata a las estaciones del Tren Metropolitano. Toda la edificaciónpero a partir del cuarto (4o) piso tendrán los retiros frontales y a medianería que les corresponda de acuerdo al área del lote.

b. En áreas de influencia secundaria y fuera del área de influencia de las estaciones del Metro tres (3) pisos.

2. Parqueaderos:

a. Vivienda: En los centros de zona de El Poblado, La América, Belén y Colombia-La Iguaná se dispondrá una (1) celda de parqueo privada cada tres (3) viviendas y una (1) de visitantes cada cinco (5) viviendas.

En los centros de zonas de Buenos Aires, Castilla y Manrique se dispondrá una (1) celda de parqueo por cada cinco (5) viviendas, de las cuales se podrán destinar como de uso privado exclusivo hasta un treinta por ciento (30%).

b. Comercio: Los locales comerciales cuya área construída por local, o sumatoria de áreas si se trata de varios locales, sea igual o superior a cien metros cuadrados (100 M2) y están en vía arteria, o doscientos metros cuadrados (200 M2) si se ubican en otras vías, deberán contemplar el servicio de parqueo en área del lote a razón de una (1) celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área neta en uso comercial.

c. Oficinas: Una celda (1) de parqueo privada por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída, una (1) de visitante por cada cien metros cuadrados (100 M2).

En el centro de zona de El Poblado las celdas de parqueo privadas se calcularán adicionalmente con relación a una por cada oficina con área menor a cincuenta metros cuadrados (50 M2) y del número resultante se tomará el mayor.

d. Consultorios: Una (1) celda de parqueo privada por consultorio, una (1) celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída. Como excepción en los centros de zona de Buenos Aires, Castilla y Manrique no se requiere de parqueo para visitantes.

e. Servicios Bancarios: Una (1) celda de parqueo para visitantes cada veintincinco metros cuadrados (25 M2) de área construída. En los centros de zona de Buenos Aires, Castilla y Manrique una celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) construídos.

f. A juicio de la oficina de Planeación Metropolitana, no se exigirán parqueaderos para reformas en construcciones ubicadas en lotes hasta trescientos metros cuadrados (300 M2) siempre y cuando los locales no se destinen a los siguientes usos: bancarios, corporaciones de ahorro, establecimientos de esparcimiento con o sin venta de licor, oficinas o consultorios.

3. Usos:

a. Usos del suelo en los centros de zona de La América, Castilla (exceptuando el barrio Oleoducto), Manrique, Buenos Aires, Poblado y Belén:

Usos permitidos:

Residencial: R-U, R-B, R-T y R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-7, C-9, C-11, C-12 y C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-11 y S-15

Industria: I-5

Usos restringidos: C-4, C-5, S-6, S-13 e I-4

C-4: Sólo para comercio minorista
C-5: Se permite únicamente para depósitos de materiales, venta de cerraduras, ventanas, rejas y mallas metálicas.

En local adecuado y cubierto en un 50%, con muro de fachada terminado en un material que no requiera mantenimiento, con zona de cargue y descargue al interior.

I-4 Evaluar el impacto en el sector de acuerdo a su conformación.
S-6: Hoteles y establecimientos públicos de acuerdo a su reglamentación específica
S-13: Se tratará como uso restringido, analizándo en cada caso el impacto que pueda causar al sector aledaño.

b. Colombia - Iguaná:

Usos permitidos:

Residencial: R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-4, C-7, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-11 y S-15
Industria: I-5

Usos restringidos: C-5, S-6, S-13 e I-4

C-5: En local adecuado y cubierto en un 50%, evaluar impacto en el sector, si predomina vivienda o comercio minorista no se permite.
S-6: Hoteles y establecimientos de esparcimiento público según reglamentación específica
S-13: Evaluar el impacto en el sector de acuerdo a su conformación.
I-4: Evaluar el impacto en el sector de acuerdo a su conformación.

c. Barrio Oleoducto:

Usos principales:

Comercio: C-1, C-2, C-3
Servicios: S-8, S-9

Usos complementarios:

Comercio: C-4
Servicios: S-4, S-7
Industria: I-5

Usos restringidos:

Industria: I-4

Residencial: Es uso restringido, solo se podrá desarrollar vivienda multifamiliar siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

. Que todas las actividades destinadas al almacenamiento y distribución al por mayor de hidrocarburos, combustibles líquidos y depósitos de gases se hayan trasladado.

. Que no se hayan desarrollado en el sector y estén predominando actividades que se encuentren como prohibidas en los centros de zona. Al momento de desarrollar vivienda tales usos pasarán a ser prohibidos para todo el sector.

. Que el proyecto contemple un aislamiento de quince metros (15 m) con relación a la industria existente.

La norma que se aplicaría en el caso de desarrollarse la vivienda sería la de multifamiliar-comercial M-C, para locales, las de desarrollos urbanísticos para comercio y/o servicios, las de conglomerados comerciales y las generales de centro de zona.

4. Area de Reglamentación Especifica, parque El Poblado.

Al área conformada por el parque de El Poblado y sus alrededores, se le aplican las siguientes normas:

a. Delimitación: Areas comprendida por las siguientes vías, carrera 42 y 43C y su prolongación, y entre las calles 8 y 11 y su prolongación en la calle 10A. (Ver gráfico No.28).

b. Usos:

Permitidos:

Comercial: C-1, C-2 y C-3
Servicio: S-5, S-7, S-8 y S-9
Vivienda: Se admite como uso principal el de vivienda en altura con primer piso para comercio o servicios:

Los locales que hayan de destinarse para los usos de comercio y servicio no tendrán restricciones en cuanto a área.

Usos restringidos: S-4, S-6, S-15 e I-5

S-4: Evaluar impacto en el sector
S-6: De acuerdo a normas específicas
S-15: Evaluar impacto en el sector
I-5: Evaluar impacto en el sector

Los usos establecidos anteriormente podrán ubicarse a ambos costados de las vías delimitantes.

c. Indice de Ocupación: Hasta el cien por ciento (100%)

d. Indice de construcción: Será el resultado de la aplicación del índice de ocupación, la altura obligada y los patios para ventilación e iluminación.

e. Retiros Frontales: Toda nueva construcción en el marco de la plaza deberá conservar un retiro frontal, de la siguiente manera:

Costado Norte: (Calle 10) después de respetar el proyecto vial No.14-78-5 se retirarán siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m) a partir del borde de la calzada.

Costado sur y occidental: (Calle 9 y carrera 43B). A partir del eje de la vía actual se retirarán once metros (11 m) y once metros con setenta y cinco centímetros (11.75 m) respectivamente.

Costado oriental: (Carrera 43) debe conservar el paramento de la Iglesia.

El retiro antes señalado habrá de distribuírse de la siguiente manera, a partir del nuevo paramento.

Dos metros (2 m) para andén.
Cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 m) para parqueo en sentido perpendicular a la fachada. En el costado oriental de la iglesia, serán dos metros (2 m) andén, y cinco metros (5 m) de parqueo.

Estas zonas de retiro deberá arborizarse a una distancia del nuevo paramento hacia la plaza de seis metros (6 m), y con una separación entre los árboles de cinco metros (5 m).

La arborización deberá hacerse con ejemplares que por su esbeltez sirvan de relación entre los edificios y a su vez les sirvan de enlace con los espacios externos, demarcando límites y zonas.

f. Sobre pisos superiores. En el evento de que la edificación contemple pisos superiores por encima de la altura máxima señalada en este decreto, dichos niveles deberán conservar un retiro de treinta metros (30 m) con respecto al paramento asignado a la plaza, con el fin de destacar la importancia de las torres de la iglesia y tendrán una altura máxima de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m) sobre la cota máxima de 14.5 m; definida para el entorno de la plaza.

g. Arborización. En todo caso de construcción, reforma o remodelación deberá conservarse la arborización existente y además, se incrementará con la arborización de los costados de la plaza, descrita anteriormente.

h. Pórticos. Toda construcción con fachada hacia la plaza deberá disponer de aporticado, el cual tendrá un ancho de dos metros (2 m) libres entre borde interior de columna y paramento, y la distancia entre ejes de columna no será inferior a tres metros (3 m) en sentido paralelo a la plaza.

i. Alturas: La altura de todo nuevo edificio estará determinada por la altura que marca el comienzo de la torre de la iglesia de San José de El Poblado, con el fin de destacar dicha construcción como símbolo de patrimonio histórico de la ciudad.

Tal altura será hasta de catorce metros con cincuenta centímetros (14.50 m) en relación con el atrio existente y marcará una cota máxima de altura para el entorno de la plaza.

j. Parqueaderos: De acuerdo a la norma de Centro de Zona.

5. Area de Reglamentación Especial, El Naranjal.

En el sector delimitado en el plano general de Usos del Suelo anexo al presente Estatuto se tolerarán, por un plazo máximo de cinco (5) años, los usos que estando asentados en el lugar aparecen

como prohibidos en la asignación de usos del suelo para el Centro de Zona de La América; el manejo de estos usos se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 73o.

ARTICULO 268o. Centro de Sector.

1. Indice máximo de construcción: Se le aplica al lote el índice de construcción de acuerdo con la franja de densidad en la cual se ubique con un incremento de 0.6 si está en área de influencia inmediata de las estaciones del Metro; de 0.4 si está en el área restante.

2. Altura máxima en comercio, servicios e industria:

a. En el radio de influencia inmediata: Tres (3) pisos, a partir del cuarto(4to.) piso solo se podrá ocupar con vivienda.

b. En el resto del área: Dos (2) pisos, a partir del tercer (3er.) piso se destinará a vivienda.

3. Indice máximo de ocupación: Ochenta por ciento (80%). Se permitirá esta ocupación hasta la altura máxima a utilizar en usos diferentes del residencial. En los niveles destinados a vivienda la ocupación será la del artículo 209o. para multifamiliares.

4. Retiros: En lotes con área neta superior a dos mil metros cuadrados (2.000 M2), los retiros frontales, laterales y de fondo se dejarán a partir del cuarto nivel en área de influencia inmediata del Metro y del 3o. en otras zonas.

a. Frontal: Once metros (11 m) a eje de vía.
b. Lateral y de fondo: Seis metros (6 m) a la medianería.

5. Especificaciones de los locales:

a. Area mínima de local: dieciocho metros cuadrados (18 M2)
b. Frente mínimo de local: tres metros (3 m)

6. Parqueadero:

a. Vivienda: en el sector B y C se dispondrá de una celda de parqueo privada por cada tres (3) viviendas, y una (1) de visitantes cada cinco (5) viviendas.

b. Comercio: los locales comerciales cuya área construída por local, o sumatoria de áreas si se trata de varios locales, sea igual o superior a cien metros

cuadrados (100 M2) y estén en vía arteria, o doscientos metros cuadros (200 M2) si se ubican en otras vías, deberán contemplar el servicio de parqueo en área del lote a razón de una celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área neta en uso comercial. El sector D no los requiere.

c. Consultorios: Una (1) celda de parqueo privada por consultorio, una (1) celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída en consultorios. En los sectores C y D no se requieren celdas para visitantes.

d. Bancarios; una (1) celda de parqueo para visitantes por cada veinticinco metros cuadrados (25 M2) de área construída; en el sector C una celda cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) construídos; en el sector D no se requieren.

7. Usos:

Usos permitidos:

Residencial: R-U, R-B, R-T y R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12 y C-13
Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-9 y S-11
Industria: I-5

Usos restringidos: C-4, C-5, S-8, S-13, S-15 e I-4

C-4: Se permite únicamente para comercio minorista.
C-5: Se permite únicamente para depósitos de materiales, venta de cerraduras, ventanas, rejas y mallas metálicas. En local adecuado, cubierto en un cincuenta por ciento (50%), con muro de fachada terminada en un material que no requiera mantenimiento, con zona de cargue y descargue al interior.
S-8: Se permite una oficina independiente o adjunta a local o vivienda, con área máxima de veinticinco metros cuadrados (25 M2).
S-13 y S-15: Se tratará como uso restringido, analizándo en cada caso el impacto que pueda causar al sector aledaño.
I-4 Evaluar el impacto en el sector de acuerdo a su conformación.

ARTICULO 269o. Centros de Sector con reglamentación especial. Cementerio de San Pedro, Sevilla, Miranda, Caribe, Guayabal y Apolo.

Estos núcleos se regirán por las normas de construcción de Centro de Sector.
Los usos permitidos y restringidos en cada núcleo serán:

1. Cementerio de San Pedro, Miranda, Guayabal, Caribe y Apolo:

Usos permitidos:

Residencial: R-T, R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12 y C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-9 y S-11
Industria: I-5

Usos restringidos: R-U, R-B, C-4, C-5, C-6, S-1, S-3, S-6, S-8, S-13, S-15 e I-4

R-U y R-B: Unicamente para adiciones en viviendas existentes, en nuevas construcciones a partir del segundo piso.

C-4, C-5 y C-6: Deben tener local adecuado, zona para cargue y descargue al interior y al menos el cincuenta por ciento (50%) del área cubierta; muro exterior terminado en material que no requiera mantenimiento o en ladrillo revitado, aviso de acuerdo a norma.

S-1: En los centros de Miranda y Caribe se permitirá los talleres para reparación de vehículos hasta seis toneladas (6) únicamente; en los centros de Cementerio de San Pedro, Guayabal y Apolo sólo se permitirán para vehículos que no sobrepasen las tres (3) toneladas).Los locales deberán estar adecuados de tal forma que no causen deterioro al sector.

S-3: Con área mínima de noventa metros cuadrados (90 M2) y máxima de trescientos metros cuadrados (300 M2).

S-6: Hoteles y establecimientos de esparcimiento públicos de acuerdo con la reglamentación especial para el uso.

S-8: Con área máxima de veinticinco metros cuadrados (25 M2) o anexa a vivienda o local.

S-12: Se permitirá en los centros de Miranda y Caribe, en los otros no y únicamente para vehículos hasta seis (6) toneladas en locales adecuados que no causen deterioro al sector.

S-13 y S-15: Se tratará como uso restringido, analizándo en cada caso el impacto que pueda causar al sector aledaño.

I-4: Analizar impacto en el sector.

2. Sevilla

Usos permitidos:

Residencial: R-T, R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-9, C-11, C-12 y C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-9, S-11 y S-15
Industria: I-5

Usos restringidos: R-U, R-B, S-6, S-8, S-13

R-U, R-B: Sólo para adiciones en vivienda existentes, en nuevas construcciones a partir de segundo piso.
S-6: Hoteles de acuerdo a reglamentación específica; establecimientos de esparcimiento público, únicamente se permitirán restaurantes.
S-8: Con área máxima de veinticinco metros cuadrados (25 M2) o anexa a vivienda o local.
S-13: Se permite únicamente funerarias, se analizará el impacto en el sector.

ARTICULO 270o. Talleres en Centros de Zona y de Sector. En los centros de zona y de sector del sector D de obligaciones se permitirán, como uso restringido, los talleres para servicio y reparación de vehículos automotores cuyo peso no exceda las 3 toneladas y para motocicletas siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

1. El área mínima del local será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 M2) si es para vehículos automotores y de noventa metros cuadrados (90 M2) si es para motos.

2. Local adecuado para el correcto funcionamiento del uso, y al menos con una parte del área cubierta que comprenda servicios sanitarios y oficinas.

3. El local tendrá la fachada debidamente acabada.

4. Que las labores se realicen al interior del local.

5. Que en la cuadra en la cual se solicita la ubicación predomine el uso comercial o de servicios.

ARTICULO 271o. Corredor Minorista Múltiple.

1. Indice máximo de construcción: Se le aplica al lote el índice de construcción de acuerdo con la franja de densidad en la cual se ubique, con un incremento de 0.6 si está en área de influencia inmediata de las estaciones del Metro; de 0.4 si está en el resto del área.

2. Altura máxima en comercio, servicios e industria.

   a. En el radio de influencia inmediata tres pisos

   b. En el resto del área dos pisos.

3. Indice máximo de ocupación: ochenta por ciento (80%). Se permitirá esta ocupación hasta la altura máxima permitida a utilizar en usos diferentes del residencial, en los niveles destinados a vivienda la ocupación será la establecida en el artículo 209o. para multifamiliares.

4. Retiro. En lotes con área neta superior a dos mil metros cuadrados (2.000 M2), los retiros laterales frontales y de fondo se dejarán a partir del cuarto nivel en área de influencia inmediata del metro, del tercer (3) piso en el resto del área.

   a. Frontal; once metros (11 m) a eje de vía a partir del cuarto (4º) piso en el área de influencia inmediata, del tercer (3º) piso en otras áreas.

   b. Lateral y de fondo; seis metros (6 m).

5. Especificaciones de los locales.

   a. Area mínima de local: diez y ocho (18) metros cuadrados

   b. Frente mínimo de local: tres metros (3 m)

6. Parqueadero:

a. Vivienda: En el sector B y C se dispondrá de una (1) celda de parqueo privada por cada tres (3) viviendas, y una (1) de visitantes cada cinco (5) viviendas.

b. Comercio: Los locales comerciales cuya área construída por local, o sumatoria de áreas si se trata de varios locales, sea igual o superior a cien metros cuadrados (100 M2) y estén en vía arteria, o doscientos metros cuadrados (200 M2) si se ubican en otras vías, deberán contemplar el servicio de parqueo en área del lote a razón de una celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área neta en uso comercial. El sector D no los requiere.

c. Consultorios: una celda (1) de parqueo privada por consultorio, una (1) celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída. En los sectores C y D no se requieren celdas para visitantes.

d. Bancarios; una (1) celda de parqueo para visitantes por cada veinticinco metros cuadrados (25 M2) de área construída; en el sector C una celda cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) construídos; en el sector D no se requieren.

7. Usos.

Usos permitidos:

Residencial: R-U, R-B, R-T y R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-9 y S-11
Industria: I-5

Usos restringidos: S-6, S-8, S-15

S-6: De acuerdo a norma específica.
S-8: Se permite una (1) oficina independiente o adjunta a local o vivienda, con área máxima de veinticinco metros cuadrados (25 M2).
S-15: Evaluar impacto en el sector

PARAGRAFO 1o. En estos corredores, ubicados en los sectores C y D de obligaciones, se permitirán los depósitos de materiales, ventas de cerraduras, ventanas, rejas y mallas metálicas, según la clasificación C-5, como uso restringido y que cumplan las

siguientes condiciones:

a. Que el local tenga un área entre doscientos (200) y seiscientos (600) metros cuadrados.

b. Que el local esté adecuado para el correcto funcionamiento del uso, y tenga al menos una parte del área cubierta que comprenda servicios sanitarios y oficinas.

c. Que el local tenga una buena presentación en su fachada.

d. Que las labores se realicen al interior, que el local tenga área para cargue y descargue interna.

PARAGRAFO 2o. En el corredor de la carrera 52 (Vía Moravia-Acevedo) entre calle 78 y 126 y en el de la calle 78 entre carreras 52 y vía Regional Oriental, se permitirá como uso restringido el C-6, "Comercio de recuperación de materiales", en locales con área mínima de cien metros cuadrados (100 M2) y cumplan adicionalmente con los literales b, c y d establecidos para C-5 en el parágrafo anterior; se permitirán provisionalmente hasta que se realice el proyecto para la carrera 52.

ARTICULO 272o.Corredor de Comercio Básico.

1. Indice máximo de construcción: Se le aplica al lote el índice de construcción de acuerdo con la franja de densidad en la cual se ubique, con un incremento de 0.4 si está en área de influencia inmediata de las estaciones del Metro y de 0.2 si está en el resto del área.

2. Altura máxima en comercio, servicios e industria:

a. En el radio de influencia inmediata dos pisos
b. En el resto del área un piso.

3. Indice máximo de ocupación: ochenta por ciento (80%). Se permitirá esta ocupación hasta la altura máxima a utilizar en usos diferentes al residencial.

4. Retiro:

a. Frontal: Once metros (11 m) a eje de vía a partir del primer (1) piso. Si la edificación tiene 4 niveles o más.
b. Lateral y de fondo: De acuerdo a las normas para sector residencial.

5. Especificaciones de los locales.

a. Area mínima de local: dieciocho metros cuadrados (18 M2)
b. Area máxima de local: trescientos metros cuadrados (300 M2)
c. Frente mínimo de local: tres metros (3 m)

6. Parqueadero:

a. Vivienda: En el sector B y C se dispondrá de una celda de parqueo privada por cada tres (3) viviendas, y una (1) de visitantes cada cinco (5) viviendas.

b. Comercio: Los locales comerciales cuya área construída por local, o sumatoria de áreas si se trata de varios locales, sea igual o superior a cien metros cuadrados (100 M2) y estén en vía arteria, o doscientos metros cuadrados (200 M2) si se ubican en otras vías, deberán contemplar el servicio de parqueo en área del lote a razón de una celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área neta en uso comercial. El sector D no los requiere.

c. Consultorios: Una celda (1) de parqueo privada por consultorio, una (1) celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída. En los sectores C y D no se requieren celdas para visitantes.

d. Bancarios; una (1) celda de parqueo para visitantes por cada veinticinco metros cuadrados (25 M2) de área construída; en el sector C una celda cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) construídos; en el sector D no se requieren.

7. Usos.

Usos permitidos:

Residencial: R-U, R-B, R-T y R-M
Comercio: C-1, C-2, C-3,C-11 y C-12
Servicios: S-5, S-7, S-9
Industria: I-5

Usos restringidos: S-4, S-8

S-4: Evaluar ruido y contaminación
S-8: Se permite una (1) oficina individual o adjunta a vivienda o local, con área máxima de veinticinco metros cuadrados (25 M2).

ARTICULO 273o. Corredor Industrial Para lotes independientes con área neta entre trescientos (300) y seis mil metros cuadrados (6000 M2).

1. Area mínima lote 300 M2
Area mínima local industrial 90 M2
Area mínima local comercial o de servicios40 M2

Nota: Las áreas mínimas de local se refieren a las destinaciones no al tamaño del lote.

2. Altura máxima de la edificación cuatro (4) pisos: Podrá construírse hasta 6 pisos en el radio de influencia inmediata de la estación Industriales, Poblado y Aguacatala.

En cualquiera de los dos radios de influencia es posible construir hasta ocho pisos siempre y cuando esta altura adicional se destine a oficinas de administración para la respectiva empresa industrial; no podrán tener destinación independiente.

3. Altura máxima en comercio.

a. Radio de influencia inmediata hasta cuatro pisos.
b. Radio de influencia secundaria, se podrá construír hasta cuatro pisos de los cuales únicamente dos se destinarán al uso comercial

4. Parqueaderos.

a. Los locales tendrán servicio de parqueo, en área del lote, a razón de una celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) construídos destinados a comercio o servicios.

b. Las oficinas tendrán una celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) construídos en oficina.

Cualquier cambio de uso deberá someterse estrictamente a las normas arriba consignadas.

Podrá contabilizarse como parte del área obligatoria de parqueadero la correspondiente al antejardín siempre y cuando haya cinco metros (5 m) entre el borde interior del andén definitivo y el paramento de la edificación; si la dimensión es menor la edificación se correrá hasta completarla; el antejardín y la zona verde se harán en piso duro arborizado de acuerdo a lo establecido en el Estatuto del Espacio Público.

5. Usos.

Usos permitidos:

Comercio: C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-7, S-8, S-9 únicamente bancarios y crediticios, S-10, S-11, S-12
Industria: I-4, I-5

Usos restringidos:

Industria: I-1, I-2, I-3

ARTICULO 274o. Corredor de Comercio Especial.

1. Retiros: Sobre la Carrera 43A se exigirá un retiro frontal tomado a partir del borde interior de andén, de diez metros(10 m) hasta la plataforma que tendrá un máximo de dos (2) niveles, y de veintidós metros (22 m) hasta la torre. Los diez primeros metros a partir del borde interno de andén tendrán el carácter de zona verde ornamental, no podrán ser ocupados con parqueaderos a nivel ni con sótanos o semisótanos, sólo podrá interrumpirse con una entrada vehicular de acceso a los parqueaderos en el interior del lote. Si el lote queda en esquina el acceso se hará por la calle.

En 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 metros (6 m) en toda la edificación.

Los retiros laterales y de fondo en los dos (2) primeros niveles serán, en todos los casos, de seis metros (6 m), a partir del 3 nivel serán de nueve metros

(9 m).

2. Locales: Tendrán como mínimo un área de treinta metros cuadrados (30 M2) y un frente de cinco metros (5 m).

3. Altura: Para todos los casos contemplados en el cuadro siguiente, la altura mínima será de dos (2) pisos, sin limitación en cuanto a altura máxima.

4. Indices de ocupación y construcción: Estos aspectos se rigen por el siguiente cuadro, aplicable al área total del lote y a ambos costados de la carrera 43A.

Area mínima del lote (Area neta)	Indice máximo de ocupación (Area neta)	Indice máximo de construcción
1200 a 2000	50%	2.8
2001 a 6000	50%	3.0
6001 o más	50%	3.2

PARAGRAFO. Los lotes con área entre quinientos metros cuadrados (500 M2) y un mil doscientos metros cuadrados (1.200 M2) solo podrán tener 2 niveles y deberán cumplir con los retiros frontales, laterales y de fondo establecidos para esta altura.

5. Parqueaderos.

a. De visitantes: Para locales: Una (1) celda de parqueo por cada local con área inferior a cincuenta metros cuadrados (50 M2) y una (1) celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) del área total en comercio; las áreas de mezanine, circulaciones comunes, sótanos o semisótanos destinadas a bodegaje u oficina administrativa se descontarán de dicha área.

Para oficinas: Una (1) celda de parqueo por cada cien metros cuadrados (100 M2) del área total destinada a este uso.

Para vivienda: Una (1) celda por cada dos (2) viviendas.

Consultorios: Una (1) celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída.

Servicos Bancarios: Una (1) celda de parqueo para visitantes cada veinticinco metros cuadrados (25 M2) de área construída.

b. Privados: Para locales, una (1) celda cada dos (2) locales que podrán ser de

visitantes si la conveniencia del proyecto así lo exigiere.

Una (1) celda de parqueo por cada oficina con área menor a cincuenta metros cuadrados (50 M2), para oficinas con área mayor o igual a cincuenta metros cuadrados (50 M2) se deberá disponer de una (1) celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) del área total construída.

Una (1) celda de parqueo por cada vivienda.

Consultorios: Una (1) celda de parqueo privada por consultorio u oficina relacionada con este uso.

c. Los parqueaderos deberán ubicarse en área útil del terreno respetando los retiros, en caso de no ser posible, podrán disponerse en sótanos, semisótanos y en altura como pisos adicionales. Podrá utilizarse uno de los retiros laterales para el acceso y salida. Si se desea construir los parqueaderos a nivel se podrán ubicar lateralmente en uno de los retiros de la edificación. En ningún caso se admitirá más de uno de los retiros laterales para la ubicación de parqueaderos a nivel, tampoco éstos podrán ir cubiertos.

Los parqueaderos de visitantes que se dispongan en sótanos, semisótanos o en altura, deberán ser señalados claramente en los planos y en la obra y estar separados de los parqueaderos privados.

El retiro lateral que se utilice para parqueadero de visitantes o para el acceso y salida de los vehículos, podrá ser utilizado a nivel de sótano, manteniendo libre de construcción la losa de cubierta de éste y dándole tratamiento en piso duro y arborizado.

6. Usos.

Usos permitidos:

Residencial: R-M Del tercer piso en adelante
Comercio: C-2, C-3, C7, C-9, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-5, S-7, S-8 y S-9

Usos restringidos: S-6, S-13 Y S-15

S-6: Unicamente para hoteles clasificados con no menos de cuatro (4) estrellas por la Corporación Nacional de Turismo, establecimientos de esparcimiento público de acuerdo a su norma específica.
S-13 y S-15: Se analizará en cada caso el impacto en el sector aledaño.

ARTICULO 275o. Corredor de Comercio Lineal. Las normas correspondientes a este corredor serán las tratadas a continuación:

1. Retiros: Para los cuatro primeros niveles, un retiro frontal a borde interior de andén y a medianería de seis metros (6 m) en toda la extensión. Del quinto nivel en adelante, el retiro frontal a borde interior de andén será de doce metros (12 m) y de seis (6) como mínimo por todos los costados.

El retiro frontal podrá ser tratado en piso duro e integrado al andén.

Los lotes con área inferior a quinientos metros (500 m) solo podrán construír dos (2) niveles sea cual fuere el frente del lote.

Los lotes con frente inferior a dieciseis metros (16 m) no tendrán que cumplir con retiros laterales obligatorios, si su área es superior a quinientos metros cuadrados (500 M2) podrán desarrollar tres (3) pisos más los niveles de parqueo.

2. Altura: Para el primer nivel será de tres metros con cincuenta (3.50) entre el piso acabado de andén y la superficie inferior del segundo piso, la plataforma tendrá una altura máxima de cuatro (4) niveles.

3. Parqueaderos: Deberá cumplir con las mismas exigencias en cuanto a número de celdas privadas y de visitantes que para Comercio Especial, se ubicarán en área útil del lote y sólo podrán ocupar un retiro lateral para parqueo de visitantes, rampa o vía de acceso a los mismos.

4. Locales: Tendrán como mínimo treinta metros cuadrados (30 M2) de área y cinco metros (5 m) de frente.

5. Indices de construcción:

Area lote (neta)	Frente mínimo A. Neta	I.O	I.C	Retiros	
0- 500	Cualquiera	Patios	2 pisos	Frontal	
500 o más	< a 16 metros	Patios	3 pisos	Frontal	
501-1200	16 metros	50%	2.6	Frontal, lateral y de fondo	
1201-2000	16 metros	50%	2.8	Frontal, lateral y de fondo	
2001-6000	20 metros	50%	3.0	Frontal, lateral y de fondo	
6001 o más	24 metros	50%	3.2	Frontal, lateral y de fondo	

6. Usos.

Usos permitidos:

Residencial: R-M Del tercer nivel en adelante
Comercio: C-2, C-3, C7, C-9, C-11, C-12
Servicios: S-5, S-7, S-8, S-9 y S-11

Usos restringidos:

S-6: Unicamente para hoteles clasificados con no menos de cuatro (4) estrellas por la Corporación Nacional de Turismo; establecimientos de esparcimiento público según norma.

S-15: Se tratará como uso restringido, analizándo en cada caso el impacto que pueda causar al sector aledaño.

ARTICULO 276o. Corredor de Comercio Suntuario. Se aplicarán las siguientes normas a este corredor.

1. Indice de ocupación: Para los dos primeros niveles la ocupación máxima será de ochenta por ciento (80%); a partir del tercer nivel tendrán los mismos índices de ocupación que para los multifamiliares de acuerdo a la ubicación.

2. Retiros: A partir de del 3o. nivel se dejarán los mismos retiros establecidos para las edificaciones multifamiliares según el sector.

Todo lote con retiros aprobados de urbanización deberá respetarlos desde el primer nivel, a partir del tercer (3) nivel se dejará el determinado por la norma anterior o el de urbanización, el mayor de los dos.

3. Indices de construcción: Se aplicarán los índices de multifamiliares que le correspondan de acuerdo a la franja de densidad en la cual se localiza con un incremento de 0.4.

4. Parqueaderos: Tendrán las mismas exigencias en cuanto a número de celdas privadas y de visitantes que para corredor de Comercio Especial; para la vivienda serán los del sector de obligaciones que les corresponda.

5. Locales: El área mínima de local será de treinta metros cuadrados (30 M2) confrente mínimo cinco metros (5 m).

Los dos primeros niveles se destinarán preferentemente a comercio o servicios a partir del tercer (3) nivel solo se podrá destinar a vivienda.

6. Usos.

Usos permitidos:

Residencial: R-M
Comercio: C-2, C-3, C-7, C-9, C-11, C-12
Servicios: S-5, S-7, S-8, S-9 y S-11

Usos restringidos: S-6, S-15

S-6: Unicamente para hoteles clasificados con no menos de cuatro (4) estrellas por la Corporación Nacional de Turismo; establecimientos de esparcimiento público según norma.
S-15: Evaluar impacto en el sector.

ARTICULO 277o. Corredor Turístico.

