

ACUERDO N° 056 DE 2001.
(26 de Noviembre de 2001)

POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECE LA

**IMPLEMENTACION DE NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE ENVIGADO.**

El Honorable Concejo municipal de Envigado, es uso de sus atribuciones legales y constitucionales, en especial las conferidas en el artículo 313 de la constitución política de Colombia, el artículo 134 de la ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997 con sus decretos reglamentarios y el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado (Acuerdo 015 de Junio 30 de 2000),

ACUERDA

**TITULO I.
GENERALIDADES**

**CAPITULO I.
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1° .

ADOPCION DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL P.O.T.

Adoptase el presente acuerdo como instrumento de aplicación normativa al Plan de Ordenamiento Territorial al que se refieren las disposiciones siguientes en el contenido de los siguientes artículos.

ARTICULO 2°.

OBJETO Y AMBITO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL P.O.T.

El presente acuerdo contiene las normas básicas reguladoras del desarrollo físico – espacial del suelo Urbano, de Expansión Urbana y Rural del Municipio de Envigado y, en especial aspectos tales como zonificación, realización y control de obras.

ARTICULO 3°

OBJETIVOS DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL P.O.T.

El presente acuerdo tiene por objetivo general; regular y orientar el adecuado desarrollo físico espacial y ambiental del Municipio de Envigado, como objetivos específicos, las Normas Urbanísticas Complementarias al P.O.T. busca entre otros lograr los siguientes fines:

1. Brindar directrices urbanísticas, ambientales, locativas, funcionales y sociales a ejecutar, acorde al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado y a las actuales normas de orden superior.
2. Incentivar la vocación de crecimiento urbanístico en las zonas aptas para tal fin por su accesibilidad, cobertura y disponibilidad de servicios, desestimulando así el acelerado crecimiento expansivo en las zonas rurales.
3. Regular la intervención sobre el ambiente con el fin de proteger y aprovechar racionalmente los recursos naturales, reducir los impactos ambientales negativos, consolidar el derecho a un ambiente sano y contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población.
4. Orientar los procesos de desarrollo urbanístico condicionados a la estabilidad de los terrenos, a la disponibilidad de servicios públicos, a la accesibilidad y a la vinculación con la infraestructura física y social.
5. Conservar el patrimonio urbanístico y cultural del Municipio y las construcciones con valor histórico arquitectónico que constituyen elementos de arraigo e identidad ciudadana consignados en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado.
6. Formular disposiciones sobre usos del suelo que respondan tanto a la función social y ecológica de la propiedad así como a las necesidades de la comunidad.

ARTICULO 4°

NIVELES DE PREVALENCIA

Con el fin de definir prioridades para el adecuado manejo y toma de decisiones en relación con el ordenamiento físico, se establecen las jerarquías conceptuales de acuerdo a los valores que cada una representa, ya que sobre un mismo asunto podrán concurrir diferentes normas que regulen materias propias.

1. El primer Nivel de Prevalencia que prima sobre los demás aspectos, serán las **normas estructurales** definidas en este acuerdo, e incluye entre otros la clasificación y delimitación de los suelos, el ambiente con todos sus componentes, el espacio público, el sistema vial, la circulación y el transporte, el patrimonio urbanístico, histórico y arquitectónico, el equipamiento colectivo, y la infraestructura de Servicios Públicos y el Equipamiento Básico.
2. El Segundo Nivel de Prevalencia comprende las **normas urbanísticas generales** definidas en el presente acuerdo, e incluye la zonificación de los usos de suelos, tratamientos y procesos de parcelación, urbanización, construcción, aislamientos, volumetrías, alturas, equipamientos colectivos de interés público, cesiones urbanísticas.
3. El Tercer Nivel de Prevalencia serán las **normas complementarias** y las demás disposiciones contempladas en el presente acuerdo, las cuales deberán ser aplicadas en todos los casos y son las que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

ARTICULO 5°

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

Los conceptos urbanísticos tendrán el significado expreso de su definición normativa y a falta de esta se tomará según la aceptación técnica del urbanismo.

Accesibilidad de servicios públicos 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, gas, telecomunicaciones y aseo a cualquier tipo de desarrollo.

Accesibilidad vial Es la condición física que permite el acceso y la evacuación tanto vehicular como peatonal por medio del transporte público y privado, a los desarrollos urbanos, de expansión urbana y rurales destinados a cualquier tipo de uso.

Adecuación de un lote o terreno Es la ejecución de obras relacionadas con descapote, movimiento de tierra, etc., sin efectuar ningún tipo de obra en concreto o material.

Adecuación de una edificación Es la acción de adaptar un área, espacio o edificación destinada a un fin para que sirva a otro determinado o al mismo.

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

Afectación por obra pública o protección ambiental restricción impuesta por una entidad pública, que limite o impida la obtención de licencias de urbanismo o de construcción por causa de una obra pública o por protección ambiental.

Almacén Área destinada a la exhibición o comercialización de artículos.

Almacén por departamentos Es el establecimiento que expende al por menor artículos varios, distribuidos por secciones dentro de un mismo espacio, tiene servicios comunes, un solo certificado de ubicación y una sola administración.

Altura de piso Distancia vertical entre dos niveles consecutivos de una edificación.

Altura de edificación Es el número de pisos útiles de una edificación destinada para las diferentes actividades.

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

Amoblamiento urbano Está constituido 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 o similares.

Andén Es la superficie de la sección pública de la vía destinada a la circulación de peatones.

Antejardín Área libre de propiedad privada de uso restringido para el propietario por su carácter público, comprendida entre el límite de la circulación pública y la línea de paramento de la edificación.

Área Es toda superficie comprendida dentro de un perímetro, también medida numérica de una superficie.

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

Área cubierta Proyección de techos o de voladizos de una edificación sobre el plano horizontal e inferior.

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

Área neta: Es el área resultante de restar del área bruta las áreas destinadas al uso público, así sean vías u obligaciones.

Área privada útil de una vivienda Es aquella que comprende el área construida excluyendo zonas comunes, parqueaderos, sótanos, semisótanos, vacíos y terrazas.

Áreas industriales Son aquellas cuya actividad principal tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos.

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

Área libre privada Es toda superficie de terreno libre de construcción, sobre la cual solo tienen derecho de acceso y usufructo los legítimos tenedores.

Área libre pública Es toda superficie de terreno libre de construcción 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 las vías, parques, plazas, plazoletas, etc.

Áreas 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.

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

Área útil Es la parte del área neta una vez excluidos los retiros generales de urbanizaciones y los de construcción.

Ático, buhardilla o mansarda Último piso de una edificación, con la cubierta y el acceso integrados especialmente al piso inmediatamente inferior.

Avisos Elemento visual adherido a las edificaciones, que se utiliza como medio de propaganda o 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.

Bahía: Zona de transición entre la calzada y el andén, destinada al estacionamiento provisional de vehículos, a la aproximación o mezclamiento de los accesos.

Balcón Área cubierta de una edificación abierta al exterior y protegida por un antepecho.

Banca: Amoblamiento que hace parte del espacio público destinado al descanso y reposo de las personas.

Barreras de orientación peatonal: es el elemento instalado en el borde exterior del 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.

Barrio Es la división territorial del Suelo Urbano, integrada por población de similar categoría socioeconómica dependiente de sus servicios colectivos.

Berma Franja adyacente a la calzada de una vía ubicada en uno o ambos lados de esta, que sirve de protección para el parqueo provisional de vehículos fuera de la calzada.

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

Burbujas Es el pequeño local 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.

Buzones de correo aéreo: Son elementos utilizados para depositar el correo aéreo que se instalan para facilitar su servicio en diferentes sectores del espacio público.

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 uso del suelo Denominase como tal la certificación expedida por la Secretaria Municipal de Planeación y Valorización sobre la posibilidad de localización o ubicación de una actividad en un sitio, lo cual no implica autorización para su funcionamiento.

Centro comercial Es la edificación o conjunto de edificaciones que agrupan mediante una trama de circulaciones internas locales o sitios para la venta de artículos diversos y la prestación de servicios.

Cielorraso Cara inferior del techo de una edificación o de separación de pisos de la misma, por lo regular es una superficie plana.

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 por el tránsito vehicular.

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.

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

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

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

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

Desarrollo urbanístico: Es el resultado 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 el Estatuto de Planeación y otras normas.

Destinación: Determinación de una actividad, o uso para una edificación o terreno.

Dispensadores de agua: Son aquellos elementos que tienen como función satisfacer las necesidades ocasionales individuales de consumo de agua potable y que están ubicados en espacio público.

Equipamiento: Conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad en una zona determinada.

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

Estación de servicio: Establecimiento que reúne 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 abertura 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, presente aberturas para iluminación y ventilación naturales.

Fondo del lote: En lotes regulares es la medida entre el lindero anterior y posterior 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, construida o proyectada.

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

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

Hidrante: son aquellos elementos de utilidad pública destinados para el control de incendios, el abastecimiento de agua, y el aseo del espacio público.

Impacto ambiental: Son los efectos causados por un uso o actividad en el medio ambiente.

Índice de construcción: Es la cifra que multiplicada por el área neta del terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir, de conformidad con las normas del presente estatuto.

Índice de ocupación: 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 de los combustibles de los vehículos. También llamado así el pequeño elemento montículo que sirve para desviaciones y agilizar el flujo vehicular.

Jardineras: Son todos aquellos elementos que permiten la siembra y protección de árboles, arbustos y plantas, los cuales funcionan como ornamento y amoblamiento de espacio público.

Kiosco: sitio donde se venden comestibles en general que no se elabora en el puesto de venta, artesanías, flores, frutas, revistas, periódicos.

Linderos: Es la línea límite entre dos propiedades.

Local Es el espacio cerrado destinado a la ubicación de establecimiento o negocio para el intercambio de bienes, mercancías y/o servicios, que permiten el acceso y ubicación de los usuarios en su interior.

Loteo: Es el fraccionamiento de un globo de terreno en dos o mas unidades en cualquier clase de suelo.

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

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 la 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.

Lote urbanizado: Es un terreno resultado de un proceso de urbanización.

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 de la entidad competente ó 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 servicio público, pero estén habilitados física y normativamente para hacerlo.

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

Manzana: Es la unidad de división convencional de superficie en un área urbana, que ésta delimitada por vías y/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 especialmente 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 urbanización: Denominado 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.

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 localizado en suelo rural.

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: Es el local urbano que con ánimo de lucro se destina a guardar o arrendar espacios para depositar vehículos automotores dentro de una edificación construida para tal fin, o dentro de un predio habilitado con el mismo objeto.

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

Pasaje comercial Es un sitio de paso de conformación lineal que comunica dos o mas vías, a lo largo del cual se ubican locales para actividades comerciales o de servicios.

Patio: Espacio descubierto de una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma.

Pavimento: Es la superficie de rodadura que resulta de conformar una vía a partir de la subrasante o límite de explanación.

Pendiente: Es la inclinación longitudinal de una vía, corriente de agua, canal o 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.

Piso acabado: Es la superficie terminada y definitiva de cada nivel de una edificación.

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

Radio de giro: Es aquel que delimita la calzada de una esquina.

Recibo de construcción: Es el acto mediante el cual la Secretaría Municipal de Planeación y Valorización certifica que una obra fue ejecutada de conformidad con la licencia expedida y será válido para dotación de servicios públicos.

Recipientes de basura: Son todos aquellos elementos utilizados para depositar papeles, periódicos u otros desechos livianos, que causen suciedad, contaminación o deterioro estético al paisaje urbano.

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 solo es practicable la demolición (El concepto de remodelación también puede ser aplicada a una edificación en particular)

Restauración: Reconstrucción o adecuación de una edificación o espacio urbano para recuperar su aspecto original u 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 o a su frente.

Sardinel: elemento de concreto, asfalto u otro material para delimitar la calzada de una vía.

Saturación: Entiéndase como tal, el grado máximo de concentración de una misma actividad o uso cualquiera en un sector determinado.

Sección de vía pública: Es la distancia transversal total de la vía, comprendida entre límites con la propiedad privada colindante, incluyendo antejardín.

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

Semáforo: dispositivo electrónico cuya finalidad es enviar señales luminosas para controlar el flujo vehicular y peatonal en intersecciones viales.

Semisótano: Piso de una edificación que no sobresale más de uno con cincuenta (1.50) metros sobre el nivel más bajo del andén.

Separador: Elemento utilizado para diferencia 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 sanitarios públicos: Es toda la edificación colocada en el espacio público destinada a prestar un servicio sanitario a la comunidad en general con unas condiciones de aseo e higiene adecuadas.

Servicios comunales o colectivos: Instalación o conjunto de instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una o varias actividades comunales, para brindarles servicios a la población o habitantes de un poblado o sector.

Servicios sanitarios públicos: es toda edificación colocada en el espacio público destinada a prestar un servicio sanitario a la comunidad en general con unas condiciones de aseo e higiene adecuadas.

Serviteca: Es el establecimiento destinado al mantenimiento menor y suministro de insumo para los vehículos.

Sótano: 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.

Tarjeta de alineamiento Documento informativo que incluye la definición de los paramentos de un lote o edificación con las áreas publicas o privadas (vías, zonas verdes, parques públicos).

Teléfonos públicos: Son aparatos colocados en diferentes sectores del espacio público que sirven para facilitar la comunicación telefónica de la población flotante en las zonas de mayor afluencia de habitantes.

Unidad de vivienda: Entiéndase como tal una casa o apartamento para una sola familia.

Urbanización cerrada: Es la que presenta cerramiento físico de área, con vigilancia y controles que solo permiten el acceso y libre disfrute de sus edificaciones y áreas libres a sus respectivos propietarios, residentes y empleados.

Urbanización comercial: Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecua específicamente, para el uso principal de las actividades comerciales de compra, venta e intercambio de mercancía o de servicios.

Usos: Son las diferentes actividades que realiza diariamente la comunidad, se diferencia en residencial, comercial de servicios o industrial

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 compatible y puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar el uso principal, cumpliendo con las normas de saturación.

Uso especial: Es la destinación que se da a bienes inmuebles o áreas definidas para un adecuado desarrollo de programas de la Administración Municipal que exige reglamentación especial.

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 principal de la edificación: Es la actividad a la cual se dedica principalmente una edificación.

Uso obligado: Es la destinación que se establece para áreas, sectores, zonas o edificaciones, que debe mantenerse en el tiempo por la importancia y necesarias 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 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 obligación.

Vallas: Todo anuncio temporal o de dimensiones considerables, utilizado con 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.

Veredas: Es la división territorial del suelo rural, caracterizado por la baja contracción de viviendas.

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 por el proyecto como en la construcción.

Vía privada: Es aquella por la que 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 que es propiedad de la comunidad en general representada en el estado.

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

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

Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción (paramento)

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 protección forestal: Entiéndase como tal el área o parte de un terreno sembrado de árboles nativos o foráneos y que por circunstancias de orden ecológico, ambiental, o paisajístico se destina a proteger el medio ambiente, conservándola y protegiéndola para el bien común.

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 área de actividad múltiple: Es la zona o área de concentración de actividad, dedicadas a la localización intensiva de diversos usos compatibles y complementarios tales como: residenciales, comerciales, industriales y de servicios y que conforman centro de aglomeración de diverso orden en las áreas urbanas

Zona verde: Área 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 de libre acceso para todas las personas por ser de propiedad común de la colectividad.

CAPITULO II

DE LOS TRAMITES

ARTICULO 6° DE LOS PROCEDIMIENTOS

Todo trámite realizado ante la Secretaria de Planeación y Valorización del Municipio de Envigado o la Curaduría Urbana, tendrá una duración máxima de 45 días, no requerirán de intermediarios, y tendrán los costos correspondientes a cada uno de los trámites, los cuales serán entre otros; Impuestos de Construcción, de Publicidad Exterior, de Nomenclatura, Sellos de propiedad Horizontal, servicios de Alineamientos, Normas de construcción, Certificados de ubicación y demás expensas previamente determinadas mediante Actos Legales Administrativos, para lo cual se requerirá previamente los respectivos Paz y Salvos correspondientes (predial e industria y comercio).

ARTICULO 7° TRAMITE PARA SOLICITUD DE TARJETA DE ALINEAMIENTO

La Tarjeta de Alineamiento tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su expedición. Para la renovación de la tarjeta de alineamiento se deberá presentar la Tarjeta anteriormente vencida y el respectivo recibo de pago de la renovación, el cual tendrá el costo actual de una Tarjeta de Alineamiento.

En la Tarjeta de Alineamiento se definen los paramentos o retiros exteriores a un lote o edificación en relación con las vías, áreas públicas, quebradas, etc. Esta será requisito para la obtención de Licencias o permisos de construcción, Licencias de Urbanismo, Permisos de

Cerramientos, legalizaciones, Reformas y adiciones de cualquier tipo de construcción, con los siguientes requisitos:

Formulario de Solicitud que para tal efecto expide la Secretaria de Planeación y Valorización, con la siguiente información:

1. Clase de Alineamiento requerido, indicando si es para efectos de construcción, reforma, cambio de uso, adición, cerramiento, etc.
2. Dirección, identificación o Localización del predio, citando el número de la vía adyacente y la distancia en metros con respecto a la esquina de menor nomenclatura.
3. Linderos y Dimensiones del lote (frente, fondo y área).
4. Si el predio hace parte de una urbanización, se citará el número de la manzana, del lote y el nombre de la respectiva Urbanización.
5. Cuenta de Servicios Públicos del predio u otro predio vecino.
6. Certificado de Libertad y Tradición del predio.
7. Plano o esquema de Localización

ARTICULO 8°

TRAMITE PARA SOLICITUD DE NORMAS DE CONSTRUCCION.

Requisitos:

1. Formulario de Solicitud debidamente diligenciado que para tal fin se entregará en la Curaduría Urbana.
2. Plano de localización en cartografía actualizada Escala 1: 1000.
3. Las Normas de Construcción tendrán una vigencia máxima de un año contado a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 9°

SOLICITUD DE CERTIFICADOS DE USO DEL SUELO

Requisitos:

1. Formulario de Solicitud que para tal efecto entrega la Secretaria de Planeación y Valorización del Municipio de Envigado, debidamente diligenciado.
2. A la solicitud se le adjuntará el Recibo de pago de los derechos de dicho Certificado.
3. Para la emisión de los Certificados de Ubicación, se adjuntará en el formulario de solicitud un documento mediante el cual los vecinos del sector manifiesten no tener ninguna objeción para el establecimiento de la actividad en el sector. En caso de lindar por uno de sus costados con una edificación sometida a un reglamento de propiedad horizontal, dicho concepto se solicitará a la administración interna de la misma.
4. Adjuntar anterior Licencia de Funcionamiento (si la tiene) o Certificado de Usos del Suelo.

ARTICULO 10°

TRAMITE PARA SOLICITUD DE INSTALACION DE VALLAS

La localización publicitaria requerirá de una Licencia o Permiso expedido por el señor Alcalde Municipal, previo visto bueno de la Secretaria de Planeación y Valorización de Envigado y se regirá por las normas establecidas en la Ley 140 de 1994 y a las normas establecidas para tal fin en el presente acuerdo.

Una vez instalada la publicidad exterior de acuerdo a Las normas vigentes a la fecha, el interesado procederá a registrar ante la Secretaria de Planeación y Valorización del Municipio de Envigado tal hecho.

Requisitos:

Formato de solicitud el cual deberá adjuntar una foto a color de la valla o aviso en referencia, debidamente diligenciado.

1. Las Vallas o Avisos que se permitan, deberán cancelar un impuesto de acuerdo a lo establecido en actuales disposiciones locales. Para las Vallas o avisos que no se permitan, se procederá conforme a lo establecido en la Ley 140 de 1995.

ARTICULO 11°

REQUISITOS PARA PARTICION DE LOTES

Cuando se pretenda hacer una división (partición) de un lote, se deberá cumplir con los siguientes requisitos.

1. Certificado de Libertad de Veinte Años del Predio a dividir cuya fecha de expedición no sea superior a tres meses.
2. Presentar copia de Vías Obligadas emitidas para dicho loteo.
3. Tres copias Heliográficas en tamaño mínimo de 0.50 x 0.70 mts respectivamente firmadas por un Arquitecto o Ingeniero matriculado, dibujando el lote en Escala 1:100, 1:250, o 1:1000 que contenga
4. Cuadro de áreas y descripción actual del lote con dimensiones de Frente, fondo y área antes de la partición.
5. Cuadro de áreas y descripción del lote después del trámite con dimensiones del frente, fondo y áreas de cada uno de los lotes resultantes de la partición.
6. Esquema de localización general del lote en el sector, indicando los cruces de vías cercanas (Nomenclatura) y la orientación geográfica (norte)
7. Disponibilidad de servicios públicos para cada uno de los predios resultantes.
8. Tarjeta de Alineamiento Vigente.

ARTICULO 12°

TRAMITE PARA LA OBTENCION DE LICENCIA DE CONSTRUCCION.

Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

La expedición de una licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, sobre la titularidad de su dominio ni sobre las características de su posesión.

Requisitos:

1. Copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria del predio por urbanizar o construir, expedida con anterioridad no mayor de tres meses de la fecha de solicitud. Si el propietario fuere persona jurídica deberá acreditar la existencia y representación legal de la misma.
2. Fotocopia de la escritura del lote.

3. Copia del recibo de pago de impuesto predial en el que figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Tarjeta de alineamiento vigente.
5. Disponibilidad de Acueducto, Alcantarillado y Energía (cuando se trate de edificaciones localizadas en el perímetro urbano, adicionalmente se solicitará la disponibilidad del servicio de gas) emitidas por la entidad competente y/o las empresas prestadoras del servicio.
6. Autorización de la copropiedad en caso de reformas o adiciones en edificaciones que estén sometidas a Reglamentos de Propiedad Horizontal.
7. Estudio de Suelos para lotes en los cuales se pretenda construir un total de cuatro (4) o más pisos o en aquellos donde se tenga dudas por su localización, pendiente o estabilidad del terreno, etc.
8. Tres juegos de planos estructurales en formato mínimo de 0.50 por un 0.70 metros, debidamente firmados por un Ingeniero Civil Matriculado, y sus correspondientes memorias de cálculos, así como el aval del diseño acorde al Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes.
9. Tres juegos de Planos Arquitectónicos (copias Heliográficas) debidamente firmados por un Arquitecto Matriculado, a Escala 1:50, en formato mínimo de 0.50 x 0.70 que contengan: Plantas generales, Plantas de Fundaciones y desagües, Secciones de Vías, Fachadas y Cortes, Planta de techos, Gráfico de identificación y localización del predio (sin escala), Cuadro de áreas que contenga: frente, fondo y área del lote, área construida y área libre de primer piso, área construida y libre de pisos superiores (individualmente), área de sótano, área total construida.

Parágrafo 3°.

La aprobación de los desarrollos para Vivienda de Interés Social, será dada por la Curaduría Urbana 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

Parágrafo 4°.

La Licencia de Construcción tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables a treinta y seis (36), contados a partir de su entrega. Las Licencias de Construcción Señalarán plazos para ejecutar y realizar las obra autorizada. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva Licencia, siempre y cuando se compruebe la iniciación de la obra.

La licencia de construcción mediante el cual se autorice la edificación, modificación o ampliación de una estación de servicio, tendrá una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto acorde a lo establecido en el Decreto 1521 de 1998 emanado del Ministerio de Minas y Energía..

En los eventos en los cuales la obra no alcance a ser construida por causa no imputable al constructor, los términos anteriormente previstos podrán prorrogarse, siempre y cuando se demuestre previamente dicha circunstancia.

Parágrafo 5°.

La Licencia de Construcción deberá contener como mínimo, la siguiente información:

1. Vigencia.
2. Características Básicas del proyecto según información suministrada en el formulario de solicitud de licencia.
3. Nombre del constructor responsable con su respectivo número de registro e indicación expresa de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que garanticen tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
4. Indicación de la obligación de mantener en la Obra la Licencia y los planos con constancia de radicación y de exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente así como la valla de identificación de la licencia.

Parágrafo 6°.

Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias de urbanismo o construcción, procederán los recursos de reposición o apelación. Este último se interpondrá ante la Oficina Municipal de Planeación y Valorización del Municipio de Envigado, o en su defecto, ante el Alcalde Municipal y deberá resolverse de plano.

Parágrafo 7

El Urbanizador que no cumpla con lo estipulado en el Estatuto Municipal de Planeación, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Artículo 104 de la Ley 388 de 1997:

ARTICULO 13°

TRAMITE PARA INSCRIPCIÓN COMO CONSTRUCTOR

1. Presentar Carta de Solicitud para inscribirse como tal.
2. Presentar Fotocopia de Registro de Cámara de Comercio de existencia y representación legal.

ARTICULO 14°

TRAMITE PARA OPTENCION DE PERMISO DE PROMOCION Y ENAJENACION DE INMUEBLES CON DESTINO A VIVIENDA

Este trámite solo se requiere para proyectos de cinco o mas unidades de vivienda, y para el otorgamiento del premo se solicitarán los siguientes requisitos:

1. Solicitud o petición suscrita por el interesado o representante legal.
2. Indicar el número de registro asignado por la secretaria de planeación y valorización del municipio de envigado mediante el cual se inscribió como constructor.
3. Certificado de paz y salvo con la superintendencia bancaria o de sociedades con fecha de expedición no mayor a 30 días.
4. Certificado de paz y salvo de industria y comercio.
5. Copia de la escritura pública de adquisición de los terrenos y del folio de matrícula inmobiliaria con no mas de 45 días de expedición. Si el inmueble no pertenece al solicitante, el propietario debe respaldar con su firma la petición y hacer presentación personal.

6. Anexar los modelos de contrato por celebrar con los futuros adquirientes de las viviendas, que indiquen los tipos de contrato, elementos o cláusulas que contendrán, garantía, sistemas de financiación y de estar gravados con hipoteca los terrenos, adjuntar constancia del acreedor hipotecario que se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecta a cada unidad.
7. Si el inmueble está sometido a reglamento de propiedad horizontal, anexar copia de la escritura del reglamento; observando las exigencias establecidas en los numerales del 1° al 21° del artículo 5° y el Parágrafo 3° del artículo 06 del decreto 1365 de 1986.
8. Si el programa o plan requiere de la autorización de la asamblea, junta de socios o junta directiva; se adjuntará copia del acta correspondiente.
9. Citar el acto administrativo (mediante oficio o resolución) que autoriza la urbanización o licencia provisional de construcción
10. Certificado del ingeniero civil o arquitecto responsable de la construcción en el que se acredite:
11. Que la obra se ceñirá a las licencias o permisos aprobadas y se adelantará con criterio técnico y que se construirá con materiales de primera calidad.
12. Sobre la ejecución del presupuesto de la obra, relacionados con los ítem mas representativos del proceso de construcción, especificando el porcentaje de avance de la obra a la fecha de presentación de la solicitud de permiso (flujo de fondos).
13. Planos arquitectónicos, de localización y cuadro de áreas debidamente aprobados, los cuales serán devueltos posteriormente.
14. Reglamento de propiedad horizontal debidamente protocolizado.
15. Diligenciar los formularios sobre la información financiera contable, conforme a los formatos diseñados por la secretaria de planeación y valorización del municipio de Envigado, debidamente firmados por el interesado o representante legal, por contador público y llegando el caso por el revisor fiscal.
16. Certificado de la corporación de ahorro y vivienda, en el caso de tener crédito para la construcción
17. Descripción del tipo de materiales específicos y acabados que se emplearán en la obra.
18. Paz y Salvo de predial y Valorización.

ARTICULO 15°

TRAMITE PARA RECIBO DE OBRAS MAYORES Y/O DE URBANISMO

Este tramite solo se realizará para aquellos proyectos que tengan obligaciones urbanísticas y solo podrá realizarse en el momento en que esté concluida la obra en un 70 %, incluidos los acabados exteriores y los tratamientos de los muros que sobresalgan de otras edificaciones (laterales y culatas). y para tal fin se solicitará los siguientes requisitos:

1. El recibo de la obra no conlleva la responsabilidad de mantenimiento o reparación a las instalaciones que no sean cedidas a favor del Municipio de Envigado.
2. Certificado de Paz y Salvo de predial y valorización.
3. Certificado de Seguridad expedido por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Envigado.
4. Acta de Vecindad Final
5. Acta de recibo de redes de servicios públicos básicos expedidos por las empresas prestadoras del mismo (acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos y gas).

6. Reglamento de Propiedad Horizontal.
7. Acta de recibo de pavimentos, andenes, cordones y zonas verdes públicas cedidas, debidamente engramadas y arborizadas, expedida por la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Envigado.
8. Garantía de estabilidad de las obras exteriores e interiores.
9. Fotocopia de la Escritura pública de cesión, debidamente inscrita ante la oficina de registro de instrumentos públicos o recibo de pago de éstas.
10. El Constructor y/o Urbanizador entregará a la Secretaria de Planeación y Valorización, en el momento del Recibo Final de Obra por parte de dicha Secretaria, un juego de Disquetes (Original y Copia), de 3 1/2 Pulgadas de Alta Capacidad, que contendrá el Archivo Digital del Urbanismo y Localización Cartográfica una vez desarrollado el Proyecto, amarrado a la Red Geodésica Nacional, en escala 1:1000, en formato AUTOCAD, archivos con extensión DWG, DXF o formato ARCAD con coberturas exportadas en archivos con extensión E00. Además de lo anterior se entregará a la Secretaría de Planeación el ploteo final en papel albanene Escala 1:1000, tamaño 50 x 70 cm.

ARTICULO 16°

TRAMITE PARA RECIBO DE OBRAS MENORES

Todo proyecto nuevo, reforma o adición deberá efectuar éste trámite ciñéndose estrictamente a los términos de la Licencia o permiso para construcción. Y los requisitos para tal fin serán los siguientes

1. Certificado de Paz y Salvo de predial y valorización.
2. Dicho trámite solo podrá realizarse en el momento en que esté concluida la obra en un 70 %, incluidos los acabados exteriores y los tratamientos de los muros que sobresalgan de otras edificaciones (laterales y culatas).
3. Planos arquitectónicos y estructurales aprobados por la entidad competente.
4. Acta de recibo de redes de servicios públicos básicos expedidos por las empresas prestadoras del mismo (acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos y gas).