1. Loteo: Area mínima quinientos metros cuadrados (500 M2) y frente mínimo treinta y cinco (35) metros.

2. Retiros: Mínimo por todos los costados seis metros (6 m)

3. Indice de ocupación: Veinte por ciento (20%) del área del lote

4. Indice de construcción: 0.8 sobre el área del lote

5. Altura máxima: Cuatro pisos más los niveles de parqueadero.

6. Parqueaderos para visitantes: Para comercio, una (1) celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área del local.

Para establecimientos públicos según normas especiales de establecimientos de esparcimiento público, contenidas en este Estatuto, con capacidad mínima para diez (10) vehículos.

Para hoteles y similares según reglamentación especial de hoteles.

Para vivienda una (1) celda por cada dos (2) unidades.

Parqueadero privado: Uno (1) por unidad de vivienda.
Los parqueaderos deberán ceñirse a las normas pertinentes .

7. Usos.

Usos permitidos:

Residencial: R-U, R-B, R-T y R-M
Comercio: C-1 y C-2
Servicios: S-6 Hoteles y establecimientos de esparcimiento público sujetos a las reglamentaciones especiales establecidas para cada tipo de establecimiento

Usos restringidos: S-11

S-11: Unicamente para estaciones de servicios tipo B.

ARTICULO 278o. Corredor Recreativo y Turístico. Las normas de construcción corresponden a las de multifamiliar comercial (M-C); todo el índice de construcción podrá destinarse a comercio y servicios.

1. Parqueaderos: Las edificaciones nuevas deberán contemplar en área útil del lote las exigencias del número de celdas contenidas en el Artículo 219o. para multifamiliar comercial (M-C). Las reformas a las edificaciones existentes para cambios a locales, oficinas o servicios serán aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, previa evaluación del número de celdas que requeriría, la ubicación y la solución de parqueo propuesta.

2. Saturación: Los establecimientos de esparcimiento público con venta de licor se saturarán en número de cuatro (4) por costado de cuadra solamente en este corredor.

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.

4. Usos.

Usos permitidos:

Residencial: R-T, R-M
Comercio: C-1 Con excepción de carnicería y graneros; C-2, C-3, C-11, C-12, C-13
Servicios: S-5, S-7, S-8, S-9.

Usos restringidos: R-U, R-B, S-6 Y S-15

R-U y R-B: Unicamente como adiciones o reformas a lo existente
S-6: Sólo se aprobarán hoteles con tres (3) estrellas o más según la clasificación de la Corporación Nacional de Turismo, los demás establecimientos públicos según su norma específica.
S-15: Evaluar impacto en el sector.

ARTICULO 279o. Agregado Comercial. Es el conjunto de un máximo de diez (10) locales, obligatoriamente ubicados a nivel del primer piso en edificaciones de uso mixto o en edificaciones aisladas de máximo un piso de altura, que hagan parte integral de un desarrollo destinado a otros usos intensivos, tales como vivienda, servicios, industria, ect., donde se podrán ubicar actividades compatibles y complementarias a éstas. El área total de los locales así dispuestos no podrá exceder de quinientos metros cuadrados (500 M2). En los locales correspondientes a estos agregados no se permitirá la ubicación de usos o actividades reguladas por reglamentaciones específicas que requieran de áreas de parqueo para visitantes, salvo el caso en que previamente se contemple en el proyecto área de parqueadero para atender a las exigencias de las actividades dispuestas.

Cuando el área construída de éste tipo de comercio sobrepase los doscientos metros cuadrados (200 M2) y esté ubicado en sectores residenciales, el proyecto deberá incluir un mínimo de una celda de parqueo para visitante por cada cien metros cuadrados (100 M2) de área construída en comercio o por cada dos (2) locales.

Si se ubica en zonas comerciales cumplirá con las celdas de acuerdo al tipo de comercio.
En zona residencial solo se pueden presentar en lotes con área superior a dos mil metros cuadrados (2.000 M2).

ARTICULO 280o. Comercio de Barrio. En sectores residenciales las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar, podrán contemplar en el proyecto máximo un (1) local destinado a comercio con las especificaciones siguientes:

1. En los sectores A y B de obligaciones se permitirán máximo dieciocho metros cuadrados (18 M2) en local y se saturarán con uno por costado de cuadra para cualquier tipo de comercio o servicios.

2. En el sector C se puede destinar, en local independiente, hasta diez y ocho

metros cuadrados (18 M2).

3. En el sector D hasta cincuenta metros cuadrados (50 M2).

Area mínima del local podrá ser nueve (9) metros cuadrados, con frente mínimo de tres (3) metros y la altura máxima de una (1) piso, la relación proporcional entre el frente y el fondo del local será como máximo uno (1) a tres (3).

En el sector D el local podrá ser de ocho (8) metros cuadrados y dos (2) metros de frente.

PARAGRAFO. El local anexo a la vivienda en sectores C y D contará, si se quiere, con servicio de energía independiente; en los sectores A y B se requiere independizar los servicios de la vivienda y el local.

CAPITULO No.5

NORMAS URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCION PARA CONGLOMERADOS COMERCIALES

ARTICULO 281o. Definiciones y conceptos. Para los fines previstos en el presente Estatuto, cuantas veces se empleen los conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa.

- **Conglomerado Comercial.** Denominación genérica para los establecimientos destinados a la actividad comercial y/o de servicios.

- **Clasificación.** Los conglomerados comerciales se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental y urbanístico, en las siguientes modalidades:

a. **Centro Comercial.** Es la edificación o conjunto de edificaciones que agrupan mediante una trama de circulaciones internas y externas locales o sitios para la venta de artículos diversos y la prestación de servicios.

Los respectivos establecimientos o negocios tendrán licencia de funcionamiento individual y dispondrán de servicios, zonas y administración comunes para su adecuada operatividad.

b. **Pasaje Comercial.** Es un sitio de paso cubierto y de conformación lineal que comunica dos (2) o más vías, a lo largo del cual se ubican locales para actividades comerciales o de servicios. Los respectivos establecimientos o negocios tendrán licencia de funcionamiento individual y dispondrán de servicios, zonas y administración comunes para su adecuada operatividad.

c. **Almacén por Departamentos.** Es el establecimiento que expende al por menor artículos varios, distribuídos por secciones dentro de un mismo espacio, tienen servicios comunes, una sola licencia de funcionamiento y una sola administración.

PARAGRAFO 1o. Se consideran partes integrantes de los conglomerados comerciales las áreas para parqueo, las circulaciones internas y externas, los locales en general, las denominadas burbujas, las vitrinas y las áreas de servicios comunes. De todas estas partes y para mayor claridad de los conceptos se definen los siguientes:

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

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

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

ARTICULO 282o. Localización. Los conglomerados comerciales se consideran con carácter de uso restringido en zonas residenciales. En todos los casos serán objeto de análisis específico, de conformidad con las normas consignadas en el presente Estatuto y con las específicas que por circunstancias no previstas sea necesario exigir.

En general, los centros comerciales y almacenes por departamentos podrán localizarse en cualquier zona del Area Urbana; los pasajes comerciales sólo podrán ubicarse en zonas comerciales o de actividad múltiple.

Los conglomerados comerciales por fuera del centro de Medellín deberán dar frente a vías con sección pública mínima de doce metros (12 m).

ARTICULO 283o. Areas para recreación y servicios colectivos. Las oficinas de Planeación Metropolitana con el objeto de incentivar áreas que puedan destinarse a recreación como un servicio colectivo integrado a los conglomerados comerciales, exigirá para todos los lotes a desarrollar como tales, un porcentaje del área neta del lote como plazoleta descubierta o cubierta con un sistema de domos transparentes, así: Para áreas menores a dos mil metros cuadrados (2.000 M2), el 5% del área neta; entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados el 10%; si sobrepasa los 6.000 M2 de área el 15%. No se podrá contabilizar dentro de dicho porcentaje las áreas de antejardines o retiros a vías, retiros a linderos, a quebradas o entre edificaciones, las áreas libres residuales ni las destinadas a circulaciones.

Dichas áreas de recreación deberán estar integradas a las zonas públicas exteriores o a las de circulación interna. Deberán además estar dotadas de amoblamiento, el cual constará, debidamente indicado y definido, en los planos presentados para la respectiva aprobación del proyecto.

La aprobación de la ubicación y tratamiento de las áreas recreativas será discrecional de la oficina de Planeación Metropolitana, buscando que tenga una vinculación efectiva a las zonas públicas y se logre con ellas el objetivo antes enunciado.

PARAGRAFO 1o. Los conglomerados comerciales que se proyecten en terrenos cuya área neta total sea de seis mil metros cuadrados (6.000 M2) ó más deben disponer dentro del área correspondiente al 15% de

que trata el presente Artículo, una edificación con área cubierta equivalente al 1% del área total construída que contemple el proyecto, la cual será destinada a servicios colectivos de tipo recreacional, aula múltiple, auditorios o similares, plazoletas cubiertas; o a la adecuación o dotación de juegos infantiles.

Para los cálculos correspondientes a la presente exigencia, se excluirá del total del área construída que contemple el proyecto las áreas destinadas a parqueaderos en sótanos, semisótanos a nivel o en altura.

Cuando se trate de conglomerados comerciales que dispongan de áreas destinadas a viviendas, el área obtenida por la aplicación del porcentaje a construír en servicios colectivos, se repartirá proporcionalmente a las áreas dispuestas para cada uso y su funcionamiento y ubicación será en forma separada o independiente.

PARAGRAFO 2o. Será discrecional del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana el admitir la construcción de los servicios de que trata el parágrafo primero del presente artículo en sitios diferentes al área del lote destinada a ellos si las características del proyecto así lo permitieren, lo cual no exime de la obligación de dejar el 15% del área neta destinada para recreación. Sobre esta área no podrán construírse locales destinados a usos diferentes a los servicios colectivos.

PARAGRAFO 3o. Ningún conglomerado comercial tendrá la obligación de ceder al municipio área destinadas a zonas verdes públicas bajo los criterios establecidos en el presente Estatuto para otras modalidades de desarrollos urbanos.

PARAGRAFO 4o. Cuando se trate de conglomerados comerciales que contemplen además vivienda el porcentaje destinado a área de recreación deberá calcularse independientemente sobre las áreas netas del lote destinadas a cada uso si se ubican en forma separada.

Si el proyecto está localizado en zonas comerciales, y la vivienda se desarrolla en pisos superiores, el porcentaje obligatorio para área verde recreacional y de servicios colectivos correspondiente a la vivienda, será igual al exigido a las edificaciones multifamiliares según el área del lote y podrá disponerse en terrazas, en pisos superiores.

Los cálculos de áreas obligatorias se efectuarán por separado para cada uso, sobre el total del área del lote, se dispondrán asimismo en forma independiente.

ARTICULO 284o. Areas para servicios de administración. En todo conglomerado comercial deberá disponerse, como mínimo, en 1% del área total construída para la ubicación de servicios tales como: oficinas y depósitos para la administración del conglomerado, vestieres y servicios sanitarios para empleados, etc. Para el cálculo de la presente exigencia se excluyen las áreas destinadas a parqueaderos, las de servicios colectivos y las de vivienda, si el proyecto las incluye.

ARTICULO 285o. Cantidad y áreas de locales . En los conglomerados comerciales no habrá restricciones para su diseño en cuanto se refiere a cantidad, tamaño de áreas y dimensión de frentes de locales.

ARTICULO 286o. Circulaciones. El ancho mínimo útil de los circulaciones

horizontales, cuando se dispongan locales en ambos costados , será de cuatro metros (4 m); y para aquellas en que se dispongan locales en uno sólo de sus costados, será de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).

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

1. En las circulaciones o corredores horizontales que excedan de cuarenta metros (40.00 m) de longitud, contados a partir de los accesos exteriores de la edificación, se debe incrementar o ampliar la sección transversal mínima en cincuenta centrímetros (0.50 m) por cada diez metros (10.00 m) lineales de circulación adicional o fracción superior al 50%. La sección así obtenida debe conservarse en toda la longitud. Dicha condición se cumplirá independientemente en las circulaciones o corredores de los pisos superiores, si el proyecto los contemplare como parte integral del mismo destinados para actividades comerciales. Para el cálculo se incluirá el recorrido a través de escaleras entre los pisos.

2. La sección transversal de las circulaciones horizontales, no podrá ser obstruída. O reducida por la ubicación, colocación o construcción de muros, columnas, tacos de escaleras, jardineras, locales, burbujas comerciales, vitrinas o cualesquier tipo de elementos fijos o móviles.

3. La altura libre mínima de la cubierta en las circulaciones o corredores será de tres metros (3.00 m) libres entre el piso acabado y el nivel inferior de la cubierta o cielo raso.

4. Cuando a través de una circulación única interna de un conglomerado comercial se tenga acceso a establecimientos tales como teatros, salas de cine, auditorios, salas de exposición, salas múltiples o similares, restaurantes o establecimientos públicos, etc., con capacidad para más de 400 personas, la circulación deberá ampliarse veinticinco centímetros (0.25 cm) adicionales por cada 100 personas o proporcionalmente por fracción. Además, se requiere de un área adicional como vestíbulo de acceso en el frente de dichos establecimientos.

5. Si a través de las circulaciones del conglomerado se dá acceso a torres destinadas a vivienda, oficina u otros usos diferentes del comercial, se dotará de un vestíbulo cuya área mínima será de un metros cuadrado (1 M2) por cada trescientos metros cuadrados (300 M2) de área construída en la torre; dicho vestíbulo se dispondrá en el nivel de comercio por el cual se accede a la torre y será debidamente delimitado y señalado en forma independiente a la circulación de acceso.

6. **Sótanos y semisótanos.** Los conglomerados comerciales que posean sótanos o semisótanos deberán cumplir con el alineamiento asignado, y los retiros adicionales establecidos por las normas. Las escaleras y rampas de acceso se ubicarán del borde de paramento hacia el interior del lote. En ningún caso se permitirá la alteración del espacio público o de los retiros obligados con rampas o escaleras.

ARTICULO 287o. Iluminación y ventilación. Ningún sitio interior de un conglomerado comercial podrá estar a más de cuarenta metros (40 m) de la salida a un espacio descubierto que garantice condiciones óptimas de iluminación naturales.

Como mínimo cada cuarenta metros (40 m) de longitud horizontal de la circulación, contados a partir del o de los accesos externos a la edificación, debe disponerse de un espacio descubierto o cubierto con domos que garanticen iluminación y ventilación natural. Los conglomerados comerciales cuyas dimensiones o corredores horizontales sean iguales o menores a cuarenta metros (40 m) de longitud, debido al dimensionamiento del lote donde se pretendan ubicar, deberán disponer en su interior, como mínimo, de un espacio libre descubierto, o cubierto con domos que garanticen una adecuada iluminación y ventilaciones naturales.

Si por circunstancias de lote y de diseño las exigencias anteriores no fueren posible de lograrse, debe garantizar en los planos para aprobar y en la construcción de la obra, un sistema de aire acondicionado que sirva tanto a los locales como a las circulaciones y espacios comunes, así como una eficiente iluminación eléctrica.

ARTICULO 288o. Escaleras. Los conglomerados comerciales, en construcciones nuevas o en las resultantes de reformas de edificaciones existentes, que tengan 2 ó más pisos, deberán dotarse de un mínimo de 2 sistemas independientes de escaleras fijas, con un ancho mínimo utilizable de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) por tramo.

PARAGRAFO 1o. Cuando se incremente la sección mínima de las circulaciones o corredores en relación con su longitud o número de personas deberá, en la misma proporción incrementarse la sección transversal mínima de los tramos de las escaleras.

PARAGRAFO 2o. No se permitirá la ubicación de locales por debajo de las escaleras, ni alrededor de los accesos a éstas cuando ello implique reducción de la sección mínima del ancho exigido para ellas.

ARTICULO 289o. Indices de ocupación y retiros. El índice de ocupación será el resultante de aplicar los retiros.

Las edificaciones de todo conglomerado comercial deben respetar los retiros frontales, laterales y de fondo definidos para el sector donde se pretenda ubicar el proyecto.

ARTICULO 290o. Indice de construcción y alturas. Los conglomerados comerciales destinados a comercio y servicios podrá tener el número máximo de pisos establecidos en el Artículo 228o., para los diferentes sectores comerciales.

El índice de construcción máximo para conglomerados comerciales que prevean vivienda en los pisos superiores como uso intensivo será el del sector de ubicación, pero solo podrá destinarse a comercio y servicios lo correspondiente al número máximo de pisos establecidos en el artículo mencionado. La diferencia luego de descontar lo correspondiente a estos usos sólo podrá destinarse a vivienda. En sectores residenciales se destinarán un piso máximo a comercio y servicios.

Los conglomerados a ubicar en el Centro de Medellín y de los centros de zona en el radio de influencia inmediata a las estaciones del Metro se podrán acoger al índice de construcción que rige para los mismos.

ARTICULO 291o. Parqueaderos. Los requerimientos de parqueaderospara todo tipo de conglomerado comercial serán los siguiente:

1. Para locales comerciales.

- En sector A o B de obligaciones y en los centros de zona de el Poblado, Colombia-Iguaná y La América al oriente de la carrera 80-81: Una (1) celda de parqueo para visitantes por cada local con área menor a veinticinco metros cuadrados (25 M2); para locales con área igual o mayor a veinticinco metros cuadrados (25 M2) se dispondrá de una (1) celda de parqueo por cada veinticinco metros cuadrados (25 M2) del área total destinada a este tipo de locales. Para las área de mezanine, sótanos o semisótanos destinados a bodegaje u oficina administrativa como parte integrante de los locales, se debe disponer de 1 celda de parqueo por cada cien metros cuadrados (100 M2) de dicha área.

Adicionalmente se exige de una (1) celda de parqueo por cada dos (2) locales del total de los dispuestos en el proyecto, las cuales podrán ser de carácter privado si la conveniencia del proyecto así lo exigiere.

- En el sector C de obligaciones y en el centro de zona de Belén y de la América al occidente de la carrera 80-81 o en zonas industriales: Una (1) celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área neta en comercio.

- En el sector D y en los centros de zona de Buenos Aires, Castilla y Manrique: Se requerirá de una (1) celda de parqueo por cada cien metros cuadrados (100 M2) de área neta en comercio si el área construída total sobrepasa los quinientos metros cuadrados (500 M2).

2. Para oficinas: Una (1) celda de parqueo para visitantes por cada cien metros cuadrados (100 M2) de oficina.

En los sectores A y B y en el centro de zona de El Poblado una (1) celda de parqueo privada por cada oficina con área menor a cincuenta metros cuadrados (50 M2); debe disponer de una (1) celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área destinada a estas oficinas.

En otros centros de zona o sectores una (1) celda de parqueo privada por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2).

3. Parateatros, salas de cine, auditorios, salas de exposición, salas múltiples o similares, etc: Una (1) celda de parqueo por cada veinte metros cuadrados (20 M2) de área construída destinada éstas; en sectores C de obligaciones y en el centro de zona de Belén, La América, Buenos Aires, Manrique y Castilla, no se exigirán.

4. Para vivienda: El requerimiento sobre el número de celdas de parqueo se debe ajustar a las normas o exigencias establecidas por el presente Estatuto para los desarrollos de vivienda, según el sector de ubicación. No obstante lo anterior, la oficina de Planeación Metropolitana podrá hacer requerimientos o exigencias de parqueaderos adicionales si lo estima conveniente.

PARAGRAFO 1o. Como norma general no se exigirá la dotación de celdas de parqueo para los conglomerados comerciales que se localicen en el área central de actividad múltiple delimitada por la carrera 45 y calle 58, la calle 44 y la Avenida Alfonso López; ni para los ubicados en el área de influencia inmediata a las estaciones del Metro en el resto del Centro de Medellín, según delimitaciones.

En el resto del Centro de Medellín, se exigirá una (1) celda para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área de local y una (1) celda cada cuatro (4) locales que podrán ser privadas; a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá disminuírse esta exigencia si

por las condiciones de parqueo el sector no los requiere.

PARAGRAFO 2o. En los centros de sector ubicados en sectores B y C en el área de influencia inmediata a las estaciones del Metro, se tendrán la mitad de las exigencias de celdas de parqueo.

PARAGRAFO 3o. Los supermercados y almacenes por departamentos, como mínimo, deberán disponer de un metro cuadrado (1 M2) de área neta de parqueo por cada metro cuadrado de área de local construída y destinada a exhibición y venta de productos si se ubican en los sectores A y B y en los centros de zona del Poblado, La América, Belén, Colombia-Iguaná, y en el Centro de Medellín con la excepción establecida en el parágrafo 1o. de este Artículo. En el sector C dispondrán de una (1) celda de parqueo para visitante por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) construídos. En el sector D y en los centros de zona de Castilla, Manrique y Buenos Aires una (1) celda por cada cien metros (100 M2).

Por área neta de parqueo se entiende aquella destinada exclusivamente a las celdas de estacionamiento, sin incluir circulaciones.

PARAGRAFO 4o. Para edificaciones destinadas al almacenamiento y ventas al por mayor se exige una extensión de área de parqueo equivalente al 50% del área cubierta del local.

ARTICULO 292o. Cargue y descargue: Los conglomerados comerciales deberán proveerse de un área de cargue y descargue dentro del área útil del lote de acuerdo al área neta construída en comercio de la siguiente manera: hasta dos mil metros cuadrados (2.000 M2) una celda por cada quinientos metros cuadrados (500 M2), con un mínimo de dos (2) celdas; de dos mil metros cuadrados (2.000 M2) a diez mil metros cuadrados (10.000 M2) una (1) celda por cada mil metros cuadrados (1.000 M2) construídos, en áreas construídas superiores a diez mil metros cuadrados (10.000 M2) se pedirá una (1) celda por cada mil quinientos metros cuadrados (1.500 M2).

La dimensión mínima por celda será de tres metros con cinco centímetros (3.50 m) de ancho por siete metros con cincuenta centrímetros (7.50 m) de largo. En supermercados será de tres metros con cincuenta centímetros (3.50) por nueve metros (9 m) y las celdas estarán vinculadas directamente a las áreas de almacenamiento de los mismos.

PARAGRAFO 1o. A juicio del Departamento Administrativo de Planeación

Metropolitana y 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 construír una vía de servicio paralelo a la vía y separadas por un andén con ancho mínimo de un metro con cincuenta (1.50 m).

PARAGRAFO 2o. En el área del Centro de Medellín comprendida por la carrera 45, calle 58, calle 44 y Avenida Alfonso López, no será necesario disponer de área para cargue y descargue. Este deberá efectuarse de conformidad con los horarios establecidos para tal fin por la Secretaría de Transportes y Tránsito; pero el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, podrá exigirlas si lo estimare conveniente, según la magnitud y ubicación puntual del conglomerado comercial.

ARTICULO 293o. Servicios sanitarios. Todo conglomerado comercial deberá disponer de servicios sanitarios públicos y privados así:

a. Cuando todos los locales de un conglomerado comercial dispongan de servicios sanitarios individuales como parte integral de ellos, sólo se exigirán servicios sanitarios para el público o usuarios así:

Un inodoro para caballeros: Por cada veinte (20) locales
Un inodoro para damas: Por cada diez (10) locales
Un orinal:Por cada veinte (20) locales
Un lavamanos para caballeros:Por cada veinte (20) locales
Un lavamanos para damas: Por cada veinte (20) locales

b. Cuando se proyecten locales sin servicio sanitario integrado a ellos deberá disponerse de servicios sanitarios para los empleados, adicionales a los dispuestos para el público en el literal (a) y en doble proporción a la allí exigida.

c. Para los supermercados y almacenes por departamentos con área construída para exhibición y venta hasta de quinientos metros cuadrados (500 M2) deberá disponerse de servicios sanitarios para el público a razón de una unidad completa (inodoro más lavamanos) para hombres y una unidad para mujeres por separado,

Para locales con área mayor a la aquí establecida, las unidades sanitarias para el público se incrementará a razón de una unidad por cada quinientos metros cuadrados (500 M2) o fracción de área superior al cincuenta por ciento (50%) de ésta.

ARTICULO 294o. Ubicación y funcionamiento de Establecimientos de Esparcimiento Público (Restaurantes, cafeterías, similares, etc.). Los locales para los establecimientos de que trata el presente artículo, deberán disponerse en forma de núcleos, donde se prevean las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento, tales como ductos de ventilación, campanas extractoras, instalaciones hidráulicas , eléctricas o complementarias.

ARTICULO 295o. Seguridad. En los proyectos de todo conglomerado comercial deberá cumplirse con las siguientes disposiciones sobre seguridad colectiva:

a. Las puertas de acceso y salidas tendrán el mismo ancho especificado u obtenido para las circulaciones. Estas deberán abrir hacia el exterior de las edificaciones, no sobre el andén.

No se admitirán puertas operadas en forma vertical, giratoria, ni divididas por parales centrales.

En los sitios de acceso y salidas que desemboquen en andenes sobre vía pública, se deberá disponer de un vestívulo exterior con un retroceso del paramento de construcción. Dicho retroceso será como mínimo de dos metros (2 m) y el área así obtenida se debe integrar al andén público al mismo nivel de éste sin obstáculos que impidan el libre acceso y circulación.

b. Todas las circulaciones deben estar debidamente señalizadas, especialmente en los cambios de niveles. Y enfatizar con señales visibles y claras el

sentido y lugar de las salidas principales y de emergencia de la edificación.

c. Ningún sitio interior podrá estar a más de cuarenta metros (40 m) de la salida al exterior o a un espacio abierto o terraza que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia. Esta distancia podrá incrementarse hasta noventa metros (90 m) si se dispone de sistemas de regaderas contra incendio.

d. No se admitirá la instalación de tanques o pipetas para el almacenamiento y uso de combustibles al exterior o al interior de las edificaciones destinadas a conglomerados comerciales.

e. Deberán observarse además las normas de seguridad contenidas por el presente Estatuto, en el artículo 150o.

ARTICULO 296o. De la accesibilidad a los limitados físicos. Todo conglomerado comercial deberá ceñirse a las normas sobre accesibilidad a los limitados físicos señaladas en el artículo 139o. y a las demás normas generales de construcción y urbanización, contenidas en este Estatuto, que no hayan sido expresamente excepcionadas en este capítulo.

CAPITULO No.6

DESARROLLOS URBANISTICOS PARA COMERCIO Y/O SERVICIOS

ARTICULO 297o. Concepto. Constituye desarrollo urbanístico para comercio y servicios aquel terreno adecuado primordialmente para los fines de la actividad mercantil y sus usos complementarios.

Este tipo de desarrollo comprenderá obras de urbanismo y construcción y se harán por construcción simultánea. No se admitirá desarrollo por loteo.

ARTICULO 298o. Localización de los desarrollos urbanísticos para comercio y/o servicios. Este tipo de desarrollo puede localizarse dentro de las áreas definidas como comerciales o de actividad múltiple a excepción del Corredor Minorista Básico.

ARTICULO 299o. Normas generales para desarrollos urbanísticos de comercio y servicios.

1. Vías: Se exigirán las secciones viales definidas por la presente reglamentaciones conforme a la jerarquización vial y los retiros de antejardín que se establecen en el Artículo 405o. según la tipología de la vía y de acuerdo con lo establecido para zonas comerciales. Las vías internas se regirán por lo establecido para esta tipología en desarrollos industriales (Artículo 311o. numeral 2) y las privadas se definirán según Artículo 312o., para estas últimas no se exigirá retiro de antejardín.

Los accesos a este tipo de desarrollo se efectuarán a través de vías de servicio, o en su defecto de bahías de aproximación de acuerdo con las normas que para el efecto se expiden en el capítulo correspondiente.

2. Lote y área mínima de local: El área de lote mínimo será de ciento sesenta metros cuadrados (160 M2) y ocho metros (8 m) de frente. Esta área mínima no incluye antejardín. El área máxima será de trescientos metros cuadrados (300 M2). El área mínima de local será sesenta metros cuadrados (60 M2).

3. Altura: La altura máxima tendrá relación con la proximidad o no a las estaciones del Metro de acuerdo a lo asignado en el Artículo 228o., admitiéndose además un nivel de mezanine adicional, el cual se localizará hacia la parte posterior del lote y no podrá sobrepasar el cincuenta por ciento (50%) de área construida del piso inmediatamente inferior, ni tener destinación independiente.

4. Usos y destinaciones: Los usos admitidos en estos desarrollos urbanísticos corresponderán a las tipologías de comercio y servicios que se asignaron a cada una de las zonas comerciales en las cuales se ubican, entendiéndose que deben cumplir con todos los requisitos de área de local, zonas de cargue y descargue, y demás condiciones que se hayan establecido.

5. Parqueaderos: Se exigirá una celda de parqueo privada y una de visitante por local.

Deben disponerse celdas para el cargue y descargue de mercancías a razón de una celda por cada tres (3) locales, con dimensiones de tres metros (3 m) por siete metros (7 m) por celda.

Los parqueaderos deben estar relacionados en forma directa a cada local y distribuídos por todo el proyecto.

Los parqueaderos, independientemente del tipo de solución, deben estar bordeados por andenes de dos metros (2 m) de sección mínima.

6. Areas libres y para servicios colectivos: Se exigirá un porcentaje del cinco por ciento (5%) del área del lote que se utilizará para la ubicación de servicios colectivos, tales como áreas deportivas, salas de conferencia, exhibición o capacitación, cafeterías, etc., sobre las cuales el interesado construirá el equivalente al uno por ciento (1%) del área construída total. Dichas áreas y construcciones pertenecen a los copropietarios del desarrollo, los cuales se encargarán de su administración, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal respectivo .

7. Cerramiento: Los desarrollos urbanísticos para comercio y servicios podrán cerrarse, respetando las secciones de las vías públicas y áreas libres que se hayan cedido al Municipio, las cuales no pueden incluirse dentro del cerramiento. La determinación del área a cerrar se hará en cada caso particular, teniendo en cuenta las continuidades de vías requeridas para no afectar el trazado vial del sector.

TITULO IV

DEL USO INDUSTRIAL

CAPITULO No.1

NORMAS GENERALES Y DE CONSTRUCCION PARA EDIFICACIONES INDUSTRIALES

ARTICULO 300o. Norma General. Las edificaciones en las zonas industriales deberán acogerse a las siguientes especificaciones mínimas tanto para lotes independientes, agrupaciones o urbanizaciones.

Area mínima del lote: 300 M2
Frente:10 m
Retiro frontal: 4 m.

PARAGRAFO: En caso de que la vía contemple antejardín, se exigirá el cumplimiento con el mayor de estos dos requisitos, salvo que la zona ya esté conformada.

Se exceptúa de la norma de área y frente mínimo anterior las zonas industriales localizadas en áreas de influencia de las estaciones del Metro, sector sur (Industriales, Poblado, Aguacatala), las cuales tendrán un área mínima de quinientos metros cuadrados (500 M2) y frente mínimo de veinte metros (20 m), en todos los casos.

No se exigirán retiros laterales de aislamiento entre los lotes industriales; estos podrán adosarse por sus muros medianeros, pero será requisito la construcción de muros cortafuegos de uno con cincuenta metros (1.50 m) de altura a partir del nivel de enrase, que harán las funciones de dicho retiro.

ARTICULO 301o. Ocupación y altura. Podrá ocuparse el cien por ciento (100%) del área útil del lote después del cumplimiento con el antejardín o retiro obligado. Para el uso industrial no se establece índice de construcción, ya que su control está dado por el índice de ocupación y la altura, que es de cuatro (4) niveles máximo.

Cuando se proyecten oficinas administrativas para la misma empresa, la altura puede aumentarse a ocho (8) niveles, siendo los cuatro (4) niveles adicionales para esta destinación. Como caso excepcional y sujeto a análisis del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana se admitirá aumento en la altura cuando por la instalación de equipos especiales lo requiera.

PARAGRAFO. Se autoriza el aumento de la altura hasta seis (6) niveles, con destinación primordial al uso industrial y de servicios para las áreas industriales localizadas en los radios de influencia inmediata y secundaria de las estaciones del Metro (Industriales, Poblado y Aguacatala).

ARTICULO 302o. Locales industriales, comerciales o de servicio. Se regirán por las especificaciones mínimas siguientes:

En áreas de influencia de estaciones del Metro:

1. Locales industriales o de servicio

Area mínima: 90 M2
Frente mínimo: 6 m

2. Locales comerciales o de servicio:

Area mínima: 40 M2
Frente mínimo: 3 m

Nota: Las áreas se refieren a las destinaciones de los locales no al área del lote.

ARTICULO 303o. Destinaciones en lotes asignados al uso industrial en áreas de influencia inmediata de las estaciones del Metro. Con el fin de preservar el uso industrial como principal en las zonas industriales que queden contiguas a las estaciones del Metro, se regulará el número máximo de destinaciones por lote, como sigue:

Para los lotes industriales ubicados en el área de influencia inmediata de las estaciones del Metro, se admitirá un total de seis (6) destinaciones por lote distribuidas de la siguiente forma:

Un máximo de tres (3) destinaciones en primer piso, que podrán ser locales industriales con área mínima de noventa metros cuadrados (90 M2), o una combinación de locales industriales y un local comercial de cuarenta metros cuadrados (40 M2) de área mínima.

Las tres destinaciones restantes se distribuirán en los pisos superiores. En el caso de plantear oficinas, se contabilizará cada piso que se destine a esta actividad como una sola destinación, admitiéndose un máximo de dos (2) pisos con este uso, salvo en los casos en que dichas oficinas sean parte de la industria, en los cuales no habrá limitación para el número de pisos destinados a oficina, sin superar la altura máxima permitida.

ARTICULO 304o. Destinaciones en el área de influencia secundaria de las estaciones del Metro. Los lotes que se encuentran en el área de influencia secundaria de las estaciones del Metro podrán tener un número máximo de cuatro destinaciones por lote, distribuídas así:

Dos destinaciones como máximo en primer piso, que podrán ser asignadas al uso industrial, o una combinación de local industrial con local comercial.

Las otras dos destinaciones restantes se distribuirán en los pisos superiores, admitiéndose como máximo un piso con oficinas. Dichas oficinas se contabilizarán como una sola destinación.

PARAGRAFO. Todo proyecto mixto con servicios y comercio deberá tener al menos el setenta por ciento (70%) de las destinaciones dedicadas al uso industrial, en cualesquiera de las dos áreas de influencia, excepto cuando se trate de edificios de oficina para la misma

empresa industrial.

ARTICULO 305o. Destinaciones para industria fuera de las áreas de influencia del Metro. Fuera de las áreas de influencia del Metro, se permitirá un máximo de tres destinaciones por lote, en zonas industriales; de estas destinaciones sólo se admitirá un local con área mínima de cuarenta metros cuadrados (40 M2) para usos de comercio y/o servicios, y un máximo del cincuenta por ciento (50%) del área del piso para oficinas.

PARAGRAFO 1o. En los locales con áreas entre cuarenta (40) y noventa metros cuadrados (90 M2), únicamente se podrán instalar los usos de comercio, serviciose industria que no tengan exigencias de área mínima superiores a ésta.

Los establecimientos de esparcimiento público en zonas industriales se ceñirán a las reglamentaciones específicas para este uso.

PARAGRAFO 2o. Las oficinas anexas a local industrial y que se destinen para la parte administrativa de la respectiva empresa, no serán tomadas como destinación independiente para efectos de la norma anterior ni para la licencia de construcción.

ARTICULO 306o. De las edificaciones industriales. Las edificaciones industriales cualquiera sea su ubicación deben cumplir con los siguientes requisitos generales:

1. Apareamientos. Salvo en los casos en que se especifiquen retiros laterales, las edificaciones destinadas al uso industrial podrán aparearse por las medianerías laterales y posterior, con la obligación de construir muros cortafuego de 1.50 metros de altura, a partir del enrase de muros, cuya altura mínima será de seis metros (6 m).

2. Respetar los retiros frontales dispuestos para las vías públicas como retroceso del paramento de construcción o antejardín, definido para las jerarquías del sistema vial que afecta el terreno, o por norma.

3. Las puertas de acceso a las edificaciones industriales deben tener la altura suficiente para permitir el ingreso de vehículos cargados, con un mínimo de cuatro con cincuenta (4.50) metros de altura libre, y disponer de espacio interior o exterior fuera de la vía pública para las operaciones de cargue y descargue de materias primas y productos elaborados.

ARTICULO 307o. Retiro frontal. El retiro frontal o antejardín obligado podrá ser tratado en piso duro, el cual puede ser utilizado para las labores de cargue y descargue de mercancías, materia prima y elaborada.

ARTICULO 308o. Lotes independientes en áreas industriales. Los lotes independientes o aquellos resultantes de un proceso de partición de lotes, ubicados en áreas industriales, deberán acogerse a las presentes normas en cuanto a áreas mínimas, retiros, etc.

En caso de lotes pertenecientes a desarrollos urbanísticos aprobados con normas anteriores, o aquellos que estén localizados en áreas ya conformadas con reglamentaciones anteriores, seguirán vigentes dichas normas en cuanto a retiros, antejardines, voladizos, áreas de lotes, etc.

PARAGRAFO. Asimismo, aquellos desarrollos para el uso industrial ya consolidados y aprobados con normas anteriores, tales como fábricas existentes, no estarán sujetos al cumplimiento de las presentes normas en casos de reformas menores y adiciones a lo existente, se exceptúa de lo anterior aquellos desarrollos afectados por proyectos viales.

Para nuevas construcciones o adiciones considerables en desarrollos industriales consolidados y que cumplan condiciones para su ubicación, regirán las normas relacionadas con retiros a medianería, parqueo, alturas, etc., pero no se harán retroactivas exigencias tales como cesiones de área y destinación para servicios

colectivos.

ARTICULO 309o. De la urbanizaciones aprobadas. Las urbanizaciones o loteos de tipo industrial aprobados con anterioridad a las presentes normas, conservarán las características de su aprobación inicial, a menos que deseen ajustarse a la nueva reglamentación, caso en el cual deben presentar variación total a lo aprobado inicialmente.

ARTICULO 310o. Otras reglamentaciones complementarias. Seguirán vigentes las demás normas generales de construcción, relacionadas con voladizos, dimensiones de patios, ubicación de rampas y pendientes de las mismas, etc., contenidas en el presente Estatuto.

PARAGRAFO: Para obtención de la licencia de funcionamiento el interesado deberá consultar las demás exigencias que existan sobre seguridad, servicios sanitarios, etc.

CAPITULO No.2

DESARROLLOS URBANISTICOS INDUSTRIALES

ARTICULO 311o. Desarrollos urbanísticos abiertos. Se ceñirán a las normas generales para desarrollos urbanísticos, en lo que respecta con las áreas mínimas de lotes y locales, ocupación, altura y número de destinaciones, será lo reglamentado por los artículos Nos.300o. a 306o. Este tipo de desarrollos urbanísticos pueden construirse en cualquiera de las zonas industriales.

Toda urbanización industrial debe cumplir con los siguientes requisitos básicos sin perjuicio de las demás normas y disposiciones.

1. A partir de seis mil metros cuadrados (6.000 M2) de área neta de lote, las unidades industriales deberán cumplir con las normas vigentes en cuanto al 5% del área bruta del lote para servicios colectivos.

   Dentro del área del lote destinada a servicios colectivos se construirá el equivalente al uno por ciento (1%) del área construida total, con destinación a zonas deportivas, salas de conferencias, exhibición, capacitación, cafeterías, etc.. En caso de desarrolo por loteo se calculará con base al uno por ciento (1%) de la sumatoria de las áreas netas útiles de los lotes resultantes.

2. Vías: Las urbanizaciones industriales deben disponer vías vehiculares, tanto de acceso directo como de servicio que tengan una sección pública mínima de quince con cincuenta (15.50) metros distribuidos así: diez con cincuenta (10.50) metros de calzada y dos con cincuenta (2.50) metros a cada lado para andenes. Además antejardines, de conformidad con lo dispuesto para ellos en la jerarquización vial.

3. Parqueaderos: Dos celdas de parqueo para visitantes por lote, en relación directa a los lotes y distribuídos por todo el proyecto.

4. Areas de cargue y descargue: Se dispondrán áreas para cargue y descargue para cada local o bodega, las cuales podrán localizarse contiguas a las

vías, al frente o al interior del local, utilizando el área de antejardín para el acceso.

Las celdas para cargue y descargue tendrán una dimensión mínima de tres metros (3 m) de ancho por siete metros (7 m) de largo y deberán estar claramente especificadas en planos y demarcadas en el terreno, se harán a razón de una celda por lote.

5. Zonas verdes: La urbanización industrial debe disponer zonas verdes de aislamiento o de transición por todos los costados del terreno que colinden con urbanizaciones residenciales, comerciales, o con áreas o edificaciones institucionales de carácter educativo, recreacional, hospitalario y administrativo sean estas públicas o privadas. Dichas zonas verdes se dispondrán como un cordón forestal y por consiguiente deben ser debidamente arborizadas y engramadas como requisito fundamental para el recibo.

Las zonas verdes dispuestas en el presente artículo tendrán un ancho mínimo de diez (10) metros y se extenderá en toda la longitud del lindero así este sea con una vía pública, común o no a las urbanizaciones, áreas o edificaciones anteriormente mencionadas.

Cuando dichas zonas verdes queden ubicadas entre edificaciones o medianerías con otras propiedades públicas o privadas, incluyendo vías deberán mantenerse como áreas libres privadas y no pueden, en ningún caso, ser ocupadas con adiciones y ampliaciones de las edificaciones, ni como áreas de almacenamiento o depósito a la intemperie.

Si las zonas verdes quedan ubicadas con frente directo a una vía pública, podrán ser cedidas al municipio.

Estos requisitos rigen tanto para urbanizaciones con tratamiento de loteo o parcelación como para el desarrollo de una sola industria en toda el área del terreno como caso específico.

CAPITULO No.3

UNIDADES INDUSTRIALES CERRADAS

ARTICULO 312o. Unidades industriales cerradas. Se admitirán usos industriales, comerciales y de servicios en unidades industriales cerradas y reglamentadas por propiedad

horizontal, con las siguientes normas, en todas las áreas industriales.

1. Area de lote: Mínimo tres mil metros cuadrados (3.000 M2) de área neta.

2. Area mínima de locales: Ciento cincuenta metros cuadrados (150 M2), con frente mínimo de Seis metros (6 m).

3. Vías internas: Sección mínima de diez y siete metros (17 m), distribuidos así: siete metros (7 m) de calzada; tres metros (3 m) a cada lado para parqueo en forma longitudinal, y dos metros (2 m) de andén; o sección mínima de once metros (11 m), distribuidos en calzada de siete metros (7 m) y andenes laterales de dos metros (2 m). Para esta última sección se exigirá un retiro adicional de seis metros (6 m), que se utilizará para las labores de cargue y descargue.

Las vías sin continuidad deberán rematar en áreas de viraje (volteaderos) cuyas dimensiones faciliten la maniobra y de acuerdo con las dimensiones establecidas en el artículo respectivo.

4. Parqueaderos: Una celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área neta de local destinada a comercio y una celda por cada ciento cincuenta (150 M2) destinados a producción. Privados, a razón de una celda por cada ciento veinte metros cuadrados (120 M2) en área destinada a oficinas o por cada local. El parqueo privado podrá ser dispuesto al interior de cada local.

Areas de cargue y descargue: Se dispondrán áreas para cargue y descargue para cada local o bodega, las cuales podrán localizarse contiguas a las vías, al frente o al interior del local, utilizando el área de antejardín para el acceso.

Las celdas para cargue y descargue tendrán una dimensión mínima de tres metros (3 m) de ancho por siete metros (7 m) de largo y deberán estar claramente especificadas en planos y demarcadas en el terreno; se harán a razón de una celda cada 2 locales.

5. Retiros: Se exigirán retiros perimetrales a medianería de diez metros (10 m) por todos los costados del terreno que colinden con usos diferentes al industrial.

PARAGRAFO: A partir de seis mil metros cuadrados (6.000 M2) de área neta de lote, las unidades industriales deberán cumplir además con las normas generales, para desarrollos urbanísticos industriales.

CAPITULO No. 4

DE LOS USOS PERMITIDOS

EN LAS ZONAS INDUSTRIALES

ARTICULO 313o. Asignación de usos. Asígnanse como usos para las zonas industriales del Municipio de Medellín, las contenidas en la siguiente clasificación; de conformidad con la codificación dispuesta en el Anexo No.1 del presente Estatuto.

1. Usos principales

a. Industria

Industria de la tipología I-4
Industria de la tipología I-5

b. Comercio

Comercio industrial pesado de la tipología C-5
Comercio de recuperación de materiales
de la tipologíaC-6

c. Servicios

Servicios de reparación y mantenimiento
de la tipologíaS-1
Servicios medios de reparación y mantenimiento
de equipos industriales de la tipología S-2
Talleres industriales en escala media de la
tipología S-3
Servicios generales de depósito de la tipología S-10
Servicio de recuperación y selección
de materiales S-14

2. Usos complementarios

a. Comercio

Comercio minorista básico de la tipología C-1
Comercio minorista de tipo medio de la tipología C-2
Comercio minorista del tipo central
de la tipologíaC-3
Comercio industrial liviano de la tipología C-4
Comercio para salas de exhibición de vehículos,
maquinaria y equipos de la tipología C-7
Comercio mayorista (relacionado con las tipo-
logías C-1, C-2 y C-3) de la tipología C-8
Comercio mayorista de exposición de la tipología C-9
Pasajes comerciales de la tipología C-13

b. Servicios

Talleres de servicio liviano de la tipología S-4
Servicios medios y específicos de la tipología S-5
Servicios personales generales de la tipología S-7
Oficinas en general de la tipología S-8
Servicios básicos de la tipologíaS-9,
excepto los hospitalarios y educativos.
Servicios al vehículo liviano de la tipología S-11
Servicios al vehículo pesado de la tipología S-12,
salvo en aquellas zonas en que esté restringido
o prohibido localización o acceso de vehículo
pesado

3. Usos restringidos

a. Industria

Industrias de la tipología I-1
Industrias de la tipología I-2
Industrias de la tipología I-3

b. Comercio

Centrales mayoristas de víveres de la tipología C-10
Supermercados y almacenes por departamentos
de la tipologíaC-11
Centros comerciales de la tipología C-12
Comercio de alto riesgo colectivo de la tipología C-14

4. Usos prohibidos

a. Vivienda

De cualesquiera de sus tipologías: Unifamiliar R-U
Bifamiliar R-B
Trifamiliar R-T
Multifamiliar R-M

b. Servicios

Servicios personales especiales de la tipologíaS-6
Servicios funerarios y mortuoriosS-13

c. Industria

Industrias de la tipología I-6
Industrias de la tipología I-7
Industrias de la tipología I-8

ARTICULO 314o. Certificado de ubicación industrial. Toda industria deberá obtener el Certificado de Ubicación Industrial ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

TITULO V

DEL USO DE SERVICIOS

CAPITULO No. 1

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 315o. Concepto. El uso de servicios busca satisfacer necesidades complementarias a las necesidades básicas demandadas por la población en el desarrollo de las actividades de índole cotidiana, frecuente o suntuaria.

ARTICULO 316o. Localización del uso de servicios. Los usos clasificados como servicios, podrán ubicarse en las diversas zonas del Area Municipal, de acuerdo con las clasificaciones de usos asignados para las zonas residencial, comercial o de actividad múltiple e industrial en el presente Estatuto.

ARTICULO 317o. Norma general. Las normas para los desarrollos urbanísticos para el uso de servicios son las establecidas en los artículos 297o. y subsiguientes. Si se trata de desarrollos mixtos, en los cuales el uso principal sea comercio o industria, deberán ceñirse a las normas correspondientes al uso predominante.

I. SERVICIOS HOTELEROS

ARTICULO 318o. De la clasificación. Estos establecimientos en cualquier lugar en que se ubiquen se consideran uso restringido y se someterán a lo establecido en el artículo 70o.

Los establecimientos públicos orientados a prestar el servicio de alojamiento se acogerán para su denominación al Acuerdo 15 de 1978 y a la Resolución 1148/82 de la Corporación Nacional de Turismo con la siguiente clasificación:

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

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

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

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

PARAGRAFO 1o. De la clasificación de establecimientos que respondan a otras denominaciones. Se clasifican también como hotel, apartahotel, hostal o alojamiento turístico, aquellos establecimientos que respondiendo a otras denominaciones tales como hostería, Motel, residencia, hotel-residencia, refugio, albergue, pensión, apartamento turístico, villa bungalows, acampamento, etc. se ajustan a los requisitos mínimos que se establezcan en los reglamentos para cada clase. En este caso el interesado deberá anteponerle al nombre adoptado por él, el que le corresponda según la clasificación anterior.

PARAGRAFO 2o. De los establecimientos que no reunen las condiciones para ser clasificados. Los establecimientos hoteleros o de hospedaje que no reunen las condiciones para ser clasificados

según los reglamentos al respecto, no podrán usar en ningún caso las denominaciones de hotel, apartahotel, hostal o alojamiento turístico.

ARTICULO 319o. De la categoría. La categoría de los establecimientos hoteleros o de hospedaje, cualquiera que fuere su clase y modalidad, se indicará por medio del símbolo de la estrella.

De las distintas categorías. La categoría supone la previa o simultánea clasificación del establecimiento, según la calidad de la construcción, de sus servicios, instalaciones, dotación, equipos, capacitación y presentación de su personal y atención que preste al huésped. Los establecimientos hoteleros en las clases de hotel, apartahotel y hostal, tendrán una de las siguientes categorías:

- Hotel de una (1) a cinco (5) estrellas
- Apartahotel de una (1) a cinco (5) estrellas
- Hostal de una (1) a cinco (5) estrellas

Para la determinación de las dependencias, instalaciones y servicios, sus requisitos y áreas mínimas de acuerdo a la clasificación y categorías de los establecimientos hoteleros, consultará las resoluciones 303 a 307 de 1978 y la resolución 119/83 de la Corporación Nacional de Turismo.

ARTICULO 320o.De la localización. Los establecimientos hoteleros o de hospedaje, se podrán ubicar únicamente en los sectores establecidos en el plano que acompaña este Acuerdo y delimitados a continuación:

a. Establecimientos con cuatro (4) estrellas o más

Comuna El Poblado

- Las fajas de terreno ubicadas a ambos costados de la variante de Las Palmas, entre la Glorieta de San Diego y el límite del perímetro de la ciudad de Medellín, sobre dicha variante.

- Los lotes que dan frente a la Carrera 43A entre Calle 29 y calle 21 Sur; los que dan frente a la Carrera 43B entre su cruce con la Carrera 43A y la quebrada La Poblada.

- El sector comprendido así: partiendo del cruce de la Carrera 49 con la Calle 14, por ésta al oriente hasta el cruce con la Carrera 48, por ésta al sur incluyendo el costado oriental, hasta el cruce con la Calle 11, por ésta y su prolongación al oriente hasta su cruce con la Carrera 33, por ésta al sur hasta la quebrada La Poblada por ésta y la Calle 8A al occidente hasta su cruce con la Carrera 35, por ésta al norte hasta el cruce con la Calle 10, por ésta al occidente, incluyendo ambos costados, hasta la Carrera 37, por ésta al sur hasta la prolongación de la Calle 9, por ésta al occidente, incluyendo ambos costados, hasta el cruce con la Carrera 43A, por ésta al sur hasta la Calle 8, por ésta al occidente; incluyendo ambos costados, hasta el cruce con la Carrera 43B, por ésta al norte incluyendo ambos costados hasta la Calle 9; por ésta al occidente hasta su cruce con la Carrera 43E, por ésta al norte hasta su cruce con la Calle 10, por ésta al occidente, incluyendo ambos costados hasta la Avenida 49 y por ésta al norte hasta su cruce con la Calle 14, punto de partida.

Los lotes con frente a las siguientes vías:

- Calle 33 entre el río y la Carrera 66 y a partir del intercambio de Bulerías hasta la Carrera 84.

- Avenida Bolivariana entre Carrera 65 y Calle 34B y entre la Glorieta de Bulerías hasta la Carrera 76.

- Carrera 65 entre Calle 32C y Calle 43.

- Carrera 76 entre Diagonal 75B y Circular 74A en la Glorieta Laureles, los lotes que dan frente a esta Glorieta.

- Avenida 74B entre Transversal 39 y Carrera 74.

- Circular 1a. entre Avenida Nutibara y Carrera 73 y entre Carrera 69 y Carrera 66B (Avenida Bolivariana), costado occidental y norte.

- Calle 48 entre Carrera 70 y Carrera 73 costado sur.

Sector Laureles:

- Partiendo del cruce de la Circular 1a. con la Carrera 73, por ésta al noroccidente hasta el cruce con la Calle 39C, por ésta al occidente, incluyendo el costado sur hasta la Circular 79, por ésta y su prolongación (Carrera 74), incluyendo el costado occidental, hasta el cruce con la Calle 40, por ésta al oriente hasta la Carrera 73, por ésta al norte, incluyendo ambos costados hasta la Calle 43, por ésta al oriente hasta la Carrera 69, por ésta al sur hasta la Circular 1a., por ésta al occidente hasta la Carrera 74, punto de partida.

- Se excluye del sector anterior las edificaciones que dan frente a la Carrera 70 que podrán ser de tres estrellas o más.

b. Establecimientos con tres (3) estrellas o más

Los sectores comprendidos por las siguientes vías:

La Candelaria

- Partiendo del cruce de la Carrera 52 con la Calle 58, por ésta al oriente hasta la Carrera 46, por ésta al sur hasta el cruce con la Calle 52, por ésta y su prolongación la Calle 53, incluyendo ambos costados, hasta el cruce con la Carrera 52, por ésta al norte hasta la Calle 58, punto de partida.

- Partiendo del cruce de la Calle 50B con la Carrera 40 por ésta al norte, incluyendo el costado occidental, hasta el cruce con la Calle 54, por ésta al oriente hasta el cruce con la Carrera 38, por ésta al sur hasta el cruce con la Calle 50B, por ésta al occidente hasta el cruce con la Carrera 40, punto de partida.

- Partiendo de la Glorieta San Diego al suroccidente por la Diagonal 42 hasta el cruce con la Carrera 42B, por ésta al sur hasta el cruce con la Calle 33, por ésta al occidente hasta el cruce con la Carrera 43, por ésta al sur hasta el cruce con la prolongación de la Calle 29 o intercambio de Sonolux, por la Calle 29 al oriente incluyendo

el costado sur, hasta el cruce con la Avenida Regional Oriental, por ésta al norte hasta el cruce con la Calle 44, por ésta al oriente hasta el cruce con la carrera 46 (Avenida Oriental), por ésta al sur hasta el cruce con la Glorieta de San Diego, punto de partida.

Sector Laureles-Estadio

- Partiendo del cruce de la Calle 33 con la Avenida Bolivariana, por ésta al nororiente hasta la Calle 34B, por ésta hasta la quebrada La Picacha, por ésta aguas arriba hasta la Calle 32F, por ésta al occidente hasta el cruce con la Carrera 65E, por ésta hasta la Calle 32D, por ésta al occidente hasta el cruce con la Carrera 66B, por ésta al norte, incluyendo ambos costados hasta el cruce con la Calle 33, por ésta al occidente, incluyendo el costado sur hasta la Glorieta de Bulerías, punto de partida.

- Partiendo del cruce de la Carrera 70 con la vía paralela a la quebrada La Iguaná, costado sur, por ésta al oriente hasta el cruce con la Carrera 65, por ésta al sur hasta el cruce con la Calle 51, por ésta al oriente, incluyendo ambos costados, hasta el cruce con la Transversal 53A, por ésta al oriente hasta el cruce con la Calle 50, para continuar por la Carrera 63 al sur hasta el cruce de la Calle 44 (San Juan) con la Carrera 63D, por ésta al sur hasta el cruce con la Calle 43, por ésta al occidente hasta el cruce con la Avenida Nutibara, de este punto al occidente por la Calle 42 hasta el cruce con la Carrera 80, por ésta al noroeste hasta el cruce con la Transversal 45, por ésta al sur hasta el cruce con la Carrera 79B, por ésta al noreste hasta el cruce con la Calle 45D, por ésta y su prolongación al oriente, incluyendo el costado norte, hasta la Carrera 78, por ésta al sur hasta el cruce con la Calle 44A, por ésta al oriente hasta el cruce con una línea prolongación de la Carrera 70A, por la prolongación y la Carrera 70A al norte hasta la Calle 47D, por ésta al oriente hasta el cruce con la Carrera 70, por ésta al norte hasta el cruce con la Calle 50 (Colombia), por ésta al occidente hasta el cruce con la Carrera 76, se incluye el costado sur de la Calle 50 entre Carreras 74 y 76; por la Carrera 76 al norte hasta el cruce con la Calle 53, por ésta al oriente hasta la Carrera 70 y por ésta al norte hasta el punto de partida, incluye el costado occidental de la Carrera 70 entre la Calle 53 y la quebrada La Iguaná.

- Calle 47 al sur, Carrera 81 al occidente, Calle 48B al norte, Carrera 79 al oriente.

Los lotes con frente a las siguientes vías:

- Avenida La Playa, Calle 52, entre las Carreras 40 y 46

- Carrera 70 entre Calles 26B y 29 y entre Calles 30A y Avenida Bolivariana.

- Carrera 80 entre Calles 25 y 42 y entre Calles 45 y 65.

- Carrera 70 entre Circular 1a. y Calle 43.

- Calles 47D y 48 entre Carreras 78 y 82.

- Calle 50 entre Carreras 76 y 80 se excluye el costado norte entre Carreras 76 y 77C.

c. Establecimientos con dos (2) estrellas o mas

Los sectores comprendidos por las siguientes vías:

Sector La Candelaria

- Partiendo del cruce de la Carrera 50C con la Calle 63, por ésta al oriente hasta el cruce con la Carrera 47, por ésta al sur hasta la Calle 62, por ésta al oriente hasta la Carrera 46, por ésta al sur hasta la Calle 61, por ésta al oriente hasta la Carrera 45, por ésta al sur hasta la Calle 60, por ésta al oriente hasta la Carrera 42, por ésta al sur hasta la Calle 59, por ésta al oriente hasta la Carrera 41, por la Carrera 41 al norte, incluyendo el costado occidental hasta la Calle 63A, por ésta al oriente hasta la Carrera 40, por ésta al sur hasta el cruce con la Calle 60, por ésta al occidente hasta la Carrera 40A, por ésta al sur, incluyendo el costado oriental hasta la Calle 55, por ésta al oriente hasta el cruce con la Carrera 39, por ésta al sur hasta el cruce con la Calle 54, por ésta al occidente hasta la Carrera 40, por ésta al sur hasta la Calle 50, por ésta al oriente hasta la Carrera 39, por ésta al sur hasta la Calle 47, por ésta al occidente hasta la Carrera 42, por ésta al sur hasta la Calle 44, por ésta al occidente hasta la Carrera 44, por ésta al norte hasta la Calle 46, por ésta hasta la Carrera 46, por ésta y su continuación la Calle 58 hasta el cruce con la Carrera 50C, por ésta al norte hasta la Calle 63, punto de partida.

- Partiendo del cruce de la Carrera 54 con la Calle 54 (Caracas), por ésta al oriente hasta la Carrera 52, por ésta al sur hasta la Calle 53, por ésta y su continuación la Carrera 50A hasta la Carrera 50, por ésta al sur hasta el cruce con la Calle 51, por ésta al oriente hasta la Carrera 51, por ésta al sur hasta la Calle 50, por ésta al oriente hasta la Carrera 54, por ésta al norte hasta la Calle 54 punto de partida.

Sector Belén

- Partiendo del cruce de la Calle 30 con la Carrera 69B, por ésta al suroeste hasta la Calle 29, por ésta al occidente hasta la Carrera 72, por ésta al sur hasta la Calle 28, por ésta al occidente hasta la Carrera 79, por ésta al norte hasta la Calle 30, por ésta al occidente, incluyendo el costado sur, hasta la Carrera 80, por ésta al norte hasta la Calle 30A, por ésta al oriente hasta la Carrera 78, por ésta al norte hasta la Carrera 76A que bordea la quebrada La Picacha, por ésta hasta la Carrera 76, por ésta al sur, incluyendo su costado oriental, hasta la Calle 32, por ésta al oriente hasta la Carrera 75, por ésta hasta encontrar la Calle 30A, por ésta al oriente hasta su cruce con una línea prolongación de la Carrera 69B y de allí al sur, hasta el punto de partida.

Sector La América

- Partiendo del cruce de la Carrera 92 con la Calle 44A, por ésta al oriente hasta el cruce con la Calle 44C, por ésta al noreste hasta su cruce con la Carrera 86, por ésta al norte hasta la Calle 46, por ésta al oriente hasta la Diagonal 81A que continua con la Diagonal 80A hasta el cruce con la Carrera 80, por ésta al sur hasta la altura de la prolongación de la Calle 42B, por ésta al occidente hasta el cruce con la Carrera 84, de este punto por la Calle 42C hasta el cruce con la Carrera 92 y por ésta al norte hasta la Calle 44A, punto de partida.

Los lotes con frente a las siguientes vías:

- Carrera 49 entre Calles 87 y 63.

- Calle 66 entre Carreras 45 y 48.

- Carrera 48 entre Calles 66 y 63.

- El costado occidental de la Carrera 52 entre Calles 20 y 12; entre Calles 10 y 2 entre Calles 9 Sur y Calle 15C Sur.

- Carrera 65 a partir del cruce con la Carrera 52 hasta la Calle 23 y entre Calles 30A y 32B, costado occidental.

- Carrera 76 entre Carrera 80 y Calle 27.

- Carrera 80 entre Carrera 76 y Calle 25.

- Calle 44 entre Carrera 92 y Carrera 99.

- Calle 42 entre Carreras 99 y 104.

- Carrera 65 entre la quebrada La Quintana y la Calle 95 a partir de allí hasta la Calle 101 sólo el costado oriental y entre Calles 101 y 104 ambos costados.

- Calle 104 entre Carreras 64C y 76.

- Carrera 76 entre Calle 104 y Calle 105A.

d. Establecimientos con una (1) estrella o mas

Los sectores comprendidos por las siguientes vías:

Sector Aranjuez

- Partiendo del cruce de la Carrera 49B con la Calle 95, por ésta al oriente hasta la Carrera 48, por ésta al sur hasta la Calle 90, por ésta al occidente hasta la Carrera 49, por ésta al sur, incluyendo su costado oriental hasta la Calle 87, por ésta al occidente hasta la Carrera 49B, por ésta hasta la Calle 95, punto de partida.

- Calle 79 al norte, Calle 76 al sur Carrera 45 al oriente, Carrera 49 al sur.

Sector Villa Hermosa

- Partiendo del cruce de la Carrera 42 con la Calle 66C, por ésta al oriente, incluyendo el costado norte hasta el cruce con la Carrera 39A, por ésta al sur, incluyendo el costado oriental hasta el cruce con la Calle 66B, por ésta al oriente, incluyendo el costado

sur, hasta el cruce con la Carrera 40, por ésta al sur, incluyendo el costado oriental hasta el cruce con la Calle 63A, por ésta al occidente hasta la Carrera 41, por ésta al norte, incluyendo el costado occidental hasta el cruce con la Calle 66B, por ésta al occidente hasta el cruce con la Carrera 42 y por ésta hasta la Calle 66C, punto de partida.

Sector Buenos Aires

- Partiendo del cruce de la Carrera 39 con la Calle 50, por ésta al oriente hasta el cruce con la Carrera 26A, por ésta al sur hasta la Calle 48, por ésta al noroeste para continuar bordeando el Colegio Sagrado Corazón hasta la Calle 48, por ésta y su prolongación al occidente hasta el cruce con la Carrera 35, por ésta al norte hasta la Calle 48A, por ésta al occidente hasta el cruce con la Carrera 37, por ésta al suroeste hasta el cruce con la Calle 48, por ésta al occidente hasta la Calle 39, por ésta al norte hasta el cruce con la Calle 50, punto de partida.