ARTICULO 17°

TRAMITE PARA CONSTRUCCION POR ETAPAS.

Puede ser un trámite simultáneo con la solicitud de licencia o posterior a ésta y para tal fin se deberá acreditar mediante oficio la solicitud planteada y adjuntar dos copias del plano urbanístico aprobado, en el cual se indican las etapas de construcción con una clara convención y se detallan los cuadros de áreas, correspondientes a cada etapa, según prototipo vigente las cuales deberán ser autosuficientes en todas sus normas y obligaciones urbanísticas.

ARTICULO 18°

TRAMITE PARA VISTO BUENO AL TRATAMIENTO Y DOTACION DE ZONAS VERDES A CEDER Y SERVICIOS COLECTIVOS.

Este trámite debe hacerse cuando las zonas verdes y servicios colectivos se aprueban al interior del proyecto urbanístico o cuando la cesión de zonas verdes se compensa en otro

sitio dentro de las alternativas previamente autorizadas por la Secretaria de Planeación y Valorización. Este podrá ser un trámite simultáneo con la solicitud de licencia o posterior a ésta.

Este trámite será prerrequisito para el recibo de la urbanización y para tal fin el interesado deberá presentar su solicitud escrita y adjuntar dos juegos de planos del proyecto urbanístico con las áreas verdes públicas y de servicios colectivos escala 1:1000 (Localización), escala 1:500, 1:200 diseño urbano y arquitectónico; áreas claramente delimitadas, acotadas, con detalles de amoblamiento o dotación (tratamiento de exteriores, terrazas, arborización, jardines, bancas, iluminación, andenes o senderos, juegos infantiles, etc.) indicando la destinación específica (tipo de parque y tipo de equipamiento colectivo), especificaciones técnico - constructivas, como materiales de paredes, pisos, cubiertas, áreas de servicio, sistemas de administración, etc.

ARTICULO 19°

TRAMITE PARA LA CESION DE LAS FAJAS AL MUNICIPIO.

Requisitos:

1. Solicitud para el visto bueno de las áreas a ceder.
2. Borrador de la Escritura de Cesión de Fajas
3. Dos juegos de planos urbanísticos a escala adecuada para apreciar detalles que contengan La localización con clara nomenclatura o dirección, coordenadas geodésicas y convenciones asumidas para las áreas a ceder según la destinación, perímetro de las áreas a ceder demarcado con letras o números en los puntos en que cambia de dirección y acotando la distancia entre éstos. Total de las áreas registradas al interior de cada perímetro, cuadro de áreas, en relación con las fajas y destinaciones.

ARTICULO 20°

TRAMITES Y REQUISITOS PARA LA ASIGNACION DE NOMENCLATURA

Se requiere para vías y senderos públicos, para cada edificación y destinación independiente, nueva o reformada, otorgándose conjuntamente con la Licencia o Permiso de parcelación, urbanización, o construcción.

1. Solicitud por escrito.
2. Planos Urbanísticos aprobados (en urbanizaciones o parcelaciones).
3. Plano de localización (para las construcciones menores)
4. Licencia o Permiso de construcción.
5. Recibo de pago de los impuestos de construcción y nomenclatura.

ARTICULO 21°

TRAMITE PARA SELLO DE PLANOS PARA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

1. Solicitud presentada a la Curaduría Urbana radicada por el archivo.
2. Licencia de construcción, con la nomenclatura.
3. Dos juegos de planos actualizados, con sus áreas, destinación y nomenclatura, que contenga: Planta arquitectónica de cada una de las viviendas que componen el inmueble, con su respectiva nomenclatura. La nomenclatura debe indicarse en la localización y

fachada. La localización debe llevar su respectivo norte y el dimensionamiento del lote y sus respectivos linderos. Los patios y vacíos deben indicarse en planta y especificar sus dimensiones en el respectivo cuadro de áreas. Los patios como áreas libres y los vacíos como áreas comunes. En el cuadro de áreas identificar independientemente su nomenclatura y áreas privadas (construida, libre y total) por apartamento o local. Determinar la altura libre entre pisos (en fachadas y cortes).

ARTICULO 22º

TRAMITE PARA ASIGNACION DE ESTRATO

En el momento del recibo de la obra, el interesado deberá realizar la solicitud de asignación de estrato mediante oficio dirigido a la Secretaria de Planeación y Valorización.

ARTICULO 23º

TRAMITE PARA RECLAMACION DE ESTRATO

Requisitos

1. Diligenciar formulario o solicitud escrita del interesado.
2. A la anterior solicitud se le deberá adjuntar copia de la factura de servicios públicos domiciliarios.

TITULO II.

NORMAS ESTRUCTURALES DEL P.O.T.

ARTICULO 24º

ADOPCION DE LAS NORMAS ESTRUCTURALES DEL POT.

Adóptese las Normas Estructurales del P.O.T. las cuales son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan de Ordenamiento y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del POT. o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

CAPITULO I

CLASIFICACION DEL TERRITORIO

ARTICULO 25º

ADOPCION DE CLASES Y CATEGORIAS DEL SUELO

Adoptase las siguientes clases y categorías del suelo para el municipio de Envigado, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV de la ley 388 de 1997, definido y delimitado en el Capítulo I del Título III (Artículos 21 al 36 del Plan de Ordenamiento Territorial Para el Municipio de Envigado).

CLASE DE SUELO	AREA	PORCENTAJE
SUELO URBANO	12'122.845 m2	15.38 %
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	1'506.471 m2	1.91 %
SUELO RURAL	65'176.809 m2	82.71 %
CATEGORIA DE SUELO	AREA	PORCENTAJE
SUELO SUBURBANO	397.757 m2	0.50 %
SUELO DE PROTECCIÓN	11'512.187 m2	14.60 %

CAPITULO II.

CONSERVACION Y MANEJO DE CENTROS HISTORICOS

ARTICULO 26°

DEFINICION DE PATRIMONIO CULTURAL

Conforman el Patrimonio Cultural las áreas, edificaciones y elementos de valoración urbanística, arquitectónica, histórica y cultural que de manera individual o colectiva constituyen un legado importante en la memoria de las gentes ligadas al Municipio de Envigado.

ARTICULO 27°

OBJETIVO

El presente Capítulo propende por la valoración, preservación, y adecuado mantenimiento de los bienes tangibles e intangibles considerados como de gran valor histórico o arquitectónico con el fin de mantener en el tiempo y en el espacio la representatividad volumétrica de las edificaciones consideradas de gran valor histórico o arquitectónico, además de la exaltación simbólica de su entorno.

ARTICULO 28°

TIPOS DE INTERVENCIÓN

Entiéndase por intervención todo acto que cause cambios al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo.

De acuerdo con los valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos y culturales que posean las edificaciones de gran valor patrimonial enunciadas en el presente acuerdo, se podrán clasificar por niveles de conservación en los cuales se permitirá uno o varios de los siguientes tipos de intervención: Restauración, Recuperación, Consolidación, Conservación, Adecuación, Preservación, Liberación Parcial, Ampliación y/u otros que se determinen deberán implementarse mediante la formulación de un plan parcial.

Ningún bien que halla sido declarado de interés cultural podrá ser demolido, destruido, parcelado o removido sin la respectiva autorización de la entidad que lo haya declarado como tal.

ARTICULO 29°

INVENTARIO DE INMUEBLES PATRIMONIALES

Los bienes inmuebles patrimoniales relacionados a continuación deben ser protegidos, mantenidos y conservados por sus propietarios; por tal motivo no podrán ser demolidos, debiendo sus propietarios cumplir a cabalidad con las exigencias de restauración, conservación, preservación y mantenimiento exigidas en este acuerdo.

Para efectos de la reglamentación del presente acuerdo se establecen como edificaciones consideradas de gran valor histórico - arquitectónico, a los siguientes:

1. Escuela Fernando González
2. Antigua Estación del Ferrocarril.
3. Casa Museo Otraparte donde murió el escritor Fernando González
4. Iglesia De Santa Gertrudis.
5. Antiguo Palacio Municipal
6. Iglesia de San José
7. Casa De La Cultura "Miguel Uribe Restrepo"
8. Iglesia De Santa Bárbara De La Ayurá.
9. Casa Blanca donde vive la Pintora Débora Arango
10. Colegio La Presentación y Capilla Adjunta
11. Iglesia San Marcos
12. Casa Quinta la Alquería (Urbanización Alquerías de San Isidro).
13. La Plaza de Mercado, la cual tendrá un tratamiento de conservación y / o restauración, pero no tendrá radio de influencia o tratamiento especial a sus predios colindantes o que le den frente.
14. Escuela La Pava

ARTICULO 30°

MANEJO E INTERVENCIÓN DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA A LAS EDIFICACIONES CONSIDERADAS DE GRAN VALOR HISTÓRICO O ARQUITECTÓNICO:

Se deberán tener estas consideraciones para los siguientes patrimonios: Escuela Fernando González, Casa de la Cultura "Miguel Uribe Restrepo", Iglesia de Santa Bárbara de La Ayurá, Iglesia de Santa Gertrudis, Antiguo Palacio Municipal, Iglesia de San José, Casa Museo Otraparte donde nació el escritor Fernando González.

1. En éstas áreas la altura frontal de la nueva edificación, deberán ser iguales o menores a la establecida en el edificio considerado como de gran valor arquitectónico a nivel del enrase de cubierta.
2. Las edificaciones colindantes o que den frente principal, lateral o diagonal a la Iglesia de San José, la Iglesia de Santa Gertrudis, y el Antiguo Palacio Municipal, deberán tener como mínimo dos niveles, donde el primero de ellos tendrá una altura libre mínima de 3.50 metros.
3. Dichas construcciones nuevas no podrán anular vanos o cualquier elemento característico de la fachada posterior o lateral del edificio en referencia.
4. Si el edificio considerado de gran valor histórico o arquitectónico posee accesos o vanos sobre sus fachadas laterales, la edificación colindante deberá respetar un retiro mínimo de cinco (5) metros a partir del primer nivel.
5. Si se plantea tratamiento de fachada, ésta deberá tener los acabados similares y el mismo lenguaje de las edificaciones referidas en el presente acuerdo.
6. Si la fachada lateral del edificio en referencia es cerrada; la nueva edificación colindante podrá ser eximida de los retiros laterales.
7. La nueva edificación colindante que se proyecte, deberá darle continuidad al alineamiento principal de fachada, definidos por la edificación determinante.
8. En los predios localizados dentro de las áreas de influencia anteriormente enunciadas y que no colinden con la edificación considerada de gran valor histórico o arquitectónico, se permitirá desarrollar la altura máxima permitida en el sector acorde al área y a la franja de densidad donde se ubica, desde una distancia de cinco metros contados a partir de la línea de paramento frontal.
9. La subdivisión predial sólo se permitirá bajo régimen de propiedad horizontal.
10. No se permitirá el englobe de predios. El englobe de predios solamente se podrá dar con el objeto de recomponer unidades de destinación.
11. Los proyectos de intervención en predios que hacen parte de una unidad de destinación deberán ser desarrollados teniendo en cuenta la edificación en su conjunto.
12. Las intervenciones propuestas para alguno de los predios que conforman una unidad de destinación sólo se permitirán si hacen parte de un proyecto integral que involucre a toda la unidad. En tal caso, las obras interiores podrán ser adelantadas en forma independiente para cada predio pero las que involucren la fachada y el tramo fronterero deberán ser llevadas a cabo simultáneamente para todos los predios que conforman la unidad de destinación.
13. No podrán modificarse las cubiertas, la ornamentación, los acabados ni el color de las fachadas, los patios y demás elementos compartidos por la edificación sin que sea parte de un proyecto integral para la unidad.
14. Mezanines: No se permitirá la construcción de mezanines en los inmuebles del sector reglamentado.
15. Las fachadas deberán ser pañetadas y pintadas. No se permitirán enchapes de ningún género, así como tampoco las pinturas de aceite y adherentes sintéticos. La carpintería deberá ser en madera pintada. Las canales y bajantes que estén a la vista deberán ser únicamente en latón o lámina metálica, de sección semicircular y sujetas con ganchos en hierro. Las bajantes deben ir obligatoriamente por dentro del muro en el primer piso.

16. Todas las culatas existentes y las que resulten en adelante de obras nuevas o ampliaciones en el sector reglamentado deberán tener como materiales de acabado los mismos de las fachadas principales del inmueble.
17. Todas las obras que se realicen hacia el espacio público deberán paramentarse
18. En predios de Conservación Integral y de Conservación Tipológica: no se exigirán parqueaderos, exceptuando los inmuebles de Conservación Parcial solamente cuando se realice una obra de ampliación y/o o se sustituya la totalidad de la edificación.
19. Semisótanos: No se permitirá la construcción de semisótanos dentro del sector reglamentado.
20. Mantenimiento: Es deber de los propietarios de los inmuebles mantener en buen estado las fachadas y andenes de las edificaciones del Centro Histórico o área de influencia. Se deberán adelantar obras de mantenimiento periódicamente y especialmente con motivo de festividades.

ARTICULO 31°

DELIMITACION DE AREAS DE INFLUENCIA

El área de influencia de dichas edificaciones estará determinada por:

1. Los predios que colindan con la edificación determinada como de gran valor histórico o arquitectónico en los primeros cinco metros de la línea del paramento.
2. Aquellos predios que estando localizados al otro costado de la vía, den al frente principal, lateral o diagonal de la edificación considerada de gran valor histórico o arquitectónico. También en los primeros cinco metros de la línea del paramento.
3. En consecuencia, para efectos de darle aplicación a las normas establecidas en el Artículo anterior, los predios afectados por la determinación de radios de influencia serán los siguientes:

Por la Escuela Fernando González.

21-012-011	21-032-011	21-032-012	21-032-013	21-
032-014				
21-032-015	21-032-016	21-032-017	21-033-011	22-
002-022				
22-003-028	22-004-001	22-005-025	22-005-026	22-
005-027				
22-005-028	22-005-029	22-005-030	22-005-031	22-
005-032				
22-005-033	22-005-034	22-005-045	22-013-001	22-
013-002				
22-014-001	22-014-002	22-014-004	22-022-015	22-
022-016				
22-022-017	22-022-018	22-022-019	22-022-020	22-
022-021				

Por la Casa Museo Otraparte donde nació el escritor Fernando González:

38-002-001 38-002-003

Por la Iglesia de Santa Gertrudis:

22-018-003 018-007	22-018-004	22-018-005	22-018-006	22-
22-018-008	22-018-013	22-018-018	22-019-001	

Por el Antiguo Palacio Municipal:

22-010-001 010-008	22-010-005	22-010-006	22-010-007	22-
22-010-012 010-030	22-010-013	22-010-028	22-010-029	22-
22-010-031	22-010-032	22-010-033		

Por la Iglesia de San José:

14-013-008 017-001	14-013-009	14-013-011	14-013-010	14-
14-017-002 018-001	14-017-003	14-017-004	14-017-005	14-
14-018-027 018-031	14-018-028	14-018-029	14-018-030	14-
14-018-032 018-039	14-018-036	14-018-037	14-018-038	14-
14-018-041	14-018-042	14-018-043	14-018-044	

Por la Casa de la Cultura "Miguel Uribe Restrepo":

24-008-001 004-009	25-004-006	25-004-007	25-004-008	25-
25-005-007 005-011	25-005-008	25-005-009	25-005-010	25-
25-005-012 007-002	25-006-001	25-006-002	25-006-016	25-

Por la Iglesia de Santa Bárbara de La Ayurá:

29-001-001 007-020	30-007-017	30-007-018	30-007-019	30-
30-007-021 008-003	30-007-024	30-008-001	30-008-002	30-
30-009-001 009-037	30-009-002	30-009-010	30-009-035	30-
30-009-040				

ARTICULO 32º

SEGUIMIENTO Y CONTROL

A la Secretaría de Planeación Municipal le competen, además de las funciones generales y específicas asignadas en la presente reglamentación, el control y supervisión de las obras o intervenciones en las áreas de influencia anteriormente definidas, en los siguientes aspectos:

1. Por solicitud de los interesados en realizar intervenciones en inmuebles del área urbana, señalar las normas que se aplican para la elaboración de proyectos de arquitectura y urbanismo y elaborar la demarcación respectiva, según las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo.
2. Solicitar a la autoridad policial correspondiente la suspensión de toda obra o construcción que carezca de aprobación o que, teniéndola, se aparte de las obras o planos aprobados o contravenga lo dispuesto en esta reglamentación y autorizar a dicha instancia la reapertura de la obra o construcción cuando se compruebe que cumple con los requisitos exigidos por esta reglamentación.
3. Remitir al Curador Urbano el concepto presentado por la instancia a que corresponda evaluar el proyecto, cuando éste sea aprobatorio, para que se encargue de expedir la licencia de construcción.
4. Solicitar a la Alcaldía Municipal la imposición de las sanciones del caso a aquellos propietarios que no cumplan con la normatividad contenida en el presente Acuerdo o con los términos de las Licencias.
5. Asesorar y promover campañas orientadas al conocimiento, valoración y preservación del patrimonio cultural inmueble, tales como exposiciones, concursos, seminarios y publicaciones y otorgar reconocimiento público, mediante distinciones y premios a quienes contribuyan a la preservación de los bienes que conforman el patrimonio inmueble de la ciudad.
6. Es deber de las autoridades municipales competentes, administrativas y de policía brindar apoyo e información a los ciudadanos sobre los procedimientos que se adelanten en contra de los infractores.

ARTICULO 33º

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CIUDADANOS:

Los Ciudadanos que intervengan el patrimonio inmueble del área objeto de reglamentación, tendrán derecho a obtener de la Secretaría de Planeación Municipal información oportuna sobre las Categorías de Intervención y las normas a seguir.

Los ciudadanos estarán en la obligación de acogerse a la normativa vigente y a las disposiciones particulares sobre los trámites a seguir para obtener las diferentes licencias y permisos.

ARTICULO 34º

MODIFICACION DE LA REGLAMENTACION

Para modificar la reglamentación contenida en el presente Acuerdo, bien sea mediante norma específica o como componente del Plan de Ordenamiento Urbano, se requerirá en especial cumplir con el siguiente trámite, sin perjuicio de las normas particulares sobre formulación o modificación del mencionado plan:

1. Se requerirá la elaboración previa de un estudio técnico especial en el que se evalúen y sustenten las modificaciones propuestas en concordancia con la legislación nacional sobre preservación del patrimonio cultural.

2. El Proyecto de Acuerdo será sometido a consulta con las organizaciones cívicas, ambientales y agremiaciones profesionales que tengan participación en la conservación y desarrollo de patrimonio histórico arquitectónico.

Parágrafo

El Alcalde Municipal definirá mediante reglamento las entidades cívicas y de profesionales que participarán en la consulta de los proyectos de modificación de la reglamentación contenida en el presente Acuerdo la forma de elegir sus representantes y los procedimientos para la consulta.

CAPITULO III.

DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

**ARTICULO 35°
DEL SISTEMA VIAL**

El manejo del sistema vial se fundamentará en una concepción integral y equilibrada que articula las relaciones de circulación vehicular y peatonal con el espacio público y el Urbanismo de la Ciudad.

**ARTICULO 36°
VIAS DE ACCESO**

Todo proyecto comprendido dentro del Suelo Urbano y los desarrollos que se autoricen en el Suelo de Expansión Urbana y Suelo Rural del Municipio de Envigado, se ceñirá a las disposiciones del sistema vial contempladas en los planes viales municipales y deberá contemplarse un acceso al terreno a través de una vía pública con las secciones mínimas establecidas en el presente Estatuto y en el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que por la fijación de las vías obligadas el acceso debe disponerse por una sección pública diferente.

**ARTICULO 37°
TRAZADO DE LAS VIAS**

Las vías inherentes a un proyecto pertenecientes al sistema vial de servicio, serán proyectadas por la Secretaría de Planeación y Valorización, para ser incorporadas como vías Obligadas, Cuando las condiciones físicas del terreno lo permitan, en el trazado de las vías se dará continuidad a las existentes en los sectores adyacentes, las vías internas a un desarrollo urbanístico podrán ser propuestas por el urbanizador y aprobadas por la Secretaría Municipal de Planeación y Valorización.

Parágrafo

Cuando una vía troncal o regional atraviere o limite un desarrollo, se podrán exigir vías de servicio paralelas por el acceso a los lotes.

ARTICULO 38° VOLTEADEROS

En las vías que rematan para volteaderos, en las cuales sea factible su futura prolongación, se deberá construir sus calzadas hasta el borde límite del desarrollo sin obstáculos que irrumpen su continuidad, permitiendo de igual forma su maniobrabilidad.

ARTICULO 39° ACCESO DIRECTO A LOS LOTES

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

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

ARTICULO 40° SECCION PUBLICA MINIMA DE LAS VIAS

Las vías principales o publicas de una Urbanización Residencial en el Suelo Urbano tendrán una sección pública mínima de trece (13) metros distribuidos así: Calzada; 7.00 metros, Zona Verde; 1.50 mts y Andén; 1.50 metros. La sección del antejardín será la establecida acorde a la tipología de urbanización o proyecto (5.00 metros para vivienda Multifamiliar o de 3.00 metros para vivienda Unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar.

La sección mínima de las vías vehiculares privadas será de seis metros de calzada, zona verde de 1.50 metros y andén de 1.50 metros.

No se permitirá la construcción de un solo carril de calzada, exceptuando las vías que delimitan tangencial o periféricamente un lote a construir, las cuales se conformarán en la extensión del predio con la sección pública establecida desde el eje de la vía actual.

Parágrafo 1.

Las Urbanizaciones Industriales deberán disponer de Vías, tanto de acceso directo, como internas, las cuales tendrán una sección de 26.50 mts distribuidos así: 10.50 mts de Calzada, Zona Verde: 1.50 mts, Andén: 1.50 mts y antejardín de 5.00 metros (en ambos costados)

Parágrafo 2.

En corredores de actividad Múltiple que sea necesario la disposición de parqueadero aledaño a la calzada en Vías del sistema troncal, arterial y colector, la Secretaría de Planeación y Valorización analizará en 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.

Parágrafo 3.

Para el suelo Rural se deberá propender por un sistema vial que busque la conexión entre las vías, principales existentes, teniendo en la cuenta las características topográficas de los terrenos, la protección ambiental y la accesibilidad a las zonas de producción y a los núcleos veredales.

En las Parcelaciones la vía principal será debidamente pavimentada, conformada y acordonada, y la sección de ésta vía será de 6.00 metros de calzada, 1.00 metro de cuneta lateral y el cerramiento se realizará a 8.00 metros respecto al eje de la vía. Las vías al interior de cada parcela serán de dominio privado y su mantenimiento estará a cargo de sus usuarios.

Para cada uno de los lotes resultantes de una parcela deberá garantizarse el acceso directo desde una vía vehicular.

1. Las construcciones a localizarse en el Suelo Rural del Municipio de Envigado deberán respetar un retiro mínimo frontal a eje de vía de acuerdo al cuadro establecido en el presente estatuto.
2. Para la Carretera Alto de Las Palmas - Aeropuerto, el retiro mínimo de construcción para uso residencial será de 50.00 metros contados a partir del eje de la vía, y 30.00 metros para el Uso Comercial o de Servicios.
3. Para las Vías Alto de Las Palmas - Retiro, San Diego - Alto de las Palmas o la nueva Vía Escobero - Alto de las Palmas, el retiro mínimo será de 30.00 contados a partir del eje de la vía.
4. El radio mínimo de las curvas horizontales será de 15.50 metros, con pendientes máximas del 20 %, dependiendo de las condiciones topográficas. Para cada uno de los lotes comprendidos en la parcelación, deberá disponerse del acceso directo a través de una vía vehicular.

ARTICULO 41º SENDEROS PEATONALES

Se autoriza destinar para tal fin un porcentaje del área reservada para vías siempre y cuando cumplan con la necesidad de parqueaderos y estas vías se asienten sobre terreno natural. Cumpliendo las siguientes especificaciones

1. Para terrenos con pendientes superior al 12 % se exigirá una sección de doce metros distribuidos así, seis metros de zona libre al centro engramada y arborizada, andén de 1.50 metros y antejardín de 1.50 metros.
2. Para terrenos con pendientes superiores al 12 % los senderos tendrán una sección de la dimensión y distribución anteriores pero estarán provistos de cunetas adecuadas al borde de los andenes.
3. Los andenes se construirán de acuerdo a las exigencias de la pendiente del terreno, combinándose trayectos planos con trayectos en gradas o escalas. Así mismo podrán construirse rampas siempre y cuando estas no excedan una pendiente del 8 %.
4. La longitud máxima de las vías peatonales será de 80.00 metros entre vías vehiculares.
5. La zona libre central engramada y arborizada correspondiente a las vías peatonales no podrán ser computadas dentro del porcentaje obligatorio para zonas verdes públicas o privadas de la urbanización.

ARTICULO 42°

Las secciones de las vías, enunciadas anteriormente, podrán tener alguna modificación de su sección o alteración del orden establecido para cada una de ellas, previo concepto y autorización de la Secretaría de Planeación y Valorización pero no podrá evadirse la conformación de alguno de sus elementos (calzada, zona verde, andén, cunetas, sobreechanos, etc.), en caso de que el interesado no pueda garantizar su vinculación a la malla vial, no se autorizará su desarrollo urbanístico.

ARTICULO 43°

VIAS OBLIGADAS

Toda vía consignada en el Plan Vial del Municipio de Envigado, tendrá el carácter de vía obligada, y la Secretaría de Planeación Municipal suministrará la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto, el cual podrá proponer variaciones al alineamiento dentro de su terreno para su análisis respectivo.

Las vías que comprometen un lote deberán ser construidas por el interesado y entregarse con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos de acuerdo con las exigencias de las entidades competentes.

ARTICULO 44°

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS PARA LA CONSTRUCCION DE VIAS

La Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Envigado, bajo cuya responsabilidad está la vigilancia y el mantenimiento de las mismas, establecerá las especificaciones técnicas para tal fin. Las secciones y dimensiones, al igual que los alineamientos horizontales y verticales serán función y competencia de la Secretaría de Planeación y Valorización.

ARTICULO 45°

VIAS COLECTORAS Y DE SERVICIO

Cuando una vía de los sistemas troncal o regional atraviese o limite un desarrollo urbanístico, se podrá solicitar el diseño y construcción por parte del interesado de vías de servicio paralelas con sus respectivas zonas de transición para sus empalmes con la troncal o regional respectiva.

Las vías colectoras y de servicio 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 entre las vías de servicio con las troncales, arteriales y regionales. La Secretaría Municipal de Planeación y Valorización de Envigado podrá exigir modificaciones al sistema vial colector y de servicio propuesto por el interesado, en aras de la convivencia, de la seguridad colectiva para la comunidad y del buen funcionamiento vial municipal.

ARTICULO 46°

DISEÑO DE RASANTES

El empalme de la rasante de dos vías se hará con las curvas verticales adecuadas con el diseño geométrico conservando diez metros desde el borde de la calzada o de la bahía hasta el inicio o terminación de la curva vertical.

ARTICULO 47°

CONSTRUCCION PARCIAL DE VIAS

Cuando se haya de conceder autorización para construir un tramo de una vía de mayor longitud, correspondiente al Plan Vial, la Secretaría de Planeación y Valorización verificará en el diseño la posibilidad de ejecutar la continuación de ésta. El interesado presentará el proyecto con el alineamiento horizontal y vertical para ser apropiados los empalmes con el resto de las vías.

ARTICULO 48°

VIAS PARA TRANSPORTE PUBLICO

Todo desarrollo de vivienda que prevea 100 o mas unidades, deberá disponer de una vía colectoras para el transporte público, acorde a las especificaciones establecidas en el Plan Vial Municipal.

Los paraderos de los vehículos de transporte público colectivo (buses, busetas, microbuses y colectivos) se ubicarán de tal manera que causen el menor impacto posible de tráfico y ambiental. La Secretaria Municipal de Transportes y Tránsito en coordinación con Planeación y Valorización, señalarán la ubicación de los paraderos de buses para las diferentes rutas que circulan por nuestro Municipio.

ARTICULO 49°

DE LAS NORMAS SOBRE SEÑALIZACION VIAL

En todas las vías conformadas dentro del Territorio Municipal, se establecerá una señalización clara y visible sobre los sentidos de circulación, restricciones de estacionamiento, cargue y descargue, paraderos de buses, parqueaderos públicos y demás aspectos que contribuyan a una circulación ordenada y segura de vehículos y peatones.

CAPITULO IV

DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 50°

DE LA ESTRATEGIA BASICA PARA EL MANEJO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

El acceso a los Servicios Públicos está definido como un derecho fundamental del ciudadano y como una finalidad social del Estado, en cuanto le corresponde garantizar el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población a partir de su adecuada cobertura, eficiencia calidad y manejo de los aspectos técnicos y socio - Económicos relacionados con su prestación.

ARTICULO 51°

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS

Todo proyecto urbanístico o de construcción individual desarrollado en el Suelo Urbano del Municipio de Envigado, cualquiera que sea su uso, deberá ofrecer accesibilidad y posibilidad de instalación futura de Servicios básicos de; Acueducto, Alcantarillado, Energía, Telefonía Fija, Gas, Alumbrado Público, Nomenclatura, Aseo y Recolección de basuras.

ARTICULO 52°

COBERTURA GEOGRAFICA DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Las Empresas autorizadas prestarán los servicios públicos domiciliarios en aquellas zonas desarrolladas urbanísticamente, obedeciendo al propio plan de expansión y con sujeción a las disposiciones para la materia.

ARTICULO 53°

VINCULACION A LA MALLA URBANA

Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicios públicos, el interesado deberá construir las redes y las vías principales necesarias para su vinculación, previa aprobación la Secretaria de Planeación Municipal de Envigado y la empresa prestadora de servicios.

Parágrafo 1°

En caso de requerirse sistema de bombeo para lograr la vinculación de alcantarillado de una urbanización, con las redes existentes, no se permitirá ningún tipo de estructura hidráulica que posibilite la descarga de aguas residuales directamente a las quebradas.

Parágrafo 2°

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

Parágrafo 3°

En el caso en que el interesado no pueda garantizar la vinculación del proyecto a la malla urbana, no se permitirá su desarrollo urbanístico.