- Por el norte la Calle 42, por el sur la Calle 41, por el oriente Carrera 28 y por el occidente la Carrera 30, incluye ambos costados de las vías mencionadas.

- Por el norte la Calle 41, por el sur la Calle 39 incluyendo ambos costados, por el oriente las Carreras 35 y 35A, incluyendo el costado oriental de esta última y por el occidente las Calles 36A y 38.

Sectores Aranjuez y La Candelaria

- Partiendo del cruce de la Avenida Regional Oriental con la Calle 67 (Barranquilla), por ésta al oriente hasta la Carrera 53 (Avenida Alfonso López), por ésta al norte hasta la Calle 77, por ésta al oriente hasta la Carrera 52 (Carabobo), por ésta al sur hasta la Calle 73, por ésta al oriente hasta la Carrera 51, por ésta al sur, incluyendo su costado oriental, hasta la Calle 68, por ésta al oriente hasta la Carrera 50C, por ésta al sur hasta la Calle 57, por ésta al occidente hasta la Carrera 52, por ésta al sur hasta la Calle 54, por ésta al occidente hasta la Carrera 54, por ésta al sur hasta la Calle 50, por ésta al oriente hasta la Carrera 51, por ésta al norte hasta la Calle 51, por ésta al oriente hasta la Carrera 46, se excluye el costado sur entre Carreras 49 y 46 que deben ser hoteles con tres estrellas mínimo, del cruce de la Calle 51 con la Carrera 46 (Avenida Oriental se continuó por ésta al sur hasta la Calle 48, por ésta al occidente hasta la Carrera 50, por ésta al sur hasta la Calle 44 y al occidente hasta la Carrera 54, por ésta al norte, incluyendo el costado occidental, hasta la Calle 49 (Ayacucho), por ésta al occidente hasta la Carrera 62 para continuar al oriente por la Transversal 49D y la Calle 50 hasta el cruce con la Carrera 57, por ésta hasta el cruce con la Calle 58 y su continuación al occidente en el intercambio Horacio Toro Ochoa hasta la Carrera 62 (Avenida Regional Oriental) por ésta al norte hasta la Calle 67, punto de partida.

Sector Guayabal

- Partiendo del cruce de la Carrera 65A con la Calle 29, por ésta al oriente, hasta el cruce con la Carrera 55, por ésta al suroccidente para continuar al occidente por la Calle 23 hasta el cruce con la Carrera 65, por ésta al norte, incluyendo su costado occidental hasta el cruce con la Calle 24, por ésta al occidente y al suroeste hasta el cruce con la Carrera 66, por ésta y su prolongación al norte hasta la Calle 25A, por ésta al noreste hasta el cruce con la Carrera 65C y continúa por la Calle 26, de este punto al oriente hasta el cruce con la Carrera 65A, por ésta al norte hasta la Calle 29, punto de partida.

- Partiendo del cruce de la Calle 1 con la Carrera 51A, por ésta al sur hasta el cruce con la Calle 5 Sur, por ésta al occidente hasta la Carrera 52, por ésta al norte hasta la Calle 4 Sur, por ésta al occidente hasta la Carrera 53, por ésta al norte hasta la Calle 3 Sur, por ésta al occidente hasta la altura de la Carrera 54A, por ésta al norte hasta la Calle 1, por ésta al oriente hasta el cruce con la Carrera 51A, punto de partida.

Sector San Javier

- Partiendo del cruce de la Carrera 99A con la Calle 48, por ésta al oriente hasta la Carrera 95, por ésta al sur hasta la quebrada La Hueso, por ésta aguas arriba hasta el cruce con la prolongación de la Carrera 97, por ésta al suroeste hasta el cruce con la Calle 44 (San Juan), por ésta al occidente hasta el cruce con la Carrera 100, por ésta al noreste hasta la Calle 45, por ésta al oriente hasta el cruce con la prolongación de la Carrera 99A, por ésta al norte hasta el cruce con la Calle 48, punto de partida.

Sector Castilla

- Partiendo del cruce de la Carrera 72 con la Calle 99, por ésta al oriente hasta el cruce con la quebrada La Morena y Carrera 68, de ahí por la quebrada La Morena aguas abajo hasta el cruce con la Carrera 65, por ésta al sur hasta la Calle 95, por ésta al occidente hasta el cruce con la Carrera 66, por ésta hasta el cruce con la Calle 94, por ésta al occidente hasta la Carrera 69, por ésta al sur hasta el cruce con la Calle 93, por ésta al occidente hasta la Carrera 71, por ésta al norte hasta el cruce con la Calle 96, por ésta al occidente hasta el cruce con la Carrera 72, por ésta al norte hasta el cruce con la Calle 99, punto de partida.

- Los frentes de las siguientes vías

  Carrera 45: entre Calles 66 y 88

  Calle 92 entre Carreras 49B y 50B

  Calle 49 carretera a Rionegro a partir de la Carrera 26A y hasta el límite del municipio.

  Quebrada La Hueso entre Carreras 82 y 93

Carretera al mar a partir del cruce con la quebrada La Corcovada y hasta el límite del municipio.

e. Hoteles y residencias que no requieren la licencia de la Corporacion Nacional de Turismo

Podrán ubicarse en los sectores delimitados por las siguientes vías:

Sector Castilla

- Quebrada Minitas al norte, Vía Regional Occidental al oriente, puente El Mico e intercambio vial de la Terminal de Transporte al sur, Autopista Norte al occidente.

Sector Aranjuez

- Carrera 51 al oriente, Calle 78 al sur, Carrera 52 al oriente y Calle 82B al norte.

- Partiendo del cruce de la Calle 70A con la Carrera 49, por ésta al sur hasta la Calle 67 (Barranquilla), por ésta al occidente hasta la Carrera 50C, por ésta al norte hasta la Calle 68, por ésta al oriente hasta la Carrera 50A, por ésta al norte hasta la Calle 70A, por ésta al oriente hasta el cruce con la Carrera 49, punto de partida.

Sector La Candelaria

- Partiendo del cruce de la Calle 45 con la Carrera 44, por ésta al sur hasta cruce con la Calle 41, por ésta al occidente , incluyendo el costado sur, hasta el cruce con la Carrera 46, por ésta al norte hasta la Calle 46, por ésta al oriente hasta el cruce con la Carrera 44, punto de partida.

- Partiendo del cruce de la Calle 49 con la Carrera 54, por ésta al sur hasta la Calle 44 (San Juan), por ésta al occidente hasta la Regional Oriental, por ésta al norte , hasta la Calle 49, por ésta al oriente hasta la Carrera 49, punto de partida; se excluye del anterior polígono; ambos frentes de la Calle 46 (Maturín), el costado occidental de la Carrera 54 y el costado norte de la Calle 44 (San Juan), en las cuales sólo podrán ubicarse establecimientos con una estrella o más según la clasificación de la Corporación Nacional de Turismo.

Sector Estancias

- Carrera 8A al oriente, quebrada Santa Elena al sur, Carrera 9 al occidente, incluyendo su costado occidental, Calle 54 al norte.

Sector Santa Cruz

- Partiendo del cruce de la Calle 121 con la Carrera 51A, por ésta al sur hasta la

Calle 119, por ésta al occidente hasta la Carrera 52 (Vía Moravia-Acevedo); por ésta al norte hasta la Calle 124, por ésta al oriente hasta la Carrera 50B, por ésta al sur hasta la Calle 121, por ésta al occidente hasta la Carrera 51A, punto de partida, incluye el costado oriental de la Carrera 50B entre Calles 124 y 121.

PARAGRAFO 1o. En los sectores señalados de una a cinco estrellas los interesados deberán obtener la clasificación y categoría correspondiente expedida por la Corporación Nacional de Turismo como requisito previo a la obtención de la licencia de funcionamiento municipal.

PARAGRAFO 2o. Para ubicarse en los sectores que no requieran clasificación y categoría expedida por la Corporación Nacional de Turismo el interesado obtendrá únicamente la licencia de funcionamiento municipal expedida por el Alcalde.

PARAGRAFO 3o. Los moteles podrán ubicarse únicamente en predios con frente a las siguientes carreteras:

Carretera al Mar a partir del cruce con la quebrada La Corcovada y hasta el límite del municipio.

Carretera a Santa Elena a partir del cruce con la quebrada La Mediagua y hasta el límite del municipio de Medellín.

Variante de Las Palmas, entre el Hotel Intercontinental y el límite Municipal, sobre dicha variante.

PARAGRAFO 4o. Los establecimientos hoteleros no podrán ubicarse en zonas residenciales diferentes a las señaladas en el plano, ni en zonas industriales. Se considerarán como casos especiales y se aprobarán por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana aquellos proyectos que, estando localizados en otras zonas residenciales, obtengan la categoría de cuatro (4) estrellas o más por la Corporación Nacional de Turismo.

ARTICULO 321o. De la saturación. Los establecimientos clasificados por la Corporación Nacional de Turismo con categoría de una estrella y los que sólo requieran para su funcionamiento de la licencia expedida por la Alcaldía se saturarán cuando haya dos por costado de cuadra.

ARTICULO 322o. De las áreas. Cualquier establecimiento público dedicado a prestar el servicio de alojamiento tendrá un área mínima de ciento sesenta metros cuadrados (160 M2).

ARTICULO 323o. De los parqueaderos. Los hoteles y apartahoteles con categoría de más de dos (2) estrellas deberán contar con servicio de parqueadero en área útil del lote a razón de una (1) celda por cada cinco (5) habitaciones, los de dos (2) o una (1) estrella una

celda por cada diez (10) habitaciones. Los hostales con categoría de más de dos (2) estrellas tendrán una celda de parqueo cada diez (10) habitaciones.

Los establecimientos que no requieran estar clasificados por la Corporación Nacional de Turismo no necesitarán del servicio de parqueo, tampoco lo requerirán los ubicados en el Centro de Medellín. Pero la oficina de Planeación Metropolitana podrá exigirlos si por circunstancias especiales se considerará que es necesario para el buen funcionamiento de la zona.

ARTICULO 324o. Del Plazo. Los establecimientos que estén funcionando actualmente y que no cumplan con estas condiciones mínimas tendrán un plazo de un (1) año para realizar los trámites correspondientes.

II. TEATROS, SALAS DE CINE Y ESPECTACULOS OCASIONALES

ARTICULO 325o. Ubicación y requisitos de construcción. Los teatros y salas de cine podrán localizarse en los sectores comercial, turístico y social - recreativo, y como servicio complementario en los centros educativos, parroquiales y en las zonas de actividad comercial en las que se admite el uso de acuerdo a lo establecido en este Estatuto.

La construcción, adición o reforma de teatros y salas de cine se regirá por las normas generales de urbanismo y construcción contempladas en el presente Estatuto y por las específicas siguientes:

a. Area mínima del lote: cuatrocientos (400) metros cuadrados.

b. Frente mínimo: doce (12) metros

c. Capacidad: un (1) metro cuadrado para cada persona, incluyendo las áreas de circulación interior.

d. Pisos: serán de material impermeable de fácil limpieza.

e. Entradas y salidas: deberán acondicionarse en forma tal que permitan una fácil y rápida evacuación. Habrá dos salidas, cada una de uno con cincuenta (1.50) metros de ancho mínimo; cuando la capacidad de la sala exceda de trescientas (300) personas, por cada cincuenta (50) personas adicionales o fracción se incrementará el ancho de la salida en diez (10) centímetros. Las puertas de salida deberán abrirse sobre un descanso o plataforma cuyo fondo será de dos (2) metros como mínimo, entre la última escala y la puerta de salida.

f. Pasillos y vestíbulo: dispondrán de iluminación baja, indicativa de la circulación interna y conectada a un sistema propio de energía, independiente del sistema de iluminación.

El vestíbulo tendrá un (1) metro por cada cuatro (4) espectadores, con un mínimo de cincuenta (50) metros cuadrados.

g. Puertas de emergencia: deberá disponer de una como mínimo debiendo aumentarse su número de acuerdo con la capacidad del local, a juicio de la oficina de planeación municipal.

h. Casillas de proyección: serán dispuestas por el proyectista en materiales de acabado incombustible y provistas de ventilación natural o por chimenea.

i. Equipos de aire: contarán con un equipo de aire acondicionado, según las normas que dicte la Secretaría de Salud Municipal o quien haga sus veces.

PARAGRAFO1o. Es requisito previo a la aprobación del diseño arquitectónico de los teatros y salas de cine el concepto favorable de la Secretaría de Salud, en relación con el aspecto técnico sanitario.

Lo anterior, en cuanto no se oponga a las exigencias establecidas en el Código Departamental de Policía.

PARAGRAFO 2o. Deberán acogerse a las demás normas de construcción contempladas en este Estatutoqueno hayan sido tratadas es esta sección y a las disposiciones relacionadas con teatros y salas de cine contenidas en el Código Departamental de Policía.

ARTICULO 326o. Espectáculos ocasionales. La oficina de Planeación Metropolitana, emitirá el concepto sobre ubicación para los espectáculos ocasionales tales como circos, ferias, exposiciones y similares, de ser positivo, la Secretaría de Gobierno Municipal o quien haga sus veces, procederá a expedir el permiso de funcionamiento de acuerdo con su competencia. Se determina como zona de espectáculos transitorios el lote localizado en la carrera 60-65 x calle 10.

III. ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO PUBLICOS,

VENTAS DE VIVERES, ALIMENTOS, BEBIDAS Y LICOR

ARTICULO 327o. Normatividad y clasificación. Estos establecimientos en cualquier lugar que se ubiquen se consideran uso restringido y se someterán a lo establecido en el artículo 70o y a las normas urbanísticas y de construcción aplicables al lugar donde se ubiquen. La clasificación, funcionamiento y demás aspectos, serán los previstos en los códigos de Policía, salvo las disposiciones específicas que se consignan más adelante.

Los establecimientos a que se refiere este capítulo se clasifican en :

1. Con venta y consumo de licor, como: grilles, discotecas, estaderos, restaurantes, cafés, cantinas, bares, heladerías, pizzerías y similares.

2. Con venta y sin consumo de licor, como: graneros, supermercados, salsamentarias, distribuidores de licores o estanquillos, cigarrerías y similares.

3. Sin venta y sin consumo de licor, como: cafeterías, salones de juego, panaderías, ventas de helados, restaurantes de comida rápida, reposterías y similares.

ARTICULO 328o. Localización, saturación. Los establecimientos con venta y consumo de licor, sólo podrán localizarse en zonas de comercio o

de actividad múltiple y se saturarán en número de dos de cualquiera de estos establecimientos por costado de cuadra; el Corredor Recreativo y Turístico se saturará con cuatro de estos establecimientos por costado de cuadra. Podrán localizarse además en la carretera al Mar a partir de la quebrada La Corcovada, en la carretera a Las Palmas y en la de Santa Helena a partir de la quebrada La Mediagua, en las tres sin saturación definida y hasta el límite municipal.

Los establecimientos clasificados en los grupos 2 y 3 del artículo anterior se podrán localizar en cualquier parte del Municipio y se saturarán en número de dos (2) de cualquiera de ellos por costado de cuadra en zonas residenciales e industriales y en número de cinco (5) en zonas de comercio.

Para efectos de la aplicación de la saturación se toman 80 metros como dimensión base de una cuadra, en dimensiones mayores o menores se tomará proporcionalmente.

El Alcalde podrá determinar áreas con otros niveles de saturación diferentes a los establecidos anteriormente previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

PARAGRAFO 1o. En los corredores de comercio básico y en los agregados o conglomerados comerciales ubicados en zonas residenciales, no se admitirá la ubicación de establecimientos con venta y consumo de licor.

PARAGRAFO 2o. En conglomerados comerciales, no se aplicará el concepto de saturación a los locales ubicados al interior del mismo, tampoco en las carreteras.

PARAGRAFO 3o. Los salones de juegos no podrán estar ubicados a menos de doscientos metros (200 m) de establecimientos educativos.

PARAGRAFO 4o. Los establecimientos con venta y consumo de licor no podrán estar ubicados a menos de cien metros (100 m) de iglesias o edificios destinados al culto religioso, centros educativos, asistenciales, hospitales o clínicas y factorías industriales.

Las distancias mínimas establecidas en los parágrafos 3o. y 4o. se tomarán desde los puntos más próximos de ambos predios.

ARTICULO 329o.Areas mínimas. Las áreas mínimas de los establecimientos abiertos al público serán las siguientes:

1. Locales que venden viveres y licores, que no se consumen o procesen en el sitio, tales como graneros, salsamentarias, ventas de helados y los locales para ventas de jugos.....
.....Nueve metros cuadrados (9 M2).

2. Locales que expenden alimentos o licores para consumo en el sitio pero sin preparación en el mismo.....Treinta metros cuadrados (30 M2).
Si se preparan alimentos en el local.....Cuarenta metros cuadrados (40 M2).

3. Locales con venta y consumo de licor que incorporan áreas para presentación de orquestas o para baile, tales como grilles, discotecas..Cien metros cuadrados (100 M2).

Para los diferentes establecimientos públicos, el Alcalde podrá determinar áreas mínimas específicas enmarcadas en los mínimos anteriores.

PARAGRAFO 1o. Los restaurantes, cafetería-restaurante, y reposterías ubicadas en conglomerados comerciales, agrupados en núcleos, que dispongan de zonas comunes de mesas y servicios sanitarios, se podrán autorizar en locales con áreas menores a las establecidas anteriormente.

PARAGRAFO 2o. En los sectores D de obligaciones se podrán autorizar graneros con áreas mínimas de seis metros cuadrados (6 M2) en locales adjuntos a la vivienda.

ARTICULO 330o. Servicios sanitarios. Los establecimientos que contemplen área para venta y consumo de alimentos y bebidas, deberán tener servicios sanitarios a razón de un inodoro y un lavamanos por cada veinticinco metros cuadrados (25 M2) de área construida, con un mínimo de dos, uno para hombres y uno para mujeres.

ARTICULO 331o. Parqueadero para visitantes. Los grilles, discotecas, restaurantes, tabernas, heladerías, café-cantina o bar, cafeterías-restaurantes, salones de té, casas de banquete, pizzerías y salones de juegos, localizados sobre vías arterias, deberán contar con parqueaderos para visitantes, en área del lote, a razón de una celda de parqueo por cada quince metros cuadrados (15 M2) de área construida en los sectores A y B de obligaciones y en los centros de zona de El Poblado, Colombia-Iguaná, La América, Belén; una celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída en el sector C y en los centros de zona de Buenos Aires, Manrique y Castilla.

En vías colectoras o de servicio dispondrán de una celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área de local.

Los establecimientos diferentes a los enunciados anteriormente y ubicados sobre vías arterias en sectores A y B de obligaciones y en los centros de zona de El Poblado, Colombia-Iguaná, La América y Belén tendrán una celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída en local. En los sectores C y D y en los centros de zonas de Buenos Aires, Manrique y Castilla no se requieren; los ubicados en vías colectoras o de servicio tendrán las mismas exigencias de los locales comerciales según el sector comercial en que se ubiquen.

PARAGRAFO 1o. Los estaderos deberán disponer como servicio anexo, dentro del área útil del lote, de un mínimo de diez (10) celdas de parqueo incluyendo área de circulación.

PARAGRAFO 2o. No necesitan solución de parqueadero los establecimientos ubicados en la zona comprendida por las siguientes vías; carrera 45, calle 58, Avenida Alfonso López y calle 37; en el resto del Centro de Medellín se requerirá una celda de parqueo por cada ochenta metros cuadrados (80 M2) para locales de venta y consumo de alimentos y bebidas.

IV. SERVICIOS DE SALUBRIDAD

ARTICULO 332o. Concepto. Los servicios de salubridad comprenden las actividades profesionales destinadas a la prevención y tratamiento de enfermedades, así como los de carácter complementario o accesorio.

ARTICULO 333o. Clínicas, centros médicos, laboratorios clínicos y afines.

Este tipo de servicios podrá localizarse en las zonas que se señalan a continuación:

a. En las zonas comerciales o de actividad múltiple.

b. En una franja de dos (2) cuadras a partir del perímetro del centro de Medellín.
c. En urbanizaciones "especiales" para este tipo de actividades.

d. En terrenos con frente a clínicas y hospitales situados fuera del área central.

PARAGRAFO 1o. La ubicación de los servicios que trata el presente Artículo en zonas residenciales será analizada por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana quien determinará si autoriza o no la misma.

PARAGRAFO 2o. La destinación de terrenos o edificaciones existentes a este tipo de servicios, se ajustará a las normas generales de urbanismo y construcción que rijan para la zona correspondiente y, en todos los casos, a las disposiciones específicas sobre parqueaderos.

ARTICULO 334o. Consultorios individuales. Los consultorios médicos, odontológicos o veterinarios de carácter individual y aquellos que presten un servicio de consulta profesional de tipo individual y que no hagan parte de agrupaciones de consultorios, podrán ubicarse en las diferentes zonas del Area Municipal.

PARAGRAFO 1o. El área mínima para consultorio individual será de quince metros cuadrados (15 M2), el área mínima de los centros médicos será de noventa metros cuadrados (90 M2).

PARAGRAFO 2o. La solución de parqueo para estas unidades en áreas comerciales, se podrá acoger a lo estipulado en el parágrafo 2o. del Artículo 132o. de la presente reglamentación en cuanto a parqueo; en áreas residenciales el parqueo debe resolverse en el área útil del lote.

ARTICULO 335o. Hospital Básico. Su ubicación dependerá del fácil acceso al sitio que se propone para el emplazamiento, además deberá respetar una distancia no menor de trescientos metros (300 m) a escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.

PARAGRAFO: El área mínima será de mil quinientos metros cuadrados (1.500 M2) de área bruta para este tipo de unidades.

ARTICULO 336o. Servicios Sanitarios. Para este tipo de edificación, el número de aparatos sanitarios estará de acuerdo con los requerimientos de las personas servidas. La capacidad para hospitalización que ofrezca la unidad, determinará los servicios sanitarios privados y adicionalmente dos (2) unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 M2) de área construída para el servicio público.

ARTICULO 337o. Condiciones Sanitarias. El Ministerio de Salud reglamentará lo relacionado con las condiciones sanitarias que deben cumplir las edificaciones para establecimientos hospitalarios y similares, para garantizar que se proteja la salud de sus trabajadores de los usuarios y de la población en general.

ARTICULO 338o. Parqueaderos. En hospitales, clínicas centros médicos,

laboratorios clínicos y centros de salud; una (1) celda de parqueo privada por cada consultorio o por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construída, la cifra mayor de los dos (2) cálculos. Para visitantes una (1) celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) en centros médicos, laboratorios clínicos y centros de salud y en clínicas y hospitales una (1) celda por cada tres (3) cuartos de hospitalización.

PARAGRAFO: Cada unidad contará con un área independiente para el parqueo de las ambulancias, el cual deberá hacerse al interior del lote, y relacionado directamente con los espacios que se destinan al acceso y salida de los enfermos.

V. SERVICIOS RELIGIOSOS

ARTICULO 339o. Localización. Los servicios destinados al culto religioso, tales como templos, capillas y edificaciones similares podrán ubicarse en cualquier sector de la ciudad.

PARAGRAFO: A partir de la vigencia del presente Estatuto, no se permitirá la ubicación de nuevas edificaciones para servicios religiosos con frente directo a glorietas y cruces viales conflictivos.

ARTICULO 340o. Porcentaje de ocupación. El área máxima de ocupación de la edificación en el lote será del sesenta por ciento (60%) y del área libre se destinará el quince por ciento (15%) a la construcción del atrio y el resto se adecuará al parqueo de vehículos de los asistentes y a retiros de aislamiento.

PARAGRAFO 1o. El área que se destine a la ubicación del atrio deberá respetar la continuidad del andén sin causar conflictos con la circulación peatonal; además la ubicación del campanario o de otros elementos similares se hará en la zona del atrio o al interior del área útil del lote.

PARAGRAFO 2o. El nivel de piso del atrio no estará a más de ochenta centímetros (0.80 m) del nivel del andén.

ARTICULO 341o. Retiros de aislamiento. Serán obligatorios para los casos en que el uso anexo no sea de carácter institucional. Estos retiros de aislamiento tendrán un mínimo de tres metros (3 m).

Los retiros de aislamiento podrán construírse en piso duro y servir como parte del área destinada al parqueo de vehículos.

ARTICULO 342o. Area mínima. El área mínima para una capilla será de doscientos diez metros cuadrados (210 M2), para prestar los servicios elementales; para una iglesia mínima con servicios anexos de casa cural, oficina y sala de reuniones, se requiere un área mayor.

ARTICULO 343o. Cerramiento. Deberá cumplir con las normas generales de cerramiento determinadas en este Estatuto.

ARTICULO 344o. Parqueaderos para visitantes. El área que se asigne al parqueo de vehículos no podrá en adelante contemplar soluciones sobre vías arterias o colectoras.

El número de celdas de parqueaderos de visitantes estará determinado por el sector de obligaciones en que se localice el proyecto, así:

Sector A 1 celda por C/30 M2 de área construída.
Sector B 1 celda por C/60 M2 de área construída.
Sector C Opcional
Sector D Opcional

ARTICULO 345o. Normas de seguridad. Todo establecimiento dedicado a prestar los servicios descritos en el Artículo 339o. deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad colectiva e higiene y con los medios de evacuación en edificaciones que establecen el Artículo 150o.del presente Estatuto.

a. Las puertas de acceso y salida deberán abrir hacia el exterior de la edificación sin obstaculizar la libre circulación ni ocupar las áreas del atrio y de los retiros de aislamiento.

b. El proyecto deberá contemplar además del acceso y salida principal, dos puertas laterales que estarán comunicadas directamente con el exterior.

c. Las naves o espacios de reunión deberán respetar un espacio libre de puestos en la parte posterior a razón de (0,060 M2) por persona, que servirá para el fácil acceso o salida de los asistentes.

d. Las puertas tendrán un ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) cada una y el ancho no podrá ser menor de un metro (1 m) por cada cien (100) personas. Las puertas laterales podrán tener un ancho mínimo de un metro con cuarenta centímetros (1.40 m).

e. Deberán existir circulaciones transversales cada veinticuatro (24) filas con un ancho mínimo equivalente a tres cuatros (3/4) del ancho de la circulación principal.

f. Las puertas de salida estarán a mínimo un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) del primer peldaño.

g. El área de ocupación por persona en la edificación será de cuarenta y cinco centímetros cuadrados (45 cm2) mínimo.

h. La circulaciones o pasillos principales tendrán un ancho mínimo de ochenta centímetros (0.80 cm).

Los casos que no se acojan a esta disposición serán analizados por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

VI. FUNERARIAS

ARTICULO 346o. Definición. Funeraria es el establecimiento destinado a la

prestación de servicios mortuorios o exequiales con o sin preparación de cadáveres.

Es competencia del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso. previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.

ARTICULO 347o. Localización. Las funerarias podrán ubicarse como uso restringido en las siguientes zonas de actividad múltiple: Centro de Medellín, Centro de Zona, Centro de Sector y Corredor de Comercio Especial.

PARAGRAFO No podrán ubicarse a menos de doscientos metros (200 m) de anfiteatros, centros médicos, hospitalarios o asistenciales, ni en pasajes o centros comerciales, zonas de circulación privada ni en pasajes públicos peatonales.

ARTICULO 348o. Requisitos:

1. Las funerarias con preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construída de sesenta metros cuadrados (60 M2) y veinte metros cuadrados (20 M2) adicionales para cada vehículo mortuorio.

2. Las funerarias sin preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construida de cuarenta metros cuadrados (40 M2) y veinte metros cuadrados (20 M2) adicionales para cada vehículo mortuorio.

3. En ambos casos las funerarias deben estar provistas de una sala de recepción y un salón interno de exhibición de cajas mortuorias; en ningún caso estas quedarán a la vista del público.

4. Las funerarias con preparación de cadáveres deben tener ventilación en forma natural ó mecánica, aprobada por las autoridades sanitarias.

ARTICULO 349o. Disposiciones para su funcionamiento. La obtención de la licencia de funcionamiento y demás procedimientos relativos a esta, se regirá por lo dispuesto en el Código de Policía y se tramitará ante la Secretaría de Gobierno y demás entidades competentes.

VII. SERVICIOS DE SALAS DE VELACION

ARTICULO 350o. Definición. Se entiende por servicio de salas de velación el establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos.

Es competencia del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.

ARTICULO 351o. Localización:

1. Los servicios de salas de velación podrán ubicarse como uso restringido en las siguientes zonas comerciales: Centro de Medellín, Centro de Zona, Centro de Sector, Corredor de Comercio Especial de acuerdo a lo establecido en la norma específica de cada una.

2. También será uso restringido, pero podrán admitirse: Salas de velación como servicio anexo a un templo, cementerio o jardín cementerio siempre y cuando haga parte integral del complejo de servicios religiosos del mismo y cumpla con todos los demás requisitos.

PARAGRAFO 1o. Por ser uso restringido, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana hará un análisis de cada caso, y podrá hacer exigencias adicionales a las que se establecen en esta Sección.

PARAGRAFO 2o. Cuando la localización de servicio, genere quejas de vecinos debidamente comprobadas, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana reestudiará el caso y podrá hacer exigencias adicionales a las cuales deberán acogerse como requisito previo para tramitar la renovación de la licencia de funcionamiento.

Otros requisitos para la localización:

a. Distancia mínima de cien metros (100 m) a clínicas, hospitales, centros de salud y educación. En ningún caso se permitirá el servicio de salas de velación, sobre la misma cuadra en que esté ubicada una de estas instituciones.

b. Salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a apartamentos, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas diferentes a las del servicio.

c. Los accesos no podrán ubicarse dando frente a complejos viales de la ciudad tales como glorietas, pasos a desnivel, ni directamente sobre vías arterias. La ubicación con respecto a la parte vial será de estudio específico por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, que podrá exigir requisitos adicionales como vías de servicio y bahias , para evitar conflictos viales.

d. No colindar con propiedades destinadas al uso residencial ni estar situadas en edificios de apartamentos.

La colindancia con las propiedades enunciadas anteriormente será estudio específico por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana en los casos en que hacia el costado colindante se localicen actividades complementarias al servicio en áreas construídas para locales, parqueaderos, etc., en un frente menor de veinte metros (20 m), para permitir un aislamiento entre el servicio de las salas y la propiedad con uso residencial.

e. No se admitirá la ubicación de una sala de velación a una distancia menor de cien metros (100 m) con relación a otra ya en funcionamiento.

ARTICULO 352o. Requisitos para las construcciones. Las construcciones destinadas a salas de velación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Area mínima construída de cien metros cuadrados (100 M2) por cada sala de velación la cual debe distribuirse en los siguientes espacios: zona común, zona familiar (para ubicación del féretro), cuarto de descanso privado con baño que tenga un área mínima de quince metros cuadrados (15 M2).

2. Debe estar provista de servicios sanitarios independientes para damas y caballeros, en proporción suficiente al número de salas, con mínimo de dos (2) unidades completas para damas y una (1) para caballeros por cada sala. En caso de disponerse en un sitio unificado para todas las salas deberá mantenerse la misma relación.

3. En el caso que se plantee un acceso común para dos (2) o más salas de velación se deberá disponer de zonas de circulación de tres metros (3 m) de ancho o más dependiendo del número de éstas, y las circulaciones deberán tener iluminación y ventilación directa de patios o del exterior. Esta circulación se incrementará a razón de cincuenta centímetros (50 cm) por cada sala adicional a las dos (2) primeras.

4. Debe cumplir los requisitos mínimos sobre iluminación, ventilación, patios, retiros, etc. La iluminación y ventilación de los espacios correspondientes a las salas debe ser directa de patios, vacíos o al exterior.

5. Deben estar provistas de las dotaciones higiénicas mínimas para la preparación y consumo de alimentos ligeros o bebidas no alcohólicas.

6. Disponer de oficina de administración y botiquín para primeros auxilios.

7. Disponer de un parqueadero integrado a la edificación con un mínimo de veinte (20) celdas de parqueo por cada sala de velación y una (1) celda de parqueo por cada carro mortuorio si está ubicado en la zona 1 ó el Centro de Medellín. Si se localiza en la zona 2 deberá disponer de treinta (30) celdas de parqueo por cada sala de velación y una (1) celda por cada carro mortuorio. El parqueadero deberá tener entrada directa al interior de la edificación para permitir el desplazamiento con el féretro por un acceso diferente al principal.