ARTICULO 54°

REDES DE SERVICIOS PUBLICOS

Las redes que deberán incluirse en los proyectos de desarrollo urbanísticos, se extenderá en lo posible por área pública, sin embargo cuando se proyecten por áreas privadas, éstas deberán ser libres o de bienes comunes de circulación (servidumbre), será obligatorio constituir el respectivo gravamen de servidumbre a favor de la entidad prestadora del servicio.

El interesado tramitará todo lo relacionado con las cesiones de fajas o servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos. Estas redes serán construidas por el interesado. Solo en el evento en que la entidad prestadora de servicios construya las redes, estará exento el interesado de su construcción directa.

ARTICULO 55°

AFECTACION POR SERVIDUMBRE

Aféctense las áreas para retiros de las quebradas y arroyos con una servidumbre para el trazado, construcción, ampliación, reconstrucción y mantenimiento de las redes de servicio público que disponga la entidad encargada de estos. Esta afectación estará vigente aun en 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 56°

CRITERIOS GENERALES PARA SU LOCALIZACION

Las redes de servicios públicos deberán ubicarse en aquellos sitios de mayor disponibilidad y oferta de espacio, sea en el espacio público o privado, buscando las zonas o sitios donde causen menor congestión e impacto sobre las otras infraestructuras.

Todo proyecto de Instalación de redes deberá contar con su referencia espacial, amarrada a la red geodésica con el fin de establecer las respectivas fajas o servidumbres para el paso de

las redes correspondientes. La saturación de zonas o espacios, comprobada con fundamento en parámetros de espacialidad, oferta y funcionalidad, será razón suficiente para no permitir la instalación de nuevas redes, pero sí la reposición de las existentes. Ninguna empresa prestadora podrá utilizar la infraestructura de soporte o los componentes de redes de terceros, sin autorización previa y expresa de ellos y de la administración municipal como entidad propietaria de las vías y de los espacios públicos.

En zonas de uso de protección o manejo ambiental no se permitirá la ubicación de redes que atente contra ellas o les generen impactos negativos, o no cuenten con la Licencia o el permiso ambiental respectivos. Las redes de servicio público no podrán obstaculizar los desplazamientos y la libre circulación peatonal o vehicular. Desde su diseño, durante su construcción y en el tiempo de su funcionamiento se procurará que las redes de servicio público no causen ni parcial ni totalmente riesgos o molestias en los sitios de interés colectivo.

ARTICULO 57°

ACUEDUCTO

Para la construcción y el diseño de acueductos en desarrollos urbanísticos localizados en zonas que carecen de dicho servicio, regirán respectivamente las normas de las empresas competentes previa autorización de la Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Igualmente se certificará por parte de ésta la suficiencia de las fuentes en períodos de verano.

ARTICULO 58°

ENERGIA ELECTRICA

Para la aprobación de toda urbanización, parcelación, unidad de vivienda independiente, desarrollo comercial o industrial, es obligatoria la consulta y disponibilidad previa de energía en el sector por parte de la entidad competente.

ARTICULO 59°

AGUAS RESIDUALES

Las urbanizaciones residenciales o desarrollos comerciales o industriales deben contar con tratamiento de aguas residuales para evitar la contaminación de los suelos y las aguas. Toda parcelación o construcción ubicada en una zona que carezca del Servicio de Alcantarillado, deberá diseñar y construir su sistema de disposición de aguas residuales, ajustándose a los límites permisibles de descarga a una fuente hídrica de acuerdo al decreto 1594/84 del Ministerio de Salud y/o sus normas concordantes.

ARTICULO 60°

PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS CRUDAS Y PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

1. Para mitigar el impacto que puede generar la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales, se deberá exigir la adecuación de un cerco vivo.
2. Plantear la conformación de un espacio verde periférico mínimo de 8.00 metros con respecto a los linderos, el cual no será construido, que sirva de transición y aislamiento con los usos del suelo próximos y los medios que puedan ser afectados.

3. Las conducciones del agua tanto en su estado natural como tratada deberán ser adecuadas y por consiguiente no se permitirá conducir las a través de caños o desagües descubiertos.
4. Todos los proyectos de localización y construcción de plantas de tratamiento de aguas, cualquiera que sea su tipo, deberán ir acompañados de su correspondiente Licencia de construcción. Estos deberán plantear los impactos referidos a la calidad del medio ambiente y del ordenamiento de la zona, considerando las diferencias de la calidad ambiental y urbanística que existirá con y sin la acción que sus efectos genere. El estudio deberá comprender los aspectos técnicos y socioeconómicos relacionados. En general este tipo de proyectos requiere de licencia ambiental, otorgada por la autoridad ambiental competente.
5. El proyecto se ajustará a las normas generales sobre retiros a corrientes de agua y retiros de Zonas urbanizadas, establecidos en el Presente Estatuto.
6. 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, este estará dotado de tal forma, que garantice su funcionamiento ininterrumpido, efectuando el control de los afluentes tratados, cualquiera que sea el sistema de tratamiento que se apruebe, mediante la toma y análisis periódico de muestras.
7. Establecer la relación de los efectos del proyecto con los otros usos del suelo predominantes en la Zona de Ubicación del mismo.
8. Definir los inconvenientes y/o molestias potenciales a ocasionarse durante la construcción y operación de la planta para garantizar la comodidad del vecindario, relacionadas con efectos tales como; ruidos, olores, vibraciones, efectos estéticos, de higiene y de salud pública para casos de operación normal o situaciones de emergencia.
9. Se deberá presentar igualmente un programa preventivo y/o correctivo para reducir los efectos negativos de tráfico vehicular o peatonal a ocasionarse, en casos de operación normal o en casos de emergencia.
10. Los aspectos básicos a considerar en dicho estudio serán; los Geológicos, Geotécnicos, Impacto Ambiental, espacial, Impacto Urbanístico, Disposición final de lodos etc.
11. El interesado tramitará todo lo relacionado a la concesión de aguas y permiso de vertimiento ante la autoridad ambiental competente.

ARTICULO 61º

ALUMBRADO PUBLICO

Toda construcción, urbanización, o desarrollo comercial o industrial; deberá poseer alumbrado público, el cual será cedido al Municipio a título gratuito por medio de Escritura Pública, cumpliendo con las normas, disposiciones y recomendaciones técnicas que para tal fin establezca la Administración Municipal. En caso de ser vías de dominio privado todo urbanizador estará obligado a dotar las vías que conforme acorde a las normas establecidas en el presente acuerdo, donde los copropietarios serán los encargados de su mantenimiento.

ARTICULO 62º

GAS DOMICILIARIO

Para la obtención de la Licencia de Construcción para todo nuevo proyecto ubicado en el Suelo Urbano del Municipio de Envigado, se deberá adjuntar a la solicitud, el respectivo certificado de disponibilidad de la prestación de éste servicio, con visto bueno de la Empresa o El concesionario del servicio quién será el responsable por el estricto cumplimiento de las normas urbanísticas, de seguridad y protección al medio ambiente.

Toda instalación de gas deberá diseñarse de manera tal que una vez entre en operación el gasoducto urbano forme parte integral de éste y permita la conducción del gas natural.

Parágrafo 1°

Las redes y demás instalaciones para gas deberán tener como referencia la Resolución 80505 de Marzo 17 de 1997 expedida por El Ministerio de Minas y Energía, y las normas técnicas colombianas vigentes a la fecha. Por ningún motivo se permitirá la utilización del conducto de gas para otros servicios.

Parágrafo 2°

Toda instalación de medidores de gas, deberá cumplir con las normas exigidas en la reglamentación pertinente y deberá ubicarse en el exterior de los inmuebles o en zonas comunes, directamente accesible en todo momento desde el exterior.

Parágrafo 3°

Los desarrollos urbanísticos deberán reservar el área necesaria para la ubicación de los recipientes estacionarios, se excluyen las áreas cedidas al municipio de Envigado y las destinadas a los servicios colectivos, así como los retiros a corrientes naturales de agua, retiros a medianería, los retiros de protección a estructuras hidráulicas, antejardines, sótanos, semisótanos o áreas que las cubre.

Parágrafo 4°

Cuando el carro surtidor de los recipientes estacionarios no sea factible llegar a donde se encuentra el recipiente y se plantea realizar el llenado desde la vía pública, se debe exigir la conformación de una bahía para ubicar el carro - tanque, cumpliendo con las dimensiones y especificaciones del presente Estatuto. Los recipientes de almacenamiento de gas pueden ser ubicados en superficies o enterrados (en los retiros de construcción), quedando debidamente cercada y señalizada el área correspondiente.

Los tanques estacionarios en superficie y enterrado deberán colocarse a una distancia mínima entre sí de edificios y linderos vecinos de acuerdo con lo establecido en la siguiente tabla:

CAPACIDAD DEL TANQUE ESTACIONARIO		DISTANCIAS MINIMAS EN METROS		
EN METROS CUBICOS	EN GALONES	ENTERRADOS	SUPERFICIALES	ENTRE RECIPIENTES SUPERFICIALES

0.45 a 1	120 a 250	3	3	Ninguna
1.01 a 1.9	251 a 500	3	3	1
1.91 a 7.6	501 a 2000	3	7.6	1
7.61 a 15.2	2001 a 4000	7.6	7.6	1
15.21 a 114	4001 a 30000	15	15	1.5
114.01 a 265	30001 a 70000	15	23	(*)

(*) 1/4 de la suma de los tanques estacionarios adyacentes

Los tanques estacionarios en superficie y enterrados, deben ubicarse en el exterior de la edificación y no podrán estar ubicados en:

1. El interior de las edificaciones (patios o jardines interiores).
2. Debajo de las edificaciones (semisótanos o sótanos).
3. En aquellos lugares de los locales comerciales destinados a la atención al público.
4. A una distancia menor de 1.80 metros de la proyección vertical de las líneas aéreas de potencia eléctrica que tengan una tensión nominal superior a 600 voltios.
5. Adicionalmente se deberá respetar y cumplir el ordenamiento urbanístico establecido en el presente Estatuto.

ARTICULO 63º

ASEO

Para la obtención de las Licencias de Urbanismo y construcción en cualquier parte del territorio envigadeño, se requerirá de la disponibilidad de servicios públicos otorgada por la entidad competente, donde para toda actuación de vigilancia, control y preservación del recurso natural de las quebradas y sus afluentes, la autoridad ambiental competente dará cumplimiento a las normas vigentes que rigen para tal fin. Las unidades residenciales que tengan 10 o mas unidades de vivienda, deberán plantear una Unidad Técnica de Basuras con sus respectivos contenedores. Esta deberá localizarse fuera de los aislamientos frontales y laterales, al interior del predio y en áreas comunes y deberá tener un área mínima de 5.00 metros cuadrados y deberá estar localizada de manera tal que permita una fácil recolección y no contamine las fuentes de agua superficiales. Para conjuntos de mas de 10 viviendas, el área se incrementará a razón de 1 metro cuadrado por cada 10 viviendas, ajustadas al Decreto 605 de 1996.

ARTICULO 64º

UBICACIÓN DE ANTENAS DE AMPLITUD Y FRECUENCIA MODULADA

El sistema irradiante de Estaciones de radio deberá estar ubicado a una altura superior de 2.700 metros sobre nivel del mar, con carácter restringido, respetando una distancia mínima de 500 metros a alguna edificación existente o asentamiento humano. El área mínima para la ubicación de estas antenas se determinara teniendo en la cuenta la potencia, la frecuencia y la amplitud de la emisora, previo cumplimiento de los estudios técnicos avalados por las autoridades ambiental competente.

CAPITULO V.

DEL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 65°

DEFINICION DE ESPACIO PUBLICO.

El Espacio Público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes (Artículo 2° del Decreto 1504 de 1998.)

ARTICULO 66°

OBJETIVOS

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

ARTICULO 67°

CONSTRUCCION DE ANDENES:

Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción, ésta deberá adecuar y construir los andenes que le corresponden en la extensión del frente de su lote, cumpliendo con las siguientes especificaciones:

1. Garantizar la continuidad de la circulación peatonal sin cambios bruscos de nivel. No se permitirán cortes en los mismos y en el caso que fuera indispensable un cambio de nivel, dicho cambio deberá garantizar la continuidad.
2. Se construirán en concreto de tal forma que sea durable y antideslizante, garantizando la normal permeabilidad del suelo y deberán tener una pendiente del 5% hacia los canales de desagüe. De este modo deberá procederse en el caso de que deban reemplazarse algunos andenes por su deterioro.
3. Deberá ser accesible a los limitados físicos, ancianos, niños, etc.
4. No se permitirá la interrupción del andén con jardineras, rampas de acceso vehicular, escalinatas, plataformas u otro elemento o barrera física.
5. Los andenes deberán construirse de acuerdo con las exigencias de la pendiente del terreno, combinándose trayectos planos con trayectos en rampas.
6. Cuando la pendiente exceda el ocho por ciento (8%), podrán construirse en gradas o escalas.
7. Cualquier desarrollo urbanístico o constructivo localizado en una esquina, deberá rematar el cruce de los andenes con rampas en materiales antideslizantes, con una pendiente máxima del 8% y con sección mínima de 90 centímetros.

ARTICULO 68°

ANTEJARDINES

Los retiros definidos como antejardines serán de carácter ornamental y protección, por consiguiente, no se podrá utilizar la ocupación de éste con ningún tipo de elemento tales como rampas, escaleras, piscinas, sótanos o semisótanos, etc., ni como área de almacenamiento de productos y mercancías, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando por las condiciones del terreno resulten diferencias entre el andén y el primer nivel de la edificación y se requieran para acceder siempre y cuando se respete la continuidad del andén.

El antejardín hará parte del Espacio Público, y solo podrá estar cercado garantizando una transparencia mínima del 90 %, hasta una altura máxima de 1.20 metros (en casas individuales localizadas entre medianeros) no se podrá modificar su zona verde por piso duro exceptuando los rieles necesarios para el acceso vehicular o peatonal y la sección del acceso a los locales comerciales. Tampoco se permitirá el cerramiento del antejardín con elementos cortopunzantes o electrizados.

ARTICULO 69°

ACCESIBILIDAD A LOS LIMITADOS FISICOS

En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social recreativo, 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 Ley 361 de Febrero 07 de 1997, la Ley 546 de Diciembre 23 de 1999 y las demás normas concordantes.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueadero, baño público y cabina telefónica para minusválidos, así mismo las áreas para estacionamiento de sillas o elementos similares. Las Instalaciones destinadas al uso de teatro, salas de cine y actividades de concentración pública similares deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de los limitados físicos los cuales albergarán como mínimo el 1 % de su capacidad..

El recibo de construcción no se otorgará en ningún caso de no haber sido satisfecha la exigencia prevista en este Artículo. Las actividades o usos que deberán cumplir con estas exigencias son las siguientes:

1. Servicios personales especiales.
2. Servicios personales generales cuando se trata de gimnasios, centros médicos, laboratorios y establecimientos públicos.
3. Oficinas.

4. Servicios básicos en lo que se refiere a la administración pública y diplomática, religioso, hospitalario y educativo.
5. Servicios mortuorios.
6. Centros mayoristas.
7. Supermercados y almacenes por departamentos.
8. Centros comerciales.
9. Pasajes comerciales.
10. Sistemas de transporte.
11. Agregados comerciales.
12. Industrias en general.
13. Áreas para la recreación
14. Asistencia y protección social.
15. Centrales de abastecimiento.
16. Terminales de transporte de pasajeros.
17. Estaciones de policía.

ARTICULO 70°

LOTES SIN EDIFICAR.

En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada y consolidada es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de dos con cincuenta metros (2.50 m), dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando los paramentos de construcción definidos para el sector por el alineamiento, En las zonas campestres o semicampestres este cerco deberá ser transparente o con setos naturales.

1. La Administración Municipal podrá proceder a realizar dichos cerramientos cobrando posteriormente por este servicio a través de alguno de sus sistemas de facturación.
2. 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.
3. En el suelo urbano no se permitirá la instalación de elementos electrizados o cortopunzantes a una altura inferior de 2.50 metros
4. No se permitirá ningún tipo de cerramiento a borde de calzada.

ARTICULO 71°

TRATAMIENTO DE MUROS Y FACHADAS

Los muros laterales o posteriores construidos que resalten a nivel de las vías o en alturas sobre otras edificaciones, tendrán los mismos acabados de la fachada principal. Permitiendo el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado (colocando el plomo y el hilo por la cara exterior del muro). No deberá aparecer vigas y losa sobresalientes, voladas o ventanas en las medianerías.

Parágrafo

Ninguna construcción con frente a vía pública podrá tener fachada cerrada en dichos frentes, lo cual va en detrimento del espacio público. Solo se permitirá fachadas cerradas frente a

vías públicas en aquellos casos en los cuales por motivo del uso específico no sea posible la apertura de sus muros, para lo cual se realizará un tratamiento de fachada con soluciones volumétricas y/o de acabados especiales.

ARTICULO 72º

RAMPAS PEATONALES EN LAS EDIFICACIONES

Las rampas construidas en el Municipio de Envigado deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

1. Pendiente máxima del once por ciento.
2. La pendiente transversal no debe superar el 1.5 %.
3. Ancho mínimo de un metro.
4. Longitud máxima por tramos de nueve metros, y en caso de recorridos mayores, la pendiente máxima deberá ser de 6 %, caso en el cual se deberá descansar intermedios de 1.50 metros por cada 9.00 metros de longitud.
5. Cuando el remate de una rampa se ubique ante una puerta, dicho espacio tendrá una longitud mínima de 1.20 metros más la longitud ocupada por el barrido de la puerta.
6. Material antideslizante.
7. La seguridad de los usuarios requiere de la existencia de barandillas laterales con pasamanos fácilmente prensibles, que deben superar en 30 centímetros los puntos de entrada y salida de la rampa.
8. Pasamanos a 0.70 y a 0.90 metros de altura contados a partir del nivel de piso acabado localizados a una distancia mínima de dos metros respecto a la ochava.
9. Para todos los casos se dará continuidad a la señalización peatonal tanto en andenes como en pasos de cebra o en el separador.

ARTICULO 73º

SERVIDUMBRES

La sección de servidumbres en el Municipio de Envigado, deberá ser mínima de 3.00 metros, y en ella no se permitirá el desarrollo de dos o más viviendas por predio, podrá legalizarse construcciones con una sección menor siempre y cuando éstas solo sirvan a una unidad de vivienda.

ARTICULO 74º

ACTA DE INVENTARIO DEL ESPACIO PÚBLICO

Para los proyectos de urbanización y construcción de edificaciones de 400 metros construidos en adelante, la Secretaría Municipal de Obras Públicas y el responsable del proyecto deberán levantar antes de la iniciación de las obras, un Acta de Inventario del Espacio Público, en la cual conste el estado de los pavimentos, de las calzadas, de los andenes, de las zonas verdes públicas y de las corrientes de agua próximas al proyecto con el fin de garantizar al término de la construcción que las condiciones del espacio público afectado por el proyecto sean equivalentes a las iniciales como mínimo.

ARTICULO 75º

VALLAS

Estas deberán cumplir con las siguientes características:

1. Resistencia a la intemperie del material.
2. Instalada y ensamblada sobre estructura metálica u otro material con sistemas fijos resistentes a los fenómenos de la naturaleza.
3. Estar debidamente integrada física, visual y arquitectónicamente al paisaje, respetando la arborización existente y los demás elementos constitutivos del espacio público, teniendo en cuenta las condiciones de visibilidad, preservación, circulación y seguridad física.
4. Deberá contener en la parte inferior izquierda, el nombre y el teléfono del propietario así como el número de registro de instalación.
5. No podrá tener condiciones de suciedad, inseguridad o deterioro.
6. El área máxima será de 48.00 metros cuadrados y su área mínima de 8.00 metros cuadrados.
7. La altura mínima del borde con respecto al nivel de piso será de 2.10 metros, la altura máxima será de 8.10 metros y la longitud máxima será de 12.00 metros. En el suelo rural la distancia mínima entre vallas será de 200.00 metros lineales en el mismo costado de la vía.
8. No se permitirá su localización en ninguna curva.
9. La distancia mínima con respecto al cruce de vías arterias, puentes, gloriets, retenes o edificaciones declaradas como patrimonio arquitectónico será de 250 metros.
10. La distancia mínima a líneas de alta tensión será de 16.00 metros.
11. Se deberá conservar un retiro mínimo de 15 metros respecto al borde de la vía con ángulo de 30 grados como máximo con respecto al eje de la vía o paralelo a ella.
12. Queda prohibida la instalación de publicidad visual exterior en los siguientes sitios: zonas residenciales exceptuando la publicidad de identificación, fachadas de edificaciones incluyendo techos y marquesinas áreas libres públicas o constitutivas de una sección vial, áreas privadas construidas dedicadas a fines educativos, culturales y recreativos, retiros obligatorios de corrientes de agua, sobre la variante Envigado Alto de Las Palmas y Alto de Las Palmas – Aeropuerto, zonas verdes que hagan parte de obras complementarias de puentes o pasos a desnivel, espacios públicos saturados con elementos de amoblamiento urbano, sobre cubiertas o terrazas.
13. En los muros laterales o culatas de las edificaciones localizadas en el suelo urbano se permitirá la localización de una valla publicitaria que contenga un mensaje cívico institucional de la Administración Municipal, o mensajes de contenido político.

ARTICULO 76º

AVISOS COMERCIALES

1. Se permitirá la colocación como máximo de un aviso por cada establecimiento comercial.
2. Se deberán colocar en la parte superior de los vanos de las puertas y las vitrinas, sin ocultar los elementos ornamentales de las fachadas.
3. El área del aviso no podrá exceder de 2.00 metros cuadrados de área, ni sobresalir de la fachada frontalmente mas de 20 centímetros.
4. El borde inferior del aviso deberá estar a una altura mayor de 2.10 metros sobre el nivel del piso o terreno.
5. Los avisos podrán ser pintados, grabados, proyectados, iluminados, y estar fabricados en madera, metal, plástico, acabados cromados y niquelados u otro material resistente a la intemperie.
6. Los avisos luminosos solo se permitirán en zonas industriales y comerciales, sin que ellos trastornen el sosiego de las viviendas contiguas.
7. Los avisos con materiales reflexivos de alta retroreflexión serán de uso exclusivo de la señalización de tránsito y la nomenclatura urbana.
8. No podrá instalarse avisos sobre aleros, tapasoles y marquesinas de las edificaciones.
9. Se prohíbe la instalación de avisos perpendiculares a las fachadas y cualquier tipo de propaganda sobre templos o edificaciones de valor patrimonial, andenes, árboles, postes de energía, antejardines, ventanas, edificaciones públicas, placas de canalización y muros de contención, o las llamadas "tijeras" sobre andenes o sitios que irrumpen la circulación.
10. Los avisos y/o logotipos corporativos podrán exceder las áreas referidas y someterán su proyecto a la Secretaría de Planeación para su respectiva autorización.

ARTICULO 77º

AVISOS PARA TEATRO

El tratamiento publicitario en las fachadas de los teatros, salas de cine, y establecimientos similares por medio de dispositivos luminosos, se considera como un caso especial, por lo tanto su diseño y localización esta sujeto a no sobrepasar el 40 % del área de la fachada.

ARTICULO 78º

MURALES ARTISTICOS

Los murales artísticos podrán contener mensajes publicitarios o cívicos en un área que no exceda el 10 % del área total. Se permitirá murales artísticos en muros de cerramiento de lotes sin edificar, muros laterales o posteriores de las edificaciones que resaltan de las vías o construcciones aledañas, fachadas de las edificaciones, etc., conformándose como parte del patrimonio cultural del Municipio de Envigado.

ARTICULO 79°

PASACALLES

1. Podrá autorizarse la instalación de pasacalles previa presentación de los respectivos paz y salvos correspondientes.
2. En las zonas comerciales se manejará una saturación de máximo un pasacalle por cuadra.
3. Para efectos de aplicación de este artículo se asumirá como cuadra una distancia lineal de 200 metros en los corredores comerciales y/o de servicios localizados en el Suelo de Expansión Urbana y Suelo Rural.
4. En las zonas residenciales, se manejará una distancia mínima de doscientos metros
5. Todo pasacalle deberá incluir el número de la resolución que lo autoriza y su vigencia.
6. Facúltese a la Administración Municipal para reglamentar las disposiciones en cuanto a instalación de pasacalles con contenido político en periodos electorales.

ARTICULO 80°

RELOJES PÚBLICOS.

Es todo elemento instalado para proveer de la información sobre la hora, que podrá estar complementado con información sobre temperatura, humedad, fecha u otras variables que podrán ser utilizadas como medio de difusión de mensajes publicitarios, cívicos, culturales, y artísticos de interés para quienes se desplazan por los espacios públicos; los cuales se podrán instalar en los siguientes sitios:

1. En separadores respetando una distancia mínima de 10.00 metros respecto a glorietas y esquinas, y no se podrá volar sobre la calzada vehicular.
2. En glorietas y áreas verdes resultantes de la ejecución de proyectos viales.
3. En edificaciones en altura, siempre y cuando armonicen con el conjunto arquitectónico.
4. En sitios de concentración pública como plazas, parques, plazoletas y pasajes peatonales descubiertos, teniendo en cuenta la no afectación física o estética o la circulación.
5. En accesos a lugares turísticos.
6. En puentes peatonales o vehiculares sin obstaculizar la señalización vial.

ARTICULO 81°

TAPASOLES Y MARQUESINAS

Solo se permitirán siempre y cuando sea comprobada su necesidad por estar sufriendo las inclemencias del tiempo, las cuales deberán ajustarse a los siguientes requisitos.

1. Altura libre mínima de 2.40 metros.
2. Distancia mínima a eje de muro de medianería de 1.00 metro.
3. No podrá sobrepasar una distancia de 0.80 metros del paramento.
4. Podrá ser en acrílico, teja de barro, lona, etc.
5. No se permitirá la instalación de publicidad sobre estos.
6. No se permitirá la ocupación del espacio inferior con mesas o sillas, salvo los localizados en los establecimientos que en el momento de aprobación del presente acuerdo cuenten

con su respectiva aprobación, siempre y cuando no obstruyan la libre circulación peatonal y/o vehicular y en lo posible se encuentren recostadas al paramento de la edificación.

7. Para el otorgamiento de la autorización para una instalación de parasoles o marquesina, se deberá adjuntar el visto bueno del propietario del local comercial así como de los copropietarios del edificio en caso de estar sometido a un régimen de propiedad horizontal.

ARTICULO 82º

MODULOS PARA VENTAS ESTACIONARIAS

1. Solo se permitirá su instalación en andenes donde se respete una sección libre mínima de 2.00 metros.
2. Se podrán instalar combinados con arborización, respetando el eje de ésta
3. Se localizarán a una distancia mínima de 5.00 metros respecto al cruce o proyección de paramentos que conforman la esquina.
4. La distancia mínima respecto a módulos de paraderos de buses, será de cuatro metros.
5. Distancia mínima de 20.00 respecto a glorietas o accesos de establecimientos educativos.
6. Distancia mínima de tres metros respecto a esculturas, hidrantes, monumentos históricos, elementos ornamentales, rejillas de transformadores, tapas de cajas de inspección, medidores de redes de servicio público, árboles u otro elemento de amoblamiento urbano.
7. Distancia mínima de diez metros respecto a accesos de iglesias, entidades bancarias y afines o establecimientos de carácter institucional.
8. Los puestos de chance, lotería, empanadas, y similares pertenecientes a los establecimientos públicos, se deberán ubicar dentro del local y en ningún caso se utilizará áreas de espacio público.
9. Los kioscos temporales de embotelladoras pueden estar localizados solo en el interior de los parques, plazoletas, o zonas deportivas ubicados fuera de la zona centro y se admitirá máximo uno por cada parque o por cada 1500 metros cuadrados de área del parque.
10. Su área no podrá sobrepasar de 3.20 metros cuadrados, y su altura mínima de cubierta será de 2.20 metros.
11. Se prohíbe su localización en separadores, pasos de cebra, cruce de vías, accesos a centros comerciales, frente a monumentos históricos, zonas verdes de parques.
12. Los mensajes comerciales solo ocuparan el 10 % del área del módulo.

ARTICULO 83º

MODULOS PARA PARADEROS DE BUSES

Deberán permanecer libres de ventas ambulantes y todo tipo de amoblamiento urbano, a excepción de los recipientes para basura los cuales se ubicarán mínimo uno por cada módulo, y su localización no obstruirá la circulación peatonal.

1. Localizados a una distancia mínima de 10 metros respecto al cruce de los paramentos y a 0.50 metros de la proyección de la calzada vehicular.
2. La distancia mínima entre módulos será de 20 metros
3. Se localizarán en andenes donde se respete una sección mínima libre de dos metros.

4. Ofrecerán ventajas de prefabricación, resistencia, armonía, durabilidad, y movilidad, lo cual facilitará su traslado si se modifican las rutas de buses.
5. Todo módulo se ubicará cerca de la iluminación pública o en su defecto deberá estar dotada de iluminación.
6. Se podrá complementar con elementos de señalización, rutas de buses, mapas de la ciudad, etc., de forma tal que no obstruya la circulación peatonal.
7. Se permitirá la instalación de publicidad que no exceda el 10 % del área del módulo, previa autorización de la Secretaría de Planeación, cancelando los respectivos impuestos.

ARTICULO 84º

JARDINERAS

Se podrán instalar prefabricadas o vaciadas en sitio, podrán localizarse en andenes donde se respete una sección libre mínima de 1.50 metros, a una distancia mínima de 12,00 metros respecto a la intersección de los paramentos, el área mínima de las jardineras vaciadas en sitio será de un metro cuadrado.

ARTICULO 85º

ILUMINACION PUBLICA

Tanto para las vías internas privadas, así como para las vías públicas, su iluminación deberá cumplir con las siguientes especificaciones mínimas:

1. Los postes se localizarán estratégicamente en una línea ubicada a lo largo del borde exterior del andén sin obstaculizar ningún tipo de circulación peatonal o vehicular.
2. Su altura oscilará entre 8.00 a 27 metros.
3. Las redes deberán ser subterráneas, no se permitirá el cableado aéreo.
4. No podrán limitar la visibilidad de las vías o deslumbramiento de los conductores.
5. Su material podrá ser en concreto o metálicos.
6. Se utilizará bombilla mayor de sodio 70 o sodio 150 u otra tecnología mas actualizada con bajo consumo de energía.
7. La distancia máxima entre postes deberá ser 25 metros.
8. Se instalarán lámparas de brazo tipo tortuga.
9. Solo se permitirá otro tipo de iluminación ornamental, cuando la vía construida posea iluminación con las anteriores especificaciones.