8. Cuando se trate de servicios de salas de velación anexo al templo que esté

ubicado en zona residencial, el número de parqueaderos dependerá del sector de obligación en el que esté ubicado, así:

Sector A y B: Debe cumplir con los parqueaderos establecidos en el numeral 7.

Sector C y D: Será objeto de estudio cada caso por parte de la oficina de Planeación y dependiendo de la ubicación, la conformación residencial del sector, y las condiciones socio-económicas del barrio en que se ubica, y deberá disponer de un parqueadero integrado a la edificación con veinte (20) celdas de parqueo ó menos con un mínimo de cinco (5) celdas de parqueo y de una celda de parqueo para el carro mortuorio.

Si el templo tiene solución de parqueaderos. Estos se contabilizan para efectos de la aplicación de la exigencia.

Si el templo está ubicado en zona comercial deberá cumplir con los parqueaderos establecidos en el numeral 7.

9. Cuando el servicio de salas de velación se presente anexo al cementerio o jardín cementerio existentes, la determinación del número de parqueaderos por cada sala dependerá de las soluciones de parqueaderos existentes en el complejo, la utilización de estos para los otros servicios, la localización del establecimiento, la conformación del sector, y demás variables según el caso. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana determinará el número con base en los anteriores parámetros.

Los cementerios o jardines cementerios que se proyecten a partir de la fecha y que tengan este servicio, deberán cumplir con los parqueaderos que se establecen en el numeral 7.

ARTICULO 353o. Disposiciones para su funcionamiento. La obtención de la licencia de funcionamiento y demás procedimientos relativos a esta, se regirá por lo dispuesto en el Código de Policía se tramitarán ante la Secretaría de Gobierno Municipal y los otras entidades competentes.

VIII. CEMENTERIOS CON BOVEDAS Y JARDINES-CEMENTERIOS

ARTICULO 354o. Criterios para su localización. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana será el encargado de autorizar la localización y construcción de cualquier tipo de cementerios, previo análisis y motivación debidamente sustentada.

Previamente a ello deberán analizarse las siguientes circunstancias:

a. La localización será en área distinta de la demarcada como centro de la ciudad, y a una distancia no menor de trescientos (300) metros de hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.

b. Control previo que garantice la ubicación del cementerio en el sitio sin riesgos de carácter sanitario para la salud o el bienestar de la comunidad.

c. La localización del Cementerio con relación a la dirección dominante de los vientos.

d. La no interferencia de la ubicación del proyecto con aguas de uso doméstico o aún subterráneas que provengan o circulen a través del subsuelo del cementerio, causando contaminación a los emplazamientos circundantes.

e. La eventual interferencia con planes de servicios públicos.

f. La destinación de los terrenos a usos de mayor interés social, previstos en los planes de desarrollo municipal.

g. La interferencia de proyectos viales y sus desarrollos.

h. Que la localización de los cementerios en cuanto hace relación a las condiciones generales del terreno; nivel freático, condiciones geológicas, posibilidad de inundaciones, saneamiento previo, evacuación de residuos, factibilidadde servicios públicos complementarios, factibilidad de comunicaciones terrestres, concuerde con las normas establecidas en la presente reglamentación.

i. El diseño de accesos y salidas que originen conflicto con el tránsito vehicular en autopistas y vías arterias, en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos que los accesos se proyecten por vías de circulación rápida o de rutas del transporte público, deberán disponer de una vía de servicio para evitar conflictos viales.

j. La saturación de la zona en cuanto al servicio de cementerios.

k. El Ministerio de Salud deberá fijar las circunstancias en que se declara saturado un cementerio o sí deberá ser erradicado por no llenar las condiciones sanitarias requeridas.

PARAGRAFO. Para la obtención de la licencia definitiva de construcción, deberá adjuntarse a los planos y demás documentos necesarios, el reglamento de funcionamiento del cementerio.

ARTICULO 355o. Normas de urbanización y construcción para Jardines-cementerios. Los jardines-cementerios tendrán un área mínima global de cuatro (4) hectáreas. Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios, serán los siguientes:

Cuarenta por ciento (40%) para cementerios de cuatro (4) a diez (10) hectáreas.

Cuarenta y cinco por ciento (45%) para cementerios de diez (10) a quince (15) hectáreas.

Cincuenta por ciento (50%) para cementerios de más de quince (15) hectáreas.

El porcentaje restante, según el caso, constituye área libre la cual puede destinarse a vías interiores, retiros, zonas verdes y parqueaderos, así:

a. **Vías interiores**: tendrán como mínimo una calzada de siete (7) metros de ancho.

b. **Retiros**: Serán de un ancho mínimo de quince (15) metros, en todo el

perímetro, y destinados exclusivamente a zona verde arborizada.

Podrán exigirse retiros mayores o vías perimetrales, cuando otros usos no compatibles o las previsiones viales o de servicios, los hicieren necesario.

El antejardín será de tres (3) metros en ambos costados de las vías interiores.

c. **Parqueaderos**: Se dispondrá de un área de aparcamiento con capacidad para un mínimo de cien (100) vehículos. Podrán exigirse áreas mayores por razón del sistema vial, las condiciones del tránsito vehicular o el volumen de servicios.

d. **Cerramiento**: Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y un zócalo en muro de sobrecimiento. Por tanto, no se permitirán cerramientos en mampostería.

e. **Colectores**: Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado, según las disposiciones de Empresas Públicas de Medellín.

f. **Profundidad de la fosa**: Mínima un metro (1 m) para el caso de fosas sencillas y de dos metros (2 m) cuando sea dobles.

g. El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial.

PARAGRAFO 1o. Deberá elaborarse un estudio que compruebe que el nivel freático de los terrenos, en tiempo normal, se encuentra por lo menos un (1) metro por debajo del nivel inferior de las sepulturas.

PARAGRAFO2o. Las edificaciones que se destinen a administración incluirán, además de los servicios esenciales a su función, los siguientes: osarios para la conservación de los restos exhumados; puesto de primeros auxilios, depósitos de maquinaria, materiales y herramientas, compactadores e incineradores de desechos, y unidades sanitarias independientes, tanto para el público como para los empleados.

ARTICULO 356o. Hornos crematorios. Los cementerios y jardines-cementerios, admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, según decreto 645 del 18 de septiembre de 1989.

ARTICULO 357o. Normas de urbanización y construcción para cementerios con bóvedas. La construcción de cementerios de tipo tradicional, se sujetará a las siguientes condiciones:

a. **Area del terreno**: mínima de dos (2) y máxima de cuatro (4) hectáreas.

b. **Area de ocupación**: Hasta el treinta por ciento (30%) del área total. En ella se proyectarán las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios. El área libre restante se destinará a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos y retiros.

c. **Retiros**: De diez (10) metros de ancho como mínimo, en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiro. En linderos con zonas residenciales, dicho retiro será de veinte (20) metros como mínimo, requisito que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construída en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.

d. **Cerramiento**: Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y zócalo en muro de sobrecimiento.

Los muros posteriores y laterales de las edificaciones para bóvedas, recibirán tratamiento con acabados de fachada.

e. **Circulaciones**: Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de tres (3) metros de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia las áreas libres.

f. **Alturas**: Las edificaciones para bóvedas tendrán una altura máxima de tres (3) pisos.

En el caso de proyectarse diferentes niveles, la relación entre ellos deberá resolverse con rampas de pendiente máxima del diez por ciento (10%), construidas en piso duro y antideslizante.

g. **Patios**: Tendrán una dimensión mínima de diez (10) metros, por cada lado.

h. **Especificaciones de las bóvedas**: Los muros y separaciones verticales serán de adobe macizo; el muro posterior tendrá un espesor mínimo de 0.20 metros, y en el caso de ser el que delimita la fachada que da sobre la zona de retiro será doble y con separación mínima entre ellos, de cinco (5) centímetros. Los pisos y cubiertas serán en concreto e impermeabilizados; el piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el tres por ciento (3%) y estará provisto de un zócalo de diez (10) centímetros de altura.

El piso correspondiente al primer nivel de bóvedas y a la cubierta de la fila más alta tendrá una separación mínima de 0.20 metros, en relación con el piso de la circulación y la cubierta, respectivamente.

ARTICULO 358o. Basuras. Los cementerios deberán asignar un espacio para la recolección y tratamiento de los residuos que se producen al interior del establecimiento; dichos espacios deberán cumplir con la reglamentación contemplada en el Decreto Nacional del Ministerio de Salud No.2104 del 26 de Julio de 1983 en cuanto a residuos sólidos.

ARTICULO 359o. Remodelación, adiciones y reformas. Cuando en los cementerios con bóvedas y en jardines-cementerios se proyecten remodelaciones, adiciones o reformas, éstas deberán ceñirse a las condiciones estipuladas en los artículos anteriores.

IX. USO INSTITUCIONAL

ARTICULO 360o. Proyectos para el uso institucional. Todo proyecto independiente , no integrado a un plan de vivienda destinado a uso institucional, bien sea para la prestación de un servicio administrativo público, asistencial, educacional, cultural y de culto religioso, que por su mismo uso requiere de la dotación de áreas o zonas libres, está exento de la obligación de ceder al Municipio el porcentaje correspondiente a zonas verdes y usos comunales cuando éstas áreas libres estén integradas en un todo, en el proyecto a aprobarse y dirigidas al esparcimiento y la recreación.

PARAGRAFO Los usos institucionales a los cuales se refiere el presente Artículo, son oficinas públicas, centros de atención integral, preescolar, guarderías, jardines infantiles, escuelas, colegios, universidades, hospitales, clínicas, casas religiosas e iglesias, y

similares. Se consideran como uso restringido, sujeto de análisis cada caso conforme lo establecido en el artículo No.70o.

ARTICULO 361o. Area libre. Todo proyecto para uso institucional debe tener como áreas libres, un área de terreno igual o mayor del porcentaje que le correspondería ceder al Municipio por concepto de zonas verdes y usos comunales. Las áreas de antejardín que el proyecto requiera, no son computables dentro del porcentaje de área libre y deberán ser adecuadas y mantenidas por el respectivo propietario.

PARAGRAFO: Sí el área libre del proyecto para los casos institucionales es menor que el porcentaje equivalente de la zona verde y usos comunales que debería ceder, el excedente faltante deberá ser cedido en otro sitio teniendo en cuenta para ello las disposiciones pertinentes.

ARTICULO 362o. Cambio de uso. Si por cualquier motivo, uno de los proyectos que fuera aprobado para uso institucional, decide cambiar por otro uso no comtemplado en este capítulo, el interesado está en la obligación de ceder el porcentaje correspondiente de zona verde, de conformidad con lo establecido en la presente reglamentación.

PARAGRAFO Todas las áreas institucionales, solamente podrán cambiar su uso, previa autorización del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

X. USO EDUCATIVO

ARTICULO 363o. Normas generales. Todo establecimiento educativo se considera uso restringido en áreas residenciales y deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad e higiene del presente Estatuto.

ARTICULO 364o. Localización. Todo proyecto destinado al uso educativo no podrá estar ubicado a menos de cien metros (100 m) de: Vías arterias, hospitales, cuarteles, cementerios, establecimientos de esparcimiento público con venta de licor, bares, cabarets, casas de prostitución o vicio; y quinientos metros (500 m) de vías férreas, fábricas que produzcan emanaciones perjudiciales o molestias o ruidos, depósitos de explosivos o materiales inflamables, o centros carcelarios. Las instalaciones relacionadas en este artículo deberán respetar estas distancias, cuando el uso educativo esté establecido.

ARTICULO 365o. Retiros de aislamiento.

Altura edificación:	Retiro:
Menor o igual a 6 pisos	1/2 de la altura con un mínimo de tres metros (3 m) a predios vecinos.
6 pisos o más	Diez metros (10 m) a predios colindantes

ARTICULO 366o. Cerramiento. Para cerramiento se ajustarán a las normas de cerramiento establecidas en este Estatuto.

ARTICULO 367o. Parqueaderos. El área que se asigne al parqueadero de

vehículos corresponderá a las determinadas por el sector de obligación donde se ubicará el proyecto, así:

Sector A 1 Celda cada veinticinco metros cuadrados (25 M2)
Sector B 1 Celda cada cincuenta metros cuadrados (50 M2)
Sector C 1 Celda cada cien metros cuadrados (100 M2)
Sector D 1 Celda cada cien metros cuadrados (100 M2)

PARAGRAFO: El establecimiento que preste el servicio de transporte en bus particular deberá contemplar adicionalmente a las celdas de parqueo para visitantes, una zona de parqueo para los buses al interior del área útil del lote.

ARTICULO 368o. Edificaciones en altura. Para enseñanza primaria el desarrollo máximo en altura será de tres (3) pisos y la distancia a la escalera desde cualquier punto será de cincuenta (50 m) a cincuenta y cinco (55) metros como máximo.

ARTICULO 369o. Aulas. Para la adecuación de las aulas se tendran en cuenta aspectos tales como: iluminación, ventilación, orientación, área , altura; y cumplirán con los siguientes requisitos:

- La iluminación del aula será directa y corresponderá para cada aula en proporción de una tercera parte (1/3) del área de la misma.

- La ventilación deberá ser natural y transversal.

- Orientación este - oeste.

- El área dependerá del número de alumnos, pero no excederá una longitud de nueve metros con sesenta centímetros (9.60 m).

- La altura mínima será de tres metros (3 m).

ARTICULO 370o. Ocupación en aulas. En guarderías las aulas tendrán una ocupación máxima de diez y seis (16) a veinte (20) niños; con una superficie por niño de un metro con cincuenta centímetros cuadrados (1.50 M2). Para educación primaria o secundaria la ocupación será máximo de cuarenta y ocho (48) con un promedio de área por alumno de un metro con veinte centímetros cuadrados (1,20 M2).

ARTICULO 371o. Circulaciones. El ancho libre en corredores mínimo será de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) y una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2.20 m).

ARTICULO 372o. Areas libres para recreación. Estará en proporción de dos metros cuadrados (2 M2) mínimo por alumno.

ARTICULO 373o. Servicios sanitarios. El cálculo de los servicios sanitarios requeridos, se hará según la tipología del establecimiento educativo buscando que sean suficientes.

XI. GIMNASIOS

ARTICULO 374o. Localización. Los establecimientos destinados a prestación del servicio de gimnasios como servicio único sólo podrán ubicarse en las áreas comerciales.

Se mantendrá un nivel de saturación en proporción de quinientos metros (500 m) de área de influencia para cada uno de los nuevos establecimientos destinados a este uso que se ubiquen fuera del Centro de Medellín.

PARAGRAFO: Los gimnasios que se encuentren ubicados en áreas comerciales y estén debidamente aprobados, no se sujetarán a la norma de saturación para la actualización de sus debidos certificados de ubicación. Asímismo para los gimnasios en otras áreas no comerciales se respetarán las condiciones de la aprobación inicial, pero no se les podrá aprobar nuevas adiciones de área.

ARTICULO 375o. Area mínima delocal. Las dimensiones mínimas con que deberá contar el establecimiento para albergar los espacios que prestarán los servicios elementales será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 M2).

ARTICULO 376o. Instalaciones. Aparte de las áreas que se destinarán a la actividad principal, el gimnasio deberá contar con los espacios adecuados para vestuarios, duchas y servicios sanitarios estipulados, en un cuarenta por ciento (40%) del área total constrída.

	Vestier (20 M2)	Ducha	Sanitario	Lavamanos	Orinales
Hombres	1	3	1	1	2
Mujeres	1	3	2	2	-

PARAGRAFO Estas unidades se han calculado para un gimnasio de área mínima (ciento cincuenta metros cuadrados 150 M2); por cada fracción mayor a setenta y cinco metros cuadrados (75 M2) se deberán repetir un tanto más de áreas equivalentes al grupo determinado en el cuadro.

ARTICULO 377o. Salones de gimnasia. Las áreas que se destinen a la práctica de ejercicios contarán con una superficie mínima por persona de cuatro metros cuadrados (4 M2). Las salas acondicionadas a los ejercicios con aparatos deberán tener una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).

ARTICULO 378o. Parqueaderos para visitantes. La ubicación del gimnasio determinará el número de celdas que deberán destinarse al

parqueo de los vehículos de visitantes según el sector de obligación, así:

Sector A 1 Celda por C/8 M2 del área destinada al uso principal

Sector B 1 Celda por C/20 M2 del área destinada al uso principal

Sector C 1 Celda por C/40 M2 del área destinada al uso principal

Sector D Opcional

Dichas celdas deberán ubicarse dentro del área útil del lote, cumpliendo con las normas generales para parqueo; en los corredores de actividad múltiple donde se admita la utilización de los antejardines con parqueo, podrán localizarse sobre éstas áreas, cumpliendo con todas las especificaciones adicionales que se exijan.

TITULO VI

DEL USO SOCIAL OBLIGADO (O)

CAPITULO No. 1

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 379o. Concepto. En todos los casos en que la Administración Municipal, considere de carácter permanente la destinación de área de terreno y/o edificaciones públicas o privadas que por sus características de patrimonio social comunitario, deberán mantenerse con el uso asignado en el momento de concederles las licencias para ubicación, construcción y funcionamiento, se procederá a la respectiva declaratoria. Todo esto en busca de obtener un equilibrio de la estructura espacial urbana que propenda por el logro de una mejor calidad de vida, en el Municipio, para todos los habitantes presentes y futuros.

ARTICULO 380o. Clasificación. Los Usos Sociales Obligados son de dos tipos:

1. De tipo genérico: Producto de la aplicación de normas al proceso de urbanización y construcción tales como: las vías, jardines, antejardines, retiros aledaños a corrientes de agua, retiros viales y de separación entre edificaciones, retiros de aislamiento, zonas verdes recreativas, servicios colectivos, etc.

2. De tipo específico: Estos por lo general tienen sus propias normas y se catalogan como usos complementarios y/o restringidos para su debida ubicación en el Municipio; por consiguiente, están sujetos a análisis específicos por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

   De acuerdo con la finalidad perseguida y el servicio que se preste a la comunidad el uso social obligado se clasifica así:

   a. Areas viales (0 - 1)
   b. Areas verdes (0 - 2)
   c. Areas recreativas (0 - 3)
   d. Areas educativas (0 - 4)
   e. Areas de salud (0 - 5)
   f. Areas de asistencia y protección social (0 - 6)
   g. Otras áreas especiales (0 - 7)

Las diversas tipologías de esta clasificación están contenidas en el aparte correspondiente del Anexo No.1 de este Estatuto.

ARTICULO 381o. Asignación de los usos. Asígnase como usos sociales obligados para todo el territorio Municipal y de acuerdo con la clasificación establecida, todas aquellas áreas que a la fecha de vigencia del presente Estatuto existan en todo el territorio Municipal y se caracterizan como de tipo genérico, según el artículo anterior, y las que en un futuro se llegaren a definir como tales en el proceso del desarrollo urbano, y todas las caracterizadas en el mismo artículo como de tipo específico y señaladas especialmente en el plano de usos del suelo anexo y que hace parte integral del presente Estatuto.

ARTICULO 382o. Procedimiento para la destinación, cambio o anulación del uso social obligado.

1. **De tipo específico**. El Alcalde deberá, previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, someter a consideración del Concejo de la ciudad la solicitud de declarar, modificar o suprimir por Acuerdo, la destinación de uso social obligado específico, para aquellas áreas y equipamientos colectivos y de servicio a la comunidad en el Municipio.
2. **De tipo genérico.** Competerá al Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, decidir sobre las propuestas de anular o modificar la destinación de áreas al Uso Social Obligado Genérico, salvo que se trate de áreas que hayan ingresado al Uso Público, y siempre que se ajusten a las correspondientes reglamentaciones de Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción.

PARAGRAFO Cambio de uso de los bienes de uso público incluidos en el espacio público: Corresponderá al Concejo Municipal aprobar la desafectación de bienes de Uso Público incluidos en el espacio público según los mandatos de la Ley 09 de 1989, a excepción de aquellos bienes de Uso Público que estén calificados de Uso Social Obligado Específico de carácter Metropolitano o sean vías incluidas en el Plan Vial Metropolitano. En estos últimos eventos el competente será La Junta del Area Metropolitana. Sin embargo, el cambio de uso no empezará a regir hasta tanto la entidad pública propietaria del inmueble reciba en calidad de canje otros bienes con características similares al inmueble desafectado o si se trata de bienes de propiedad del Municipio de Medellín se podrá optar por el pago equivalente en dinero del valor catastral de éste, en cuyo caso ingresará una cuenta especial de conformidad con el Acuerdo 46 de 1987, artículo 12o. parágrafo 1o., con el exclusivo destino de adquirir inmuebles para los mismos fines.

ARTICULO 383o.Estímulos. El Alcalde Municipal podrá solicitar o presentar ante el Concejo, proyectos de acuerdo para la creación de estímulos de tipo económico que permitan disminuir o acumular como bonificación parte de los impuestos municipales de las propiedades de carácter privado que hayan de afectarse al uso social obligado reglamentado por el presente Estatuto.

ARTICULO 384o. Procedimiento para la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación. Para efectos de decretar la expropiación de los bienes que servirán para la preservación del patrimonio social comunitario o la ejecución de proyectos de infraestructura social se hará mediante el

procedimiento que contempla la Ley 9 de 1989 en los Artículos que contiene el capítulo III.

TITULO VII

DE LOS USOS ESPECIALES

CAPITULO No.1

NOCIONES GENERALES

ARTICULO 385o. Concepto. Podrán destinarse a usos especiales aquellos bienes inmuebles necesarios para el adecuado desarrollo de los programas de la Administración Municipal, mediante los trámites generales establecidos en la Ley y los particulares señalados en este título.

ARTICULO 386o. Clasificación. De acuerdo con los programas de desarrollo establecidos por la Administración Municipal, las formas de destinación de bienes inmuebles a Usos Especiales son las siguientes:

a. Afectación especial.

b. Destinación transitoria

c. Destinación específica

d. Uso social obligado

CAPITULO No.2

DE LOS TIPOS DE AFECTACION

ARTICULO 387o. De la afectación especial. En todos los casos en que la Administración Municipal tenga prevista la adquisición de bienes inmuebles, para destinarlos a obras públicas o protección ambiental dentro de su respectivo territorio, dispondrá su afectación especial con miras a impedir o restringir toda utilización que obstaculice su posterior adquisición para el desarrollo de los programas respectivos.

ARTICULO 388o. Procedimiento. Para la afectación especial de bienes inmuebles con destino a Obras Públicas, el Alcalde expedirá el Decreto correspondiente, previo el análisis legal, técnico y financiero por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana y cumplirá con los trámites contemplados en la Ley 09 de 1989.

ARTICULO 389o. De la destinación transitoria. Por razones previamente definidas por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, podrá declararse como de uso transitorio cualquier área del municipio, comprendida dentro de los programas adoptados por la Administración Municipal.

La transitoriedad en el uso, el cual puede implicar especiales condiciones urbanísticas o de construcción, deberá motivarse en el decreto que para el efecto

expida el Alcalde.

ARTICULO 390o. De la destinación específica. En los casos en que el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana lo proponga, el Alcalde podrá motivar ante El Concejo Municipal la destinación de cualquier área del Municipio a un uso específico considerado como conveniente para el desarrollo urbano, o asignarle un tratamiento especial en cuanto a las exigencias urbanísticas y de construcción.

Para los fines indicados, el Acuerdo que expida El Concejo Municipal, determinará las limitaciones con respecto al uso y las condiciones urbanísticas y de construcción a que deberán someterse los inmuebles respectivos.

CUARTA PARTE

DEL SISTEMA VIAL

CAPITULO No. 1

ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 391o. Sistema vial. El sistema vial para el Municipio de Medellín será el dispuesto por el Plan Vial Municipal, por los proyectos viales aprobados por la oficina de Planeación Metropolitana y por las vías contempladas en el Plan Vial Metropolitano localizadas en jurisdicción del Municipio de Medellín.

ARTICULO 392o. Puntos y zonas de conflicto vial. Los puntos y zonas de "conflicto vial" identificados en los sistemas viales deberán tenerse en cuenta al hacer los diseños específicos para los proyectos de construcción de las vías que los generan. Entiéndese como tales, los cruces, intersecciones o accesos viales de gran complejidad por el alto volumen de tráfico que se concentrará en ellos, generando traumas en la circulación de vehículos y/o peatones.

ARTICULO 393o. Modificaciones al Plan Vial. Las modificaciones a los planes viales del Municipio de Medellín serán analizadas de acuerdo con la jerarquía de la vía, conforme al procedimiento determinado por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

PARAGRAFO. Las modificaciones podrán ser propuestas por personas naturales o jurídicas o por entidades públicas o privadas interesadas en proyectos de desarrollo; dichas propuestas con su debida sustentación técnica deberán ser presentadas ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, para el análisis respectivo.

ARTICULO 394o. Diseño de las vías. Se asigna al Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, la función de aprobar el diseño de las vias, de acuerdo, con el Plan Vial Metropolitano, así como las demás de carácter Municipal.

PARAGRAFO 1o. Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar el diseño de una vía de carácter Metropolitano o Municipal si es de su propio interés para algún desarrollo cuando ésta no se

encontrare diseñada por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

PARAGRAFO 2o. Todo diseño vial, vehicular o peatonal, para su aprobación presentará ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana planos detallados que contengan además del dimensionamiento definitivo la definición de las fajas destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parqueo o bahías.

ARTICULO 395o. Construcción de las vías. La construcción de las vías del sistema troncal, regional y arterial contenidas en el Plan Vial estará a cargo del presupuesto oficial. Según el caso tales vías serán de competencia municipal, departamental o nacional.

Cuando se presente el caso de algún interesado en desarrollar un terreno que está afectado por el proyecto de alguna de las vías de los sistemas troncal, regional y arterial y ésta no ha sido ejecutada ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, el interesado construirá el tramo correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto si lo requiere para el funcionamiento de su desarrollo urbanístico. De no necesitar el interesado la construcción del tramo respectivo para el funcionamiento del desarrollo urbanístico, el interesado respetará el alineamiento del proyecto vial y dejará libre de construcción la faja real requerida. Las vías de menor jerarquía o sea las de los sistemas colector y de servicio que afecten un lote deberán ser construídas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos, de acuerdo con las exigencias de la Secretaría de Obras Públicas y las Empresas Públicas de Medellín. La vía de acceso deberá construirse con una calzada mínima de siete (7) metros.

En todos estos eventos el interesado cederá la vía o la faja real de terreno a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio de Medellín.

PARAGRAFO. Entiéndese por "faja real" de un proyecto vial la sección total de la faja de terreno que garantice el alineamiento horizontal y vertical del proyecto.

ARTICULO 396o. Construcción parcial de vías, vías obligadas y características de la construcción de vías. Lo relacionado con estos temas podrá ser consultado en los Artículos 110o. a114o. correspondientes al Capítulo No.3 del título I de la tercera parte.

ARTICULO 397o. Obstáculos en vía pública. En ningún caso se permitirá a particulares o a entidades públicas colocar obstáculos permanentes sobre alguna de las partes componentes de la sección pública de las vías, con excepción de las barreras de orientación peatonal en los cruces viales más conflictivos, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 429o.

ARTICULO 398o. Area de afectación vial. Denomínase como tal, el área de terreno ubicadaa lo largo y ancho de cualquier vía o intercambio vial o zona de conflicto vial definidas en el Plan Vial Metropolitano o las que el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana llegare a definir. Dicha área de afectación estará conformada como mínimo por la faja real de tierra necesaria para la disposición de la sección pública mínima de la vía.

Esta área deberá mantenerse libre de construcción o de adiciones y mejoras si ya

hay construcciones existentes.

CAPITULO No.2

JERARQUIZACION DEL SISTEMA VIAL

ARTICULO 399o. Jerarquía y secciones viales. Para los efectos del presente Estatuto en lo respectivo al sistema vial y para un manejo adecuado de los Planes Viales se establece la siguiente jerarquización y secciones viales.

ARTICULO 400o. Jerarquía Vial según su función: Teniendo en cuenta los sistemas de transporte existentes, las características de capacidad, demanda vehicular, y la relación con las actividades de la población, el sistema vial puede clasificarse de la siguiente manera:

a. Vías troncales
b. Vías regionales
c. Vías arterias
d. Vías colectoras
e. Vías de servicio
f. Otras vías
  - Veredales
  - Peatonales
  - Ciclovías
g. Vías férreas

ARTICULO 401o. Conceptualización de las distintos tipos de vías. Para los efectos de comprensión y manejo de los Planes Viales y del presente Estatuto en lo respectivo al sistema vial defínese los siguientes tipos de vías:

1. Vías troncales: Son aquellas vías que unen los principales centros urbanos del país, y que por su cubrimiento permiten establecer corredores viales para el transporte de pasajeros y carga, entre las distintas regiones. Relacionan el área urbana con el resto del territorio. Algunas veces para su atravezamiento se permite que sus especificaciones sean para altas velocidades de operación.

2. Vías regionales: Conjunto de vías que permite una relación del Area Metropolitana con otros núcleos regionales del Departamento. Se caracteriza por atender volúmenes considerables de tránsito intermunicipal.

3. Vías arterias o primarias: Son las que conforman el plan vial urbano básico, tanto a nivel Municipal como Metropolitano, que normalmente tienen continuidad dentro del Area Metropolitana y cuya función principal es atraer el flujo vehicular de larga distancia dentro del área urbana; de modo general están destinadas a unir el sistema de tránsito entre zonas de uso residencial, industrial y de comercio.

Se caracterizan por atender altos volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes, predominando el vehículo particular, y la movilización de pasajeros a través del transporte colectivo.

4. Vías colectoras o secundarias: Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta los sectores de actividad urbana, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio.

Generalmente unen vías arterias entre sí, y deben atender volúmenes de tránsito moderados, incluyendo el transporte público colectivo.

A este sistema pertenecen algunas calles y carreras, circulares, transversales, diagonales y vías paralelas a las quebradas.

5. Vías de servicio o terciarias: Es el conjunto de vías vehiculares y peatonales cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía.

Para este sistema de vías debe restringirse el transporte público y de carga, y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

Serán determinadas por la oficina de Planeación Metropolitana.

6. Otras vías:

a. Vías veredales: Es el conjunto de vías y caminos, generalmente en el área rural, de bajas especificaciones, construídas para velocidades bajas y volúmenes de tránsito pequeños. Se denominan vías cuando permiten paso de vehículos automotores y caminos veredales cuando sólo permiten paso de personas y animales.

b. Vías peatonales: Se caracterizan por atender solamente el movimiento peatonal, y se localizan en sectores residenciales o comerciales.

Incluyen además: Los andenes o aceras
Plataformas
Pasajes o vías
Plazas o plazoletas

c. Ciclovía: Vía exclusiva para el transporte o desplazamiento de personas en bicicletas.

7. Vías férreas: Constituyen el sistema de vías de carrilera, para la operación de trenes.

ARTICULO 402o. Elementos de las Secciones Viales:

Con base en criterios similares para la jerarquía vial, se adopta un conjunto de secciones típicas que definen el ancho de las vías, las cuales deben incluir:

- La calzada o calzadas de circulación vehicular
- Zonas verdes y/o andenes laterales
- Separador central (si es necesario)
- Bermas y cunetas laterales

Adicionalmente, se tienen en cuenta otros elementos complementarios como son:

- Carriles de aproximación y parqueo
- Antejardines (Retiro privado)

CAPITULO No. 3

ESPECIFICACIONES

I. ESPECIFICACIONES PARA SECCION MINIMA DE LAS VIAS

ARTICULO 403o. Sección pública mínima de las vías. Adóptanse las especificaciones contenidas en el artículo siguiente como las mínimas para las secciones públicas de las vías vehiculares y peatonales con la respectiva distribución de las secciones, las cuales entrarán a regir a partir de la vigencia del presente Estatuto para los nuevos proyectos viales públicos que se pretendan desarrollar dentro del Municipio de Medellín y a las cuales deberán acogerse los interesados para los diseños de las vías correspondientes a las distintas jerarquías viales que converjan en su respectivo proyecto.

Se entiende por sección pública de las vías la distancia total en metros, comprendida entre bordes interiores de andenes, o entre los linderos con la propiedad privada.

ARTICULO 404o. Especificacionesmínimas de las vias. Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías y las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el Municipio de Medellín.

1. Carril de circulación vehicular:

Tendrá una dimensión mínima de 3.50 metros.
Para vías troncales deberá ser de 3.65 metros.
La calzada mínima será de dos carriles.

2. Calzada vehicular:

Para cada una de las vías definidas, la sección de calzada vehicular deberá ser múltiplo de los valores 3.50 metros y 3.65 metros, dependiendo de la jerarquía establecida.

a. Sistemas troncal y regional: Se respetará un retiro mínimo de treinta metros (30 m) al eje de la vía, el cual incluye el retiro privado. La distribución de la sección será dada por la oficina

de Planeación Metropolitana de acuerdo con cada proyecto específico.

b. Sistema arterial:

Número de carriles: Dos (2) en cada sentido
Separador central: 4.00 metros
Zonas verdes laterales: 4.00 metros

Andenes laterales: 2.00 metros

c. Sistema colector:

Número de carriles: dos (2) para uno o dos sentidos de circulación

Separador central: 2.00 metros (si lo hubiere)
Zonas verdes laterales: 3.50 metros
Andenes laterales: 1.50 metros

d. Sistema de servicio:

Número de carriles: dos (2) para ambos sentidos
Zonas verdes laterales: 1.50 metros
Andenes laterales: 1.50 metros

e. Otras vías:

1) Veredales

Calzada mínima:6.00 metros

Cuneta-berma triangular
o andén según el caso: 2.00 metros (Ver Gráfico No.30)

Sección pública mínima: 10 metros

Retiro mínimo:15.00 metros a eje de vía
Pendiente transversal: Superficie afirmada 3%
Superficie asfaltada 1%

Superficie de rodadura deberá ser como mínimo afirmada

2) Peatonales

Andenes laterales1.50 metros
Separador o zona verde central 7.00 metros

PARAGRAFO 1o. De acuerdo con las condiciones topográficas del terreno estas secciones podrán variar en cuanto a su distribución con previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana según la jerarquía de la vía de que se trate y acorde con el manejo y control establecido para el sistema vial según el presente Estatuto.

PARAGRAFO 2o. Cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviese o sea construída en sectores de tipo comercial e

industrial intensivo, las zonas verdes laterales deben integrarse al andén público, tratadas como piso duro arborizado y al mismo nivel del andén si las condiciones topográficas del terreno lo permiten.

El tratamiento de los retiros en las intersecciones del sistema vial metropolitano serán definidos en forma específica por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

II. RETIROS A LA SECCION PUBLICA DE LA VIA

ARTICULO 405o. Retiro o antejardín. Todo nuevo proyecto vial sea cual fuere la jerarquía del sistema a que pertenezca deberá disponer de retiros laterales de protección o antejardín, definidos con relación al paramento de construcción para las edificaciones adyacentes, de conformidad con las siguientes dimensiones mínimas variables según la zona que atraviese la vía.

Jerarquía vial	Retiro de antejardín mínimo (en metros)		
Sistema	**Z. Residencial**	**Z. Comercial**	**Z. Industrial**
Troncal	10.0	10.0	10.0
Regional	10.0	10.0	10.0
Arterial	5.0	5.0	8.0
Colector	5.0	5.0	5.0
Servicio	3.0	3.0	4.0
Peatonal	-	-	-
Veredal	10.0	10.0	10.0

Frente a vías vehiculares y peatonales de servicio que se programen como privadas en un desarrollo urbanístico sólo es exigible el antejardín para completar un retiro mínimo de doce metros (12 m) entre fachadas.

En los casos en que las vías de los sistemas troncal, regional, o arterial contemplen vías de servicio la aplicación del antejardín o retiro frontal adicional será el correspondiente a esta tipología de vía, sin detrimento de la faja total reservada.

Las demás especificaciones sobre antejardines están contenidas en el Artículo 134o.del Capítulo No.4 de la tercera parte de este Estatuto

PARAGRAFO 1o. Los retiros de antejardín o de protección en las intersecciones viales del sistema vial metropolitano así como el tratamiento que debe darse a ellos será definido en forma específica por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

PARAGRAFO 2o. En todo nuevo proyecto vial, en vías ya existentes, será discrecional del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana establecer retiros diferentes a los determinados en

este artículo, teniendo en cuenta las características de conformación del sector.

ARTICULO 406o. Vías para transporte público colectivo. Las vías que han de diseñarse, adecuarse o destinarse para la movilización del transporte público colectivo deben tener las siguientes especificaciones mínimas así:

1. La calzada vehicular tendrá como mínimo siete (7) metros (dos carriles), y en lo posible deberá adaptarse a las especificaciones de vía colectora.

2. Radio mínimo: El radio mínimo será un valor límite que depende del tipo de vía (troncal, regional, arterial, etc.), de la velocidad de diseño y de la máxima tasa de peralte, y será definido en cada caso por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

3. Pendiente longitudinal máxima: doce por ciento (12%)

4. Bahías: Cuando las vías que han de soportar transporte público, tengan menos de tres carriles por sentido, se deben proyectar y construir bahías para paradero de buses, separadas entre sí por una distancia máxima de trescientos metros (300 m), entre ejes centrales y con las especificaciones de los Gráficos Nos.3i y 32.

PARAGRAFO. Las bahías tipo refugio y de acceso deberán tener un ancho mínimo de tres con cincuenta metros (3.50 m) y una longitud mínima, que depende de la jerarquía de la vía adyacente desde el inicio de la cuña. (Ver gráfico No.33).

III. OTRAS ESPECIFICACIONES VIALES

ARTICULO 407o. Corredor multimodal de transporte del río Medellín. Para el corredor multimodal de transporte del río Medellín se reservarán fajas de sesenta metros (60 m) públicos y seis metros (6 m) privados en ambos costados del río, medidos a partir de los bordes superiores de las placas del canal en el tramo actualmente canalizado y de sesenta metros (60 m) en ambos costados del mismo medidos desde el punto de localización sobre el terreno del borde superior de las placas del proyecto de canalización para los tramos no canalizados a la fecha de aprobación del presente Estatuto.

La distribución de la sección transversal de las fajas de sesenta (60) metros reservada para ambos costados del río será la siguiente:

Metros lineales

Zona verde contigua a la placa del canal: 18.00
Calzada vía regional: 10.50
Separador: 7.00
Calzada vía distribuidora o arteria urbana: 10.50
Separador: 5.00

Calzada vía de servicio: 7.00
Andén lateral:2.00

PARAGRAFO 1o. Se establece un retiro de protección o antejardín de seis metros (6) lineales con relación al paramento de las edificaciones que hayan de ubicarse a lo largo de este corredor.

PARAGRAFO 2o. Cualquier modificación a esta distribución deberá ser estudiada por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 408o. Víassin salida. Cuando en un desarrollo urbanístico por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

1. Para vías públicas:

a. Cuando por ninguna razón se contemple la posibilidad de continuidad en la vía deberá hacerse un volteadero circular cuyo diámetro será de dieciseis metros (16 m), con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.

b. Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se proveerá de un volteadero rectangular de nueve (9) por dieciocho metros (18 m), siendo los dieciocho metros (18 m) paralelos al eje de la vía.

2. Para vías privadas:

El interesado podrá ajustarse a las alternativas dadas por el Departamento Administrativo de Planeación, pudiendo utilizarse geometrías rectangulares, circulares, en "T", en "Y" o la que él proponga siempre y cuando garantice y justifique la alternativa a utilizar. (Ver Gráfico No.34).

PARAGRAFO. La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de cientocincuenta metros (150 m).

ARTICULO 409o. Pendientes viales. La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares de los sistemas arterial y colector será la establecida en el Plan Vial Metropolitano. La pendiente longitudinal mínima será del 0.5% para cualquier tipo de vía.

En vías de servicio podrá admitirse para uso de transporte público una pendiente máxima del doce por ciento (12%).

Para otro tipo de vías de transporte particular podrá admitirse hasta dieciseis por ciento (16%), en terreno montañoso, las cuales serán estudiadas por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán mínimo de 1%.

PARAGRAFO. Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella =0.64 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superior a diez (10); y los tramos planos para descanso tendrán una longitud

mínima de dos metros (2 m).

Si se proyectan tramos en rampa para salvar desniveles la pendiente no podrá superar el diez por ciento (10%) y el acabado del piso deberá ser antideslizante.

ARTICULO 410o. Secciones transversales de las vías. En terreno ondulado o montañoso donde la pendiente transversal sea apreciable, deberá considerarse un aumento de la sección pública, para preveer la conformación de taludes, llenos, sobreancho de las curvas, y futuras ampliaciones que se tengan proyectadas sobre las zonas verdes en talud, en este caso podrá exigirse un retiro adicional o antejardín de dimensiones superiores a las especificadas en el Artículo 405o.

ARTICULO 411o. Intersección vial. Los ángulos para las intersecciones entre vías de servicio y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los sesenta (60) y los noventa (90) grados. En caso de que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse al Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a cuarenta metros (40 m) entre ejes contiguos.

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

ARTICULO 412o. Andenes. Los andenes cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Ancho libre mínimo 1.50 metros. En las zonas comerciales regirá el andén mínimo especificado en el Artículo 225o. según la jerarquía de la vía a menos que éste sea inferior al aprobado en el proyecto vial, en cuyo caso regirá este último. El alineamiento deberá contener la nota aclaratoria, "Cumplir con andén mínimo según vía en zona comercial".

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

3. Los andenes serán continuos entre calzadas, no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones,tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos.

4. Cuando la pendiente del terreno es superior al diez y seis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalas cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella =0.64 metros.

5. Toda edificación en esquina ubicada en el cruce de arterias o vías con gran circulación vehicular donde se hallen instalados semáforos, o en zonas comerciales o de acceso a edificaciones

públicas, recreativas o de servicios que presenten un flujo peatonal alto, deberá adecuar el andén con rampas al llegar a la calzada.

6. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos modulares, articulados o no, en material antideslizantes.

Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden construír como tampoco cercar para privatizar o restringir en su uso. (Ley de Reforma Urbana Capítulo II del espacio público).

PARAGRAFO 1o. Cuando por efectos de la topografía, el andén resultare más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre éstos, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

PARAGRAFO 2o. Las especificaciones sobre fabricación e instalación de los elementos a que alude este artículo, serán las que determine la Secretaría de Obras Públicas Municipales y las establecidas en la Resolución No.14861 del 4 de octubre de 1985 del Ministerio de Salud.

ARTICULO 413o. Longitud máxima de senderos peatonales. La longitud máxima de los senderos peatonales en zonas residenciales será de cientocincuenta metros (150 m) entre vías vehiculares por ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y área verde por el otro y deberán estar interceptados como mínimo por un peatonal aproximadamente en el punto medio. La zona verde a que se hace referencia no podrá ser inferior a un globo de terreno de quinientos metros cuadrados (500 M2), destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

PARAGRAFO. La zona verde correspondiente a las vías peatonales no podrá ser computada dentro del índice obligatorio para zonas verdes de la urbanización; esta hace parte integral del área pública de la vía.

ARTICULO 414o. Radio de ochava. En todo cruce vial para efectos de una buena visibilidad en el funcionamiento del tráfico vehicular, se exige para los alineamientos de las construcciones en las esquinas la configuración de las ochavas, en los términos establecidos para éstas en el Artículo 127o. del Capítulo No.4 Sobre Normas específicas de Construcción, de la Parte Tercera del presente Estatuto.

ARTICULO 415o. Radio mínimo de giro. De conformidad con las especificaciones contenidas en el Plan Vial Metropolitano adóptase las siguientes dimensiones como radios mínimos de giro; dichos radios se determinan con base en carriles de circulación de tres con cincuenta metros (3.50 m) y ángulo de empalme a noventa grados (90o.), y se dispondrán así:

1. En zonas residenciales.

Radio mínimo de giro: Cinco metros (5 m) a borde de calzada para vehículo liviano. Para vías que han de servir como rutas para el transporte público de buses, el radio de giro mínimo será de diez metros (10 m).

2. En zonas comerciales, industriales y de actividad múltiple. Radio mínimo de giro: Once metros (11 m) a borde de calzada.

PARAGRAFO 1o. En intersecciones semaforizadas de vías arteriales y cuando en el flujo predominan los vehículos livianos podrá permitirse una reducción del radio de giro hasta los ocho metros (8 m). Esto se hará cuando haya restricciones de espacio para la ubicación de los postes semafóricos y cuando no sea posible desarrollar una curva de once metros (11 m) de radio.

PARAGRAFO 2o. Estas especificaciones mínimas deberán ser respetadas en el diseño de todo proyecto vial en los nuevos desarrollos urbanísticos que se pretendan adelantar en el Municipio de Medellín y en los diseños de las vías que sean proyectadas por las entidades públicas o privadas para ser construídas por el sistema de Valorización o por Obras Públicas Nacionales, Departamentales o Municipales.

ARTICULO 416o. Normas de construcción para vías. Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican en el estudio Sobre Normas Generales de Construcción de Pavimentos para el Area Metropolitana del Valle de Aburrá, adoptado por el Municipio de Medellín según Decreto 774 de agosto de 1985. Será requisito para la aprobación del desarrollo urbanístico el levantamiento de acta de Inventario del Espacio Público, mediante la cual el interesado y la Secretaría de Obras Públicas verifiquen el estado de las vías y quebradas aledañas al proyecto a la iniciación de las obras, siendo requisito para el recibo del desarrollo urbanístico que la Secretaría de Obras Públicas certifique el estado de las vías y quebradas.

CAPITULO No. 4

PROTECCION A LOS PEATONES

ARTICULO 417o. Sistema vial peatonal. La administración Municipal velará por la seguridad y protección del peatón. Para ello el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana en asocio con la Secretaría de Transportes y Tránsito Municipal, deben definir el sistema vial peatonal señalando las áreas y vías exclusivas a este uso y la respectiva señalización en los cruces de peatones.

ARTICULO 418o. Vías y cruces peatonales. Las vías peatonales, destinadas exclusivamente al tránsito de personas, comprenden los andenes o aceras, los pasajes peatonales, las plazas o plazoletas en piso duro y los pasos de cebra que se demarquen como cruces peatonales sobre las calzadas de vías vehiculares.

ARTICULO 419o. Reglamentación peatonal. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana dictará las normas tendientes a dar protección integral a los peatones en su relación con el tránsito vehicular y en lo referente a los trabajos que se realicen en edificaciones, y en especial a la accesibilidad para los minusválidos a las edificaciones.

ARTICULO 420o. Normas de seguridad para peatones. En los casos de construcción, reforma, adición, remodelación o demolición de edificaciones situadas dentro de las diferentes zonas de la ciudad, se dará cumplimiento a las siguientes normas estéticas y de

seguridad:

1. El terreno donde se vaya a iniciar una edificación, deberá cercarse provisionalmente con muros en ladrillo, o tabiques de madera o metálicos, dotándolos de un acabado exterior adecuado, con base en el alineamiento que para cada caso señalen las autoridades de Planeación.

2. Ocupación parcial de la vía pública. Para este efecto, es menester obtener permiso del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, el cual se concederá una vez se demuestre por el interesado que la ocupación se justifica ante la imposibilidad de depositar los materiales o colocar los equipos en la parte interior de los inmuebles. Si éstos dieren frente a vías con andenes cuya anchura es inferior a dos (2) metros, no será admisible la construcción de ventanillas de observación.

3. Techo y caseta de administracion. En las edificaciones en proceso de construcción, la totalidad del área reservada a la circulación de peatones deberá ser cubierta con un techo colocado a una altura mínima de tres (3) metros, y tendrá la resistencia que garantice la protección de los transeúntes contra el desprendimiento de materiales.

El constructor podrá ocupar la totalidad del techo para la edificación de la caseta destinada a las oficinas de administración, y utilizar la fachada para la colocación de los avisos relativos a la construcción.

4. Baranda. Por el borde del andén y en el frente del lote, se construirá una baranda de protección que tendrá una altura de noventa centímetros (90 cms.).

5. Iluminación. En las horas nocturnas, se iluminarán interiormente los pasillos de circulación de peatones y se colocarán, en la parte exterior de los mismos, lámparas rojas indicadoras de peligro.

6. Accesos vehiculares. En las edificaciones en proceso de construcción, reforma o demolición se dejará un espacio libre no inferior a cuatro (4) metros de ancho, dotado de puertas o cadenas que controlen el paso de los peatones por los pasillos, mientras se verifica la entrada o salida de vehículos.

7. Leyendas. A la entrada del pasillo se colocará un aviso con la siguiente leyenda: "SEñOR PEATON: PARA SU SEGURIDAD, FAVOR CIRCULAR POR ESTE PASILLO".

Otro aviso será colocado en la parte exterior del pasillo, con la siguiente leyenda: "SEñOR CONDUCTOR: PARA LA PROTECCION DE SU VEHICULO, FAVOR NO ESTACIONAR FRENTE A ESTA OBRA EN CONSTRUCCION".

En el acceso vehicular, hacia el interior, otro aviso con la siguiente Leyenda: "SEñOR CONDUCTOR RESPETE EL PASO DEL PEATON" y hacia el exterior "SEñOR PEATON: CUIDADO! SALIDA DE VOLQUETAS".

ARTICULO 421o. Ocupación de vías públicas. Prohíbese la ocupación transitoria o permanente de vías públicas, con materiales, implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición, remodelación y demolición de inmuebles y estructuras en general.

PARAGRAFO 1o. Cuando por razón de la ejecución de las obras resulte

indispensable o inevitable la ocupación parcial y transitoria de vías públicas, se deberán tener presentes las siguientes prohibiciones:

- En ningún caso se permitirá la ocupación de la calzada con implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición o remodelación de edificaciones.

- Se prohibe ocupar los frentes de las propiedades vecinas.

- Sólo se permite ocupar andenes y zonas verdes que den frente a las propiedades que lo solicitan. En todas las vías se debe dejar como mínimo un metro (1 m) libre para la circulación peatonal, debidamente adecuado.

PARAGRAFO 2o. En las vías de propiedad de la Nación, el permiso para la ocupación de éstas se deberá diligenciar ante el Departamento Administrativo del Espacio Público de la Secretaria de Gobierno Municipal, de conformidad con las presentes normas.

ARTICULO 422o. De las sanciones. La violación de lo establecido en los artículos anteriores acarreará para el infractor la imposición de la multa a que se refiere el artículo 210 del Decreto 1355 de 1970 (Código Nacional de Policía) y la suspensión de la obra, en los términos del artículo 215 del mismo Estatuto Nacional.

ARTICULO 423o. Sobre el otorgamiento del permiso. El Departamento Administrativo del Espacio Público, decidirá sobre la petición de ocupación de vía pública, básicamente en consideración a las razones expuestas por el solicitante y teniendo en cuenta la seguridad colectiva, la estética y la seguridad para peatones y vehículos y las reglamentaciones vigentes sobre labores de cargue y descargue, que se tengan previstas por la Secretaría de Transportes y Tránsito, sobre horarios para dichas actividades.

ARTICULO 424o. Tasa sobre la ocupación de vías públicas. La tarifa será diferencial de acuerdo a la jerarquía de la vía donde se encuentre ubicado el inmueble, así:

Grupo 1. Causará en favor del Tesoro Municipal una tasa mensual de $3.054 por metro cuadrado, la ocupación que se refiere a obras que hayan de adelantarse en las vías designadas como arterias y vías de rutas de buses en el centro de la ciudad.

Grupo 2. Causará una tasa mensual de $1.525, la ocupación que se refiera a obras que hayan de desarrollarse en vías designadas como vías arterias y vías de rutas de buses fuera del centro de la ciudad, y las colectoras en el centro de la ciudad.

Grupo 3. Causará una tasa mensual de $155 por metro cuadrado, la ocupación que se relacione con obras por adelantarse en las vías colectoras y de servicio fuera del centro.

El reajuste que periódicamente se haga respecto de las tablas de avalúo para construcción, según lo establecido por Planeación Metropolitana, afectará en la misma proporción el monto de las tasas previstas por ocupación de vías públicas.

PARAGRAFO: El Departamento de Administración del Espacio Público se abstendrá de conceder el permiso de ocupación de la vía pública en casos que considere de tratamiento especial, o en los que las restricciones sean de fuerza mayor.

ARTICULO 425o. Puentes peatonales. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana de común acuerdo con la Secretaría de Transportes y Tránsito, definirán los sitios de ubicación de los puentes peatonales teniendo en cuenta que tanto la plataforma como las escaleras de acceso deberán apoyarse necesariamente sobre terrenos de propiedad del Municipio, o que sean donados para tal fin por personas jurídicas o naturales.

Los sistemas constructivos y los materiales se seleccionarán de manera que no se obstaculice la normal circulación vehicular durante la construcción de los puentes peatonales. Así mismo, las escaleras de acceso cumplirán con las normas generales de seguridad colectiva.

PARAGRAFO : La construcción de los puentes peatonales deberá contar con la interventoría de la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

ARTICULO 426o. Gálibos o altura libre de los puentes. Todo puente vehicular o peatonal localizado sobre cualquier vía de los sistemas viales de travesía regional o troncal y arterial del área urbana metropolitana, tendrá un gálibo o altura libre mínima de cinco metros (5m), para vías colectoras el gálibo mínimo será de cuatro con sesenta (4.60) metros.

Para establecer la altura libre mínima de los puentes vehiculares o peatonales en las demás vías del Municipio de Medellín que no hagan parte de los sistemas contemplados en el presente artículo, se deberá consultar con el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, para que, previo los estudios del caso, se defina la altura más conveniente y adecuada.

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

ARTICULO 427o. Elementos de cierre o protección en espacios públicos o privados. No se permitirá en el área urbana el cierre de espacios públicos y privados con elementos tales como muros, mallas, cercas, rejas, etc., que disponga en algunas de sus partes configurantes de aditamentos cortantes o punzantes como alambres de púas, puntas de lanzas, astillas de vidrio, aspas o acabados con bordes en ángulos agudos que formen filos cortantes. Este tipo de acabados sólo podrá ser posible en los remates superiores de dichos elementos de cierre siempre y cuando aquellos queden localizados a una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m)) con respecto a los niveles del piso adyacente. Debe respetarse además las normas sobre cerramiento establecidas en los Artículos 157o a 162o.

PARAGRAFO: Con miras a la protección de la integridad física de las personas, el incumplimiento de esta disposición será causal para la negación del recibo de construcción. Si se diere el caso de ser contravenida la disposición con posterioridad al otorgamiento del recibo, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana deberá revocar el permiso de cerramiento si estuviere autorizado y comunicará a la respectiva autoridad de policía para que proceda

a ordenar su demolición bajo los procedimientos de que disponga para ello.

ARTICULO 428o. Barreras de protección para peatones. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá exigir la dotación de barreras para protección para peatones cuando por las condiciones topográficas o de desnivel se requiera.

CAPITULO No. 5

DE LAS BARRERAS DE ORIENTACION PEATONAL

ARTICULO 429o. Concepto. Denomínase como barrera de orientación peatonal, el elemento instalado en el borde exterior de un andén, para impedir a los transeúntes o peatones el cruce de las vías públicas por sitios distintos a los señalados por las normas de tránsito.

ARTICULO 430o. Especificaciones. La ubicación e instalación de las barreras de orientación peatonal serán definidas en cada caso por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, en concordancia con las señalizaciones dispuestas por la Secretaría de Transportes y Tránsito Municipal y sujetas a las siguientes especificaciones generales:

1. Marco en tubería galvanizada, con un mínimo de dos (2) pulgadas de diámetro y altura de 0.90 metros.

2. Tablero en lámina galvanizada calibre veinte (20), que cubra el espacio vacío, con altura máxima de 0.70 metros y a 0.20 metros de altura respecto del piso acabado del andén.

3. Anclaje no inferior a 0.40 metros de profundidad.

4. Módulo de tres (3) metros con paral intermedio en tubería de la misma especificación establecida en el numeral uno.

ARTICULO 431o. Colaboración ciudadana. Cuando la ejecución de las barreras de orientación peatonal esté a cargo de personas o entidades diferentes del Municipio, en los tableros de las barreras se admitirá como avisos publicitarios la inclusión de los nombres o razón social del o los patrocinadores con sus siglas o logotipos, siempre que cada aviso o logotipo no ocupe más de la tercera parte de la superficie total de cada tablero colocado. Las dos terceras partes restantes podrán dedicarse a mensajes cívicos o culturales, o permanecer libres de inscripciones.

CAPITULO No. 6

DE LOS SERVICIOS AL VEHICULO

I. PARQUEADEROS

ARTICULO 432o. Autorización general.. El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá autorizar la localización, adecuación o construcción de parqueaderos públicos, entendidos como tales los definidos por el Decreto Nacional No. 1855 de 1971. Asimismo podrán autorizar los parqueaderos privados de conformidad con las reglamentaciones que para tal fin se determine.

En el Centro de Medellín se autorizará en adelante la adecuación de lotes para parqueaderos provisionales a nivel, los parqueaderos en altura podrán ubicarse en todo el Centro de Medellín, cumpliendo con la reglamentación general para este uso y con las siguientes normas específicas.

ARTICULO 433o.Normas técnicas sobre parqueaderos. Los parqueaderos privados y públicos se podrán disponer en superficie o dentro de las edificaciones en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Los parqueaderos públicos y privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.

2. Cierre del local en mampostería ranurada, o revitada y pintada, a una altura mínima de tres (3) metros.

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

4. Construcción y reparación, de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, frente al lote.

5. Puertas para entrada y salida simultáneamente de seis con treinta (6.30) metros para parqueaderos públicos, tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) para parqueaderos privados; en parqueaderos públicos si su funcionamiento fuera a ser independiente el ancho será de tres con sesenta (3.60) metros.
Para ambos casos deberá permitir visibilidad hacia el interior, y no abrirá por fuera del paramento pudiendo ser también corredizas. Su distancia a la esquina será mínimo de quince (15) metros contados a partir del borde de calzada. Para parqueaderos privados los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y/o salen del parqueadero.

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

7. Dimensiones de celdas y circulación. Las dimensiones mínimas para las celdas

de parqueo, serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2.50 m) por cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 m) para parqueadero público, dos con treinta (2.30 m) por cinco metros (5 m) para parqueaderos privados, y la sección del carril de circulación central para parqueo a noventa grados (90°) y en ambos costados de éste, será mínimo de seis (6) metros para parqueaderos públicos y privados. Para parqueo a doble crujía y en ángulos diferentes, así como para el parqueo a noventa grados (90°) en un sólo costado del carril de circulación, podrá ser con un mínimo de cinco con cincuenta (5.50) metros.

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

9. Tendrá un sistema contra incendios que cumpla los siguientes normas:

   a. Un extintor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada diez (10) vehículos o por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de área útil de parqueo, ubicado en lugares visibles y distanciados entre sí.

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

   c. Una adecuada ventilación que evite la concentración de gases, cada celda de parqueo tendrá una abertura mínima en el muro de cerramiento de 0.8 metros cuadrados.

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

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

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

12. Para efectos de visibilidad, la ochava entre el muro de paramento y los laterales de acceso o salida tendrán un radio mínimo de cuatro (4) metros.

ARTICULO 434o. Especificaciones.

Parqueaderos públicos y privados a nivel:

1. Area del lote seiscientos (600) metros cuadrados como mínimo, y once (11) metros de fachada o espaciamiento libre entre muros. Cuando el área del lote es menor de dos mil metros cuadrados (2.000 M2), y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince metros (15 m), se accederá al lote por el extremo más alejado a la intersección vial.

2. Pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas o adoquines con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje del lote, evitándose la inundación del mismo. Eventualmente el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana permitirá en los parqueaderos a nivel pisos en material triturado en tamaños combinados que oscilen entre media y una pulgada.

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.

Parqueaderos públicos y privados en altura

5. Altura máxima: ocho (8) pisos, área mínima del lote mil (1000) metros cuadrados, frente mínimo veinticuatro (24) metros.

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

7. Rampas

a. Rectas:

Ancho de carriles:
Para ascenso 3.8 metros
Para descenso 3.3 metros

LONGITUD PENDIENTE MAXIMA

Longitud:
Más de veinticinco (25) metros 13%
De veinte (20) a veinticinco (25) metros 16%
De quince (15) a veinte (20) metros 18%
De diez (10) a quince (15) metros20%

b. Curvas

Ancho de carriles:
Para ascenso 3.8 metros
Para descenso 3.3 metros

Los parqueaderos 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 metros con cincuenta centímetros (3.50 m). La pendiente será del setenta y cinco (75 %) por ciento de la correspondiente a la rampa recta. El peralte máximo para el radio de giro mínimo será diez (10) por ciento y el radio de curvatura exterior mínimo del carril interior será de siete con cincuenta metros (7.5 m) (Ver Gráfico No.5).

8. Se dotará de una caseta de control, la cual deberá ubicarse a una distancia mínima de diez (10) metros del muro de paramento frontal.

PARAGRAFO 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.

PARAGRAFO 2o. En el Centro de Medellín, Centros de Zona y demás sectores con denominación M-C, la altura mínima del nivel inferior de la losa será de tres con cincuenta (3.50) metros. En las zonas comprendidas fuera de esta especificación, el primer piso tendrá una altura mínima de dos con sesenta y cinco (2.65) metros y los demás pisos podrán tener una altura mínima de dos con veinte metros (2.20) metros libres entre el piso del nivel inferior y cielo falso, estructura o similar, del piso siguiente.

Se dispondrá de ascensores en las edificaciones que contemplen más de cinco (5) pisos destinados a parqueaderos. 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.

PARAGRAFO 3o. Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área del lote; en ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública. Si se proyectan frente a vías existentes pertenecientes al sistema vial troncal, regional o arterial primario que tengan retiros de antejardín, dichas rampas no podrán desarrollarse sobre éste, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación.

PARAGRAFO 4o. El área máxima destinada a garajes en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, podrá extenderse frontalmente hasta el límite interior del antejardín únicamente en la Zona 1. En la Comuna de El Poblado y los demás barrios que conforman la Zona 2 no se permitirá para tal efecto la ocupación del retiro frontal adicional al antejardín.

Los retiros laterales y de fondo podrán destinarse únicamente para sótanos, en ningún caso podrán sobrepasar el nivel original del terreno, ni presentar mayores alturas que los niveles de piso o terreno de los lotes colindantes. La cubierta de las áreas de los sótanos o semisótanos que exceda la de ocupación de la edificación se conservará libre de todo tipo de construcción y se le dará tratamiento de piso duro ornamental, pudiendo ser destinadas a actividades que armonicen con el diseño general de la edificación y la destinación dada en el primer piso, se exceptúa el retiro frontal adicional el cual debe cubrirse con parasol o integrarse a la vivienda en el primer piso.

PARAGRAFO 5o. Todo parqueaderodeberá 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 minusválidos.

ARTICULO 435o. Parqueaderos para motocicletas. Para el funcionamiento de parqueaderos públicos (primer piso) destinados al estacionamiento de motocicletas exclusivamente, se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Area por vehículo tres con cincuenta (3.50) metros cuadrados incluida la celda y la respectiva circulación.

2. Frente mínimo del local seis (6.0) metros.

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

4. Cerramiento: Altura mínima de tres (3.0) metros, con acabado de fachada.

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

6. Puerta de entrada y salida: De tres metros (3 m) y su distancia mínima a la esquina mas próxima será de quince (15.0) metros, medidos a partir del borde de la calzada. Las puertas no podrán abrir hacia el andén público.

7. Para efectos de visibilidad, el ochave que debe formarse entre el paramento y los laterales de acceso y salida tendrá un radio mínimo de dos (2.0) metros.

8. Caseta de control: Deberá ubicarse a una distancia de cinco (5.0) metros como mínimo, con respecto al paramento del acceso.

9. Pasillos de circulación vehicular interna: Tendrán un ancho libre de dos (2.0) metros cuando la celda sea dispuesta a noventa grados (90°).