ARTICULO 86º

BANCAS

Se ubicaran preferiblemente debajo de los arboles o elementos que protejan al usuario de las inclemencias del clima, se instalarán sobre áreas con tratamiento de piso duro, permitiendo la libre circulación peatonal, no podrá instalarse en zonas verdes o en separadores centrales con una sección menor de tres metros, distanciados a 0.60 metros del bordillo de la calzada y a 12 metros del cruce de los parámetros sin obstruir la visibilidad del conductor.

ARTICULO 87º

PUENTES PEATONALES

Se localizaran en lugares de muy alta densidad vehicular y que restrinjan el paso peatonal a nivel, se podrán instalar conjuntamente con las barreras para peatones, determinando igualmente su vinculación con los sistemas de transporte público y su visibilidad.

1. El piso para su construcción deberá ser antideslizante
2. Ancho mínimo del puente de 1.50 metros libres.
3. Contará con barandas de protección lateral a una altura mínima de un metro
4. La escalera tendrá un ancho mínimo de 1.50 metros con huellas que oscilen entre 0.30 y 0.35 metros, altura máxima de la contrahuella de 18 centímetros.
5. Su altura mínima será de 4.50 metros de gálibo libre
6. Los puntos donde se apoye la escalera deberán ser propiedad del Municipio de Envigado, o en su defecto, estos terrenos serán donados para tal fin.
7. Deberá contar con rampas con una pendiente máxima del 8 % y una longitud máxima del tramo de 8.00 metros con un ancho mínimo de 1.10 metros.
8. Las rampas deberán disponer de pasamanos a 0.90 metros y a 0.50 metros en toda su extensión con prolongación en los extremos de 0.30 metros paralelos al piso.
9. Todo puente peatonal deberá contar con una iluminación similar a la especificada en el presente acuerdo.

ARTICULO 88º

BARRERAS DE PROTECCION PARA PEATONES

Se instalaran para salvar las diferencias de nivel entre pisos a partir de 0.50 metros con marcos en tubería galvanizada de dos pulgadas de diámetro y una altura de 0.90 metro, y un módulo con paral intermedio horizontal a 0.45metros de altura respecto al piso acabado y un anclaje no inferior a 0.40 metros. Para las edificaciones en construcción se exigirá una longitud similar a la del frente del lote de la edificación de forma tal que se proteja este espacio publico y el peatón.

ARTICULO 89º

BARRERAS DE ORIENTACION PEATONAL

Se construirán en tubería galvanizada de dos pulgadas y una altura mínima de 0.90 metros, tablero en lámina galvanizada calibre 20 que cubra el espacio vacío, con una altura máxima de 0.70 metros y a 0.20 metros de altura respecto al nivel de piso acabado, su anclaje será mínimo de 0.40 metros de profundidad, y su longitud será de tres metros, admitiendo en ellos la instalación de avisos publicitarios.

ARTICULO 90º

HIDRANTES

Su ubicación deberá tener en cuenta que no quede obstaculizado por ningún elemento de amoblamiento urbano, ni su localización en andenes afectara la libre circulación peatonal, para la cual se reservará el borde exterior del andén. Su ubicación, control, instalación y capacidad se hará de acuerdo a lo establecido en las normas técnicas de las empresas prestadoras del servicio de acueducto.

ARTICULO 91º

SEMAFOROS

La cantidad de semáforos y el tipo de función que desempeñan se definen de acuerdo con las condiciones de seguridad, tanto para conductores como para peatones con la jerarquización vial, con el volumen de tráfico, al igual que con el cruce de las vías, para su localización se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

1. El radio de giro de los vehículos.
2. La ochava del andén, respetando una distancia mínima de cuatro metros del bordillo del andén perpendicular a la vía donde se instalen.
3. Los elementos tales como luminarias, cajas de inspección, rejillas, hidrantes, y otros similares, colocando el semáforo de forma tal que sea prioritaria la visibilidad de éste para el conductor y el peatón.
4. Los establecimientos educativos para darle un tratamiento especial de seguridad.
5. Coordinar con la señalización vertical y a nivel de piso (pasos de cebra)
6. La semaforización podrá tener una fuente sonora que permita a las personas invidentes saber cuando el semáforo este cediendo el paso a peatones.

ARTICULO 92º

RECIPIENTES PARA BASURA

Los recipientes recolectores se ubicarán de tal forma que no causen conflicto en la circulación vehicular o peatonal.

1. La distribución de las canastillas obedecerá a las necesidades presentes en el sitio, de acuerdo con la frecuencia peatonal y a la actividad comercial que se desarrolle en la cuadra, por esto se podrá ubicar en los postes y parales de alumbrado público.
2. En parques, plazas, plazoletas se podrán colocar canastillas y buzones, localizándolos en sitios visibles de tal forma que no contrasten física o estéticamente con el medio, y no obstaculicen la circulación peatonal.

ARTICULO 93º

DISPENSADORES DE AGUA

Se instalarán en sitios de concentración pública tales como plazas, parques, plazoletas respetando los elementos de amoblamiento urbano instalados en el sitio, en forma proporcional teniendo en cuenta los grados de saturación, en sitios donde se garantice el suministro de agua potable y la continuidad de la prestación del servicio de acueducto, en superficies niveladas y firmes de manera que se facilite el uso y se permita la libre circulación de los peatones.

ARTICULO 94º

SERVICIOS SANITARIOS PUBLICOS

Se deberán adecuar y construir de manera que se facilite el acceso y tránsito de la población en general y de las personas con limitaciones físicas.

1. Se localizarán en sitios de concentración pública como plazas, parques o plazoletas cerca de espacios de circulación peatonal para permitir el fácil acceso a la comunidad.
2. Contarán mínimo con un cuarto de servicio sanitario por sexo y uno para limitados físicos con la respectiva señalización en el acceso.
3. El acabado de piso deberá ser con material antideslizante.
4. El espacio mínimo del baño para limitados físicos será de 1.80 por 1.80 metros, teniendo la tasa una altura de 75 centímetros y el lavamanos entre 0.80 y 0.85 metros de altura respecto al nivel del piso acabado, además a los lados de la tasa se deberá tener un apoyo o brazo con ancho de 0.60 metros y una altura de 0.75 metros del piso.
5. La puerta de acceso deberá tener un ancho mínimo de 0.60 metros y las de los limitados físicos de 0.85 metros.
6. Toda instalación de servicios sanitarios públicos deberá garantizar su mantenimiento y vigilancia por cuenta del propietario.

ARTICULO 95º

TELEFONOS PUBLICOS

1. En los andenes se localizarán evitando obstaculizar la visibilidad vehicular y respetando un ancho libre mínimo de 1.50 metros reservado para circulación peatonal.
2. En sitios de concentración pública existentes tales como parques, plazas, plazoletas y pasajes comerciales se localizarán módulos de teléfonos donde haya una mayor accesibilidad de acuerdo con la conformación del espacio, de tal forma que no obstaculice la visibilidad vehicular y los flujos peatonales.
3. En áreas centrales y en espacios públicos abiertos tales como plazas, parques, plazoletas, pasajes peatonales descubiertos, etc., se localizarán teléfonos públicos para limitados físicos facilitando el servicio y teniendo en la cuenta las normas establecidas.

ARTICULO 96º

BUZONES DE CORREO AEREO

Se localizarán en sitios de concentración pública tales como parques, plazoletas y plazas entre otros, se instalarán en lugares visibles de tal forma que no contrasten física o estéticamente con el entorno y no obstaculicen la circulación peatonal.

CAPITULO VI.

DEL MANEJO AMBIENTAL

ARTICULO 97º **DEL RECURSO AGUA**

Los interesados en nuevos desarrollos urbanísticos, estarán obligados a conservar el cauce y la vegetación circundante como área de protección de las corrientes naturales de agua, pudiendo ser cedidas a favor del Municipio de Envigado mediante escritura pública. Los retiros a las quebradas con caudal permanente o intermitente serán los siguientes:

1. Quebrada La Ayurá: en la zona urbana donde exista canal artificial, diez metros a partir del borde exterior de la placa de canalización, y donde exista canal natural el retiro será de treinta metros del borde del cauce natural principal.
2. El retiro mínimo a otras quebradas o corrientes de agua localizadas en el área urbana donde no exista un estudio de crecientes y delimitación de las llanuras de inundación, la autoridad ambiental competente definirá su retiro mínimo, donde en principio no se admitirá un retiro menor de diez metros.
3. Las quebradas urbanas bajo coberturas existentes tendrán como retiro mínimo 10 metros del canal artificial y 5 metros cuando la cobertura sea un Box-Culvert.
4. El retiro de las quebradas en el suelo de expansión urbana y en el suelo rural será de 30 metros a partir del borde del cauce natural de las quebradas. Se analizará por las autoridades ambientales competentes la obligatoriedad del retiro de los 30 metros en las corrientes de agua de orden 1,2, y 3.
5. Mediante Cartografía se determinará el área real de los humedales y de los lagos, donde se establecerá una protección mínima de 30 metros a partir de su borde.
6. Se conservará un retiro hasta el parte aguas o línea divisoria de la cuenca que no sobrepase los 100 metros de un nacimiento de agua.

Parágrafo 1º

En los desarrollos urbanísticos y las edificaciones los retiros de corrientes de agua, deberán mantenerse como área libre que no podrá ser contabilizada como sujeto de cesión urbanística obligatoria al Municipio.

Parágrafo 2º

Los diez (10) primeros metros horizontales tomados desde el borde superior del canal natural o artificial se afectarán a servidumbre pública a favor del Municipio de Envigado para la conservación y el mantenimiento de estas y solo se permitirá el cerco a partir de este retiro. Sobre este no se permitirá cambio de zona verde por cualquier tipo de piso duro, construcción de kioscos o casetas comerciales, vías, piscinas, placas o zonas deportivas, zonas de depósito, antenas parabólicas, de radio o televisión, etc., tanques de almacenamiento de gas o instalaciones similares, salvo las vías necesarias para el desarrollo de I Plan Vial, donde se prevea el debido cuidado o canalización de su cauce.

Parágrafo 3º

Manejo de aguas lluvias subsuperficiales:

En la zona urbana donde exista red de alcantarillado pluvial el usuario deberá llevar las aguas de los drenajes subsuperficiales y de red de aguas lluvias al alcantarillado pluvial, y en los sitios que por condiciones especiales no sea posible llevarlas al alcantarillado pluvial deberán descargarlas a la quebrada mas cercana, previo permiso de la autoridad ambiental competente.

En el suelo de expansión urbana y suelo rural solo se permitirá el drenaje de aguas subsuperficiales y red de aguas lluvias en el porcentaje del predio a habilitar, siempre y cuando se disponga de suficiente área que permita la filtración o que éstas puedan llevarse a una quebrada para la cual se debe tramitar el respectivo permiso ante la autoridad ambiental competente.

Parágrafo 4º

Manejo de aguas residuales

1. En el Suelo Urbano cuando exista red de alcantarillado de aguas negras el usuario deberá tramitar la respectiva conexión ante la empresa que presta el servicio. En caso de no existir red de alcantarillado se deberá tramitar el respectivo permiso provisional de vertimiento ante la autoridad ambiental competente.
2. En el Suelo de Expansión Urbana y en el Suelo Rural, se deberá tramitar el respectivo permiso de vertimiento ante la autoridad ambiental competente.

Parágrafo 5º

De la ocupación de cauces

Para cualquier estructura que vaya a ocupar el cauce se deberá contar con n permiso debidamente tramitado y autorizado por la autoridad ambiental competente.

Parágrafo 6º

De las estructuras hidráulicas existentes.

Sobra las estructuras hidráulicas existentes que ocupan cauces no se permitirá ningun tipo de intervención, salvo los peatonales o vehiculares de cruce.

ARTICULO 98º

DEL RECURSO SUELO

Las disposiciones que se adopten para la intervención y el manejo del Recurso Suelo deberán propiciar la racional asignación de uso para su aprovechamiento, defensa, preservación o recuperación de acuerdo con sus características específicas, su capacidad productiva y los requerimientos ecológicos, igualmente deberán considerarse aquellos factores que puedan ocasionar contaminación o riesgos por la inadecuada modificación o alteración de sus propiedades.

1. En la Zona Protectora el 90% del predio deberá conservarse bajo cobertura boscosa propia de la zona de vida.
2. En la Zona Productora – Protectora el 90% del predio deberá estar con bosque propio de la zona de vida o con bosque plantado y/o ambos.
3. En la Zona Agrícola – Residencial los predios bajo actividad agrícola, pecuaria y/o acuícola a pequeña escala deberán adelantar con la UMATA el plan de conservación de

suelos. En los predios desarrollados como parcelaciones y que no estén bajo ninguna de las actividades descritas deberán tener el 50% del predio en cobertura boscosa propia de la zona de vida.

Parágrafo 1º

De los movimientos de tierra

Cuando se requiera hacer movimientos de tierra se deberá tener en la cuenta los siguientes aspectos:

1. Si existe un estudio para un recurso natural no renovable en el subsuelo se deberán acoger a lo recomendado en el estudio para no afectar el recurso.
2. En las zonas de recarga de nacimientos de agua no se permitirá movimientos de tierra.
3. Cuando existan aljibes no se deberán hacer movimientos de tierra en la línea del flujo del acuífero.
4. En lo posible no se deberá alterar la morfología natural del suelo para encausar en forma adecuada la escorrentía.

Parágrafo 2º

De los estudios geológicos

Si en los estudios se detectan zonas de alto riesgo se deberán delimitar y georeferenciar y no se permitirá allí el desarrollo de ninguna obra o construcción.

Parágrafo 3º

De las tierras con pendiente del 45%

Todas las tierras con pendientes superiores al ciento por ciento o de 45 grados en cualquier formación ecológica se consideran como áreas forestales protectoras, por lo tanto deberán permanecer bajo cobertura boscosa protectora propias de la zona de vida.

Parágrafo 4º

De las cuencas con ordenamiento o estudio.

En las cuencas donde se cuente con un adecuado estudio o plan de ordenamiento, se deberá acoger a lo reglamentado para cualquier tipo de intervención, previa aprobación de los estudios mediante acuerdo municipal.

Parágrafo 5º

Llenos

1. Los interesados en la adecuación de botaderos para tierra o escombros, o ambos deberán solicitar su autorización ante la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Rural quien fijará los estudios y condiciones en los cuales se tendrá que adecuar el terreno, previo concepto de las Secretarías de Obras Públicas y de Planeación y Valorización.
2. Para la adecuación de llenos estructurales se deberá tramitar la obtención de la Licencia Ambiental ante la autoridad ambiental competente.

Parágrafo 6º

Plantas de tratamiento para basuras

Las Secretarías de Medio Ambiente y Planeación serán las encargadas de estudiar y definir la ubicación y delimitación de los terrenos que se consideren necesarios plantas de tratamientos de basuras que constituyan un servicio de carácter público y una vez se defina su localización se deberá tramitar la respectiva licencia ambiental ante el Ministerio del Medio Ambiente.

ARTICULO 99º DEL RECURSO AIRE

En lo referente a emisiones, olores, ruido y descarga de ondas están supeditadas a los permisos otorgados por la autoridad ambiental competente.

Parágrafo 1º Manejo de energías alternativas

Los proyectos de explotación y uso de fuentes de energía alternativa virtualmente contaminantes deberán solicitar licencia ambiental ante el Ministerio del Medio Ambiente.

Parágrafo 2º Control de radiofrecuencias

De acuerdo a las normas vigentes sobre radiofrecuencias y las contempladas en la ley 9 del 79 Código Sanitario Nacional, el decreto 1480,1446, 1447 y 1445 de 1995 del Ministerio de Comunicaciones, se deben exigir retiros específicos a emisoras de radiofrecuencias, cualquiera que sea su género, en aras de conservar la salud y el bienestar de la comunidad.

1. El sistema irradiante de Estaciones de radio deberá estar ubicado a una altura superior de 2.700 metros sobre nivel del mar, con carácter restringido, respetando una distancia mínima de 500 metros a alguna edificación existente o asentamiento humano.
2. El área mínima para la ubicación de estas antenas se determinara teniendo en la cuenta la potencia, la frecuencia y la amplitud de honda de la emisora, previo cumplimiento de los estudios técnicos avalados por las autoridades ambiental competente.

ARTICULO 100º BIODIVERSIDAD

Se deberá proteger la flora existente y la fauna asociada a ésta en caso de que el desarrollo urbanístico requiera de la intervención de la flora se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal ante la autoridad ambiental competente, la cual fijará la compensación a dicha intervención. Además se deberá dar cumplimiento al Decreto Municipal 348 de 1998.

ARTICULO 101º PROTECCION AMBIENTAL PARA LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

1. Las industrias se podrán acoger a los convenios de producción mas limpia o a los convenios que establezca el Gobierno Nacional para la protección del medio ambiente.
2. Las industrias ya instaladas deberán contar con un plan d manejo ambiental y con los respectivos permiso ante la autoridad ambiental competente.
3. Las industrias nuevas deberán tramitar su respectiva licencia ambiental ante la autoridad ambiental competente.

TITULO II.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 102°

ADOPCION DE LAS NORMAS GENERALES

Adóptese las siguientes Normas Urbanísticas Generales para el Municipio de Envigado las cuales permiten establecer usos e intensidad del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimiento de parcelación, urbanización, subdivisión de lotes, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

CAPITULO I.

ASLAMIENOS, VOLUMETRIAS Y ALTURAS PARA LOS PROCESOS DE EDIFICACION.

ARTICULO 103°

RETIRO FRONTAL A EJE DE VIA

Toda edificación multifamiliar aislada o conjunto multifamiliar de cuatro o más niveles, deberá respetar un retiro mínimo de once metros al eje de la vía.

En las edificaciones multifamiliares localizadas entre muros medianeros, se eximirá del cumplimiento de este retiro, respetando una sección publica de la vía mayor o igual a 13 metros.

ARTICULO 104°

RETIROS MINIMOS ENTRE FACHADAS

En toda nueva agrupación de edificios multifamiliares, la separación o retiro mínimo entre fachadas abiertas será de 12 metros, entre fachadas semicerradas el retiro será mínimo de 6.00 metros y las fachadas cerradas no requieren de separación pero en caso de tenerla, ésta será de 3:00 metros.

**ARTICULO 105°
RETIROS A PREDIOS COLINDANTES.**

En los globos de terrenos destinados a los desarrollos urbanísticos para vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar ya sea continua aislada o apareada, y que no se encuentren entre medianeros, deberá dejarse un retiro perimetral a linderos general de la urbanización de seis metros para fachada abierta, de tres metros para fachada semicerrada o fachada cerrada.

Cuando el predio colindante sea un lote sin desarrollar, se podrá construir respetando los retiros establecidos acorde al tipo de fachada.

**ARTICULO 106°
RETIRO DE LAS EDIFICACIONES UBICADAS EN SUELO RURAL RESPECTO A LINDEROS Y A EJES DE VIAS.**

LOCALIZACION O FRANJA DE DENSIDAD	AREA MINIMA DE LOTE	RETIROS A LINDEROS		RETIRO A EJE DE VIA
		F. Abierta	F. Cerrada	
(8) Viv / hect.	1250 mts 2	6.00 metros	3.00 metros	11.00 metros
4.0 Viv. / hect.	2500 mts 2	6.00 metros	6.00 metros	15.00 metros
2.5 Viv. / hect.	4.000 mts 2	6.00 metros	6.00 metros	15.00 metros
1.6 Viv / hect.	6.400 mts 2	10.00 metros	10.00 metros	20.00 metros
1.0 Viv / hect.	10.000 mts 2	12.00 metros	12.00 metros	20.00 metros
0.33 Viv / hect.	30.000 mts 2	15.00 metros	15.00 metros	20.00 metros

Parágrafo 1°

En aquellas unidades de vivienda campestre localizadas en el Suelo Rural del Municipio de Envigado, la vivienda para el mayordomo deberá estar adosada a la casa principal, conformándose un acceso independiente a ésta.

Parágrafo 2°

En los casos de lotes a los cuales le corresponda dos o mas zonas de reglamentación diferentes, se le aplicara a cada parte del lote la norma correspondiente.

**ARTICULO 107°
ALTURA MAXIMA DE LAS EDIFICACIONES.**

La altura máxima de las edificaciones estará determinada por la aplicación de las densidades, los índices de ocupación y de las demás normas que le correspondan según su localización.

En aquellas edificaciones cuya altura e índices de edificabilidad máxima se encuentren copados o utilizados, solo se permitirá en su cubierta un área máxima de 20 metros cuadrados de losa por unidad de vivienda, siendo conformada en teja el área restante del último nivel.

Parágrafo

No se contabilizarán como pisos:

1. Aquellos que por la pendiente del terreno surjan de las edificaciones debajo del nivel de la vía, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos y normas para el tipo de edificación resultante, si éste da frente a dos vías, se deberá cumplir con la altura máxima en cada uno de sus frentes.
2. Los sótanos y semisótanos que se destinen a parqueaderos privados o para visitantes, los utilizados exclusivamente para instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.
3. Un nivel de mezanine, siempre y cuando esté integrado al interior por medio de vacíos o escaleras internas al local, no tenga una destinación independiente y no supere el 50 por ciento de su área.
4. Un nivel de manzarda o ático que se construya utilizando la inclinación del techo, donde la cubierta estará enmesada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos. Este nivel no podrá superar el cincuenta por ciento del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo.
5. Las áreas del mezanine y las de remate (manzarda, buhardilla, ático) se contabilizarán en el índice de construcción, no así los niveles de parqueaderos ubicados en sótanos o semisótanos o en áreas prevista por la norma específica.
6. Los pisos destinados al parqueo.

ARTICULO 108°

RELACIÓN ENTRE LA SECCION PUBLICA DE LA VIA CON LA ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION PARA PREDIOS LOCALIZADOS ENTRE MUROS MEDIANEROS.

La altura máxima de una edificación para aquellos predios localizados entre muros medianeros o sectores consolidados, estará dada por la siguiente relación, siempre y cuando el predio cumpla con el área mínima y la franja de densidad establecida para desarrollar tal altura:

Para efectos de la aplicación del presente Artículo, se entenderá como Sección Pública de la Vía a la distancia equivalente entre dos paramentos frontales, que podrá incluir; calzada, zonas verdes, andenes, separadores, antejardines, senderos peatonales, etc.

1. Para la construcción de un piso no se aplicara este criterio.

2. Para la construcción de dos pisos, se requiere una sección pública mínima de tres (3) metros, siempre y cuando exista una edificación aprobada con licencia de construcción para la altura solicitada, o que esta sea la predominante en dicha vía.
3. Para la construcción de tres pisos, de altura se requiere que el predio se ubique en una vía con sección pública mayor o igual a ocho metros.
4. Para la construcción de una edificación de una altura de cuatro pisos, se requiere una sección pública de la vía de 11.00 metros.
5. Para la construcción de una edificación de cinco o mas pisos se requiere de una sección pública mínima de trece metros.
6. Se autorizará una construcción de cuatro o cinco pisos en vías con secciones menores a las establecidas en la presente reglamentación, siempre y cuando en el costado de manzana donde se ubique exista una edificación aprobada con una altura similar.

ARTICULO 109º

RELACIÓN ENTRE EL AREA DEL LOTE CON LA ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION PARA PREDIOS LOCALIZADOS ENTRE MUROS MEDIANEROS EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO.

FRANJA DE DENSIDAD	AREA BRUTA DEL LOTE (Metros Cuadrados)						
	< 65	65 - 80	80 – 95	95 – 110	110-125	125-140	140-mas
ALTA	Unifamil.	Bifamiliar	3 pisos	4 pisos	4 Pisos	5 pisos	5 pisos
MEDIA	Unifamil.	Bifamiliar	3 pisos	3 pisos	4 pisos	4 pisos	5 pisos
BAJA	Unifamil.	Unifamil.	2 pisos	3 pisos	3 pisos	3 pisos	3 pisos

ARTICULO 110º

ALTURAS MAXIMAS PERMITIDAS PARA MULTIFAMILIARES AISLADOS O CONJUNTOS MULTIFAMILIARES

Las alturas máximas permitidas para los conjuntos multifamiliares o multifamiliares aislados, dependerán de la franja de densidad en la cual se encuentra éste, de la siguiente forma:

FRANJA DE DENSIDAD ALTA Y MEDIA	11 pisos
FRANJA DE DENSIDAD BAJA	5 pisos

Parágrafo

En los siguientes sitios se permitirá desarrollar una altura máxima de dieciséis (16) pisos cumpliendo con los retiros, densidades e índices establecidos en el Presente Estatuto.

1. Aquellos predios que colindan con la Avenida Las Vegas en el Costado Sur Oriental, desde la Calle 30 Sur Hasta la Calle 50 Sur (límite con el Municipio de Sabaneta).
2. Los predios ubicados en la zona delimitada por la Calle 30 Sur hacia el Norte, entre la Avenida Las Vegas o Carrera 48 y la Carrera 43 A o Avenida Envigado - El Poblado, hasta el Límite Municipal con Medellín.
3. Desde la Intersección de la Vía Paralela a la Quebrada Ayurá con la Transversal 27 A Sur Hasta la Carrera 43 A.

4. Los predios ubicados entre la Carrera 43 A o Avenida El Poblado y la Carrera 27 o Transversal Intermedia, desde el Limite con Medellín hasta la Quebrada La Honda (aguas abajo en su recorrido), hasta el cruce con la Calle 24 Sur y continuando hacia el Occidente con la Calle 25 Sur hasta llegar a la Carrera 43 A o Avenida Envigado - El Poblado.

ARTICULO 111º

CLASIFICACION DE LA VIVIENDA SEGUN SU PROXIMIDAD

Con base en la proximidad de las viviendas que formen un desarrollo urbanístico, estas podrán clasificarse de la siguiente manera:

Vivienda Aislada: Es aquella que dispone de retiros respecto a sus linderos por todos los costados.

Vivienda Apareada: Es aquella que se dispone adosada con otra por uno de sus costados, conservando los restantes retiros con respecto a los lotes adyacentes. Esta tipología de vivienda estará ubicada dentro de la Franja de Densidad Baja del Suelo Urbano del Municipio de Envigado y en el Suelo de Expansión, y se someterá a las siguientes condiciones:

1. Densidad Bruta Máxima de 30 viviendas por Hectárea.
2. Area Mínima del Lote de 250 metros cuadrados.
3. Frente Mínimo del lote de 12 metros.
4. Retiros laterales y de fondo de 3.00 metros en fachada cerrada y 6.00 metros a linderos en fachada abierta.
5. Antejardín Mínimo de tres metros

Vivienda Unifamiliar Continua: Es aquella adosada con otras edificaciones en sus linderos laterales y /o de fondo. La cual se podrá instalar en las Franjas de Densidad Media señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y tendrá las siguientes especificaciones:

1. Densidad Bruta Máxima: Acorde a la franja de densidad donde se ubica (140 o 70 viviendas por hectárea).
2. Retiro Mínimo a linderos: 3.00 metros en fachada cerrada y 6.00 metros en fachada abierta.
3. Frente Mínimo de Lote: 5.00 metros.
4. Area Mínima del Lote: 80.00 metros cuadrados.
5. Antejardín Mínimo de 3.00 metros.

Vivienda Bifamiliar y/o Trifamiliar Continua.

Es aquella que podrá instalarse en las franjas de densidad Alta y Media del Municipio de Envigado, y tendrá las siguientes especificaciones:

1. Densidad Bruta Máxima acorde a la franja donde se ubique (300, 180, 140 o 70 viviendas por hectárea).
2. Area mínima del lote de 90.00 Metros cuadrados con frente Mínimo del Lote de 6.00 metros
3. Retiro mínimo en fachada abierta: 6.00 metros. Retiro Mínimo en fachada Cerrada de 3.00 metros.

4. Antejardín Mínimo de 3.00 metros

Parágrafo

En el Suelo Urbano del Municipio de Envigado se permitirá el cambio de tipología de vivienda unifamiliar a Multifamiliar, siempre y cuando se conserve el Número de Viviendas por Hectárea para cada franja de Densidad establecidas en el Plan de ordenamiento Territorial.

ARTICULO 112°

CLASIFICACION DE LA VIVIENDA SEGUN SU LOCALIZACION

En el Suelo Urbano o de Expansión Urbana: Cualquiera 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 donde se ubican, de acuerdo con las normas generales para todo tipo de desarrollo residencial.

En el Suelo Rural: Dentro de éstas Zonas, los proyectos pueden darse únicamente para las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, además se regirán según las normas específicas de la franja de densidad.

ARTICULO 113°

INDICE DE OCUPACION

Para las Urbanizaciones que se proyecten para Viviendas en Conjuntos de Edificios Multifamiliares del Municipio de Envigado regirá un índice de ocupación de 30 % del área bruta del lote.

Para Multifamiliares Aislados el índice de Ocupación será del 55 % del área bruta del Lote.

Estos lotes deberán ejecutar todas las obras de urbanización necesarias tales como vías, redes de servicio público, cesiones de áreas, reserva de áreas verdes libres recreativas públicas y área libre recreativa común.

CAPITULO II.

DE LAS CESIONES URBANISTICAS GRATUITAS AL MUNICIPIO DE ENVIGADO

ARTICULO 114º

CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS

Todo proyecto urbanístico o constructivo con lote de terreno mayor o igual a quinientos metros cuadrados que se realice para cinco o más unidades de destinación resultantes, tendrán obligatoriamente que pagar al Municipio de Envigado el equivalente al 10% del área bruta del lote representado en dinero a valores comerciales o en terreno.