10. Celda: Un (1.0) metro de ancho por dos (2.0) metros de largo. Si quedaren contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en 0.15 metros.

11. La señalización y los colores distintivos serán los internacionalmente establecidos para este tipo de servicio, y se emplearán técnicamente en la edificación, a partir del acceso.

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

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

14. Deberá poseer un extinguidor de polvo químico seco de diez (10.0) libras por cada veinticinco (25) vehículos o fracción superior al cincuenta por ciento (50%) de esta cantidad.

ARTICULO 436o. De los servicios adicionales en parqueaderos públicos. Podrá permitirse el servicio de lavado de vehículos siempre y cuando se cumplan las siguientes especificaciones para el area destinada a dicha actividad:

1. Muros de cuatro metros (4 m) de altura como mínimo debidamente impermeablilizados en la zona de lavado.

2. Pendiente mínima del piso del dos por ciento (2%) para facilitar el escurrimiento del agua hacia las cañerías.

3. El desague de los lavaderos deberá ser subterráneo y deberá 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.

ARTICULO 437o. Parqueaderos para vehículos pesados.

De la localización:

1. Vehículos de 3 a 6 toneladas:

Se permitirán en las zonas de uso industrial y en los centros de sector de Caribe, Miranda y Cementerio de San Pedro.

2. Vehículos de más de 6 toneladas: En zonas industriales.

Normas generales.

1. Los parqueaderos para estos vehículos se ubicaran en forma tal que no causen conflictos en la vía pública. En vías arterias y de transporte público se deberá construír vía de servicio o bahías de acceso y salida en los casos en que se permita la ubicación de parqueaderos de este tipo.

2. Area mínima del lote mil metros cuadrados (1000 M2), frente mínimo de veintiseis metros (26 m). El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana analizará los casos especiales, que cumpliendo con el área mínima posean un frente inferior.

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

4. Cierre del local en mamposteria ranurada y pintada, a una altura mínima de tres metros (3 m).

5. Construcción y reparación de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, frente al lote.

6. Los accesos y salidas tendrán un ancho mínimo de ocho metros (8 m). Los muros que lo formen deberán tener una ochava con un radio de giro mínimo de cinco metros (5 m).

7. Dimensiones de celdas y circulación: Las celdas deberán tener una dimensión de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) por doce metros (12 m). La circulación tendrá una dimensión de catorce metros (14 m) para parqueo a noventa grados (90°) y de diez metros con cincuenta centímetros (10.50 m) para parqueo a sesenta grados (60°) y cuarenta y cinco grados (45°).

8. Deberá dotarse de una caseta para la administración del local, y de servicios públicos independientes de los de la administración.

9. Deberá poseer un sistema de seguridad contra incendios que cumpla con los siguientes requisitos:

- Un extintor de polvo químico seco de 10 libras por cada 10 vehículos.
- Parqueo de los vehículos en posición de salida, es decir de frente al pasillo.

ARTICULO 438o. Clasificación-licencias-sanciones de los parqueaderos. Podrán clasificarse en categorías para los efectos de la determinación de tarifas. La expedición de licencias de funcionamiento y la imposición de sanciones por violación de las disposiciones pertinentes, serán de competencia de la Secretaría de Gobierno Municipal.

II. TERMINALES DE BUSES, TAXIS Y COLECTIVOS

ARTICULO 439o. Localización: Este tipo de terminales dentro del perímetro urbano municipal deberá ser dispuesto, aprobado y localizado por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana en colaboración con la Secretaría de Transportes y Tránsito Municipal de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1066 de junio de 1988 (Por el cual se dicta el Estatuto Nacional de Transporte Público Municipal Colectivo de Pasajeros y Mixto).

ARTICULO 440o. Normas técnicas para terminales: Estarán ubicados en lotes con acceso y salida debidamente controlados, y cumplirán los siguientes requisitos:

a. Deberán tener un área útil mínima de mil metros cuadrados (1.000 M2) para buses y busetas y de seiscientos metros cuadrados (600 M2) para taxis y colectivos.

b. Las puertas de acceso serán mínimo de ocho metros (8 m) para terminales de buses y de seis metros con treinta (6.30 m) para terminales de taxis y colectivos.

c. Los pisos deberán ser como mínimo en material de afirmado con una buena red de drenajes y pendientes mínimas del dos por ciento (2%).

d. Disponer de caseta de control y vigilancia, servicios sanitarios independientes a los de la administración y área para los servicios de cafetería. El área

destinada a estos amoblamientos no deberá ser menor del cinco por ciento (5%) del área útil del lote.

e. Deberán poseer muros de cerramiento con altura mínima de tres metros (3 m) y no ser transparentes hasta una altura mínima de dos metros (2 m) cuando los muros sean colindantes con otro tipo de construcciones deberán disponerse topellantas a una distancia que evite la colisión de los vehículos contra estos.

f. Las terminales cerradas deberán disponer de lugares para el lavado, brillado y mantenimiento menor de los vehículos, cumpliendo con la construcción de trampa de grasas y de arenas para la disposición de aguas residuales de acuerdo con las especificaciones de Empresas Públicas de Medellín.

g. Deberán colocarse extintores de polvo químico seco de diez (10) libras, en número de uno por cada cinco (5) celdas de parqueo.

ARTICULO 441o. De las terminales con parqueo en vías públicas. La ocupación de las vias públicas con bahías para el parqueo de vehículos de servicio público, solo se permitirá por la carencia de terreno o por restricciones topográficas; esta ocupación transitoria de la via pública deberá cumplir además con los siguientes requisitos:

a. Cuando por razones de servicio a la comunidad se requiera la ubicación de parqueo sobre la vía pública en alguna terminal, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana estudiará el caso cuando éstas pretendan ubicarse sobre vías de servicio, en ningún evento se permitirá la ocupación de vías arterias o colectoras.

b. Las terminales en áreas de actividad múltiple, se permitirán únicamente en lotes privados acondicionados según las normas del artículo 440o. No se permite parqueo en la vía pública.

c. Deberán tener oficina o local adecuado para el despacho de los vehículos con servicios sanitarios para el uso de los conductores, ubicados sobre áreas privadas; en ningún caso ocupando la sección pública de la via o el antejardín.

d. No podrán estar localizados directamente con frente a los accesos de viviendas, establecimientos educativos, hospitales, teatros, salas de cine, templos, áreas recreativas o de juegos infantiles, en consecuencia deberán localizarse sobre vías periféricas a las urbanizaciones y con frente a áreas libres, tales como: zonas verdes, áreas de parqueo público, retiros de quebradas, terrenos sin urbanizar, parques ornamentales y en zonas industriales.

e. Deberán ubicarse en una bahía a un lado de la calzada, solamente sobre un costado de ésta. Dicha bahía podrá albergar un máximo de seis (6) vehículos.

f. No se permitirá el lavado, brillado ni reparaciones menores de los vehículos en la vía pública de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 141o., Título IV del Código de Policía Departamental.

PARAGRAFO: Las terminales que actualmente están funcionando con parqueo en vías públicas, tendrán un plazo de doce (12) meses para su reubicación en los sitios establecidos por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana a partir de la vigencia de la presente norma.

ARTICULO 442o. Otras disposiciones sobre Terminales de Buses, Taxis y Colectivos. La Secretaría de Transportes y Tránsito se encargará de vigilar por el cumplimiento de las normas establecidas y de sancionar a los infractores de las mismas.

III. ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCION Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLES

ARTICULO 443o. Competencia. Todo lo relativo al diseño, construcción y pruebas de instalación y operación de plantas de almacenamiento

y distribución al por mayor de combustibles, así como los establecimientos destinados al expendio y distribución particular o público de gasolina y de otros combustibles de naturaleza semejante, se regirá por el Decreto Nacional No. 283 de enero 30 de 1990 y por lo dispuesto sobre la materia en el presente Estatuto.

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, aprobar o negar las peticiones sobre ubicación e instalación de los establecimientos mencionados en este artículo de conformidad con la presente reglamentación, sin detrimento de las demás normas de orden superior.

PARAGRAFO. El diseño urbanístico para nuevas plantas de almacenamiento y distribución de combustibles al por mayor que se pretendan construir en el Municipio de Medellín, deberá contemplar además de las normas y disposiciones de seguridad y funcionamiento establecidas por el Decreto Nacional No. 283 de 1990, una zona libre interna de retiro tomada apartir de la pared del tanque y con relación a todos los linderos del terreno, con una dimensión mínima de quince metros (15 m), que garantice a la misma instalación un aislamiento propio que la conserve aislada de los desarrollos urbanos que se puedan generar en el futuro a su alrededor. Para este tipo de desarrollo el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana podrá hacer exigencias adicionales en búsqueda de la seguridad colectiva.

ARTICULO 444o. Clasificación y definiciones. Los establecimientos de expendio y distribución al por menor se clasifican en estaciones de servicio clase A, B y C y estaciones de servicio privado de conformidad con lo establecido en el capítulo No. 1 del Decreto Nacional No. 283 de 1990 que para el efecto las define así:

Estación de servicio clase A: El establecimiento que venda al público elementos que los vehículos automotores requieran para su normal funcionamiento tales como combustibles, aceites, llantas, neumáticos, accesorios, y que preste tres omás de los siguientes servicios: lavado, engrase, reparación de llantas, alineación y balanceo.

Estación de servicio clase B: El establecimiento dedicado exclusivamente a la venta de combustibles, lubricantes, baterías, accesorios y el suministro de aire.

Estaciones de servicios clase C: Es aquella dedicada única y exclusivamente a la venta de combustibles. Estas estaciones pueden ubicarse en áreas reducidas, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos de seguridad de acuerdo con normas internacionalmente reconocidas como las de la NFPA. Por excepción,

pueden tener puntos de venta de lubricantes, agua para baterias , aditivos y algunos accesorios.

Estación de servicio privado: Las instalaciones de una empresa o institución destinadas exclusivamente al servicio del suministro de combustible para sus automotores. Se exceptúan de esta clasificación las estaciones de servicios de las empresas de transporte colectivo, las que también están obligadas a prestar servicio al público, excepto cuando están totalmente cercadas.

ARTICULO 445o. Ubicación de surtidores. Las islas o zonas sobre las cuales se han de localizar los surtidores de gasolina dentro del área de circulación de los vehículos en las estaciones de servicio de clases A, B y C se deben construir manteniendo una distancia mínima de nueve metros (9m) entre bordes de islas para aquellas que sean paralelas entre sí, área de separación destinada a la circulación vehicular, cada isla podrá disponer de un máximo de cuatro (4) surtidores.

ARTICULO 446o. De la localización. Salvo las excepciones que se establecen más adelante, todas las estaciones de servicio podrán localizarse sobre una vía troncal, regional, arterial, según la jerarquización vial contemplada en el presente Estatuto.

PARAGRAFO. Con frente directo al corredor multimodal de transporte del río Medellín, no se permitirá la localización de ninguna estación de las aquí reglamentadas, salvo en el caso de que su ubicación este sobre la vía de servicio contemplada en dicha sección.

ARTICULO 447o. La localización en el area central. En el área central comprendida entre las carreras 46 (Avenida Oriental) y carrera 57 (Avenida Alfonso Lopez) y las calles 58 (Avenida Oriental) y calle 44 (San Juan) queda prohibido la ubicación de todo tipo de estaciones de servicios. Las que ya existen dentro de dicho sector se tolerarán, y su tratamiento se hará de acuerdo a la reglamentación "De los usos ya establecidos".

Serán uso restringido en las demás vías del Centro de Medellín, las Estaciones de Servicio clase B y C, y las Privadas para vehículos livianos.

ARTICULO 448o. Distancias a edificaciones. En concordancia con el Artículo No.46 del capítulo 3o. del Decreto Nacional 283 de 1990 del Ministerio de Minas y Energía, "los límites extremos de los linderos de la estación, hasta los linderos más próximos de sitios de alta densidad poblacional, tales como templos, escuelas, colegios, hospitales, clínicas, supermercados, centros

comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes sociales, edificios multifamiliares y establecimientos similares, deberá existir una distancia mínima de sesenta metros (60 m).

En casos especiales y solo para estaciones de clase tipo C, esta distancia podrá ser menor siempre y cuando se cumpla con estrictas normas de seguridad.

PARAGRAFO: No se podrán adelantar proyectos de alta densidad poblacional como los mencionados en este artículo a menos de sesenta metros (60 m) de las estaciones de servicio, salvo los casos previstos en el inciso anterior."

ARTICULO 449o. Localización en zonas aledañas a glorietas. En terrenos localizados en zonas aledañas y con frente a glorietas, se permitirá la ubicación de Estaciones de servicio, cuando se dispone de vía de servicio paralela al tramo de mezclamiento vehicular de la glorieta y sus accesos y salidas se hagan por dicha vía, previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 450o. Norma general. Las Estaciones de Servicio que pretendan localizarse sobre la autopista que atraviesa el Municipio de Medellín (o carretera troncal nacional de occidente), tendrán un tratamiento especial en cuanto a sus accesos en la parte donde la configuración física de esta vía no está realizada en dos calzadas, y acorde con las disposiciones especiales que sobre la vía defina el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana; por lo tanto, la factibilidad de uso del suelo será estudiada por esta oficina.

ARTICULO 451. Especificaciones para accesos. Las entradas y salidas de las Estaciones de Servicio deben estar perfectamente definidas por señales visibles; además se harán siguiendo el sentido de la circulación de la vía con una inclinación de cuarenta y cinco grados (45°) para vías regionales y arteriales y de sesenta grados 60°) para las vías de servicio, ángulos medidos del borde de la vía hacia el interior de la estación. El ancho de cada acceso o salida no será menor de siete metros (7m).

Las entradas y salidas de una Estación de Servicio de las clases A, B y C, estarán separadas entre sí como mínimo doce (12) metros. La separación mínima con respecto a la esquina será de dieciocho metros (18m) en vías arterias y de doce metros (12m) en vías de servicio.

PARAGRAFO. La calzada de las entradas y salidas en la Estación de Servicio

llevará a todo lo ancho material o acabado antideslizante y color que haga contraste con la acera; igualmente deberá conservarse limpia de todo residuo de aceite y combustible.

fo /medellin / emedmod2.13 / May 16, 1990 / 10:28 AM #**ARTICULO 452o. Normas de construcci'on para Estaciones clase A, B y C.** De conformidad con las disposiciones nacionales aplicables y adem'as de lo dispuesto sobre 'areas y retiros en los art'iculos siguientes, las estaciones a que alude este Estatuto se regir'an en cuanto a las especificaciones de edificaci'on, por las normas generales de urbanismo y construcci'on para todo tipo de edificaciones establecidas por el presente Estatuto y con las dispuestas en el Decreto Nacional No. 283 de 1990.

Las especificaciones de tanques subterr'aneos y sus accesorios, se regir'an por lo dispuesto en el citado Decreto.

ARTICULO 453o. De las 'areas. En las Estaciones de Servicio de clases A, B y C, el setenta por ciento (70%) del 'area neta, como mínimo, se destinar'a a la circulaci'on y estacionamiento transitorio de veh'iculos automotores que necesitan de los servicios de la Estaci'on, proporci'on que deber'a conservarse a'un despu'es de cualquier reforma, no incluy'endose dentro de 'este valor el 'area bajo las cubiertas de las isletas.

Estaciones de Servicio clase A. El lote de terreno debe llenar los siguientes requisitos en cuanto a 'areas m'inimas netas y dimensiones:

1. A lo largo de v'ias regionales y arteriales o en el cruce de este tipo de v'ias, el 'area m'inima ser'a de mil seiscientos (1.600) metros cuadrados y el frente m'inimo de cuarenta (40) metros, respetando en todo caso la separaci'on m'inima de accesos y salidas entre s'i y con respecto a una esquina.

2. En el cruce de una v'ia regional o arterial con una v'ia de servicio, o entre v'ias paralelas, el 'area m'inima ser'a de mil doscientos (1.200) metros cuadrados y el frente m'inimo de treinta y cinco (35) metros, siempre y cuando los accesos y salidas se localicen sobre la v'ia de servicio, respetando en todo caso la separaci'on m'inima de accesos y salidas entre s'i y con respecto a una esquina.

Estaciones de Servicio clase B. El lote tendr'a las siguientes dimensiones y 'areas m'inimas:

1. A lo largo de v'ias regionales y arteriales o en el cruce de este tipo de v'ias, el 'area m'inima ser'a de seiscientos veinticinco (625) metros cuadrados y frente m'inimo de veinticinco (25) metros.

2. En el cruce de una v'ia regional o arterial con una v'ia de servicio, o entre v'ias paralelas, el 'area m'inima ser'a de cuatrocientos ochenta (480) metros cuadrados

y el frente m'inimo de veintidos (22) metros, siempre y cuando los accesos y salidas se localicen sobre la v'ia de servicio.

Estaciones de servicio clase C. Estas estaciones pueden ubicarse en áreas reducidas, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos de seguridad de acuerdo con normas internacionalmente reconocidas como las de la NFPA.

PARAGRAFO: A lo largo de v'ias regionales o arteriales y en lotes con un 'area m'inima de trescientos sesenta metros cuadrados (360 M2) y frente m'inimo de veintidos metros (22 m) se permitir'a el funcionamiento de Estaciones de clase B, con una sola isla dotada de dos (2) surtidores como m'aximo.

ARTICULO 454o. Normas de construcci'on comunes a las diferentes Estaciones. Los diferentes tipos de Estaciones de Servicio deben cumplir con las siguientes normas espec'ificas de construcci'on:

1. La separaci'on m'inima entre las islas surtidoras y las edificaciones de una Estaci'on de Servicio o llenado o entre estas y el lindero del lote, ser'a de seis con cincuenta (6.50) metros.

2. Los tanques de combustible y dem'as dep'ositos de materiales inflamables, deber'an disponerse en forma subterr'anea y su ubicaci'on no podr'a estar bajo ninguna edificaci'on, isla, vía p'ublica o andenes y sus estremos, sus extremos deber'an estar a tres (3) metros como m'inimo con respecto a las edificaciones m'as pr'oximas, exceptuando aquellos retiros mayores que se deban conservar por disposici'on del Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana. Los muros divisorios tendr'an una altura m'inima de cinco (5) metros.

3. Los lavaderos, engrasaderos, gatos elevadores y toda construcci'on perteneciente a la Estaci'on de Servicios, se ubicarán a una distancia mínima de tres (3) metros de los linderos del lote, pero deber'a respetarse aquellos retiros mayores que establezca el Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana.

4. Para fines de protecci'on del peat'on, entre el and'en de la v'ia y el piso de la Estaci'on de Servicio, se deber'a construir una zona verde de un metro con cincuenta (1.50) de ancho.

ARTICULO 455o. Disposiciones varias. Para la construcci'on de los diferentes tipos de servicios internos a la estaci'on, se tendr'a en cuenta tambi'en las siguientes disposiciones varias:

1. Los terrenos ocupados por Estaciones de Servicio de clases A, B y C, ser'an dedicados exclusivamente a este fin y de conformidad con las caracter'isticas de servicios consignadas en la definici'on correspondiente a cada clase. En ning'un caso se tolerar'a la adecuaci'on de s'otanos ni tanques de almacenamiento al aire libre, ni vivienda.

2. Las Estaciones de Servicio, de clases A, B y C, deber'an disponer de sanitarios para uso p'ublico de damas y caballeros, entendi'endose que estas unidades de servicios sanitarios estar'an sujetas al control de la Secretar'ia de Salud del Municipio de Medell'in.

3. Los muros de cierre, sean medianeros o simplemente divisorios de las Estaciones de Servicio, en general estar'an aislados por medio de un and'en interior de 0.60 metros de ancho y de 0.20 metros de altura en toda su longitud, y una barrera vertical de protecci'on del muro, ubicada al borde del and'en y en toda su extensi'on, conformada por elementos r'igidos met'alicos tales como rieles,

perfiles, tubos, etc., distanciados dos (2) metros entre s'i con una altura m'inima de 1.50 metros y debidamente anclados al piso. Esta barrera vertical de protecci'on estar'a pintada en franjas de 0.20 metros de ancho y con colores alternos amarillos y negro. Esto con el fin de evitar colisiones de vehículos contra dichos muros.

4. Se debe adecuar piso duro en pavimento de concreto, asfalto, adoquines o elementos similares para toda el 'area de posible circulaci'on vehicular dentro de la estaci'on.

ARTICULO 456o. Normas de seguridad para su funcionamiento. Para un adecuado y seguro funcionamiento en las estaciones de servicio en general, se cumplir'a con las siguientes normas:

1. No se permitir'a la ejecuci'on de trabajos de reparaci'on, pintura, latoner'ia, soldadura y otros que requieran instalaciones especiales para casos distintos en los que implica la prestaci'on de los servicios autorizados en cada tipo de estaci'on.

2. Las Estaciones de Servicio en general, deber'an tener adecuada dotaci'on de extinguidores de espuma, gas carb'onico o polvo qu'imico seco, de acuerdo con lo estipulado en el decreto 283 de 1990 y ser aprobados por el Cuerpo de Bomberos del Municipio de Medell'in y colocados en lugar visible. Las tarjetas de renovaci'on de dotaci'on deber'an llevar el visto bueno de la misma entidad.

3. Proh'ibese en todas las Estaciones de Servicio el consumo de cigarrillos, la venta de licores y el funcionamiento de elementos tales como hornillas, fogones y parrillas de gas y carb'on descubiertas. S'olo podr'an permitirse ventas de comestibles, siempre y cuando sean manufacturados en otros lugares distintos a la estaci'on de servicio.

4. Las Estaciones de Servicio de clases A y B que se dediquen a la venta permanente, transitoria o en consignaci'on de gases licuados de petr'oleo (GLP), deber'an ce~nirse a las exigencias y normas ordenadas por el Ministerio de Minas y Energ'ia sobre esta clase de actividades.

5. Proh'ibese el abastecimiento de combustible a veh'iculos de transporte p'ublico colectivo, con pasajeros en el interior del respectivo veh'iculo.

6. Las Estaciones de Servicio deber'an funcionar en adecuado estado de presentaci'on y aseo.

ARTICULO 457o. De los tr'amites. Para la tramitaci'on de la licencia de construcci'on y funcionamiento relacionadas con las Estaciones de Servicio se tendr'an en cuenta los siguientes tr'amites:

1. Todos los interesados en la construcci'on de Estaciones de Servicio de cualquier tipo, deber'an solicitar ante el Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana, el certificado de factibilidad de uso del suelo para el tr'amite posterior ante la misma oficina, de la licencia de construcci'on y del recibo correspondiente. Este requisito rige adem'as para los propietarios de Estaciones existentes y en funcionamiento a la fecha.

2. Las Estaciones de Servicio de cualquier tipo que hallan de localizarse dentro del per'imetro urbano municipal vigente, deber'an solicitar el permiso de suministro de aguas para el abasto y la aprobaci'on del sistema de evacuaci'on de aguas

residuales, ante las Empresas P'ublica de Medell'in.

Para el recibo satisfacci'on redes de el interesado deber'a presentar constancia del cumplimiento a de las especificaciones de construcci'on de las correspondientes energ'ia, expedida por la entidad respectiva.

3. Adem'as de la autorizaci'on de funcionamiento que debe otorgar en cada caso el Ministerio de Minas y Energ'ia, de conformidad con lo establecido en el Decreto No. 283 de 1990, la Secretar'ia de Gobierno Municipal, expedir'a la licencia de funcionamiento si la respectiva Estaci'on de Servicio o llenado ha satisfecho las exigencias se~naladas en el citado Decreto, lo cual se acreditar'a con la exhibici'on de la autorizaci'on requerida, y con las especificaciones y tr'amites se~nalados en este Estatuto.

PARAGRAFO. Los interesados en la ubicaci'on de Estaci'on de Servicio por fuera del per'imetro urbano o sea en la zona rural del Municipio de Medell'in, deben resolver todo lo relacionado con la disposici'on de las aguas residuales, basuras y residuos s'olidos y adem'as colocar trampas de grasas, aceites y lodos para poder obtener su recibo de construcci'on. Lo referente a 'este par'agrafo deber'a tramitarse ante Empresas P'ublicas de Medell'in.

ARTICULO 458o. De las sanciones. La infracci'on a las disposiciones aplicables a los establecimientos reglamentados en las normas precedentes, ser'a sancionada con lo dispuesto en las normas de polic'ia pertinentes, sin perjuicio de las dem'as sanciones que al respecto imponga el Ministerio de Minas y Energ'ia, de conformidad con el Decreto No. 283 de 1990.

ARTICULO 459o. Sobre las estaciones existentes. Para el otorgamiento de la licencia de funcionamiento de las Estaciones de Servicio existentes, ser'a requisito indispensable la obtenci'on del correspondiente recibo de construcci'on expedido por el Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana.

No obstante lo aqu'i establecido, a juicio del Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana y bajo las condiciones sobre mejoramiento de las instalaciones que considere exigibles, el recibo podr'a otorgarse si se satisface al menos las normas que sobre seguridad se contemplan en este Acuerdo y en el Decreto Nacional No. 283 de 1990.

ARTICULO 460o. Norma transitoria. F'ijase un plazo de un a~no, contado a partir de la publicaci'on de este Estatuto, para que las Estaciones de Servicio existentes obtengan la necesaria licencia de funcionamiento. Vencido este plazo sin el cumplimiento de lo aqu'i dispuesto, el Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana deber'a informar y solicitar por escrito a la Secretar'ia de Gobierno para que imponga las sanciones del caso a los propietarios de las Estaciones existentes que no se hayan acogido a las normas dispuestas por el presente Estatuto.

IV. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO AL VEHICULO

ARTICULO 461o. Clasificaci'on:

Servitecas: Son los establecimientos dedicados al mantenimiento de los veh'iculos automotores que presten uno o varios de los siguientes servicios: Alineaci'on de direcci'on y luces, rectificaci'on de rines, sincronizaci'on electr'onica, venta, reencauche, balanceo y montaje de llantas, revisi'on de frenos y amortiguadores, impermeabilizaci'on, venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores en general.

Taller: Son los establecimientos dedicados a reparaciones de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como pueden ser los servicios de latoner'ia, pintura, chequeo del sistema el'ectrico y en general todo lo que implique mano de obra y cambio de accesorios para el mantenimiento de veh'iculos y motocicletas.

Centros de lubricaci'on: Son los establecimientos dedicados al expendio y aplicaci'on de aditivos y lubricantes que los veh'iculos y motocicletas requieren para su correcto funcionamiento.

Lavadero de veh'iculos: Son los establecimientos dedicados exclusivamente al lavado manual o autom'atico de veh'iculos en general y que adicionalmente pueden prestar servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilidad, desmanchado y brillo de estos.

ARTICULO 462o. De la localizaci'on:

1. En sectores residenciales no se permitir'a la ubicaci'on de ninguno de estos establecimientos.

2. Podr'an permitirse en zonas industriales y en los centros de zona y sector ubicados en sector de obligaciones D con el car'acter de uso restringido y sólo para veh'iculos hasta 3 toneladas siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

   - El 'area m'inima del local ser'a de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

   - El local estar'a adecuado para el correcto funcionamiento del uso y tendr'a al menos una parte del 'area que comprenda servicios sanitarios y oficinas.

   - El local tendr'a la fachada debidamente acabada.

   - Las labores se realizar'an al interior del local.

   - En la cuadra en la cual se solicita la ubicaci'on debe predominar el uso comercial o de servicios.

3. En el 'area central comprendida entre las carreras 46 y 57 y las calles 44 y 58 se prohibe la ubicaci'on de cualquiera de estos establecimientos. Los que ya existen se les dar'a su tratamiento de uso restringido.

4. No se permitir'a la ubicaci'on de estos establecimientos a menos de sesenta metros (60 m) de distancia de edificios institucionales, educativos o de salubridad.

5. Las servitecas y lavaderos de veh'iculos para automotores que no excedan las 3 toneladas, podr'an permitirse dentro del Centro de Medell'in pero por fuera de la zona restringida en el inciso 3 del presente art'iculo y previo estudio del caso por parte del Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana.

ARTICULO 463o. Centros de servicio, talleres y lavaderos para veh'iculos pesados.

Localizaci'on:

- Para veh'iculos entre tres (3) y seis (6) toneladas podr'an ubicarse en los centros de zona y sector de: Caribe, Miranda, Cementerio de San Pedro, el Chagualo, y en sectores compatibles con el uso industrial.

- Para veh'iculos de m'as de seis (6) toneladas sólo se permitir'a la ubicaci'on en zonas industriales.

PARAGRAFO 1o. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeaci'on dar el concepto de ubicaci'on de este tipo de establecimientos, previa consulta del interesado a esta oficina. Dicho concepto podr'a ser revocado cuando esta oficina lo crea pertinente por raz'on de diferentes usos o destinaciones especiales del suelo.

PARAGRAFO 2o. Los establecimientos antes mencionados deber'an acogerse a las disposiciones establecidas en la resoluci'on No.128 de 1983 sobre licencias de funcionamiento de talleres.

ARTICULO 464o. Areas:

1. Los establecimientos para veh'iculos hasta tres (3) toneladas deber'an cumplir con las siguientes 'areas:

   a. Servitecas: Lote m'inimo de trescientos metros cuadrados (300 M2) y frente m'inimo de quince metros (15 m).

   b. Talleres, centros de lubricaci'on y lavaderos de veh'iculos: Area m'inima de ciento cincuenta metros cuadrados (150 M2) y frente m'inimo de diez metros (10 m). Para motocicletas se exigir'a un 'area m'inima de noventa metros cuadrados (90 M2) con un frente m'inimo de seis metros (6 m).

2. Para veh'iculos cuyo peso sea mayor a tres (3) toneladas, el 'area m'inima ser'a de seiscientos metros cuadrados (600 M2) y el frente m'inimo de veinte metros (20 M).

PARAGRAFO 1o. La servitecas, talleres, centros de lubricaci'on y lavaderos deben estar provistos de un 'area libre para estacionamiento de veh'iculos en una proporci'on de cincuenta metros cuadrados (50 M2) para el primer servicio m'as veinticinco metros cuadrados (25 M2) por cada servicio adicional. Se podr'a permitir la transformaci'on del antejard'in y la zona verde p'ublica en piso duro arborizado para facultar el acceso y salida de veh'iculos, dichos pisos deber'an conservar la pendiente y el nivel original por lo que no se permitir'a la conformaci'on de barreras

o similares sobre el and'en que puedan obstaculizar la circulaci'on peatonal y corten la continuidad entre eland'en y el antejard'in. Asimismo, no se permitir'a la ocupaci'on transitoria o permanente del and'en y la zona verde p'ublica, con veh'iculos,equipos o similares.

PARAGRAFO 2o. Para todos los casos, el 'area que debe dedicarse a la circulaci'on y establecimiento transitorio de veh'iculos automotores que necesiten los servicios, ser'a como m'inimo el 20% del 'area neta del lote.

ARTICULO 465o. Normas de construcci'on:

1. El ancho de accesos y salidas ser'a de:

- Siete metros (7 m) como m'inimo para servitecas y lavaderos, y de cinco metros (5 m) para talleres y centros de lubricaci'on.

- Cuando el funcionamiento de accesos y salidas vaya a ser independiente se permitir'a una reducci'on hasta tres metros con cincuenta (3.50 m) en servitecas ylavaderos y hasta tres metros (3 m) en talleres y centros lubricaci'on.

2. Cuandos estos establecimientos den frente a v'ias con intenso tr'afico o de rutas de buses, deber'an implementarse bah'ias para el acceso y salida de los veh'iculos.

3. Los muros medianeros estar'an aislados por medio de un cord'on en concreto, o de topellantas con altura m'inima de veinte cent'imetros (20 cm), ubicados como m'inimo a ochenta cent'imetros (80 cm) de distancia de estos muros. Cuando sea necesario se deber'an colocar elementos met'alicos verticales hasta una altura de un metro con cincuenta centr'imetros (1.50 m), espaciados a dos metros (2 m) y unidos entre si en la parte superior.

4. Los espacios interiores deber'an ser pavimentados, lo mismo que los accesos y salidas. Adem'as se deben proveer de una adecuada red de desagues que garanticen la evacuaci'on r'apida de aguas residuales.

5. Deber'an construirse trampas de grasas y arenas en aquellos establecimientos que hagan lavado y/o cambio de lubricantes y aditivos. El dise~no del alcantarillado de aguas residuales deber'a ser presentado a EE.PP. de Medell'in, quien se encargar'a de su revisi'on y aprobaci'on.

6. Los establecimientos en menci'on deber'an tener como m'inimo un sanitario p'ublico adicional a los servicios sanitarios del personal empleado.

ARTICULO 466o. Normas varias:

1. En lotes de terreno ocupados por servitecas, talleres, centros de lubricaci'on y lavaderos, en ning'un caso se podr'a permitir el funcionamiento conjunto de vivienda y dem'as actividades destinadas a las permitidas en los incisos anteriores.

2. No se permitir'a el expendio de lubricantes como gasolina, ACPM, fuel oil, etc.

3. Las edificaciones destinadas a estos establecimientos no podr'an tener m'as de dos (2) pisos de altura, el segundo piso se permitir'a como uso complementario al servicio que presta, tales como: oficinas, salas de espera para el p'ublico y

cafeter'ia.

ARTICULO 467o. Normas de seguridad. Los establecimientos tratados en esta secci'on deber'an cumplir los siguientes requisitos de seguridad.

1. Un extintor de polvo qu'imico seco de diez libras por cadacinco(5) veh'iculos de capacidad y adicionalmente uno si tiene servicio de pintura y otro si tiene reparaci'on del sistema el'ectrico.

2. Cuando el establecimiento sea cubierto y tenga el servicio de enderezada y pintura deber'a disponer de ventiladores extractores que mantengan el ambiente libre de gases.

3. En lo posible los veh'iculos se colocar'an en posici'on de salida procurando ubicar los mec'anicamente inm'oviles, en el fondo.

ARTICULO 468o. Talleres para bicicletas. Se clasifican as'i los establecimientos dedicados al servicio de reparaci'on, mantenimiento y venta de repuestos para bicicletas exclusivamente.

Los talleres para bicicletas podr'an ubicarse en cualquier sector de la ciudad siempre y cuando no ocupen con montajes o similares los antejardines y la zona p'ublica. Deber'an tener un 'area m'inima de cuarenta metros cuadrados (40 M2) y un frente m'inimo de tres metros (3 m).

V. COMPRAVENTA DE VEHICULOS

ARTICULO 469o. Competencia. Se clasifican as'i los establecimientos dedicados a la compra, venta, cambio y dep'osito en consignaci'on de veh'iculos automotores.

ARTICULO 470o. De la ubicaci'on.

- Corresponde al Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana dar el concepto de ubicaci'on de este tipo de establecimientos, previa consulta del interesado a esta oficina, dicho concepto podr'a ser revocado cuando esta dependencia lo crea pertinente por raz'on de diferentes usos o estimaciones especiales del suelo.

- En zonas residenciales no se permitir'a la ubicaci'on de este tipo de establecimientos. Podr'an permitirse en zonas industriales y en zonas comerciales donde las normas espec'ificas del sector lo permitan.

ARTICULO 471o. Normas varias.

- Los establecimientos para veh'iculos hasta tres (3) toneladas deber'an tener como m'inimo un área de doscientos metros cuadrados (200 M2) y frente m'inimo de diez metros (10 m). Para veh'iculos de m'as de tres (3) toneladas, el 'area m'inima del lote ser'a de seiscientos metros cuadrados (600 M2) y el frente m'inimo de veinte metros (20 m).

- No se permitir'a la ocupaci'on transitoria ni permanente del and'en, zona verde p'ublica

y antejard'in con veh'iculos, equipos o similares.

- En los lotes destinados a compraventas no se podr'a permitir el funcionamiento conjunto de viviendas y dem'as actividades distintas a las permitidas en la presente reglamentaci'on.

PARAGRAFO : La Secretar'ia de Gobierno Municipal se encargar'a de velar por el buen funcionamiento de estos establecimientos y hacer el control a trav'es de las inspecciones de polic'ia respectivas.

ARTICULO 472o. Normas de seguridad. Deber'an cumplir las siguientes normas:

- Un extintor de polvo qu'imico seco de diez (10) libras por cada cinco veh'iculos en exposici'on, dep'osito o consignaci'on.

- Los veh'iculos deber'an colocarse en posici'on de salida.

VI. SE~NALIZACION VIAL

ARTICULO 473o. Normas sobre se~nalizaci'on vial. La se~nalizaci'on vial dentro del Municipio de Medell'in deber'a ce~nirse a las normas nacionales que para el efecto dispone el Ministerio de Obras P'ublicas, Tr'ansito y Transporte y a las normas y se~nales internacionales que hayan sido acogidas por dicho Ministerio.

PARAGRAFO. La Secretar'ia de Transportes y Tr'ansito Municipal, con la asesor'ia del Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana ser'an las encargadas de la planificaci'on, distribuci'on espacial y determinaci'on de la localizaci'on espec'ifica de las se~nales viales de conformidad con las leyes vigentes sobre la materia.

QUINTA PARTE

REGLAMENTACIONES VARIAS

CAPITULO No.1

DISPOSICIONES SOBRE PROPAGANDA

ARTICULO 474o. Todo lo relacionado con la localizaci'on, fijaci'on, dimensionamiento, licencias, control, etc., de los elementos destinados a la publicidad, propaganda comercial,promocional e informativa y que hayan de ocupar un espacio f'isico sobre terreno o edificaciones, se regir'a por lo establecido en el C'odigo de Polic'ia para el Departamento de Antioquia, y por las disposiciones adicionales que se consignen en el Estatuto del Espacio P'ublico.

CAPITULO No.2

DE LAS OBRAS DE ARTE

ARTICULO 475o. Con el fin de fomentar el patrimonio cultural, y de acuerdo a la reglamentación todo desarrollo urbanístico y de construcción debe colocar obras de arte como atractivo estético y cultural de usufructo visual para propios y extraños, será requisito indispensable que la obra sea colocada en espacios públicos, o privados que permitan su apreciación visual desde el espacio público por los transeuntes.

PARAGRAFO : Autorízace al Alcalde para que expida la reglamentación correspondiente.

CAPITULO No.3

DE LA PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

I. INTRODUCCION

ARTICULO 476o. Criterio general. Para todo desarrollo urban'istico se deber'a considerar en sus estudios pertinentes y como uno de los objetivos prioritarios el resolver el mantenimiento, conservaci'on, mejora y protecci'on general del medio ambiente. Para el efecto se deber'an cumplir estrictamente las normas urban'isticas contenidas en el presente Estatuto y las reglamentaciones vigentes relacionadas con los retiros y protecci'on de las corrientes naturales de agua; el manejo y conservación de la arborizaci'on natural y nativa, localizada dentro del terreno a urbanizar; el control sobre los movimientos de tierra al ejecutar las obras, en especial aquellos que se efectuen cerca a cauces de las corrientes naturales de agua; captaci'on y derrame de las aguas servidas; el obligado engramado y arborizaci'on de las zonas verdes y retiros de quebradas, etc., sin ahorrar esfuerzos para lograr desarrollos urbanos integrados con el medio que permitan obtener espacios m'as amables para la vida humana.

PARAGRAFO. En el Municipio de Medell'in el Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana ser'a el encargado de vigilar permanentemente estos objetivos y estar'a en la obligaci'on de negar cualquier plan que no cumpla con lo aqu'i dispuesto. Adem'as se deber'a solicitar por escrito, a las autoridades

competentes, la suspensi'on de las obras de urbanizaci'on y construcci'on que una vez aprobadas y en ejecuci'on est'en incumpliendo con las disposiciones de conservaci'on del medio ambiente y llegado el caso negar el recibo de construcci'on.

II. DE LA EXPLOTACION DE CANTERAS

ARTICULO 477o. Toda cantera que se pretenda ubicar o legalizar dentro del Municipio de Medell'in, deber'a efectuar el tr'amite respectivo ante el Ministerio de Minas y energía, seg'un lo dispuesto en el nuevo C'odigo Minero.(Decreto Ley 2655 de 1988).

PARAGRAFO : Las ladrilleras y tejares deber'an efectuar dicho tr'amite en cuanto a la parte de explotaci'on del material. En lo relacionado con el beneficio del mismo, se regir'an por la clasificaci'on industrial que se implementa en el Anexo No.1.

III. ZONAS DE EXPLOTACION DE MATERIALES

ARTICULO 478o. Concepto. Se denominan zonas de explotaci'on de materiales aquellas cuya principal actividad consiste en la extracción de materiales, para ser posteriormente utilizados en la industria de la construcci'on. Incluye tanto el material que no va a sufrir posteriores transformaciones, como la arena, la piedra, etc., como tambi'en aquel que se someter'a a un proceso de transformaci'on; por ejemplo en el caso de la arcilla para la producci'on de ladrillos.

ARTICULO 479o. Localizaci'on. Como norma general, no se permitirá la explotaci'on de materiales en 'areas localizadas dentro del per'imetro urbano del Municipio. Deberá respetarse además una distancia m'inima de cien metros (100 m) entre una explotación y los asentamientos o desarrollos de vivienda que se encuentren localizados en la zona.

PARAGRAFO : Las zonas de extracci'on de materiales ya localizadas en zona urbana conservar'an su car'acter mientras haya material; una vez agotado 'este, pasar'an a tener el uso del suelo predominante de la zona circundante.

ARTICULO 480o. Asignaci'on de usos. Queda totalmente prohibido el uso de vivienda para nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas declaradas como de explotación de materiales. A juicio del Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana, se podr'a autorizar la ubicaci'on de establecimientos comerciales y peque~nas industrias afines con las existentes y que hagan uso de las materias primas all'i explotadas, las cuales desaparecer'an al darse el cambio de uso de la zona.

IV. DE LA PROTECCION Y CONSERVACION DE LAS CORRIENTES DE AGUA

ARTICULO 481o. Obligaci'on general. Los interesados en nuevos desarrollos urbanísticos, tal como se establece en este Estatuto, est'an obligados a conservar el cauce y la vegetaci'on circundante, como 'areas de protecci'on de las corrientes naturales de agua, pudiendo ser cedidas en favor del Municipio de Medell'in, o al ente a que corresponda de conformidad con las normas pertinentes. El retiro m'inimo a los bordes del cauce o curvas de nivel de aguas m'aximas de cualquier quebrada comprendida en el interior del per'imetro urbano ser'a de diez (10) metros para todo nuevo desarrollo urbano que pretenda construi'rse en el Municipio de Medell'in excepto para el r'io, cuyos retiros se regir'an, para ambos

costados, por lo establecido para el corredor m'ultimodal del R'io del Plan vial Metropolitano. Otros aspectos t'ecnicos relacionados con la protecci'on y conservaci'on de las corrientes naturales de agua se establecen en los art'iculos 101o., 482o. y complementarios del presente Estatuto.

PARAGRAFO : La distancia de retiro m'inimo de diez (10) metros a los bordes del cauce o curvas de nivel de aguas m'aximas de cualquier corriente de agua, se entiende sin perjuicio de distancias mayores que por estudios t'ecnicos espec'ificos establezca el Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana.

ARTICULO 482o. De las pol'iticas de protecci'on y conservaci'on de las corrientes naturales de agua. En la amplitud del t'ermino, se deber'an mantener, sin causarles menoscabo o deterioro, los factores interdependientes del medio ambiente: agua, suelo flora y fauna que garanticen el equilibrio hidrol'ogico de las cuencas y microcuencas que correspondan a cada corriente natural. No se podr'an afectar, de manera que produzcan efectos negativos, las condiciones de infiltraci'on y de r'egimen de flujo en las corrientes superficiales, de cada cuenca. Los cambios a permitirse, en caso de modificaciones justificadas, de las condiciones anteriormente expuestas, deber'an estar respaldados por estudios t'ecnicos donde se especifiquen las obras hidr'aulicas necesarias para la regulaci'on de caudales, planes de explotaci'on agr'icola, reforestaci'on u otras modificaciones del suelo que comprometan el ordenamiento de la cuenca y la utilizaci'on de sus recursos h'idricos.

La legislaci'on correspondiente a las pol'iticas de conservaci'on de las corrientes naturales de agua se establece en el Decreto 2811 de 1974. C'odigo de Recursos Naturales. Art'iculos n'umeros 8, 179, 181, 182, 204, 205, 312, 316, 318, 319 y 323.

V. DE LA CAPTACION DE AGUAS, TRATAMIENTO Y VERTIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

ARTICULO 483o. Criterio general. Todo lo relacionado con la captaci'on, tratamiento y vertimiento de aguas residuales se har'a de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional No. 1594/84 del Ministerios de Salud Nacional; en acuerdo con los objetivos propuestos en el programa de saneamiento del R'io Medell'in y sus quebradas afluentes.

ARTICULO 484o. Condiciones para la localizaci'on y construcci'on de plantas de tratamiento de aguas crudas y plantas de tratamiento de aguas residuales. Estasdeber'an cumplir con los siguientes requisitos:

a. El proyecto se ajustar'a a las normas generales sobre retiros a corrientes de agua y retiros de zonas urbanizadas.

b. Las conducciones del agua tanto en su estado natural como tratada deber'an ser adecuadas y por consiguiente no se permitir'a conducirla a trav'es de ca~nos o desagues descubiertos.

c. Todos los proyectos de localizaci'on y construcci'on de plantas de tratamiento de

aguas, cualquiera sea su tipo, deber'an ir acompa~nados del correspondiente estudio de impacto ambiental y urban'istico. Estos, deber'an plantear los impactos referidos a la calidad del medio ambiente y del ordenamiento urbano de la zona, considerando las diferencias en la calidad ambiental y urban'istica que existir'ia con y sin la acci'on que sus efectos generen. El estudio deber'a comprender los aspectos t'ecnicos y socio-econ'omicos relacionados.

d. En las plantas de tratamiento de aguas residuales no se permitirá la construcción de dispositivos "By-pass" que posibilitan la descarga de aguas residuales directamente a las quebradas sin un tratamiento previo. Cuando se realice la reparación o el mantenimiento de algún elemento del sistema de tratamiento, éste estará dotado de tal forma, que garantice su funcionamiento ininterrumpido con una eficiencia preestablecida por Metrosalud.

e. Metrosalud efectuará el control de los afluentes tratados, cualquiera que sea el sistema de tratamiento que se apruebe, mediante la toma y analisis periódico de muestras. El deterioro del medio ambiente ocasionado por la falta de operación y mantenimiento de tales sistemas, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas por las normas correspondientes.

f. Debido a que no es posible verificar el buen funcionamiento del sistema de tratamiento de aguas residuales, hasta no dar por recibido el desarrollo urbanístico, el interesado deberá constituir una póliza que garantice la calidad y buen funcionamiento del sistema por un período y cuantía definidos por Planeación Metropolitana.

PARAGRAFO 1o. Los lineamientos que debe seguir el estudio son:

- Establecer la relaci'on de los efectos del proyecto con los otros usos del suelo predominante en la zona de ubicaci'on del mismo.

- Definir los inconvenientes y/o molestias potenciales a ocacionarse durante la construcci'on y operaci'on de la planta; para garantizar la comodidad del vecindario, relacionada con efectos tales como: ruidos, olores, vibraciones, emisiones luminosas, efectos est'eticos, de higiene y salud p'ublica; para casos de operaci'on normal o situaciones de emergencia.

Se considerar'an tambi'en los efectos sobre el tr'afico vehicular y peatonal.

- Presentar un programa preventivo y/o correctivo para reducir hasta l'imites permisibles los efectos negativos a ocasionarse, en casos de operaci'on normal o bajo situaciones de emergencia.

- Plantear la conformaci'on de un espacio verde perif'erico, no construi'do, que sirva de transici'on y aislamiento con los usos del suelo pr'oximos y los medios que puedan

ser afectados.

PARAGRAFO 2o. Los aspectos b'asicos a considerar en el estudio son:

1. Condicionantes del sitio de emplazamiento.
   - Aspectos geol'ogicos y geot'ecnicos.
   - Aspectos relacionados con la utilizaci'on racional del espacio.
   - Aspectos de inserci'on y adecuaci'on paisaj'istica.

2. Contaminaci'on y/o molestias relacionadas con el medio natural efectos sobre el medio receptor.

   - Contaminaci'on del aire.
   - Contaminaci'on del suelo.
   - Contaminaci'on del medio acu'atico.

3. Contaminaci'on y/o molestias en las actividades humanas normales.

- Ruidos.
- Olores.
- Tr'afico vehicular.

4. Contaminaci'on y molestias relacionadas con la eliminaci'on de lodos de sedimentaci'on o de biodigesti'on.

4.1 Manejo de lodos a nivel de la planta.
4.2 Disposici'on final de lodos.

5. Impacto socio-econ'omico del proyecto.

PARAGRAFO : El interesado tramitar'a ante el Inderena o la entidad competente todo lo relacionado a la concesi'on de aguas y permiso de vertimiento.

VI. DE LOS BOTADEROS DE ESCOMBROS Y DE LOS RELLENOS SANITARIOS

ARTICULO 485o. De los botaderos de escombros. El Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana y la Secretar'ia de Obras P'ublicas Municipales, tal como se establece en el Decreto No.437 de 1988, deben seleccionar y destinar los sitios del territorio Municipal en los cuales se permitir'a la disposici'on controlada de escombros. Tambi'en tendr'an participaci'on en el manejo de su disposici'on, las Secretar'ias de Gobierno y Tr'ansito Municipal, en cuanto a los aspectos legales y de tr'afico vehicular relacionados.

La destinaci'on se har'a mediante Resoluci'on de la Secretar'ia de OO.PP previo concepto del Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana, para lo cual se deber'anpresentar todos los requisitos establecidos en el Decreto 265 de 1989 ante ambas dependencias. En los terrenos que se autorice(n) para botada de escombros se establecer'a la reglamentaci'on para su funcionamiento, de conformidad con los siguientes criterios b'asicos:

a. Se debe realizar el dise~no del botadero, definiendo su capacidad, vida 'util, normas de operaci'on, dise~no de drenajes superficiales y subsuperficiales, taludes y terrazas. Igualmente se deber'an presentar propuestas para su destinaci'on futura. Aqu'i tambi'en se incluyen las disposiciones reglamentadas en el Decreto No.265 de 1989.

b. No se permitir'a la ubicaci'on de botaderos en las siguientes tipos de terrenos.

- En proximidad de los cauces de las corrientes de agua. En los casos en que se respete el retiro fijado a 'estas se debe garantizar mediante estudios t'ecnicos, debidamente realizados, que no se interactuar'a con ninguna condici'on f'isica o hidr'aulica de la corriente como son sus crecientes, afectaci'on del lecho, erosi'on del cauce y otros.

-En zonas con riesgo geol'ogico, por deslizamiento o inundaci'on. En las zonas de riesgo geol'ogico moderado donde se pueda realizar un manejo de los terrenos, se exigir'a el respectivo estudio geot'ecnico donde se especifique el tipo de manejo a realizarse.

- El terreno donde se puedan afectar estructuras hidr'aulicas tales como coberturas de quebradas, sistemas de drenaje de terrenos vecinos, redes de acueducto y alcantarillados.

- En terrenos donde est'e proyectado un trazado vial.

c. Se restringir'a la ubicaci'on de botaderos en terrenos con las siguientes carater'isticas.

- Proximidad de puentes, v'ias o intercambios viales de tr'afico medio o mayor.

- Zonas con pendientes mayores del diez por ciento (10%). Para zonas con pendientes mayores se deber'a presentar un estudio t'ecnico de adecuaci'on del terreno en cuanto a terr'aceo, movimiento de tierras, estructuras de contenci'on, etc.

- Suelos de baja capacidad portante.

d. Que existan v'ias vehiculares de acceso directo y adecuado para el tr'ansito de los veh'iculos que han de transportar los escombros.

e. Que las v'ias de acceso directo al botadero no atraviesen 'areas residenciales desarrolladas y habitadas.

f. Que el 'area para dep'osito de los escombros en los terrenos seleccionados para ello no colinden con edificaciones de cualquier tipo y uso.

g. Que el dep'osito sea peri'odicamente nivelado y compactado con maquinaria apropiada para impedir la obstrucci'on del acceso y permitir as'i la libre aproximaci'on de los veh'iculos transportadores de escombros.

h. Que el lote o terreno est'e debidamente cercado y con una valla de identificaci'on que acredite la prestaci'on del servicio.

i. Que se mantenga un estricto control sobre los veh'iculos transportadores de escombros y materiales, para que no se derrame su carga sobre las v'ias p'ublicas y cumplan con las normas vigentes sobre la materia.

j. Que no se acepten en el botadero materiales cuya descomposici'on afecte al

vecindario.

k. Que se definan las sanciones para los infractores que no cumplan con las normas que regulen este servicio.

PARAGRAFO. El Municipio podr'a reglamentar y disponer terrenos para el dep'osito de escombros en forma temporal o transitoria, que pueden ser p'ublicos o privados, siempre y cuando mediante compromiso escrito y bajo la gravedad de sanciones dr'asticas, el interesado se comprometa a evacuarlos posteriormente a botaderos permanentes. Para ello, se deber'an tener en cuenta los mismos criterios b'asicos establecidos en el presente art'iculo.

ARTICULO 486o. De los rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basuras. El Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana junto con las Empresas Varias del Municipio de Medell'in, ser'an las entidades encargadas de estudiar y definir la ubicaci'on y delimitaci'on precisa de los terrenos que se considere necesarios y se requieran para el sistema metropolitano de rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basuras que constituir'an un servicio de car'acter metropolitano.

ARTICULO 487o. Criterios b'asicos para la selecci'on. Para la selecci'on de los terrenos que han de destinarse a la ubicaci'on de rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basuras, se tendr'an en cuenta los siguientes criterios b'asicos:

a. Deben ser terrenos con extensi'on de 'area significativa que permita una ocupaci'on adecuada, y con capacidad suficiente para almacenamiento de basuras a mediano o largo plazo, con el fin de lograr un buen funcionamiento y un 'optimo servicio a la comunidad.

b. Deben tener facilidad de tr'afico vehicular pesado,ya sea existente o con posibilidades claras y concretas, que permitan dotarlo de las v'ias apropiadas para su acceso y buen funcionamiento.

c. Que sea posible darle los tratamientos t'ecnicos apropiados para impedir la contaminaci'on de las corrientes naturales de agua aleda~nas al terreno.

d. Que los accesos directos no se hagan a trav'es de sectores residenciales existentes o en desarrollo.

e. Que est'en lo suficientemente retirados de los desarrollos urbanos existentes y que permitan la adquisici'on de 'areas suficientes para mantenerlos aislados de futuros desarrollos urbanos.

f. Que se disponga en sus linderos de una faja de aislamiento suficiente; debidamente arborizada con especies nativas.

PARAGRAFO. Todo terreno destinado a relleno sanitario que llegue a su nivel de saturaci'on, ser'a destinado y adecuado para el uso obligado de recreaci'on, con tratamiento forestal de ambientaci'on y protecci'on ecol'ogica, una vez el terreno pueda ser utilizado para ello.

SEXTA PARTE

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 488o. Sujeci'on de los planes de Obras y Servicios P'ublicos. Los planes, programas y proyectos viales, de servicios p'ublicos y dem'as obras p'ublicas, del Municipio de Medell'in y sus institutos descentralizados, se sujetar'an prioritariamente a los lineamientos del Plan de Desarrollo y del Reglamento de Usos del Suelo, Urbanismo y Construcci'on consignados en este Acuerdo, y en especial a los objetivos de desarrollo diferencial buscados.

ARTICULO 489o. Las acciones espec'ificas de las Empresas P'ublicas de Medell'in (EE.PP.M.) y de las Empresas Varias de Medell'in (EE.VV.M.) en los aspectos de extensi'on, ampliaci'on y reposici'on de redes de servicios p'ublicos, para la primera; y de recolecci'on y tratamiento de basuras para la segunda, deber'an ajustarse a los requerimientos del desarrollo urbano, suburbano y rural que para el Municipio de Medell'in se~nala el Plan de Desarrollo; y a la microzonificaci'on de usos y densificaci'on diferencial que determina el presente Estatuto.

ARTICULO 490o. Conceder facultades al se~nor Alcalde, por el t'ermino de seis (6) meses, para que expida las disposiciones procedimentales en materia de usos del suelo, urbanismo y construcci'on, en consonancia con las normas sustantivas y con observancia estricta del numeral 5., art'iculo No.4o., Acuerdo 1o. de 1985.

ARTICULO 491o. Zonas de influencia del Plan Vial. Las zonas conprometidas por los Planes Viales, Metropolitano y Municipal, quedan sujetas a tratamiento especial con usos restringidos que ser'an determinados por el Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana.

ARTICULO 492o. El Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana, mantendr'a registros peri'odicos de la evoluci'on de todos y cada uno de los sectores, zonas, subzonas y franjas de densidad establecidos en la microzonificaci'on de la ciudad; y evaluar'a, en forma permanente la din'amica urbana y rural a la luz de las normas y procedimientos, con el fin de proponer correcciones, modificaciones, adiciones y complementaciones al presente Estatuto. Igualmente, con el fin de proponer acciones y pol'iticas de descentralizaci'on y participaci'on comunitaria a nivel de la informaci'on, el registro y el control inherentes al proceso de la planeaci'on.

ARTICULO 493o. Vigencia de normas para un proyecto. Para toda clase de urbanizaciones, la construcci'on de las obras en los lotes o sectores específicos que componen la urbanización, se regirá por las normas de urbanización y construcción vigentes en el momento de aprobación de la urbanización.

PARAGRAFO 1o. No obstante lo anterior las "normas espec'ificas de construcci'on" de las edificaciones, contempladas en el Cap'itulo 4o. T'itulo I del presente Estatuto, ser'an obligatoriamente aplicadas a los nuevos desarrollos constructivos en los lotes y sectores de la urbanizaci'on.

PARAGRAFO 2o. Para los desarrollos constructivos en los lotes o sectores, y para las urbanizaciones aprobadas, podr'a el urbanizador acogerse opcionalmente a las normas vigentes, pero considerada la urbanizaci'on en forma integral, en todo su contexto f'isico y no por sectores o lotes.

ARTICULO 494o. Vigencia de aprobación de la urbanización. Una vez aprobada inicialmente una urbanizaci'on u otorgada una licencia de construcci'on por el Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana, los plazos para ejecutar en m'as del cincuenta por ciento (50%) las obras de urbanismo y para iniciar las de construcci'on, seg'un el caso, ser'an de siete (7) y tres (3) a~nos respectivamente. Vencido el plazo, deber'a solicitarse la correspondiente renovaci'on al Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana, sin que por ello se causen pagos adicionales al impuesto de construcci'on y a los otros cargos que hubieren sido cancelados oportunamente para el mismo proyecto espec'ifico.

PARAGRAFO 1o.. Transcurrido el plazo se~nalado de siete (7) años o el término de pr'orroga debidamente autorizado por el Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana, no se precisar'a la renovaci'on que establece este artículo para las urbanizaciones que hubieren ejecutado m'as del 50% de las obras.

PARAGRAFO 2o. Dos años después de aprobada una urbanización, ésta podrá ser afectada por proyectos viales que el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana considere prioritarios, si las obras de urbanismo de la urbanización, no estuvieren ejecutadas en un cien por ciento (100%) al cabo de dicho término. En este evento, el urbanizador quedará obligado a modificar la urbanización, incorporando los proyectos viales determinados y considerando la urbanización en forma integral para efecto de la aplicación de las normas urbanísticas y de construcción vigentes en el momento de la aprobación inicial.

ARTICULO 495o. Quedan sujetos a los tr'amites de urbanizaci'on que determina este Estatuto, todos los lotes de 'area superior a dos mil metros cuadrados (2.000 M2) que provengan del simple fraccionamiento de terrenos de mayor extensi'on que no hicieron en su oportunidad el tr'amite completo de urbanizaci'on (cesiones, 'areas verdes y/o recreativas p'ublicas, servicios colectivos, 'areas libres comunes, v'ias, parqueaderos, retiros, 'indices de construcci'on y ocupaci'on aplicables a las urbanizaciones seg'un tipolog'ia, etc.).

Para el otorgamiento de las respectivas licencias de construcci'on, los propietarios de

lotes con 'area igual o mayor de 2.000 M2, deber'an demostrar ante el Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana, que 'ellos forman parte de una urbanizaci'on por sectores o por loteo, formalmente aprobada como tal y ejecutada totalmente en las obras de urbanismo comprometidas en la aprobaci'on. En caso contrario, deber'an cumplir con los tr'amites ordinarios de urbanizaci'on y para todos los efectos del presente Estatuto, el 'area neta del lote ser'a la mitad (50%) del 'area bruta.

ARTICULO 496o. Sobre otros tr'amites. Los conceptos de factibilidad de uso tendr'an la vigencia que se establece para las licencias de funcionamiento. Los trámites de otros asuntos no contemplados en el presente Estatuto, respecto a los cuales deba conocer o decidir el Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana, tendr'an una vigencia de seis (6) meses.

ARTICULO 497o. De la vigencia de vías obligadas, alineamiento y licencia de construcción. Las vías obligadas y el alineamiento tendrán validez por el término de dos (2) años. La licencia de construcción tendrá validez por tres (3) años. En ambos casos contados a partir de su otorgamiento o aprobación, vencidos los cuales deberá renovarse el procedimiento correspondiente.

ARTICULO 498o. Decaimiento de actos administrativos. Podrá declararse el decaimiento de cualquier permiso, licencia, o visto bueno sobre los asuntos de que trata este Estatuto antes o durante la construcción si las condiciones topogr'aficas han sido modificadas por raz'on de explanaciones, construcci'on de v'ias, edificaci'on, canalizaciones, etc. y se hubiera generado o detectado riesgo geológico o hidrológico.

En el evento de nuevas afectaciones por Obras Públicas, únicamente podrá declararse el decaimiento cuando se hubiere notificado el oficio que dispone la adquisición legal del predio.

Cuando se configuren hechos de grave alteración de orden urbanístico, por solicitud de los vecinos de la respectiva zona de influencia, podrá declararse el decaimiento de la licencia de uso y funcionamiento de usos retringidos.

ARTICULO 499o. De las zonascomerciales. El Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana podrá definir o propiciar en el Municipio de Medellín, el surgimiento de otras zonas comerciales que considere conveniente y necesario promover y que se ciñan a las características establecidas para estas en el presente Estatuto.

ARTICULO 500o. De conformidad al Artículo 48o. de la Ley 9a. de 1989, delégase en el Alcalde la legalización de los Asentamientos Subnormales, de acuerdo con estudios específicos y puntuales de cada caso.

ARTICULO 501o. En los casos aislados de vivienda de interés social en el sector D de obligaciones, el Departamento Administrativo de Planeaci'on Metropolitana podrá a su juicio eximir del cumplimiento de las normas específicas de construcción establecidas en los Artículos 119o. a 151o. inclusive.

ARTICULO 502o. Facúltase al Alcalde, por un término de un (1) año para que reglamente los retiros frontales y el tratamiento de los espacios públicos relacionados con vías en zonas comerciales.

ARTICULO 503o. Las entidades municipales, Catastro, Hacienda, EE.PP, EE.VV., Industria y Comercio, los departamentos de Estadística y Planeación de las respectivas Entidades deberán unificar criterios, con respecto a los puntos comunes, clasificaciones de uso y estratificaciones socioeconómicas de conformidad con los lineamientos que determine el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

ARTICULO 504o. Facúltase al Alcalde, por un término de un (1) año, para que reglamente la localización en zona residencial de usos industriales de la tipología I-5 desarrollados a través de microempresa, previa evaluación detallada de la

zona donde se caracteriza el fenómeno.

ARTICULO 505o. Los planes, programas, proyectos y acciones del Municipio de Medellín y de sus entidades descentralizadas deberán enmarcarse en los lineamientos del Plan de Desarrollo Municipal.

ARTICULO 506o. Vigencia del presente Estatuto. El presente estatuto rige a partir de su publicaci'on y deroga las disposiciones anteriores que le sean contrarias.