ARTICULO 115º

CESION URBANISTICA EN TERRENO

Los terrenos cuya área sea superior a 10.000 metros cuadrados en los cuales se desarrollen proyectos urbanísticos o constructivos de carácter residencial, comercial, de servicios, institucional o industrial, deberán ceder a favor del Municipio de Envigado el 10% del área bruta del lote para equipamiento colectivo en la forma establecida en el Presente Estatuto y localizado preferencialmente en los límites con otras urbanizaciones o con frente a vías de tránsito vehicular, o en su defecto en el sitio de la urbanización que preste el mejor servicio a la comunidad.

Cuando las áreas de cesión para Zonas Verdes y Servicios Comunes sean inferiores a las exigidas por normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la Ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero o en otros inmuebles.

Las áreas de antejardines, retiros laterales o frontales de las edificaciones, retiros a corrientes de agua, ferrocarriles, líneas de alta tensión, etc. no podrán ser incluidos dentro de los porcentajes exigidos como faja de cesión.

ARTICULO 116º

PARAMETROS GENERALES PARA LA DETERMINACION DE LAS AREAS DE CESION:

Para La determinación de las áreas de cesión se tendrá en cuenta los siguientes parámetros sin importar la clasificación del territorio:

Localización: La Secretaría de Planeación y Valorización Municipal o quien haga sus veces, velará por que las áreas de cesión obligatorias cumplan con los siguientes parámetros:

1. Que su localización sea conveniente para la ciudad.
2. Que tenga una vía pública como acceso.
3. Que no se fraccione de manera que su utilización posterior resulte inoperante para la ciudad.
4. Preferiblemente su localización coincida con el Sistema Estructurante de Espacios Públicos y Equipamientos Colectivos.
5. Que cumpla con las condiciones para su ponderación contempladas en este Acuerdo.

Tradición: De manera general La tradición de las áreas de cesión se hará mediante la inscripción de la escritura pública correspondiente en la oficina de instrumentos públicos.

Incorporación de Areas públicas: El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción, por áreas de cesión o retiros exigidos, se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de cesión en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

La escritura correspondiente y su registro, o el pago de la obligación en dinero, deberá efectuarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

Verificación de entrega: La entidad competente otorgará la licencia de construcción respectiva, una vez se demuestre que las áreas de cesión y de retiro exigido, se han entregado real y materialmente al Municipio de Envigado, para lo cual, la persona obligada a la entrega, radicará en La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, la escritura pública debidamente registrada a nombre del Municipio de Envigado. El funcionario encargado de recibir, deberá manifestar por escrito, si la cesión está o no de acuerdo a lo exigido por La Administración, y en ambos casos, consignará su decisión por escrito. El recibo a entera satisfacción, de las áreas de cesión y de retiros exigidos, será requisito indispensable para otorgar la licencia de construcción correspondiente.

Area para vías del plan vial: El propietario de un proyecto cualquiera sobre un predio de cualquier área, deberá ejecutar a su costa como obligación urbanística, las vías contempladas en el Plan Vial Municipal y que afecten dicho predio en el momento de construir, lotear, desenglobar o urbanizar. Las áreas requeridas para el desarrollo vial municipal, deberán cederse a título gratuito mediante escritura pública registrada. El procedimiento aplicable será el mismo que el de a la cesión gratuita de áreas. En caso de definirse una unidad de actuación urbanística dentro de un plan parcial, se deberá ceder a título gratuito el área de terreno requerida por el plan parcial para la construcción de equipamiento colectivo y sistema vial.

Consideración de entrega de áreas de cesión anteriores a un plan parcial: Cuando por efecto de un plan parcial se exijan áreas de cesión obligatorias a título gratuito, para la conformación de espacio público, se deberá tener en cuenta las áreas entregadas por los propietarios en procesos anteriores en la zona comprendida dentro del plan parcial. Dichas áreas serán consideradas como aporte en el reparto de cargas y beneficios.

ARTICULO 117º

PARAMETROS DE APLICACIÓN PARA DETERMINACIÓN DE CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSION URBANO y RURAL.

Toda persona natural o jurídica, que pretenda realizar cualquier tipo de parcelación, desenglobe, loteo, urbanización o construcción, de cinco o mas unidades de destinación (salvo las destinadas a celdas de parqueo) en un lote de terreno de área igual o superior a 500 m² localizado dentro del perímetro urbano, de expansión urbana o rural del Municipio de Envigado, deberá ceder a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada un área correspondiente al 10% del área bruta de terreno, sin detrimento del área para vías del plan vial.

1. Si el lote de terreno se destinara para uso institucional, de servicios, comercial o industrial, habrá lugar a la cesión de que trata el numeral anterior, si el área bruta del lote es igual o superior a 500 metros cuadrados.
2. El área de cesión podrá incorporarse al proyecto como área de esparcimiento público de uso permanente, y preferiblemente deberá coincidir su localización con algún sistema de equipamiento colectivo propuesto en el Plan de Ordenamiento, en caso contrario la Secretaría de Planeación y Valorización Municipal velará porque su localización sea de beneficio para la comunidad del sector.
3. Las áreas cedidas por concepto de zonas verdes, áreas de recreación y usos comunales se deben entregar urbanizadas, arborizadas, empedradas e iluminadas, con sus respectivos senderos peatonales construidos.
4. Si se trata de parques y zonas para recreación activa y pasiva, deberán entregarse totalmente dotados, según el caso, con juegos infantiles, bancas, iluminación, fuentes y demás elementos físicos y naturales necesarios.
5. Debe concentrarse en un solo globo de terreno y se autorizará su división en dos globos, si con ello se logra una mejor distribución y utilización de los espacios públicos, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, pero como mínimo un 50% del área correspondiente a la cesión será para conformar corredores ambientales paisajísticos, zonas de restricción ambiental y equipamientos colectivos públicos que hagan parte del sistema de espacios públicos y equipamientos colectivos públicos de la zona, sin detrimento de las áreas para vías del plan vial, las cuales, aunque no formen parte de este porcentaje, deberán ser cedidas al Municipio en su totalidad.
6. Si el área a ceder se encuentra totalmente dentro del sistema de espacios públicos o en un sitio propio para desarrollarlos o apto para equipamientos colectivos, se recibirá el 100% del área de cesión en esas zonas, en las medidas, proporciones y condiciones establecidas en este acuerdo

7. Si el área a ceder se encuentra parcialmente dentro del sistema de espacios públicos o en zonas aptas para este fin, se recibirá el 100% del área que esté dentro del sistema o la zona apta, y el resto, se cancelará en dinero o con terrenos que formen parte del sistema, de acuerdo con lo definido por el Plan de Ordenamiento Territorial.
8. Las áreas de cesión se concentrarán donde se localicen los equipamientos colectivos o el sistema de espacios públicos, como parques, corredores ambientales, zonas de conservación, zonas de protección ambiental, o donde claramente lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial.
9. Todos los retiros a vías, exigidos por norma urbanística, serán cedidos a título gratuito, por escritura pública registrada al Municipio de Envigado, antes del recibo de la obra, para la correspondiente conexión de servicios públicos.
10. Se entiende que el área de cesión de un predio se otorga a favor del Municipio en el momento de ejercer alguna acción sobre el predio, como desenglobe, loteo, urbanización, parcelación o construcción, la cual se aplica en la ficha madre del globo de terreno de mayor extensión.
11. Los nuevos propietarios de predios desenglobados, del terreno de mayor extensión, no tendrán la obligación de ceder área alguna al Municipio al momento de realizar alguna actuación urbanística, siempre que demuestren que ésta ya fue otorgada al Municipio por escritura pública debidamente registrada, en el momento de desenglobe, loteo, urbanización, parcelación o construcción inicial del terreno de mayor extensión. Para efecto de este acuerdo, el área Bruta de un predio se define como aquella que consta con sus linderos según el título de propiedad, protocolizado ante notario y debidamente inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo.
12. La Administración Municipal tendrá la potestad de recibir la cesión obligatoria en tierra, dinero u otras compensaciones.

ARTICULO 118º

INDICE DE VALIDEZ EFECTIVA

Todas las áreas de cesión se entregarán además bajo las siguientes consideraciones:

Las áreas de antejardines, retiros laterales o frontales de las edificaciones, retiros a corrientes de agua, ferrocarriles, líneas de alta tensión, etc. no podrán ser incluidos dentro de los porcentajes exigidos como faja de cesión.

- 1.
2. El área de cesión podrá entregarse en otro predio siempre que su valor sea equivalente o de mayor valor, y su localización cumpla los requisitos de conveniencia y beneficio para el Municipio, previo visto bueno de la oficina de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.
3. La construcción de vías futuras del plan vial, será motivo de actuaciones urbanísticas, por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente, o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística; tal como lo dispone la ley 388 de 1997 el solo hecho de desenglobe de un predio genera obligatoriedad por parte del particular en la construcción de la vía.

ARTICULO 119°

CESION URBANISTICA EN DINERO

Los lotes en los cuales se desarrollen proyectos residenciales de cinco o mas unidades de destinación o que tengan un carácter industrial, institucional, comercial o de servicios (incluyendo salud, educación, etc.), y que tenga un área comprendida entre 500 y 10.000 metros cuadrados, pagarán el equivalente en dinero del 10% del valor del área bruta del lote según avalúo comercial actualizado en el momento del pago.

Si un predio tiene un área menor de 500 metros cuadrados y en el se desarrollen cinco o mas unidades de destinación, el interesado deberá ceder a favor del Municipio de Envigado el equivalente en dinero al 15 % del avalúo catastral del lote.

En caso de que la localización del área de cesión no se ajuste a las circunstancias de conveniencia para el Municipio, su cancelación se hará en dinero, pago que se hará con base en un avalúo comercial, efectuado sobre un inmueble de área y características como las requeridas idealmente para la cesión, por El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por La Oficina de catastro Departamental o por perito inscrito en La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín. Para este efecto se aplicará lo dispuesto por el decreto 1420 de 1998 y demás normas concordantes que regulen la materia.

ARTICULO 120°

AREAS VERDES LIBRES RECREACIONALES

En Urbanizaciones Residenciales Unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares, Multifamiliares, Particiones o loteo para destinación de vivienda o parcelaciones; el porcentaje de Area Verde a Ceder, Area Verde Privada, Servicios Colectivos en terreno y construidos a Desarrollar, será la siguiente:

AREA DEL LOTE	MENOR DE 10.000 METROS CUADRADOS	MAYORES DE 10.000 METROS CUADRADOS
AREA VERDE A CEDER	El equivalente en dinero del 10% del valor del lote	10 % del área bruta del lote el cual podrá ser en terreno acorde al I.V.E. o en dinero, si el Municipio de Envigado así lo considera.
AREA VERDE PRIVADA	15 % del área bruta del lote	15 % del área bruta del lote
SERVICIOS COLECTIVOS CONSTRUIDOS (solo para 10 o mas viviendas).	Un metro cuadrado por unidad de vivienda	1 metro cuadrado por unidad de vivienda

Parágrafo.

Las anteriores obligaciones urbanísticas solo se efectuarán para aquellas urbanizaciones, parcelaciones, construcciones o loteos que se realicen para cinco o mas unidades de vivienda o lotes resultantes.

ARTICULO 121°

Cuando el urbanizador ceda áreas al Municipio las delimitará claramente en planos con su área y definiéndole 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 que trámite deben someterse en caso de transacciones o modificaciones en uso.

Parágrafo.

Cuando dichas zonas no sean cedidas al Municipio, 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 éstas áreas.

ARTICULO 122°

No se contabilizará en los porcentajes para áreas verdes libres recreacionales y de servicios colectivos, el área destinada a parqueaderos descubiertos. En los casos en que se cancele en dinero la obligación correspondiente al porcentaje a ceder en área del lote, o se compense o ceda en otro inmueble su equivalente en terreno, éste se conservará como área libre verde recreacional privada y no se podrá construir ni utilizar como áreas de parqueo u otro tipo de piso duro.

ARTICULO 123°

UBICACION DE AREAS LIBRES PUBLICAS

Las áreas verdes recreativas y públicas estarán en forma concentrada, en un solo globo de terreno, de no ser posible, esto se concentrará en terrenos de por lo menos 1.000 metros cuadrados, ubicados especialmente 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.

Parágrafo.

Cuando acorde al alineamiento el retiro o porcentaje obligatorio de área libre se deje en el primer piso hacia el exterior de la edificación, e integrado a la zona pública, esta deberá cederse a favor del Municipio de Envigado de manera gratuita.

ARTICULO 124°

CONSTRUCCION DE SERVICIOS COLECTIVOS

Los desarrollos urbanísticos residenciales que cuenten con diez o mas unidades de vivienda, deberán cumplir con la construcción de servicios colectivos a razón de un metro cuadrado por unidad de vivienda.

Cuando se trate de desarrollos por construcción simultanea o por etapas, la construcción de los servicios colectivos se ubicará preferentemente sobre dichas áreas, pero si por otro sitio se ubican en otro sitio, el lote conservará de todas formas 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 que a juicio de la Secretaría de Planeación y Valorización se considere necesario. Dichas construcciones serán requisitos para el recibo de la obra.

La construcción de los servicios colectivos deberá hacerse con las mismas especificaciones de las obras generales de la edificación del proyecto, inclusive si se hace en otro sector; Para los casos de loteo las construcciones deben tener especificaciones similares a las predominantes en el sector.

ARTICULO 125º

PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL TIPO DE SERVICIOS COLECTIVOS

El interesado presentará en la propuesta el tipo de instalaciones que se construirán como cumplimiento de la exigencia de los servicios colectivos, así como su área y localización dentro del desarrollo urbanístico: Éstos servicios podrán ser guarderías, capilla, salones múltiples o comunales, escuelas, centros de salud, bibliotecas, áreas deportivas o similares.

ARTICULO 126º

EXIGENCIAS ADICIONALES

En los desarrollos urbanísticos de 100 o mas unidades de vivienda o mayores de 6000 metros cuadrados de área construida para otras destinaciones, la Administración Municipal mediante estudios previamente justificados podrá solicitar adicionalmente la implementación de exigencias urbanísticas adicionales a las establecidas en esta reglamentación.

CAPITULO III

DE LA CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 127°

CLASIFICACION GENERAL DEL USO DEL SUELO:

Adóptese el Título IV Acuerdo 015 de 2000 como la clasificación, zonificación y asignación de usos generales del suelo urbano, de expansión urbano y rural para el Municipio de Envigado.

Así mismo se adoptará el Código Internacional Industrial Unificado C.I.I.U., en lo referente a la determinación de usos generales, del cual se adicionará documento anexo que incluye el inventario y la codificación de las diferentes tipologías de usos o actividades con su respectiva clasificación.

ARTICULO 128°

MICROZONIFICACION DE USOS EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO

Para efectos de la aplicación de la normatividad establecida en el presente acuerdo, es preciso definir y sectorizar todo el territorio del Municipio de Envigado, de acuerdo a unos comportamientos especiales de cada uno de los Sectores o Microzonas a saber, las cuales tendrán una reglamentación particular de los Usos, Retiros, Indices, Alturas, Densidades, etc., que posteriormente se complementarán con las Normas Generales, donde las Microzonas a establecer, serán las enunciadas en el Plan de Ordenamiento Territorial Para el Municipio de Envigado, y sus usos permitidos o restringidos específicos serán los siguientes:

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS RESTRINGIDOS
FRANJA DE USO INDUSTRIAL	(C-4), (C-5), (C-6), (SM-1), (SM-2), (SM-3), (SM-6), (SM-9), (SM-10), (SM-12), (SC-EB), (I-2), (I-3), (I-4)	(C-7), (C-8), (SM-5), (SC-A), (SC-R), (SC-AS), (I-1).
ZONA INDUSTRIAL LIVIANA Y MEDIANA	(R-U), (R-B), (R-T), (R-M), (C-1), (C-2), (C-3), (C-4), (SM-2), (SM-3), (SM-4), (SM-8), (SM-9), (SM-10), (SM-12), (I-3), (I-4), (I-5-1), (I-5-2),	(I-2), (C-5), (C-6), (C-8), (SM-5), (SM-7), (SC-A), (SC-S), (SC-C), (SC-PS),(SC-AS), (SC-CL), (SC-EB),
ZONA COMERCIAL Y/O	(R-U), (R-B), (R-T), (R-M), (C-1), (C-2), (SM-4), (SM-7), (SM-8),	(C-4), (C-3), (C-5), (C-6), (C-8), (SM-2), (SM-3), (SM-5), (SM-6),

DE SERVICIOS (incluyendo el costado oriental de la Carr. 48)	(SM-9), (SM-10), (SM-12), (SC-A), (SC- S), (SC-AS),(SC-C),(SC-PS),(I-5-1), (I-5-2).	(SM-11), (SC-CL), (SC-EB), (SC- E), (SC-R).
ZONA DE USO RESIDENCIAL	(R-U), (R-B), (R-T), (R-M).	(C-1), (C-2), (SM-4), (SM-7),(SM- 8), (SM-9),(SM-10),(SC-S),(SC-E), (SC-C), (SC-R),(SC-AS), (SC- CL),(I-5-1),(I-5-2).
Z. DE USO AGRICOLA RESIDENCIAL.	(R-U), (A-1).	(C-1), (C-2), (SC-E), (SC-CL), (A-2), (A-3), (A-4). (SC-R)
Z. PRODUCTORA - PROTECTORA - FORESTAL	(R-U), (A-1), (A-2)	(C-1), (C-2), (A-3), (A-4), (SC-R).
Z. PROTECTORA FORESTAL		(R-U), (A-1), (A-2), (A-3), (SC-R), (EX1).

Parágrafo; para efectos de la aplicación de este artículo, los usos o actividades que no se encuentren incluidos en una microzona de la anterior tabla se considerarán prohibidos.

ARTICULO 129º

RESTRICCIONES A USOS O DESTINACIONES ESPECIFICAS INCLUIDAS EN EL CODIGO INTERNACIONAL INDUSTRIAL UNIFORME.

1. Las Droguerías o Farmacias, deberán respetar una distancia mínima de 150 metros entre si con un área mínima de 20 metros cuadrados. El cumplimiento de las anteriores distancias y áreas podrán ser eximidas por las autoridades locales de salud mediante una resolución motivada.
2. Las salas de velación no podrán colindar con propiedades destinadas al uso residencial ni estar situadas en edificios de apartamentos. La colindancia con las propiedades anunciadas anteriormente será de estudio específico por parte de la Secretaría de Planeación Municipal en los casos en que hacia los costados colindantes se localicen actividades complementarias al servicio en áreas construidas 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.
3. 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.
4. No se permitirá la localización de cementerios en el Barrio Zona Centro y a una distancia no menor de 300 metros de hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.
5. En zonas residenciales se mantendrá un nivel de saturación para gimnasio en proporción de 600 metros de área de influencia para cada uno de los nuevos establecimientos destinados a tal fin.
6. El comercio al por menor de insecticidas y fungicidas no podrán presentar riesgo tóxico o contaminante.

7. Los consultorios veterinarios se admitirán supeditados a quejas de vecinos.
8. Las funerarias, así como las salas de velación, de banquetes o establecimientos similares, deberán cumplir con lo establecido en el presente acuerdo en cuanto a disponibilidad de parqueaderos.
9. En las zonas residenciales no se permitirá la apertura o traslado de establecimientos destinados al consumo y venta de licor al por menor.
10. Las funerarias Podrán ubicarse como uso restringido en las siguientes zonas de actividad múltiple: Centro de Envigado y sectores aledaños a centros parroquiales del barrio, o donde el Uso (SM-9) u oficinas sea permitidas. No podrán ubicarse a menos de cien metros de anfiteatros, centros médicos, hospitalarios o asistenciales, ni en pasajes, ni en centros comerciales, zonas de circulación privada ni en pasajes públicos peatonales.
11. Los servicios de salas de Velación podrán ubicarse como uso restringido en las zonas comerciales de Envigado y Sectores Aledaños a Centros Parroquiales de Barrios. 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. Cuando la localización del servicio, genere quejas de vecinos debidamente comprobadas, la Secretaría de Planeación Municipal estudiará el caso y podrá hacer exigencias adicionales a las cuales deberán acogerse como requisito previo para tramitar su Certificado de Ubicación. Distancia mínima de trescientos metros (300 m) a clínicas, hospitales, centros de salud y de educación. En ningún caso se permitirá el servicio de salas de velación, sobre la misma cuadra en que esté ubicada una de estas instituciones.
12. El establecimiento de salones de juego u otras actividades similares deberán contar con una autorización expedida por el Señor Alcalde Municipal y no podrán estar ubicados a menos de doscientos metros de establecimientos educativos institucionales o religiosos.
13. Los establecimientos que manipulen o elaboren productos alimenticios deberán cumplir con todas las normas sanitarias mínimas para tal fin.
14. Las Estaciones de Policía, Bomberos, Ejercito, Defensa Civil, Departamentos Administrativos de Seguridad, Cárceles, Centros de Rehabilitación, u otros similares, deberán contar para su establecimiento con el concepto previo de la Secretaria Municipal de Planeación y Valorización.
15. Las Destinaciones de Uso (SC-R) recreativas o deportivas deberán cumplir con las especificaciones técnicas constructivas y urbanísticas para el desarrollo de su actividad.
16. No se permitirá el establecimiento de Moteles, Residencias, Inquilinatos o pensiones en cualquier zona del Municipio de Envigado.
17. No se permitirá el establecimiento de locales destinados a fabricación y expendio de explosivos, salvo los autorizados por los Artículos 64 al 60 del Código Departamental de Policía de Antioquía.
18. Los parqueaderos públicos a nivel para vehículos pequeños se tolerarán en todo el suelo urbano del Municipio de Envigado siempre y cuando cumpla con las normas establecidos en el presente estatuto.
19. Se prohíbe la localización de parqueaderos públicos con acceso desde vías peatonales o vías cuya sección de calzada sea menor de seis metros.
20. Las Estaciones de Servicio solo se podrán localizar en vías arterias, conservando una distancia mínima de 500 metros lineales contados en la longitud de la misma vía, previa viabilidad de usos otorgada por la autoridad competente.

21. Todo establecimiento público localizado en el Municipio de Envigado, deberá disponer de los mínimos requerimientos sanitarios, ambientales y de seguridad según lo demande su necesidad: inodoro, lavamanos, lava escobas, conexión de acueducto, y alcantarillado, iluminación y ventilación, piso en baldosa, muros revocados y pintados, paredes enchapadas (si es del caso), extintor y un área y capacidad adecuada para la prestación de su servicio en un local independiente.
22. Los servicios destinados al culto religioso tales como templos, capillas, y edificaciones similares podrán ubicarse en cualquier sector de la ciudad, conservando una distancia mínima de doscientos metros entre ellos, exceptuando aquellos lotes localizados con frente directo a glorietas y cruces viales conflictivos en donde no se admitirá la localización de éstos.
23. Los establecimientos que originan una alta demanda de parqueo, tales como; Establecimientos de Esparcimiento publico con venta y consumo de licor, Restaurantes, Bancos, Gimnasios, Establecimientos educativos, Servicios médicos, compraventa de vehículos, etc., no se permitirá su ubicación con frente a glorietas, intercambios viales o en el primer costado de cuadra (80 metros) a partir de cruces importantes semaforizados,
24. El uso (SM-10) o telecomunicaciones, deberá cumplir con toda la reglamentación pertinente establecida por el Ministerio de Comunicaciones para el establecimiento e instalación de equipos transmisores o repetidores.
25. Las clínicas, centros médicos, hospitales, y todos aquellos servicios de salud que requieran de hospitalización, deberán respetar un retiro mínimo de 200 metros a escuelas, mataderos, plantas de procesamientos de artículos alimenticios y supermercados.
26. La servitecas, talleres, centros de lubricación y lavadero de vehículos deberán estar Localizados a menos de 100 metros de distancia con relación a edificios institucionales, administrativos, de salubridad, judicial, educativo, conglomerados comerciales o similares, o edificios con alto impacto urbanístico y de tránsito vehicular..
27. La explotación minera tendrá un carácter restringido en el suelo rural de nuestro municipio, donde previo al otorgamiento de permisos se fundamentará valoración que se tiene de la riqueza ambiental y paisajística de las zonas en donde puede haber algún potencial minero.

TITULO III

NORMAS COMPLEMENTARIAS.

ARTICULO 130°

ADOPCION DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS

Adóptese las siguientes normas complementarias para el municipio de Envigado, las cuales incluyen las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

CAPITULO I.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 131°

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Los desarrollos de Vivienda de Interés Social admitirán todas las tipologías de vivienda (unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar), las normas serán aplicadas a los programas respectivos, con salvedades en cuanto a obras a ejecutar en servicios colectivos, secciones viales en antejardines, parqueaderos, y loteo con las siguientes restricciones:

1. Área mínima construida: 60.00 metros para todas las franjas de densidad.
2. El frente mínimo para vivienda bifamiliar o trifamiliar será de 6.00 metros.
3. En los desarrollos urbanísticos para vivienda bifamiliar, se aceptará los frentes del lote para soluciones apareadas a un solo nivel.
4. La vivienda deberá entregarse totalmente terminada en su construcción, no se admitirán desarrollos embrionarios o sea, con área por desarrollar inferior a 60 metros cuadrados.
5. Se deberá cancelar los impuestos de construcción de cada una de las viviendas definidas a desarrollarse por lote.
6. La Vivienda de Interés Social se acogerá a las normas establecidas en éste estatuto en cuanto a cesiones, parqueaderos privados, retiros, etc.
7. La sección mínima de las vías en urbanizaciones destinadas a Vivienda de Interés Social será de 13. 00 metros distribuidos así; calzada de 7.00 metros, zona verde de 1.50 metros, y andén lateral de 1.50 metros en ambos costados para edificaciones unifamiliares, Bifamiliares y Trifamiliares, para desarrollos multifamiliares se solicitará un antejardín de 5.00 metros.
8. Para desarrollos de 10 o mas unidades de vivienda, se solicitará adicionalmente un parqueadero para visitantes por cada 6 viviendas

Parágrafo:

Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberá estar acordes con las condiciones de precio de éste tipo de vivienda.

ARTICULO 132°

OBRAS MINIMAS A EJECUTAR EN LOS DESARROLLOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Según el programa de urbanización con obras mínimas, el interesado se comprometerá a efectuar las siguientes obras:

1. Apertura de todas las vías vehiculares incluido el descapote, llenos y cortes hasta la subrasante definida.
2. Las vías vehiculares de acceso se entregarán pavimentadas, los andenes, cordones y zonas verdes deberán ser ejecutados por el interesado.

3. Apertura y explanación de las áreas libres verdes y recreativas, y las destinadas a la ubicación de los servicios colectivos, las cuales deberán quedar claramente delimitadas, ejecutadas y cercadas.
4. Cesión de áreas para vías, zonas verdes, construcción de servicios colectivos y áreas para parqueo.
5. Infraestructura de servicios públicos, alcantarillado general separado, servicio de acueducto, servicio de energía y alumbrado público; todos estos servicios deberán contar con el diseño y especificaciones de las empresas prestadoras de servicio para este tipo de desarrollo.

CAPITULO II

ACERCA DE LA NOMENCLATURA

ARTICULO 133°

DEFINICION DE NOMENCLATURA

Es el Sistema Alfanumérico que permite identificar las vías, edificaciones o los elementos constitutivos de la estructura física de la ciudad, siguiendo un sentido de orientación predeterminado.

ARTICULO 134°

IDENTIFICACION DE LAS VIAS

1. **CALLES:** La numeración de las Calles en el Municipio de Envigado, aumenta de Norte a Sur, desde la Calle 19 Sur, hasta la Calle 53 Sur, y su orientación aproximada será Oriente - Occidente.
2. **CARRERAS:** Se denominarán Carreras, las vías que tengan una orientación aproximada de Norte a Sur y aumentarán su numeración de Oriente a Occidente; desde la Carrera 20, hasta la Carrera 50 o Vía Regional Metropolitana, en la margen oriental del Río Medellín.
3. **TRANSVERSALES:** Son aquellas vías cuya orientación no es la misma de las Calles, pero se asemejan a la de éstas, igualmente su denominación tendrá el apéndice "Sur".
4. **DIAGONALES:** Son aquellas vías cuya orientación no es la misma que las carreras, pero se asemejan a éstas y recibirán numeración de Carrera de acuerdo a la correspondiente en éste sector.
5. **CARRETERAS:** Son aquellas vías cuya orientación general se acomodan a la topografía del terreno sin mantener una dirección predominante, y se identifican con un nombre específico acorde a su localización o destino.

ARTICULO 135°

NUMERACION DE LAS PROPIEDADES

La dirección de una propiedad se compone del número de la vía a la cual da frente, el número del apéndice (si lo tiene), el número de la vía de menor numeración entre las cuales

se encuentra la propiedad y separado por un guión; la distancia en metros desde el borde interno del andén de dicha vía a la entrada principal de la propiedad. Las propiedades que se encuentren sobre una Carrera o Diagonal, la distancia en metros se identificará con una placa par, cuando ésta se encuentre en el costado oriental de la misma, y tendrá una placa impar cuando el predio se ubique en el costado Occidental de ésta. Sobre las Calles o Transversales, ésta distancia se tomará como número par en el costado Norte, e impar; cuando la propiedad se ubique sobre el costado Sur.

Parágrafo 1°

Numeración interna de un edificio: Cada una de las destinaciones independientes de un edificio, se compone de una nomenclatura general, definida de acuerdo al presente Artículo, un Apéndice que corresponde al Número del piso o nivel, seguido por el Número que corresponderá al orden consecutivo de la destinación que se desea identificar (compuesto por tres dígitos), ejemplo; 101, 102, 201, 202, etc.

1. Para los niveles inferiores al primero, se le asignará 99, 98, 97, y así sucesivamente.
2. La numeración de las destinaciones internas se establecerá de la siguiente manera:
3. Si la placa general del edificio es par; en Calles y Transversales las destinaciones interiores tendrán una numeración ascendente en el sentido de las manecillas del reloj.
4. Si el edificio está marcado con una placa de número impar en Calles y Transversales, la numeración de sus destinaciones tendrá un sentido contrario a las manecillas del reloj.
5. Si la placa general del edificio es par; en Carreras y Diagonales las destinaciones interiores tendrán una numeración ascendente en el sentido contrario al de las manecillas del reloj.
6. Si el edificio está marcado con una placa de número impar en Carreras y Diagonales, la numeración de sus destinaciones tendrá un sentido igual al de las manecillas del reloj.

Parágrafo 2°

Numeración de Pasajes: Cuando haya un pasaje o sendero que carezca de numeración interior, se le dará una numeración al acceso principal de éste como que si fuera una propiedad mas, y se apendizará las propiedades que estén dando frente al pasaje o servidumbre en el sentido de las manecillas del reloj cuando el acceso es par, utilizando apéndices a partir del 101, y se numerará en sentido antihorario, cuando ésta sea impar acorde al criterio anterior.

ARTICULO 136°

ASIGNACION DE NOMENCLATURA

La asignación de nomenclatura, será competencia única y exclusiva de la Oficina Municipal de Planeación y Valorización, en ningún caso se aceptará o se tomará por oficial, nomenclatura emanada por otra entidad o particular.

ARTICULO 137°

El cambio de nomenclatura de cada destinación independiente, se informará mediante un boletín en el cual figurarán las direcciones o asignaciones anteriores, las nuevas direcciones y la fecha de vigencia del cambio, entregado a cada uno de los interesados antes de dos meses de que el cambio se haga efectivo, considerándose ésta como una notificación oficial

y personal. Una vez se firme la resolución, ésta y la exposición de motivos se fijará en un lugar visible en la oficina de Planeación y Valorización del Municipio de Envigado. Cumplido el plazo, se procederá a realizar el cambio de las placas de señalización de la nomenclatura de las vías implicadas.

CAPITULO III

NORMAS URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCION PARA LAS EDIFICACIONES EN GENERAL

ARTICULO 138° PATIOS Y VACIOS

Toda construcción que se proyecte deberá disponer, para todos y cada uno de sus espacios de iluminación y ventilación natural directa a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores, exceptuando las áreas destinadas a los servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o por medios mecánicos. Las alcobas podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas iluminadas siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no medie una distancia mayor a 1.50 metros.

Parágrafo 1°

Dimensiones mínimas de los patios

1. El lado mínimo para patios y vacíos será de 2.00 metros lineales.
2. Los patios se tomarán desde el borde interior de la gotera (o línea donde está ubicada la viga o la columna).
3. El número total de vacíos será el necesario para garantizar la iluminación y ventilación de cada uno de los espacios
4. En los casos en que se construya simultáneamente mas de un piso, la dimensión mínima del patio, será la mayor para todos los niveles.
5. El cumplimiento del área mínima requerida para un vacío existente que no cumpla con las dimensiones establecidas en el Presente Estatuto, deberá realizarse con la suma de otro patio contiguo, que de igual forma deberá contar con un área mínima acorde al numero de pisos que éste sirva.
6. El área mínima de los patios estará dada por el número de pisos que este ilumine y ventile acorde a la siguiente relación:

NUMERO DE PISOS	AREA MINIMA DEL PATIO	LADO MINIMO DEL PATIO
Un piso	4.00 metros cuadrados	2.00 metros
Dos pisos	5.00 metros cuadrados	2.00 metros.
Tres pisos	6.00 metros cuadrados	2.00 metros.
Cuatro pisos	7,00 metros cuadrados	2.00 metros.
Cinco pisos	8.00 metros cuadrados.	2.00 metros.
Seis pisos	9.00 metros cuadrados	3.00 metros

Siete pisos	10.00 metros cuadrados	3.00 metros.
Ocho pisos	11.00 metros cuadrados	3.00 metros.
Nueve pisos	12.00 metros cuadrados	3.00 metros.
Diez o mas pisos	16.00 metros cuadrados.	4.00 metros.

Parágrafo 2º

La iluminación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a diferentes unidades de vivienda en un vacío ubicadas en un mismo nivel se regirá por las siguientes normas

1. El tratamiento de las fachadas deberá ser semicerrada
2. Las ventanas de las alcobas no podrán estar enfrentadas.
3. Se debe garantizar la no-existencia de registros.
4. Podrán ubicarse ventanas retrasadas o con ángulos diferentes según el diseño
5. Para el caso de fachadas sobre vacíos inferiores se admitirá un sillar inferior a 1.60 metros, siempre y cuando hasta ésta altura, la ventana sea un vidrio fijo esmerilado o grabado de forma que permita el paso de la luz pero no la visual al exterior, y a partir de ésta altura se permitirá la ventilación.
6. Por ningún motivo se admitirá la instalación de ventanas localizadas sobre muros medianeros.

ARTICULO 139º

ALCOBA DE SERVICIO

Las alcobas de servicio tendrán un área mínima de 7.00 metros cuadrados (incluyendo el baño), y podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas y ventiladas, máximo a 1.50 metros de ésta.

ARTICULO 140º

ALTURA LIBRE.

La altura libre mínima establecida para las viviendas en el Municipio de Envigado, será de 2.30 metros, tomados desde el nivel de piso acabado, hasta la parte inferior de la losa o cubierta.

ARTICULO 141º

VOLADIZOS

En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento del primer piso sobre andenes, antejardines, o retiros privados, de la siguiente forma;

1. Frente a vías o servidumbres con sección inferior a seis (6 m) metros, no se permitirá voladizos y la fachada para áreas privadas será semicerrada.
2. Frente a vías o servidumbres con sección mayor de seis (6m) metros, las edificaciones podrán volar hasta 0.30 metros, siempre y cuando se garantice una sección de 6.00 metros entre los dos voladizos laterales y se permitirá fachada abierta.
3. Frente a vías con sección mayor o igual a 9.00 metros las edificaciones podrán volar hasta 0.80 metros en fachada abierta o en balcón.

4. La distancia mínima de seguridad entre el punto mas externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía mas cercano será de 1.50 metros.
5. No se permitirá voladizos mayores de 30 centímetros en fachada cerrada o semicerrada.
6. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a 2.3 metros 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 a nivel del andén.
7. La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea de paramento definitiva del primer piso fijada por el alineamiento, el andén mínimo o el retiro adicional si lo hubiere, adoptándose como mínimo la menor de estas tres dimensiones.
8. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones deberán retirarse un metro como mínimo del eje de medianería, adecuando una jardinera con dichas dimensiones o cerrando con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.
9. Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo podrán construir voladizos en fachada cerrada hasta 0.3 metros. Sobre retiros de quebradas no se permitirá voladizos.
10. En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a 0.20 metros.
11. Las edificaciones con voladizos mayores de 0.80 metros construidos y aprobados antes de la vigencia de este Estatuto que se vayan a adicionar, deberán ajustarse en la norma solo en la parte a construir.
12. Las edificaciones a legalizar que no cumplan con lo establecido en las anteriores disposiciones, para tal fin deberán demoler sus voladizos ajustándose al presente artículo.

ARTICULO 142º

OCHAVAS

Toda edificación que se ubique en esquina y que no tenga antejardín al menos en uno de sus costados, deberá cumplir con la construcción de una ochava.

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

Para vías colectoras o de servicio:

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

Donde ζ = ángulo interior en grados

d y d' = distancias del borde de calzada a paramento

Para vías arterias.

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

Ambas expresiones son válidas para valores de ζ entre 30 y 120 grados, cuando el ángulo es mayor de 120° o menor de 30° no se requerirá implementar ochava

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

$$T = R \operatorname{tg} (180^\circ - \zeta) / 2$$

Donde R = Radio de ochava

ζ = Angulo interior en grados

T: Se mide a partir del vértice de intersección imaginario de los muros

Parágrafo 1º

El radio mínimo de ochavas en vías colectoras o de servicio es de tres (3) metros, en vías arterias es de cinco metros (5.00 m), si el valor calculado mediante las formulas anteriores es inferior, se aplicarán estas últimos.

Parágrafo 2º

Cuando la edificación este en cruce de vía con sendero peatonal que no sea posible convertir en vehicular, no se requerirá de ochava.

Parágrafo 3º

En todos los casos la ochava deberá respetar el ancho determinados por el radio de giro.

ARTICULO 143º

REFORMAS Y ADICIONES

Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales, debidamente calculada y certificadas por un ingeniero civil registrado. La edificación resultante debe quedar plenamente enmarcada dentro de las reglamentaciones generales del presente estatuto.

Parágrafo 1º.

Las adiciones o reformas menores que no modifiquen la altura de la edificación u originen nuevas destinaciones, podrán tener un tratamiento especial en cuanto al cumplimiento de la reglamentación.

Parágrafo 2º.

Los proyectos destinados a subdivisión o adecuación de viviendas para lograr mayores densidades cumpliendo con normas y que no puedan tener el número de celdas de parqueo que les corresponde de acuerdo a lo establecido en el presente Estatuto para la vivienda multifamiliar, podrán aprobarse siempre y cuando se adecue una celda de parqueo por cada dos nuevas destinaciones.

Las reformas proyectadas con el fin de obtener locales, oficinas o consultorios no podrán contar como áreas de parqueo la correspondiente al antejardín.

No se permitirá el cambio de garajes a local comercial cuando se deficiere la necesidad de parqueaderos en la edificación.

ARTICULO 144°

INDICE DE CONTRUCCION, EXONERACIONES.

No se contabilizarán como parte del índice de construcción las áreas cubiertas destinadas a:

1. parqueaderos privados o para visitantes al servicio del proyecto.
2. Balcones, marquesinas o tapasoles.
3. Recreación y servicios colectivos.
4. Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
5. Piscinas.
6. Estas áreas se tendrán en la cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas.

ARTICULO 145°

ESCALERAS

1. Las escaleras de las edificaciones deberán permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas por puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.
2. El ancho mínimo de una escalera interna podrá ser de 90 centímetros.
3. Cuando la sección de la escalera exceda de 2.10 metros de ancho, es conveniente instalar un pasamanos intermedio el cual deberá prolongarse horizontalmente 30 centímetros mas allá del arranque y terminación de la escalera.
4. La pendiente máxima de las escaleras será determinada por la fórmula dos contrahuellas mas una huella será igual a 64 centímetros, con una contrahuella máxima de 18 centímetros.
5. El ancho libre mínimo será de 1.00 metro para las edificaciones de hasta tres viviendas y de 1.10 metros para edificaciones de cuatro o mas unidades de viviendas.
6. Los descansos y las circulaciones tendrán la misma sección de las escalas, y cuando las puertas giren hacia los descansos, su área de giro no disminuirá la sección de ellos.
7. Cuando la unidad de destinación esté ubicada sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso, se ubicarán sobre los descansos.
8. No se permitirá la construcción de escaleras por fuera de la línea de paramento.
9. Las escaleras abiertas al exterior, y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido cumplirán con las normas de voladizo consignadas en el Presente Estatuto.
10. Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán contener ventilación e iluminación abundante y directa proveniente del exterior o de patios interiores, pero no de buitrón.
11. Cuando la ocupación de uno o mas pisos sea superior a trescientas personas se dispondrá de dos escaleras como mínimo lo mas alejadas entre si como sea posible.

12. El ancho libre mínimo será de 1.50 metros si la ocupación acumulada es de trescientas personas o más, el ancho mínimo de cada una de las escaleras se incrementará en diez centímetros por cada 50 personas adicionales a las trescientas. Si la edificación excede de seis pisos, al menos una de las dos escaleras será de incendios, la cual se construirá en materiales cuya resistencia al fuego sea mínima de dos horas, y estarán dotadas con puertas cortafuego de cierre automático y apertura hacia la salida.
13. Los fosos de ascensores, ductos de basura, y ductos de instalaciones deberá estén totalmente separados de las escaleras de incendio.
14. Todas las escaleras en una edificación deberán subir hasta la terraza si esta sirve de área de protección en caso de emergencia.
15. Los materiales de piso serán antideslizantes.
16. Las edificaciones en las cuales se congregate público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos, etc., no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares.
17. En edificaciones de baja ocupación como viviendas, solo se aprobará las escaleras en caracol cuando la sección angosta de la huella sea de 24 centímetros, y la parte ancha tenga 42 centímetros, y la distancia mínima entre ellas sea de un metro.
18. En las normas específicas para cada uso se podrá exigir condiciones para el diseño de las escaleras, salidas y circulaciones con relación a dimensiones, recorridos, máximos, cantidad, etc., y primarán sobre esta norma general.

ARTICULO 146º

SALIDA Y CIRCULACIONES INTERNAS

El ancho mínimo de las puertas en un local, piso o de salida, al exterior de las circulaciones internas, pasajes, o corredores que conducen a un medio de salida o al exterior será de 0.90 metros.

La cantidad mínima de salidas en un espacio deberá ser la siguiente:

1. Cuando el lote o el área construida sea mayor o igual a 1000 metros en el primer nivel, se requerirá como mínimo de dos salidas.
2. Locales en primer nivel, exteriores: tendrán dos salidas cuando su ocupación sea superior a trescientas personas.
3. El ancho mínimo de las salidas deberá ser de 1.50 metros para edificaciones con una ocupación superior a trescientas personas, incrementándose dicha sección en diez centímetros por cada cincuenta personas adicionales.
4. La distancia máxima de recorrido en 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 la terraza o espacio abierto que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia, será de cuarenta metros, y solo podrá incrementarse hasta noventa metros si se dispone de sistema de regaderas contra incendio.
5. Las salidas estarán lo más alejadas que sea posible entre sí, el giro de las 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.

ARTICULO 147º

ASCENSORES.

Toda edificación en altura que exceda de cinco pisos o quince metros contados a partir del nivel del 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, ni los mezanines o niveles dobles de locales en primeros pisos.

En lo que se refiere a las áreas inmediatas al ascensor, el espacio de acceso y salida deberá ser mínimo de 1.50 por 1.50 metros.

La capacidad mínima del ascensor será de 6 personas por cada cuatro apartamentos por piso, y se incrementará la capacidad del ascensor en una persona por cada apartamento adicional por piso.

ARTICULO 148º

OCUPACION DE LAS EDIFICACIONES.

Para efectos de aplicación de las presentes normas en cuanto a escaleras, accesos, rampas y circulaciones internas; el número de ocupantes por superficie de pisos se calculará de acuerdo a la siguiente tabla. Aceptando un número diferente de personas en un nivel cuando el diseño y la distribución de espacio en los planos permita determinarlos claramente.

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	AREA REQUERIDA
Sitios de reunión como asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de baile, templos, tabernas, bares, teatros, salas de cine, o similares.	1 m2 por persona.
Educacionales	2 m2 por persona
Laboratorios	4.5 m2 por persona
Deportivos en general: gimnasios, bolos, patinaje, billares, etc.:	3 m2 por persona.
Comercio en primer nivel o en sótano:	3 m2 por persona.
Comercio en pisos superiores	5 m2 por persona
Restaurantes	2 m2 por persona
Oficinas, bancos, bibliotecas.	8 m2 por persona.
Asistencia; clínicas, asilos, internados.	8 m2 por persona.
Residencial, hoteles	10 m2 por persona
Industrial	16 m2 por persona

ARTICULO 149º

SEMISOTANOS

Se considera semisótano el nivel que no sobresale, en su parte superior o nivel de piso inmediatamente mas alto, mas de un metro con cincuenta centímetros con relación al nivel del andén.

En las vías con pendientes y en los lotes con esquina, se tomará como referencia la cota mas baja del andén. Cuando se proyecte semisótano, las escaleras para el acceso al primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.

ARTICULO 150º

PORTERIAS Y AREAS DE MANTENIMIENTO

En las edificaciones en altura de mas de cinco pisos, o en aquellas que posean mas de diez unidades de vivienda, se deberá disponer en sus áreas comunes privadas distintas a las del antejardín, retiro a linderos o quebradas, de un espacio de portería próximo al acceso y dotado de un mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad, deberán tener además un servicio sanitario completo para el uso del personal.

En las edificaciones en altura de mas de cinco pisos o en aquellas que tengan mas de diez 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 por cada tres 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 mas transparente posible y con una altura máxima de un piso.

ARTICULO 151º

AREAS PARA EL ALMACENAMIENTO DE BASURAS.

Los cuartos para almacenamiento de basura en las edificaciones de que trata el Presente Estatuto, deberán cumplir como mínimo con los siguientes requerimientos:

1. Los acabados serán lisos para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.
2. Tendrán sistemas de ventilación directa mediante tubería de ventilación o buitrones hacia el exterior sistemas de suministro de agua de drenaje y control de incendios.
3. Serán construidos de manera tal 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 estos por parte del personal encargado, dichas dimensiones serán las siguientes; hasta 60 viviendas: 4.00 metros cuadrados y de 60 a 140 viviendas: 8,00 metros cuadrados.
5. Puertas de acceso mínima de 2.00 metros de ancho por 1.80 metros de alto.
6. Deberán ser tan amplias que posibiliten la separación de materiales reciclables o reutilizables.
7. 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 basuras, las puertas y pasillos tendrán como mínimo una dimensión libre de un metro.

8. 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 de rampas de pendiente inferior al 12 por ciento conservando el ancho de un metro 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 152º

DUCTOS DE BASURA

Toda edificación de diez o mas unidades de vivienda deberá proveerse de ductos para la evacuación de basuras cumpliendo con los siguientes requerimientos:

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 grados.
2. Su sección interior debe ser constante, no menor de cincuenta centímetros de diámetro interior y no debe presentar ángulos interiores.
3. Debe proveerse de las instalaciones de limpieza y contra incendios.
4. Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de la basura, esta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, tendrán la pendiente necesaria para que por la gravedad todos los productos vertidos vayan a parar en 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 153º

OTRAS DISPOSICIONES SOBRE BASURAS.

Si el vertido de basuras a los recipientes se efectúa mediante conductos de uso colectivo, los cuartos de basura además de cumplir con las condiciones señaladas en el Artículo anterior, deberán así mismo sujetarse a las condiciones siguientes:

1. Se le proveerá de la 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 conducto deberá ir provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente.
3. Deberá proveerse de una tubería de ventilación al exterior con diámetro mínimo de cuatro pulgadas, de altura superior a la del ducto y que sobresalga de la cubierta del edificio.
4. Cuando el cuarto que contenga el terminal del conducto, sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos dispondrá de ventilación totalmente independiente.

ARTICULO 154º

AREAS EXTERIORES PARA RECOLECCION DE BASURAS

Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones residenciales en lotes mayores de 2000 metros cuadrados de área neta ya sean cerrados o abiertos deberán disponer de áreas exteriores contiguo a la vía pública en forma de bahía para la colocación de los recipientes mientras se efectúa la recolección. Para la ubicación de éstas 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 éstas áreas se demarcarán en el terreno y deberán ser lo suficientemente amplias para contener todos los recipientes en un momento dado. Por ningún motivo dichos recipientes se localizarán sobre el andén o áreas de tránsito peatonal ni retiros a edificaciones. El diseño de éstas áreas deben figurar en los planos de aprobación del proyecto.

ARTICULO 155º

TRITURADORES DE BASURA 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 la entidad encargada de la prestación de dicho servicio, para lo cual se consideran los efectos de las basuras sobre los usos de agua y residuos líquidos y sobre el sistema de alcantarillado sanitario.

ARTICULO 156º

TANQUES DE AGUA

Toda edificación de más de tres pisos de altura deberá estar dotado de tanques para almacenamiento de agua a razón de quinientos litros por cada unidad de vivienda, 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 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.

Para la entrega del edificio será obligatorio por parte del constructor que todos los tanques así como los equipos hidromecánicos estén funcionando correctamente.

ARTICULO 157º

CANALIZACION PARA TELEFONOS, PARARRAYOS, CITOFONOS Y ANTENAS.

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

No se permitirá la localización de antenas parabólicas en antejardines, retiros obligatorios, retiros de quebradas y zonas verdes públicas cedidas o a ceder al Municipio de Envigado;

podrán ubicarse en retiros laterales y de fondo pero retirándose a una distancia mínima de seis metros a linderos y tres metros a la edificación, dichas distancias se tomarán con relación a la parte mas saliente de cualquiera de sus componentes en posición critica, podrán ubicarse sobre la terraza o último piso de la edificación, siempre y cuando su ubicación en cualquier posición, se circunscriba al área del predio.

Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión deberán ser independientes a las de energía y teléfonos y estas últimas entre si.

La infraestructura de redes de energía y teléfonos no podrán utilizarse para extensión de redes privadas para señales de radio o telecomunicaciones sin la respectiva autorización de la entidad propietaria.

ARTICULO 158°

CUARTOS PARA SUBESTACIONES DE ENERGIA

Es el sitio destinado exclusivamente a la colocación de 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.

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 deberán ser consultados acorde a las normas vigentes aplicables a estos.
2. Los accesos de subestaciones, deben estar libres de obstáculos que puedan estorbar en caso de una salida de emergencia.
3. La puerta de acceso puede ser corrediza o abrir hacia afuera con un ancho mínimo de 0.60 metros y alto de 1.90.
4. Las subestaciones se localizaran preferentemente en un sitio accesible a la llegada de montacargas. En ningún caso la ruta de entrada y salida de equipos será a lo largo de las escaleras o espacios que impidan el arrastre.
5. Una subestación deberá estar dotada de; Iluminación y ventilación, 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.
6. Las subestaciones cubiertas deberán estar debidamente cercadas y con una altura mínima de 2.40 metros, las paredes y techos deberán ser 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 deben tener en cuenta las cargas de todos los equipos para calcular la resistencia estructural de la subestación.
7. Las subestaciones descubiertas se hará en cerramiento de malla ondulada o eslabonada, el piso puede ser recubierto de triturado fino, dejando zonas para el arrastre de equipo en piso duro.

ARTICULO 159°

AREAS MINIMAS PARA UNA UNIDAD DE VIVIENDA

Las unidades de vivienda proyectadas en el municipio de Envigado, tendrán un área mínima de 60.00 metros cuadrados construidos, donde no se incluirán patios, escaleras o zonas comunes.

Para la legalización de una vivienda se tendrá en la cuenta que ésta cumpla con un área construida mínima de 50.00 metros cuadrados, siempre y cuando se demuestre que dicha obra se ha realizado con una fecha anterior al 5 de Agosto de 1996.

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 Acuerdo.

ARTICULO 160° PARQUEADEROS

El número de celdas de parqueo será proporcional al Número de unidades de viviendas contempladas en el proyecto con la siguiente relación:

1. Cuando una construcción cuente con un número de cuatro o más unidades de vivienda, se requiere de la conformación de un garaje por cada una de ellas.
2. Los proyectos urbanísticos unifamiliares, Bifamiliares o Trifamiliares de 10 o mas unidades de vivienda, o aquellos que cuenten con un área mayor a 500 metros cuadrados en los cuales se desarrollarán proyectos de vivienda multifamiliar, deberán conformar adicionalmente una celda de parqueo para visitantes por cada tres unidades de vivienda.
3. La dimensión de las celdas de parqueo, así como sus circulaciones internas deberán cumplir con lo establecido en el Presente Estatuto.
4. Para una construcción nueva de tres viviendas, se requiere mínimo de una celda de parqueo para su aprobación, exonerando de ésta norma aquellas edificaciones localizadas en sitios donde no haya accesibilidad vehicular.

ARTICULO 161° ESPECIFICACIONES DE LOS 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 medidos a partir de los bordes exteriores de andenes a la esquina mas próxima será de quince metros. Cuando el área del lote sea menor a dos mil metros cuadrados y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince metros, se accederá al lote por el extremo opuesto a la esquina.
3. Los accesos y salidas 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 ingresen y salen del parqueadero.
4. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder como mínimo 1.50 metros el acceso al parqueadero con relación al paramento buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.

5. No se permitirá la adecuación de parqueaderos en el antejardín.
6. La sección mínima del acceso para parqueaderos privados deberá ser de 3.50 metros los cuales se podrán reducir hasta 270 metros cuando exista antejardín, dichos accesos deberán estar totalmente libres de obstáculos como columnas o reducciones de sección.
7. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.
8. Los parqueaderos para visitantes será de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.
9. Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo tanto para parqueaderos en sótano, semisótano, en altura o a nivel, será la de un rectángulo de 2.30 por 5.00 metros. La sección del carril de circulación será seis metros para parqueo a noventa grados en doble crujía y 5.50 metros para doble crujía en ángulo diferente o para parqueadero a 90 grados en un solo costado.
10. La pendiente máxima de las rampas o rectas tanto en acceso como de circulación interna será del 20 %.

Parágrafo 1º

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

1. Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salidas deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín desde el borde interno del andén siempre y cuando la rampa o el acceso no irrumpa con la libre circulación y continuidad del andén. En ningún caso se permitirá rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.
2. Los retiros a quebradas no podrán ocuparse con sótanos o semisótanos.
3. La terraza que cubre los sótanos, semisótanos o los niveles destinados a parqueaderos que haga parte integral de la edificación, que excedan el área de ocupación permitida, se conservará libre de todo tipo de construcción y se le dará tratamiento de zona verde o en piso ornamental, pudiendo ser destinadas actividades comunes que armonicen con el diseño general de la edificación y la destinación dada en el primer piso.
4. Cuando se da el caso de sótanos, semisótanos o niveles destinados a parqueaderos que sobresalen a la superficie, por la pendiente que presenta el terreno del lote, el área libre no se contabilizará para efecto de los índices de ocupación sobre la cubierta de dichas áreas.

Parágrafo 2º

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

Parágrafo 3º

Los parqueaderos a nivel en sectores residenciales se ubicarán en el área útil del lote pudiendo ocupar solo uno de los retiros laterales obligatorios, este retiro podrá así mismo

ocuparse con una vía o rampa de acceso y en ningún caso podrá sobrepasar el nivel original del terreno o cubrirse.

CAPITULO IV

DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES Y PROCESOS CONSTRUCTIVOS Y URBANISTICOS

ARTICULO 162°

SEGURIDAD PARA PEATONES EN LOS PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN.

En los casos de construcción, reforma, adición, remodelación o demolición de edificaciones situadas dentro de las diferentes zonas de la ciudad, se deberá adaptar medidas de seguridad para la protección de los peatones y ocupantes de predios colindantes.

En las edificaciones en proceso de construcción la totalidad del área reservada para la circulación deberá ser cubierta con un techo colocado a una altura mínima de tres metros y tendrá la resistencia que garantice la protección de los transeúntes contra el desprendimiento de los materiales.

Cuando la zona de la ocupación peatonal resultante tenga un ancho menor de 1.50 metros, deberá construirse una baranda de protección con una altura de 0.90 metros con el borde externo de la zona verde o andén, según la inmediatez de la calzada.

Para el recibo de la construcción se verificará que las zonas verdes ocupadas hayan sido debidamente restituidas, la ocupación de la zona verde no irá en detrimento de la arborización existente.

El terreno donde vaya a iniciarse una construcción o reforma considerable, deberá cercarse provisionalmente a una altura mínima de 2.30 metros con muros de ladrillo o con tabiques de madera, metálicos, malla, o tela de cerramiento. Dotándolos de un acabado exterior adecuado, con base en el alineamiento que para cada caso defina la secretaria Municipal de Planeación y Valorización.

En las construcciones de tres o mas pisos, se colocarán un cubrimiento con tela o malla de protección en los frentes y costados con el fin de controlar la contaminación ambiental y los efectos que genere el desprendimiento de materiales sobre las personas y bienes que usufructúan el espacio público y los predios colindantes.

Se deberá colocar señalización gráfica según convenciones establecidas y leyendas de advertencia al peatón, sobre los riesgos y las precauciones frente al proceso constructivo legible y elaboradas con pintura reflectiva.

En los casos que se ameriten se deberá colocar señalización que advierta la proximidad, desvío o perturbación por efecto de la obra en construcción a una distancia no inferior a 50.00 metros de la obra en todos los sentidos de aproximación.

El acabado de los elementos temporales de cierre que den frente al espacio público debe ser homogéneo y sus fachadas frontales se podrán utilizar para la colocación de avisos de publicidad o información sobre el proyecto cumpliendo con las normas que al respecto existan en el municipio.

El constructor podrá ocupar el techo para la edificación de la caseta destinada a la oficina de administración, y se podrá utilizar la fachada para la colocación de la valla referente a la Licencia de Construcción.

ARTICULO 163° DEMOLICION DE EDIFICACIONES

Toda demolición de edificaciones públicas o privadas requerirá de Licencia de Construcción para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en el Presente Estatuto y solo se permitirá la demolición de edificaciones en los siguientes casos, previa presentación del Plan de Manejo Ambiental.

1. Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la integridad de sus ocupantes, de vecinos o transeúntes y que por condiciones técnicas sea necesario la demolición de la edificación previa comprobación del caso.
2. En los casos en que es indispensable demoler la edificación para darle una reutilización total o parcial del lote con otra edificación nueva, previa obtención de la Licencia de Construcción.
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 construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y desarrollo urbanístico y de construcción de edificaciones.

Parágrafo 1°

Podrá autorizarse la demolición de edificaciones para destinar los lotes a parqueaderos a nivel, en cualquier parte de la ciudad, cuando estos van 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 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 zonas 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 autoriza la demolición.

Parágrafo 2º

No se autorizará la demolición de edificaciones para la destinación del lote resultante a usos de:

1. Depósitos a la intemperie de materiales de construcción, de chatarras y talleres de reparaciones mecánicas o de cualquier otro tipo, o para dejar el lote sin ninguna utilización.
2. No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradas en el Plan de Ordenamiento Territorial como patrimonio arquitectónico o histórico de la ciudad.

ARTICULO 164º

ESTRUCTURA SISMORESISTENTE

Toda construcción que se adelante en el Municipio de Envigado deberá sujetarse en el diseño estructural del Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes, Decreto Ley 400 de 1997. Igualmente al ICONTEC con relación a la Norma técnica colombiana vigente a la fecha que hace referencia a la utilización de barras y rollos corrugados de acero de baja aleación y/o termotratados para hormigón reforzado en construcciones sismoresistentes.

ARTICULO 165º

SEPARACION ENTRE ESTRUCTURAS ADYACENTES:

Toda construcción deberá respetar la separación necesaria contra las construcciones adyacentes, de acuerdo al código sismorresistente vigente a la fecha.

ARTICULO 166º

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS.

La prestación de servicios públicos esta sujeta a la seguridad publica, por lo que se deben prevenirse todos los riesgos que puedan derivarse hacia el espacio público, las edificaciones, y demás obras civiles y de infraestructura.

ARTICULO 167º

RECOMENDACIONES GENERALES PARA EL ADECUADO MANEJO GEOLOGICO

1. Acatar las recomendaciones de los estudios acorde a las recomendaciones derivadas de éstos sin exceder las densidades establecidas y teniendo en la cuenta la caracterización de la aptitud geológica, dado que un crecimiento acelerado y no planeado puede acarrear problemas de inestabilidad, situaciones de desastres y un impacto ambiental negativo.
2. Diseñar un adecuado sistema de drenajes en las zonas que así lo requieran, ya que la mayoría de procesos erosivos encontrados se deben a los altos niveles de escorrentía.
3. Para los taludes verticales existentes se recomienda suavizar el corte, engramar sus frentes, e impermeabilizar la parte superior del talud.

4. Para el control de cárcavas y surco se recomienda un buen manejo de las aguas superficiales mediante la construcción de un adecuado sistema de drenajes y filtros que evacuen las aguas hacia un drenaje natural protegido.
5. Para la estabilización de taludes y derrumbes asociados a caminos y carreteras se recomienda su estabilización por medio de empalizadas y gaviones, una evacuación técnica de aguas y siembra de vegetación adecuada (vegetación liviana y que amarre el suelo).

ARTICULO 168°

CONTENIDO DEL ESTUDIO GEOLOGICO - GEOTECNICO

El Estudio Geológico Geotécnico para los desarrollos urbanísticos deberá incluir lo siguiente:

1. Cumplir con el Título H del Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes.
2. Localización del proyecto amarrado a la red Geodésica Local.
3. Análisis Geomorfológico con énfasis en las formaciones superficiales y los procesos Morfogenéticos presentes y pasados en la zona, entendiéndose por formación superficial, el material que aflora en la superficie bien sea roca "in situ", alteritas o algún tipo de depósitos (aluviales, coluviales).
4. 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 de nivel freático y capacidad portante (toneladas por metro cuadrado), o kilogramos por centímetro cuadrado).
5. Incluir registro de sondeos en los formatos usualmente utilizados, definiendo no solo las características Geotécnicas de las muestras recuperadas, sino su descripción Geológica y la correlación entre sondeos.
6. Análisis de la incidencia de las obras de urbanización, y la construcción de edificios sobre las formas y procesos presentes en el área.
7. Incluir análisis de estabilidad relativa del terreno a urbanizar, de acuerdo con las siguientes categorías de estabilidad utilizadas;

Zonas Estables (E): Son zonas que permiten la construcción de obras de urbanización con un mínimo de riesgo.

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.

Parágrafo 1°

El estudio a que se refiere el presente Artículo debe presentar los siguientes mapas o planos en escala adecuada:

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

3. Mapa morfogeológico, donde se presenten las formaciones superficiales, formas y procesos erosivos en el área de estudio.
4. Mapa de curvas o niveles de susceptibilidad a las inundaciones en el que se presentan los niveles probables en periodos de recurrencia de 10, 25 y 50 años.
5. Mapa de aptitud de usos del suelo.

Parágrafo 2º

Cuando a juicio de la autoridad competente presenten deficiencias en la información sobre la cual se basan las conclusiones del estudio, podrán solicitarse adiciones o modificaciones a los estudios presentados.

ARTICULO 169º

IDONEIDAD PARA PRESENTAR LOS ESTUDIOS.

Los estudios a que se refiere los Artículos anteriores, deben ser llevados por Ingenieros Civiles, y/o Geotécnicos debidamente registrados con las calidades exigidas por la norma sismorresistente.

ARTICULO 170º

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. Estas Zonas serán definidas según los estudios técnicos de la Secretaría Municipal de Planeación y Valorización o en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Las zonas de riesgo estarán sometidas al tratamiento especial que se le hará a cada una de ellas que determinará la Secretaría Municipal de Planeación y Valorización.

ARTICULO 171°

SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Toda edificación en altura que disponga de cinco o mas pisos y aquellas destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que puedan tener una ocupación superior a trescientas (300) personas, deberá disponer de una boca de hidrante exterior a la edificación, próxima al acceso y una boca de hidrante interior con su respectiva manguera de dotación como mínimo por piso, ubicadas en los puntos fijos, y ningún sitio de éstas edificaciones podrá estar a mas de treinta (30) metros de una estación de Manguera.

1. Toda edificación comercial o de servicios con cinco pisos o mas deberá dotarse con un sistema de rociadores automáticos y alarmas en cada piso y gabinete que incluya extintor contra incendios, manguera y sistema de protección. En lo posible se evitarán los acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse por el fuego.
2. Igualmente se deberá disponer de tanques de almacenamiento de agua a razón de 500 litros por unidad de vivienda distribuidos en un tanque inferior y otro superior, localizados en sitios de fácil acceso a través de las áreas comunes. Todos los espacios estarán adecuadamente ventilados naturalmente para evitar la propagación de humos, las edificaciones con atrium central deberán tener ventilación superior.
3. Las denominadas fachadas flotantes, en vidrieras corridas en toda la altura de la edificación, se aislarán adecuadamente en cada uno de los pisos, de forma que se impida la propagación de incendios o humo a otros niveles.
4. Todo edificio Multifamiliar o conglomerado comercial, deberá estar dotado de escaleras de emergencia, ventilación adecuada en su punto fijo y presentar plan de procedimiento de evacuación con el previo visto bueno de la Estación de Bomberos del Municipio de Envigado.
5. Así mismo las urbanizaciones o desarrollos urbanísticos que conformen o construyan vías al interior de su proyecto, deberán presentar un sistema de protección contra incendios que incluirá la disposición de los respectivos hidrantes, con Visto Bueno del Cuerpo de Bomberos del Municipio de Envigado.

ARTICULO 172°

INSTALACIONES ELECTRICAS

El diseño de todas las instalaciones deberá ser hechos de acuerdo a las especificaciones que dispongan las empresas prestadoras del servicio y/o a la norma ICONTEC correspondiente. No se podrán disponer en el piso, de tomacorrientes o suiches de los cuales se puedan ocasionar accidentes o golpes, la altura mínima para éstos aparatos será de 0.30 mts con respecto al nivel de piso acabado. Todos los cables de dichas instalaciones, deberán ser conducidos por ductos o tuberías empotradas en paredes, pisos y/o cielos de la edificación. La distancia mínima entre una terminal (salida) eléctrica a alguna red de Gas será de 30 centímetros como mínimo.

Por condiciones de seguridad, es preferible no disponer de tomacorrientes o interruptores dentro de un área en torno al lavamanos, la bañera, la ducha, etc., según disposiciones reglamentarias.

ARTICULO 173° DISPOSICIONES PARA DISCAPACITADOS

Todo desarrollo físico de la ciudad, tales como vías, andenes, sitios y edificaciones publicas y de gran afluencia de personas deberán brindar facilidades de accesibilidad a los discapacitados físicos. Igualmente se cumplirán las exigencias de la reglamentación vigente en cuanto a la dotación de elementos tales como teléfonos públicos, ascensores y sanitarios públicos.

ARTICULO 174° ACABADOS DE PISOS

Los acabados de pisos deben ser de materiales antideslizantes en seco y en mojado. Los acabados deben contribuir por otra parte a que exista un contraste de color entre las superficies de paredes, suelo, techo, aparatos sanitarios, accesorios y barras de apoyo, que permita su correcta identificación a personas con dificultades de visión.

ARTICULO 175° SEGURIDAD EN LAS VENTANAS

Las ventanas hasta el suelo y las ventanas con cristal por debajo de 1.20 metros, de altura, deben protegerse contra choques, para lo cual es también aconsejable emplear elementos de defensa y vidrios de seguridad y templados.

ARTICULO 176°

Para realizar las inspecciones de seguridad contra incendios y explosiones en todas las industrias, establecimientos comerciales, o de servicios, enseñanza, edificios institucionales, o unidades residenciales cerradas, se deberá contar con el respectivo Visto Bueno del Cuerpo de Bomberos Voluntarios del Municipio de Envigado.

CAPITULO V.

DE LOS DESARROLLOS URBANISTICOS

ARTICULO 177°

URBANISMO

Se entiende por Urbanismo a la ejecución en un predio de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal. Son modalidades de urbanismo la parcelación de un predio en Suelo Rural o de Expansión Urbana, el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación, y el encerramiento temporal durante la ejecución de obras autorizadas.

Así mismo serán urbanizaciones aquellos predios que tengan obligaciones de cesiones de zonas verdes o en dinero al Municipio de Envigado, independientes de su destinación o uso, recibiendo tratamiento especial aquellos que ya cuentan con construcción y que solamente pretenden efectuar adiciones y/o reformas a lo existente.

ARTICULO 178°

PROCESO PARCIAL DE DESARROLLO URBANISTICO

Corresponde a aquellos lotes que sin tener exigencias de cesiones deben ejecutar total o parcialmente una vía obligada o redes de Servicios Públicos, para lo cual se tramitará la Licencia de Urbanismo donde se expedirá el respectivo alineamiento o las Vías Obligadas para la posterior aprobación de planos arquitectónicos, con la información acerca de los retiros a ceder. El cumplimiento de ésta exigencia se verificará al efectuarse el recibo correspondiente.

ARTICULO 179°

CLASES DE URBANIZACIONES

Con base en el uso predominante, los desarrollos urbanísticos admiten la siguiente clasificación:

1. **Urbanización Residencial:** Cuando se destina a la construcción de viviendas y sus usos complementarios.
2. **Urbanización comercial:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.

3. **Urbanización Industrial:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para los procesos de transformación de materiales primas y embalaje de productos y sus usos complementarios.
4. **Urbanización especial:** 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.
5. **Urbanización mixta:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o mas finalidades compatibles, de las enunciadas en este artículo. Es el caso de la Urbanización Residencial – comercial y de comercial – industrial.

ARTICULO 180°

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:

1. Que garantice condiciones adecuadas en cuanto a higiene, seguridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
2. Que ofrezca accesibilidad y posibilidad de instalación de servicios públicos acorde a las exigencias hechas por las empresas prestadoras del servicio.
3. 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.
4. Que prevea las fajas necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua y zonas de conservación forestal en caso de que éstas existan, de conformidad con lo dispuesto en éste Estatuto sobre la materia y las normas concordantes.
5. Que armonice con los usos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado.
6. Que en áreas ubicadas dentro del Suelo Urbano no se construyan sistemas de tratamiento de aguas residuales que requieran la infiltración de las mismas en el terreno natural.

ARTICULO 181°

ESTUDIOS TECNICOS

Los interesados en adelantar proyectos de urbanización, partición, parcelación o loteo deberán presentar para su aprobación ante la Curaduría Urbana un estudio urbanístico que contemple las relaciones e incidencias del programa propuesto con respecto al barrio o sector donde se localizarán las edificaciones o instalaciones, dicho estudio deberá incluir la siguiente información.

1. Estudio geológico – Geotécnico del terreno donde se ubicará el proyecto urbanístico cuya característica y profundidad se determinará acorde a la Ley 400 de 1997 en su Capítulo H, y con base en los siguientes de potencialidad del riesgo geológico e hidrológico, complejidad del proyecto y tamaño del terreno.

2. Certificado de factibilidad de prestación de servicios públicos expedido por la entidad competente donde se garantice la oportuna y adecuada prestación de estos para el predio o predios objeto de la licencia.
3. 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 de la Secretaría de Planeación se consideren necesarias para dar permeabilidad a la malla urbana, fluidez al tráfico vehicular y peatonal, e interrelacionar los desarrollos urbanísticos aledaños con el terreno a urbanizar.
4. Plano de Localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud con relación a los servicios comunitarios del barrio o sector aledaño y los propios del proyecto.
5. Los demás requerimientos solicitados en el Artículo 10 del Decreto 1052 de 1998.
6. Estudios de tránsito para proyectos de cien o mas viviendas u otra actividad que suponga una alta concentración vehicular.

ARTICULO 182°

CONSTRUCCION SIMULTANEA

La Curaduría Urbana podrá conceder permiso para urbanizar y construir simultáneamente una vez el proyecto haya obtenido sus respectivas licencias de urbanismo y/o de construcción.

Parágrafo:

Los procesos urbanísticos para lotes con servicios 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 simultanea.

ARTICULO 183°

CONSTRUCCION 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, Gas, 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 éstas áreas deberán 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 deberá tenerse en cuenta para el recibo.

Las áreas verdes públicas se entregarán en la primera etapa, si la cesión urbanística se realiza en dinero, ésta se cancelará dentro de los tres meses siguientes a la expedición de la Licencia de Urbanismo y/o de construcción, en ningún momento podrá otorgarse permiso de ventas sin la respectiva cancelación de las obligaciones urbanísticas.

ARTICULO 184º

RECIBO DE LAS CONSTRUCCIONES

1. No podrá recibirse una etapa cuando existan faltantes en la proporción de parqueaderos, zonas verdes, servicios colectivos, etc.
2. En los casos en los cuales no sea posible culminar todas las obras de una determinada etapa, esta puede dividirse en subetapas, previa obtención de su modificación a las licencias, cumpliendo cada una de ellas los criterios de autosuficiencia anteriormente anotados.
3. No se entregará recibo de etapas o subetapas que no estén debidamente terminadas en sus obras de urbanismo o no tengan el respectivo recibo de las entidades correspondientes.
4. En aquellos casos en los cuales estén completas las obras de urbanización de una etapa o subetapa, faltando únicamente la presentación de actas de recibo y escrituras de cesión de fajas, la Secretaría de Planeación y Valorización 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 treinta por ciento de su obra de edificación.
5. Si se trata de desarrollos urbanísticos de loteo para vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar, el interesado deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas, cesiones, vías etc., ya sea como construcción nueva o adecuación de una existente que se destine a ese uso. Será requisito del cumplimiento de la obligación para el recibo de las obras de urbanización.
6. En los desarrollos urbanísticos de loteo para vivienda multifamiliar, la obligación tanto del lote como de servicios colectivos, se dejará de manera proporcional en cada lote y se cumplirá a medida que se desarrollen cada uno de éstos, y será requisito para el recibo de construcción de cada lote en cuyo caso la obligación deberá constar en los planos y oficios de aprobación de la urbanización.

Parágrafo

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 en caso tal de tenerlas.

CAPITULO VI.

DESARROLLOS URBANISTICOS RESIDENCIALES

ARTICULO 185°

DESARROLLO RESIDENCIAL

Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial. Estos podrán desarrollarse en cualquier parte del territorio municipal, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de inestabilidad, seguridad o ambientales; aquellas que se ubiquen en corredores industriales, las definidas para usos especiales, las zonas 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 Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 186°

DELIMITACION DE FRANJAS DE DENSIDAD PARA VIVIENDA Y DESARROLLOS URBANISTICOS EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO.

Con el fin de normatizar de una manera clara los tipos de intervención que se permitirán en cada una de las zonas generadas, así como la implementación de acciones claras sobre seguimiento y control a los diferentes desarrollos urbanísticos, se determinan una serie de zonas de áreas morfológicas homogéneas que permiten un manejo de densidades que se definen a continuación

En la zona Urbana

Franja de densidad alta - alta	300 viviendas / hectárea
Franja de densidad alta – baja	180 viviendas / hectárea
Franja de densidad media - alta	140 viviendas / hectárea
Franja de densidad media – baja	70 viviendas / hectárea
Franja de densidad baja	30 viviendas / hectárea.

En la zona rural

Se tienen zonas definidas especialmente bajo criterios diferentes teniendo en cuenta cambios en las condiciones geológicas, geomorfológicas, ambientales y de oportunidad de acuerdo a la infraestructura básica necesaria para el desarrollo sostenible. Se tiene entonces que en el mapa F5 del Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Envigado (Acuerdo 015 de Junio 30 de 2000) se presentan los diferentes rangos de densidades en todas las clases y categorías de suelo del Municipio de Envigado.

- Franja de 8 viviendas / hectárea con lote mínimo de 1250 m
- Franja de 4 viviendas / hectárea con lote mínimo de 2500 m
- Franja de 2.5 viviendas / hectárea con lote mínimo de 4000 m
- Franja de 1.6 viviendas / hectárea con lote mínimo de 6400 m
- Franja de 1 viviendas / hectárea con lote mínimo de 10.000 m
- Franja de 0.33 vivienda / hectárea con lote mínimo de 30.000 m

ARTICULO 187°

NORMAS MINIMAS PARA LA CONSTRUCCION DE 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 la presente reglamentación, en cuanto a índices de ocupación, parqueaderos, retiros, servicios colectivos, cesiones etc.

Parágrafo 1°.

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 Presente Estatuto.

Parágrafo 2°.

Son aplicables además todas las normas específicas de construcción tanto las relativas con el espacio público, como retiros a ejes de vías, normas de seguridad colectiva, alturas, tamaño de patios, etc.

ARTICULO 188°

APLICABILIDAD Y CONCEPTO

Las normas contenidas en éste Capítulo se aplicarán a áreas destinadas al uso residencial y localizadas dentro del Suelo Urbano del Municipio de Envigado que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Que la infraestructura vial existente esté conformada por vías construidas (no en proyecto) con sección pública no inferior a doce metros entre bordes interiores de andenes o límites con la Propiedad privada.
2. El antejardín y la zona verde deberán adecuarse, el andén y la calzada de la vía estarán totalmente contruidos para obtener el recibo de la construcción.
3. Que los lotes estén en áreas 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, gas y todo lo relacionado con telecomunicaciones según exigencias de las entidades competentes y que la infraestructura vial y de servicios estén en capacidad y posibilidad de soportar el número de viviendas propuestas y el volumen vehicular que se incrementará con el mayor número de viviendas.
4. Que en el sector o 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, existiendo servicios establecidos de transporte público colectivo o en su defecto que la estructura vial permita implementar dicho servicio con facilidades de accesibilidad.

ARTICULO 189°

LOCALES COMERCIALES LOCALIZADOS EN EDIFICACIONES DESTINADAS A VIVIENDA MULTIFAMILIAR

En los locales permitidos en las edificaciones destinadas a uso mixto (residencial - Comercial), se aplicara la siguiente normativa:

1. Área Mínima del Local de 12.00 metros cuadrados.
2. Frente Mínimo de 3 metros
3. Localizados en el primer nivel
4. El acceso a la vivienda se hará independiente al de los accesos de los locales comerciales
5. La destinación de dichos locales, se reglamentará acorde a lo establecido en el Presente Estatuto
6. La altura libre mínima en el primer nivel, será de 3.20 metros, cuando el local no sea compartido en su primer nivel con destinaciones de vivienda.
7. Se deberá conformar un parqueadero privado por cada 25 metros cuadrados de Local, construyendo mínimo uno cuando exista la combinación de vivienda - local.
8. El área máxima para locales comerciales ubicados en zona residencial será de 50 metros cuadrados.
9. Los supermercados y almacenes por departamentos se reglamentarán por su norma.

ARTICULO 190°

PROCESOS DE DESARROLLO POR PARCELACION

Básicamente para tener el manejo y control de las áreas mínimas por unidad de vivienda y densidades máximas establecidas para cada una de las zonas, éstas se manejarán de acuerdo a los criterios de la disponibilidad e infraestructura de servicios públicos y a la infraestructura vial existente en cada una de ellas.

1. Para efectos de esta norma entiéndase por Parcelación a toda división o subdivisión de un globo de terreno de mayor extensión ubicado en el Suelo Urbano, de Expansión Urbana o Rural del Municipio de Envigado, en cinco o mas predios, edificados o no.
2. El proceso por el cual un lote matriz se subdivide hasta un máximo de cuatro lotes resultantes, se denomina partición, y no estará sujeto al cumplimiento de la cesión del 10 % del terreno a favor del Municipio de Envigado.
3. Toda Parcelación, participación e integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita de la Curaduría Urbana Municipal, para obtenerla cada lote resultante deberá cumplir con las siguientes condiciones:
 - a. De acuerdo con su localización, el área resultante será igual o mayor a la mínima establecida en el presente estatuto para cada uno de los sectores.
 - b. En los casos de lotes a los cuales le corresponda dos o más zonas de reglamentación diferentes se le aplicará al lote la norma que predomine según el área del mismo
 - c. En todo desarrollo urbanístico planteado en la zona rural el porcentaje de ocupación del suelo no excederá del 15% con la vivienda, con una altura máxima de 2 niveles mas mansarda, con tipología de vivienda unifamiliar.
 - d. El uso del suelo deberá consultar lo definido en el presente Plan.
 - e. Las vías de acceso a la parcelación serán de dominio público y cedidas al Municipio por escritura pública.
 - f. Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública o privada con las secciones transversales mínimas establecidas en el presente estatuto.

- g. Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de Acueducto, energía y disposición de aguas residuales en el Suelo Rural y recolección de residuos sólidos.
- h. No se admitirá que un lote resultante de una partición quede afectado al punto de no ser construible.
- i. Los lotes residuales o "pañoletas" que queden de las parcelaciones no podrán ser apropiados por particulares y deberán ser cedidos a favor del Municipio de Envigado mediante escritura pública..
- j. Que se haya realizado la respectiva cesión al Municipio de Envigado, de acuerdo con las obligaciones establecidas en el presente estatuto. Donde no se computarán las fajas de retiros a quebradas o nacimientos de agua, zonas verdes, ni las correspondientes vías de acceso públicas.
- k. Estará sujeta a estudios de impacto en el sector y tendrá en la cuenta las condiciones existentes, el uso potencial y las necesidades de la comunidad a la que afecta.

ARTICULO 191º

CENTROS POBLADOS

Se establecerán las siguientes regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en esta área sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado, en general equipamiento básico requerido para este tipo de suelo.

1. Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a las mismas, deberán cumplir con los paramentos y retiros mínimos establecidos y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios.
2. Área mínima de vivienda: 60 metros cuadrados para toda nueva unidad de vivienda a construir. Se podrá permitir el reconocimiento de edificaciones con un área menor (hasta de 50 metros cuadrados construidos) siempre y cuando esta se haya ejecutado en una fecha anterior al 05 de Agosto de 1996.
3. La Sección mínima de la vía deberá ser de 9.00 metros distribuidos así, calzada de 6.00 metros y andén de 1.50 metros en ambos costados.
4. No se permitirá el reconocimiento de viviendas localizadas en lugares a los cuales se accede por una servidumbre con una sección menor a 1.50 metros.
5. Retiro Mínimo a corrientes de agua: 20 metros (salvo la Quebrada Ayurá, la cual tendrá como mínimo 30 metros en las zonas donde no se encuentra canalizada)
6. Retiro mínimo a líneas de alta tensión: 8.00 metros al eje.
7. En los Centros Poblados se permitirá la construcción en lotes cuyas áreas sean menores a la establecida en la presente reglamentación, siempre y cuando la Escritura de partición o venta de lote se haya realizado en una fecha anterior a la entrada en vigencia del Presente Estatuto.
8. Para la aprobación de toda vivienda en los Centros Poblados, el interesado deberá contar con el certificado de disponibilidad de servicios básicos de acueducto, alcantarillado y energía, expedido por las entidades competentes.
9. Su altura máxima será de tres pisos siempre y cuando se cuente con un lote cuya área mínima sea de 95 metros cuadrados.

10. La reglamentación establecida en el presente artículo, será aplicable a los centros poblados delimitados a continuación con sus respectivos predios.

Sector Barrio Nuevo y Santiago Apóstol.

V1 – 279	V1 – 280	V1 – 282	V1 – 283	V1 – 284
V1 – 285	V1 – 286	V1 – 287	V1 – 288	V1 – 289
V1 – 290	V1 – 291	V1 – 294	V1 – 295	V1 – 297
V1 – 298	V1 – 299	V1 – 300	V1 – 301	V1 – 302
V1 – 303	V1 – 304	V1 – 305	V1 – 306	V1 – 307
V1 – 308	V1 – 309	V1 – 310	V1 – 311	V1 – 312
V1 – 313	V1 – 314	V1 – 315	V1 – 316	V1 – 317
V1 – 318	V1 – 319	V1 – 321	V1 – 322	V1 – 323
V1 – 324	V1 – 325	V1 – 326	V1 – 327	V1 – 328
V1 – 329	V1 – 330	V1 – 331	V1 – 332	V1 – 333
V1 – 334	V1 – 335	V1 – 336	V1 – 337	V1 – 338
V1 – 339	V1 – 340	V1 – 341	V1 – 342	V1 – 342
V1 – 343	V1 – 344	V1 – 414	V1 – 339	V1 – 340
V1 – 341	V1 – 342	V1 – 343	V1 – 344	V1 – 345
V1 – 346	V1 – 347	V1 – 348	V1 – 349	V1 – 350
V1 – 351	V1 – 352	V1 – 353	V1 – 354	V1 – 355
V1 – 356	V1 – 357	V1 – 358	V1 – 359	V1 – 379
V1 – 391	V1 – 394	V1 – 395	V1 – 396	V1 – 397
V1 – 398	V1 – 399	V1 – 400	V1 – 401	V1 – 402
V1 – 403	V1 – 404	V1 – 405	V1 – 406	V1 – 407
V1 – 414	V1 – 415	V1 – 416	V1 – 421	V1 – 428
V1 – 429	V1 – 430	V1 – 433	V1 – 434	V1 – 435
V1 – 437	V1 – 438	V1 – 439	V1 – 447	V1 – 450
V1 – 451	V1 – 452	V1 – 453	V1 – 454	V1 – 455
V1 – 456	V1 – 457	V1 – 467	V1 – 468	V1 – 470
V1 – 477	V1 – 480	V1 – 482	V1 – 483	V1 – 484
V1 – 485	V1 – 486	V1 – 487	V1 – 493	V1 – 495
V1 – 497	V1 – 498	V1 – 499	V1 – 500	V1 – 505
V1 – 506	V1 – 507	V1 – 509	V1 – 514	V1 – 515
V1 – 516	V1 – 517	V1 – 518	V1 – 521	V1 – 523
V1 – 524	V1 – 525	V1 – 527	V1 – 528	V1 – 529
V1 – 530	V1 – 531	V1 – 532	V1 – 533	V1 – 534
V1 – 535	V1 – 536	V1 – 537	V1 – 538	V1 – 539
V1 – 540	V1 – 543	V1 – 597	V1 – 599	V1 – 600
V1 – 601	V1 – 602	V1 – 603	V1 – 604	V1 – 611
V1 – 617	V1 – 640	V1 – 641	V1 – 642	V1 – 643
V1 – 644	V1 – 645	V1 – 646	V1 – 647	V1 – 648
V1 – 649	V1 – 650	V1 – 664	V1 – 666	V1 – 665

Sector Parte Alta del Salado

V1 – 099	V1 – 100	V1 – 101	V1 – 102	V1 – 103
V1 – 104	V1 – 105	V1 – 106	V1 – 107	V1 – 108

V1 – 109	V1 – 110	V1 – 111	V1 – 112	V1 – 113
V1 – 114	V1 – 115	V1 – 116	V1 – 117	V1 – 118
V1 – 119	V1 – 120	V1 – 120	V1 – 121	V1 – 123
V1 – 124	V1 – 132	V1 – 134	V1 – 135	V1 – 136
V1 – 137	V1 – 138	V1 – 138	V1 – 139	V1 – 140
V1 – 141	V1 – 142	V1 – 143	V1 – 144	V1 – 145
V1 – 146	V1 – 147	V1 – 149	V1 – 150	V1 – 152
V1 – 182	V1 – 183	V1 – 184	V1 – 185	V1 – 186
V1 – 187	V1 – 188	V1 – 189	V1 – 190	V1 – 191
V1 – 193	V1 – 196	V1 – 387	V1 – 388	V1 – 475
V1 – 476	V1 – 478	V1 – 494	V1 – 520	V1 – 526
V1 – 612	V1 – 628	V1 – 630	V1 – 631	V1 – 632
V1 – 633	V1 – 634	V1 – 635	V1 – 636	V1 – 637
V1 – 638	V1 – 639	V1 – 727		

Sector Chinguí Uno y Dos

V2 – 139	V2 – 140	V2 – 141	V2 – 142	V2 – 143
V2 – 144	V2 – 145	V2 – 146	V2 – 147	V2 – 148
V2 – 149	V2 – 150	V2 – 151	V2 – 152	V2 – 153
V2 – 224	V2 – 226	V2 – 228	V2 – 229	V2 – 230
V2 – 231	V2 – 233	V2 – 234	V2 – 235	V2 – 236
V2 – 237	V2 – 238	V2 – 239	V2 – 240	V2 – 243
V2 – 244	V2 – 245	V2 – 350	V2 – 353	V2 – 354
V2 – 355	V2 – 356	V2 – 357	V2 – 358	V2 – 359
V2 – 360	V2 – 361	V2 – 362	V2 – 363	V2 – 364
V2 – 365	V2 – 367	V2 – 368	V2 – 369	V2 – 370
V2 – 371	V2 – 372	V2 – 373	V2 – 374	V2 – 375
V2 – 376	V2 – 381	V2 – 382	V2 – 383	V2 – 384
V2 – 385	V2 – 386	V2 – 387	V2 – 397	V2 – 502
V2 – 507	V2 – 516	V2 – 525	V2 – 527	V2 – 531
V2 – 539	V2 – 540	V2 – 541	V2 – 542	V2 – 543
V2 – 544	V2 – 576	V2 – 596	V2 – 600	V2 – 601
V2 – 602	V2 – 617	V2 – 634		

Sector Barrio Las Vegas.

09 001 018	09 001 019	09 001 020	09 001 021	09 001 026
------------	------------	------------	------------	------------

Sector El Cristo

V1 – 171	V1 – 172	V1 – 173	V1 – 174	V1 – 176
V1 – 177	V1 – 178	V1 – 179	V1 – 180	V1 – 181
V1 – 376	V1 – 381	V1 – 488	V1 – 594	V1 – 595
V1 – 596	V1 – 620	V1 – 621		

Sector San Rafael Parte Alta

V1 – 235	V1 – 236	V1 – 239	V1 – 241	V1 – 242
V1 – 243	V1 – 244	V1 – 245	V1 – 247	V1 – 248
V1 – 248	V1 – 249	V1 – 250	V1 – 251	V1 – 252
V1 – 253	V1 – 254	V1 – 255	V1 – 256	V1 – 257
V1 – 258	V1 – 259	V1 – 260	V1 – 261	V1 – 262
V1 – 264	V1 – 266	V1 – 268	V1 – 278	V1 – 373
V1 – 418	V1 – 510	V1 – 522	V1 – 614	

CAPITULO VII.**DE LOS PROYECTOS ESPECIALES****ARTICULO 192°****ASILOS**

Son aquellas edificaciones construidas o adaptadas como residencia permanente para personas de la tercera edad con el fin de lograr unas condiciones apropiadas de habitabilidad para los ancianos, los establecimientos dedicados a esta actividad, deberán disponer de las siguientes especificaciones constructivas.

1. Se deberá tener un área administrativa compuesta por una zona de oficinas con servicios sanitarios tanto para hombres como para mujeres, sala de espera o visitas y cocineta para los trabajadores que laboran en las áreas de servicio como cocinas, lavandería, ropería y otros.
2. Cuando el asilo este dividido por pabellones, cada uno deberá disponer de su área administrativa comunicadas entre sí con citófonos, teléfonos o similares.

3. Los dormitorios sencillos tendrán un área mínima de nueve metros cuadrados y los dobles de doce metros cuadrados.
4. Se admitirá un máximo de diez personas por habitación con área mínima por persona de seis metros cuadrados, excluyendo circulaciones, con divisiones internas a una altura de 2.10 metros.
5. Deberá existir un área de habitaciones individuales para los enfermos psiquiátricos y discapacitados que requieran estar aislados, para los cuales la tasa de su sanitario deberá tener barandas metálicas laterales y una puerta de acceso al baño mínimo de 1.10 metros.
6. Las habitaciones dobles o sencillas tendrán baño incorporado con un área mínima de tres metros cuadrados.
7. Las habitaciones múltiples dispondrán de un taco de baño a razón de una tasa sanitaria por cada tres ancianos, y una ducha por cada cuatro ancianos, el material de los baños deberá ser con piso antideslizante y paredes enchapadas.
8. Se deberá disponer de comedor central, comedor para los empleados y comedores auxiliares en los diferentes pisos o pabellones de acuerdo a la división del asilo.
9. Los comedores deberán tener una cocina auxiliar dotada de mesones amplios para servir los alimentos, pozuelo, fogón, y nevera entre otros.
10. El 30.00 % del área del lote deberá adecuarse a zonas verdes con amoblamiento, senderos peatonales y bancas.
11. Se deberá tener salas de televisión con capacidad máxima para 15 personas.
12. Se deberá contar con una sala de estar por cada treinta personas, repartidos según pisos o pabellones.
13. Se contará igualmente con talleres a razón de 30 personas por cada aula y un área mínima de cuatro metros cuadrados por persona.
14. Se deberá contar con una enfermería la cual tendrá una área mínima de 12 metros cuadrados, consultorio médico de 16. metros cuadrados, consultorio odontológico de 16.00 metros cuadrados.
15. Opcionalmente podrá contar con capilla, biblioteca, tienda, etc.
16. Se deberá contar con un parqueadero por cada 10 ancianos con un mínimo de tres celdas de parqueo y una celda adicional por cada 25 metros cuadrados de área administrativa.
17. Si la construcción se encuentra a un nivel diferente del andén, se debe adecuar una rampa de acceso a partir del paramento con ancho mínimo de 1.20 metros.
18. El ancho de las circulaciones deberá ser mínimo de un metro con cincuenta centímetros con barandas de apoyo lateral.
19. Las habitaciones deberán estar proveídas de ventilación a razón de una tercera parte del área como mínimo.
20. El área será de 200 metros cuadrados y en caso de tener varios niveles se deberá contar con ascensores o rampas con pendiente máxima de 8%.

ARTICULO 193°
SERVICIOS HOTELEROS

La localización de este tipo de establecimiento se permitirá en los corredores de interés turístico y de servicio definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Envigado, y por consiguiente se someterá a lo establecido en el presente estatuto.

Se clasifican también como hotel, apartahotel, hostel o alojamiento turístico, aquellos establecimientos que respondiendo a otras denominaciones tales como hostería, residencia, hotel - residencia, refugio, albergue, pensión, apartamento turístico, villa bungalows, acampamiento, etc., se ajustarán a los requisitos mínimos que establezca los reglamentos enunciados en este Artículo.

Los establecimientos que no reúnen las condiciones para ser clasificados según la presente reglamentación, no podrán usar en ningún caso denominaciones de hotel, apartahotel, hostel o alojamiento turístico.

1. Cualquier tipo de establecimiento público dedicado a prestar el servicio de alojamiento tendrá un área mínima de lote similar al área necesaria para la construcción de una vivienda acorde a la franja de densidad donde se localiza.
2. El área mínima de la habitación será de 12.00 metros cuadrados incluyendo baño.
3. Se requerirá de una unidad de parqueo por cada tres habitaciones
4. La altura máxima será de tres pisos, con un índice de ocupación máximo del 20 %.
5. La circulación mínima interna será de 2.50 metros como mínimo.
6. Cada unidad habitacional deberá contar con unidad sanitaria completa e independiente, conexión de acueducto y alcantarillado, iluminación y ventilación adecuada, con sus pisos y paredes totalmente terminados.

Parágrafo 1.

De las categorías

La categoría del establecimiento supone una previa clasificación del mismo, según la calidad de la construcción, de sus servicios, de sus instalaciones, dotación, equipos, capacitación y presentación de su personal y atención que preste al huésped.

Los establecimientos públicos orientados a prestar servicio de alojamiento previo a la expedición del Certificado de Usos del Suelo se acogerán a la denominación y clasificación, determinación de las dependencias, instalaciones y requisitos de funcionamiento acorde a las normas vigentes a la fecha emitida por la autoridad competente

La Categoría del establecimiento, cualquiera que fuese su clase y modalidad, deberá indicarse por medio de placas fijadas en la fachada y en la recepción de este.

ARTICULO 194° CONGLOMERADOS COMERCIALES

El Conglomerado comercial es la denominación genérica para el conjunto de diez o mas establecimientos destinados a la actividad comercial y/o de otros servicios, o que teniendo la misma destinación posea un área mayor de 200 metros cuadrados construidos.

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.

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 que por circunstancias no fueron previstas y sea necesario exigir. En general los centros comerciales y almacenes por departamentos podrán localizarse en cualquier zona del área urbana, los pasajes comerciales solo podrán ubicarse en zonas comerciales o de actividad múltiple.

En los proyectos de todo conglomerado comercial se deberá cumplir con todas las disposiciones sobre seguridad colectiva y accesibilidad a discapacitados establecidas en las normas que regulen la materia. En los centros comerciales y pasajes comerciales, los respectivos establecimientos o negocios tendrán certificado de ubicación individual y dispondrán de servicios, zonas y administración comunes para su adecuada operatividad.

ARTICULO 195°

AREAS PARA RECREACION Y SERVICIOS COLECTIVOS EN CONGLOMERADOS COMERCIALES

Con en objeto de incentivar las áreas que puedan destinarse a recreación como un servicio colectivo integrado, se exigirá un porcentaje de área neta del lote como plazoleta descubierta o cubierta con un sistema de domos transparente, así:

1. Para áreas menores de 2.000 metros cuadrados; el 05 % del área neta del lote.
2. Entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados: el 10 % del área neta del Lote.
3. Si sobrepasa de 6.000 metros cuadrados, el área destinada será de 15 %., En éste caso se deberá disponer del equivalente al 1 % del área total construida a la dotación de servicios colectivos o de recreación como juegos infantiles, auditorios, u otros, los cuales se podrá solicitar su ejecución en otro sitio diferente acorde al concepto de la administración Municipal.
4. No se podrá contabilizar dentro de dichos porcentajes las áreas de antejardines o retiros a vías, a linderos, a corrientes de agua o a otras edificaciones, las áreas libres residuales o las destinadas a circulación.
5. Estas áreas deberán estar integradas a las zonas públicas exteriores o a las de circulación interna, dotadas de amoblamiento el cual estará definido claramente en los planos presentados para la aprobación del proyecto.

Parágrafo.

Cuando se trate de conglomerados comerciales que dispongan de áreas destinadas a la vivienda, el área obtenida por la aplicación del porcentaje a construir en servicios colectivos, se repartirá proporcionalmente a las áreas dispuestas para cada uso y su funcionamiento y

ubicación será en forma separada o independiente, los cuales podrán ser solicitados su construcción por fuera del conglomerado.

ARTICULO 196°

AREAS PARA SERVICIOS DE ADMINISTRACION EN CONGLOMERADOS COMERCIALES

En todo conglomerado comercial deberá disponerse como mínimo del 1 % del área total construida 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, sótanos y servicios colectivos.

ARTICULO 197°

CIRCULACIONES Y ESCALERAS EN CONGLOMERADOS COMERCIALES

1. El ancho mínimo útil de las circulaciones horizontales y verticales será de 2.50 metros.
2. La sección transversal de las circulaciones horizontales no podrá ser obstruida o reducida por la ubicación o construcción de muros, columnas, jardineras, tacos de escaleras, locales, burbujas comerciales o cualquier otro tipo de elemento fijo o móvil.
3. No se permitirá la ubicación de locales comerciales por debajo de escaleras, ni alrededor de los accesos a éstas cuando ello implique la reducción de la sección mínima del ancho exigido para ellas.
4. La altura libre mínima de la cubierta en las circulaciones o corredores será de será de 3.50 metros libres entre el nivel del piso acabado y el nivel inferior de la cubierta o del cielo falso
5. 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 con capacidad para mas de cuatrocientas personas, la circulación deberá ampliarse veinticinco centímetros adicionales por cada 100 personas, además se requiere de un área adicional como vestíbulo de acceso en el frente de dichos establecimientos.
6. Si a través de circulaciones del conglomerado se da acceso a torres destinadas a vivienda, oficinas u otros usos diferentes del comercial, se dotará de un vestíbulo cuya área mínima será de un metro cuadrado por cada 300 metros cuadrados de área construida en la torre, dicho vestíbulo se dispondrá en el nivel del comercio por el cual se accede a la torre y será debidamente delimitado y señalado en forma independiente a la circulación de acceso.
7. Los conglomerados comerciales que posean sótanos o semisótanos deberán cumplir con la alineación asignado, y los retiros adicionales establecidos por las normas. Las escaleras y rampas de acceso se ubicarán del borde del paramento hacia el interior de la edificación, solo se permitirá la ocupación de los retiros obligados con rampas o escaleras, cuando estas desciendan desde el borde interno del andén.

ARTICULO 198°

ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS CONGLOMERADOS COMERCIALES.

Ningún espacio interior de un conglomerado comercial podrá estar a mas de cuarenta metros de distancia a la salida a un espacio descubierto que garantice condiciones óptimas de iluminación natural.

Como mínimo cada cuarenta metros de longitud horizontal de la circulación contados a partir de los accesos internos a la edificación, deberá disponerse de un espacio descubierto o cubierto con domos que garanticen iluminación y ventilación natural.

Si por circunstancias de lote y de diseño las exigencias anteriores no fueran posibles de lograrse, se deberá garantizar en los planos para la aprobación 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 199°

INDICES DE CONSTRUCCIÓN Y DE OCUPACION PARA CONGLOMERADOS COMERCIALES

El índice máximo de construcción para los conglomerados comerciales, será de 2.0, y el índice máximo de ocupación será el determinado por la aplicación de sus respectivos retiros.

ARTICULO 200°

PARQUEADEROS EN CONGLOMERADOS COMERCIALES

Los conglomerados comerciales, cualquiera que sea su tipo, deberán disponer de una celda de parqueo mínimo por cada 25 metros cuadrados construidos de local comercial y/o de oficina.

Deberá proveerse de un área para cargue y descargue dentro del área útil del lote, consistente en una celda de 3.00 por 7.00 metros por cada 500 metros cuadrados construidos.

Parágrafo

La zona comprendida entre las Carrera 39 y 43 A desde las calles 35 y 39 sur serán objeto de un análisis específico en el otorgamiento de las respectivas licencias de construcción, para lo cual podrán ser eximidas del cumplimiento parcial o total de la necesidad de parqueaderos establecidas en el presente artículo.

ARTICULO 201°

SERVICIOS SANITARIOS EN CONGLOMERADOS COMERCIALES.

1. Toda agrupación comercial deberá adecuar servicios sanitarios públicos a razón de una unidad sanitaria compuesta por un sanitario y un lavamanos por cada tres locales o cada cien metros cuadrados construidos de local u oficina, los cuales deberán ser independientes para hombres y mujeres.

2. El mantenimiento de éstos servicios corresponderá a la respectiva administración; su inspección y vigilancia deberá estar a cargo de las autoridades competentes.
3. Se conformará igualmente por cada local comercial, una unidad sanitaria completa que incluya lavaescobas.
4. Se construirá como mínimo un baño para discapacitados y otro adicional por cada 500 metros cuadrados construidos.

ARTICULO 202°

FUNCIONAMIENTO DE RESTAURANTES, CAFETERIAS O SIMILARES EN CONGLOMERADOS COMERCIALES.

El comercio de éste tipo solo podrá ubicarse en locales que cumplan con las especificaciones de éste, y en todo caso con instalación directa a un espacio abierto (vía pública o patio). Estos servicios deberán diseñarse en forma de núcleos donde se preverá las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento, tales como ductos de ventilación, campanas extractoras hidráulicas, eléctricas o complementarias.

ARTICULO 203°

LOCALES COMERCIALES, INDUSTRIALES O DE SERVICIOS LOCALIZADOS EN ZONAS RESIDENCIALES.

1. Localizados en el primer nivel o en el semisótano de la edificación.
2. Si existe un local comercial en una esquina, éste se contabilizará en ambos costados de manzana para efectos de determinar el límite de saturación en la zona.
3. Los predios localizados en zona residencial solo podrán contar como máximo de un local destinado a comercio, industria o servicios.
4. Los locales (comerciales o de servicio) se saturarán a razón de dos por costado de manzana, en sectores no conformado se tomará 80.00 metros como dimensión base de una cuadra.
5. La Tipología (I-5) o Famiindustria podrá localizarse en sector residencial integrada a la vivienda de cualquier tipología y en cualquier nivel o piso, el funcionamiento de esta tipología no dará lugar al cambio de destinación para la edificación residencial por lo tanto no habrá restricción en cuanto al área ni exigencia de legalización como local y será tenido en la cuenta para su saturación siempre y cuando la industria constituya una actividad independiente a la vivienda.
6. Estos locales no podrán requerir servicios de infraestructura especial ni adicional a los previstos para una zona ni instalaciones para su funcionamiento.
7. No se podrá introducir alteraciones a las características del espacio público como cambio de zona verde por piso duro, zonas de estacionamiento, ocupación de espacio público con avisos, materiales, actividades propias del establecimiento o alteración en la arborización.
8. Área máxima del local: de 50 metros cuadrados.
9. Área mínima de local de 12.00 metros cuadrados.
10. El acceso a las viviendas deberá ser independiente a los locales o destinaciones de comercio o servicios

11. Para los locales independientes, que no comparten su edificación en el mismo nivel o piso con destinaciones de vivienda, será mínimo de 3.20 metros contados desde el nivel de piso acabado hasta la parte inferior de la losa.

ARTICULO 204°

TEATROS Y SALAS DE CINE.

Los teatros y salas de cine podrán localizarse en los sectores comerciales o como servicios complementarios en los centros comerciales, educativos o parroquiales. La construcción Adición y reforma de teatros o salas de cine, se regirán por las normas generales de urbanismo y con las siguientes especificaciones:

1. Área mínima del lote: cuatrocientos (400) metros cuadrados.
2. Frente Mínimo de doce (12) metros.
3. Capacidad: un metro cuadrado para cada persona, incluyendo las áreas de circulación interior.
4. Los pisos deberán ser de material impermeable, incombustible, antideslizante y de fácil limpieza.
5. Entradas y salidas: deberán acondicionarse en áreas tal que permitan una fácil y rápida evacuación. Habrá mínimo dos salidas de 1.50 metros de ancho.
6. Cuando la capacidad de la sala exceda de trescientas personas, por cada cincuenta personas adicionales o fracción, se incrementará el ancho de las salidas en diez centímetros. Las puertas de salidas deberán abrirse sobre un descanso o plataforma cuyo fondo será de dos metros como mínimo entre la última escala y la puerta de salida.
7. Los pasillos y vestíbulos dispondrán de iluminación baja, indicativa de la circulación interna y conectada a un sistema propio de energía, independiente del sistema de iluminación.
8. El vestíbulo tendrá mínimo un metro cuadrado por cada cuatro espectadores con un mínimo de cincuenta metros cuadrados.
9. Se deberá acoger igualmente a las disposiciones relacionadas en el Código Departamental de Policía para teatros y salas de cine.
10. Se contará de un equipo de aire acondicionado.
11. Se deberá disponer como mínimo de una puerta de emergencia, la cual no podrá dar salida a través de escalas admitiendo dar a rampas con pendiente menor del diez por ciento, abriendo hacia afuera y permitiendo una fácil evacuación.
12. Se exigirá cuatro baños para hombres y mujeres por separado por cada 50 personas.
13. Se requerirá igualmente de una celda de parqueo por cada 10 espectadores.
14. Uno de cada 50 asientos deberá disponerse para limitados físicos, garantizando una adecuada comodidad y accesibilidad.
15. Deberán disponer de espacios para taquilla, oficina, bar-cafetería, graderías, camerinos, cuarto de utilería y los demás que se requieran para su adecuado funcionamiento.
16. Deberán contar con plan de evacuación con visto bueno del Cuerpo de Bomberos del Municipio de Envigado o la entidad competente.

ARTICULO 205°

ESPECTÁCULOS OCASIONALES

La Secretaria de Gobierno Municipal o quién haga sus veces procederá a expedir el permiso de funcionamiento de acuerdo con su competencia.

La Secretaría de Planeación y Valorización emitirá el concepto para el funcionamiento de los espectáculos ocasionales tales como circos, ferias, exposiciones, y similares, y podrá destinar sitios específicos para su ubicación, y condiciones especiales en cuanto a exigencias de construcción.

ARTICULO 206°

ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO PUBLICOS, VENTAS DE VIVERES, ALIMENTOS BEBIDAS Y LICOR.

Estos establecimientos en cualquier lugar donde se ubiquen se someterán a lo establecido en las normas urbanísticas, de seguridad pública y de construcción aplicables al caso en particular.

Las áreas mínimas de los establecimientos abiertos al público serán las siguientes:

1. Locales que venden víveres y licores que no se consumen o se procesen en el sitio tales como graneros, salsamentarias, ventas de helados, jugos, etc. tendrán mínimo 12.00 metros cuadrados.
2. Locales que expenden alimentos o licores para consumo en el sitio, pero sin preparación en el mismo: 30.00 metros cuadrados.
3. Si se preparan alimentos en el local: 40.00 metros cuadrados.
4. Locales con venta y consumo de licor que incorporan áreas para presentación de orquestas, o para bailes, tales como Grilles, discotecas, etc.: 200 metros cuadrados.
5. Los establecimientos que contemplan áreas para venta y consumo de alimentos y bebidas, deberán tener servicios sanitarios a razón de una unidad sanitaria completa por cada 50.00 metros cuadrados de área construida, con un mínimo de dos, uno para hombres y uno para mujeres.
6. Se deberá contar de una celda de parqueo mínimo por cada 15 metros cuadrados construidos.
7. Los estaderos deberán disponer como servicio anexo, dentro del área útil del lote, de un mínimo de diez unidades de parqueo incluyendo área de circulación.

ARTICULO 207°

SERVICIOS DE SALUBRIDAD

Comprenden las actividades profesionales destinadas a la prevención y tratamiento de enfermedades, así como las actividades de carácter complementario o accesorio, para lo cual sus instalaciones deberán cumplir con lo establecido en la Resolución 04252 de 1997 expedida por el Ministerio de Salud.

1. El área mínima del lote para hospital básico será de 1500 metros cuadrados, y deberá conservar un retiro mínimo de seis metros respecto a sus linderos.
2. Los consultorios médicos, odontológicos y todos aquellos que presten un servicio de consulta profesional individual y que no hagan parte de agrupaciones de consultorios,

podrán ubicarse en las diferentes zonas del territorio municipal cumpliendo con un área mínima de 15 metros cuadrados.

3. El área mínima de los centros médicos será de 90 metros.
4. Cuando sea una agrupación de consultorios médicos u odontológicos se admitirá máximo cinco en el mismo local, con un área total máxima de 200 metros cuadrados, y no se admitirán servicios complementarios a estos.
5. Para éste tipo de edificaciones, el número de aparatos sanitarios estará de acuerdo con los requerimientos de las personas servidas, La capacidad para la hospitalización que ofrezca la unidad determinará los servicios sanitarios privados, y adicionalmente dos unidades sanitarias independientes para hombres y para mujeres por cada 150 metros cuadrados de área construida para el servicio público.
6. Se requerirá de una celda de parqueo privada por cada consultorio o por cada 50 m² de área construida, cada unidad deberá contar con celdas de parqueo aparte para las ambulancias, el cual deberá hacerse al interior del lote y relacionado directamente con los espacios que se destinen al acceso y salida de los enfermos.
7. Todo establecimiento de salud que preste servicio de urgencias, deberá tener una optima accesibilidad vehicular y tener claramente definido y demarcado el acceso y parqueo transitorio de ambulancias.
8. Todos los establecimientos destinados a la prestación de servicios de la salud, deberán garantizar una adecuada accesibilidad a los limitados físicos.

ARTICULO 208°

SERVICIOS RELIGIOSOS

El área máxima de ocupación de la edificación en el lote será del 60 % del área bruta de éste, y del área libre se destinará el 15 % de la construcción del atrio y el resto se adecuará a parqueo de vehículos de los asistente y a los retiros de aislamiento.

1. 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.
2. El nivel de piso del atrio no estará a mas de ochenta centímetros del nivel del andén.
3. El retiro mínimo lateral será de 3.00 metros para los casos en que el uso colindante no sea de carácter institucional los cuales podrán constituirse como áreas complementarias al uso principal (administrativas, parqueaderos, servicios sanitarios, etc.
4. Cuando se trate de edificaciones existentes que se vallan a adaptar o reformar para tal uso y no sea posible conservar los retiros exigidos, se deberá realizar un tratamiento acústico y de aislamiento a los muros medianeros.
5. El área mínima para la capilla será de 210 metros cuadrados.
6. Las puertas de acceso y salida deberán abrir hacia el exterior de la edificación sin que ella obstaculice la libre circulación ni ocupar las áreas del atrio y de los retiros de aislamiento.
7. El proyecto deberá contemplar además del acceso y salida principal, dos puertas laterales que estarán comunicadas directamente con el exterior.

8. Las naves o espacios de reunión deberán respetar un espacio libre de puestos en la parte posterior a razón de un metro cuadrado por cada diez personas, que servirá para el fácil acceso y salida de los asistentes.
9. Las puertas tendrán un ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.50m) cada una y el ancho no podrá ser menor de un metro (1 m) por cada cien (100) personas.
10. Las puertas laterales podrán tener un ancho de un metro con cuarenta centímetros (1,40m).
11. Deberán existir circulaciones transversales cada veinticuatro (24) filas con un ancho mínimo equivalente a tres cuartos (3/4) del ancho de la circulación principal.
12. Las puertas de salida estarán a mínimo un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) del primer peldaño.
13. El área de ocupación por persona en la edificación será de 0.45 metros cuadrados mínimo.
14. Las circulaciones o pasillos principales tendrán un ancho mínimo de ochenta centímetros (0.80 cm) cuando estas sean laterales y 1.50 metros en la circulación central.
15. Se deberá conformar un parqueadero por cada 30 metros cuadrados construidos de salón.
16. Se deberá adecuar rampas de acceso para discapacitados.

ARTICULO 209°

FUNERARIAS

1. Las funerarias con preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construida de ochenta metros cuadrados (80 m²) y veinte metros cuadrados (20 m²) adicionales para cada vehículo mortuario.
2. Las funerarias sin preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construida de sesenta metros cuadrados (60 m²) y veinte metros cuadrados (20 m²) adicionales para cada vehículo mortuario.
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 de la vía o espacio público.
4. Se requerirá de una celda de parqueo por cada 50 metros cuadrados construidos.
5. Las funerarias con preparación de cadáveres deben tener ventilación en forma natural o mecánica aprobada por las autoridades sanitarias, y en ningún caso este no deberá estar en contacto visual con los usuarios, y dispondrá de cava, nevera o mueble similar para la conservación de las viseras u otros residuos.

ARTICULO 210°

SALAS DE VELACION

1. La Salida deberá ser directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a apartamentos, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos peatonales, zonas de circulación privadas a las de servicio.
2. Los accesos no podrán ubicarse dando frente a complejos viales de la ciudad tales como glorietas, pasos a desnivel, ni directamente sobre las vías arterias. La ubicación con respecto a la parte vial será de estudio específico por parte de la Secretaría de

Planeación Municipal que podrá exigir requisitos adicionales como vías de servicio y bahías, para evitar conflictos viales.

Parágrafo

Las construcciones destinadas a salas de velación deberán cumplir con los siguientes requisitos

1. Área mínima construida 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 área mínima de quince metros cuadrados.
2. Debe estar prevista 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 de un sitio unificado para todas las salas deberá mantenerse la misma relación.
3. En caso de que se plantee un acceso común para dos (2) o más salas de velación se deberá disponer de zonas de circulación de tres metros (3m) de ancho o más dependiendo del número de estas, 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 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, o vacíos al exterior.
5. Deben estar provistas de las dotaciones higiénicas mínimas para la preparación y consumo de alimentos ligeros o bebidas no alcohólicas y disponer de oficina de administración y botiquín para primeros auxilios.
6. Disponer de un parqueadero integrado a la edificación con un mínimo de veinte (20) celdas de parqueo por cada sala de velación y una celda (1) de parqueo 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.
7. Cuando el servicio de salas de velación se presente anexo al cementerio, templo o jardín cementerio existente, la determinación del número de parqueaderos por cada sala de velación 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, La Secretaría de Planeación Municipal determinará el número con base en los anteriores parámetros.

ARTICULO 211°

CEMENTERIOS CON BOVEDAS Y JARDINES CEMENTERIOS.

La autoridad ambiental competente será la encargada de autorizar la localización debidamente sustentada y previamente analizadas las siguientes circunstancias:

1. 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.
2. La Localización del cementerio con relación a la dirección dominante de los vientos.

3. La no interferencia de la ubicación del proyecto de aguas de uso doméstico o aún subterráneas que provengan o circulen a través del subsuelo del cementerio, causando contaminación a los emplazamientos circundantes.
4. La eventual interferencia con planes de servicios Públicos o Planes Viales.
5. La destinación de los terrenos a usos de mayor interés social, previstos en el Actual Plan de Ordenamiento Territorial.
6. El nivel freático, las condiciones geológicas, posibilidades de Inundación, saneamiento previo, evacuación de residuos, factibilidad de servicios públicos complementarios, factibilidad de comunicaciones terrestres, etc., concuerden con las normas establecidas en la presente reglamentación.
7. 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 en los que los accesos se proyecten por vías de circulación rápidas o de rutas de servicio de transporte público deberán disponer de una vía de servicio para evitar conflictos viales.
8. Se dispondrá de un área de parqueaderos con capacidad para un mínimo de cien vehículos, y un parqueadero adicional por cada 50 metros cuadrados de área útil.
9. Se deberá acondicionar un espacio para la recolección y tratamiento de basuras y residuos que se producen al interior del mismo.
10. Se permitirá la instalación de hornos crematorios al interior del cementerio, cumpliendo con las normas y especificaciones técnicas y sanitarias exigidas por las autoridades competentes. Su ubicación, al igual que la de los incineradores para residuos sólidos, deberá ser en el área menos visible del lote.

Parágrafo 1

Jardines Cementerios

1. Área Mínima del lote para jardines cementerios, será de cuatro hectáreas.
2. La ocupación útil para sepulturas será del 45 %
3. Las vías interiores deberán tener una sección mínima de calzada de 7.00 metros.
4. Retiros mínimos laterales de 15.00 metros, destinados a reforestación.
5. El cerramiento será transparente con una altura mínima de tres metros y un zócalo en un muro de sobrecimiento y se ubicará como mínimo a un metro con cincuenta del borde interior del andén.
6. Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado.
7. La profundidad de las fosas tendrán como mínimo un metro.
8. Se deberá elaborar un estudio que compruebe que el nivel freático de los terrenos en tiempo normal, está por debajo de del nivel inferior de las sepulturas.
9. Las edificaciones que se destinen a administración, incluirán osarios para la conservación de los restos exhumados, puesto de primeros auxilios, depósito de maquinaria, materiales y herramientas, compactadores de desechos y unidades sanitarias independientes tanto para el público como para empleados.
10. Se admitirá la instalación de Hornos Crematorios.
11. El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial.
12. Se deberá prever la saturación de la zona en cuanto a servicios de cementerio.
13. El área mínima del lote será de tres metros cuadrados.

Parágrafo 2

Cementerios con bóvedas

1. El área mínima del lote será de 15.000 metros cuadrados y máxima de 40.000 metros cuadrados, área de ocupación será de 30 % y en ella se proyectarán las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios.
2. Los retiros serán de diez metros en todo el perímetro y destinados a zona verde arborizada, en linderos con zonas residenciales, éstos retiros serán de 20 metros.
3. El cerramiento será transparente con una altura mínima de tres metros y a una distancia de 1.50 metros del borde interior del andén.
4. Los muros posteriores de las edificaciones para Bóvedas tendrán acabados de fachadas.
5. Las edificaciones para las bóvedas tendrán en su frente circulación de tres metros de ancho y serán cubiertas en pórticos o en voladizos y serán abiertas hacia las áreas libres, con una altura libre de tres metros y en caso tal de proyectarse en varios niveles, su acceso será a través de una rampa que no sobrepase la pendiente de 10 %.
6. Los patios tendrán una dimensión mínima de 10 metros de lado.
7. Los muros y separaciones verticales de las bóvedas, serán de adobe macizo, el muro posterior deberá tener un espesor de 20 cm. y en caso de que éste dé sobre la línea de retiro, se deberá adjuntar un muro adicional de 20 centímetros de espesor con una separación de 5 cm. de uno con respecto al otro.
8. Los pisos en cubierta serán en concreto e impermeabilizados, con una inclinación mínima de 3 %.

ARTICULO 212°

JARDINES DE OSARIOS Y OSARIOS EN RECINTOS CERRADOS

Como uso restringido podrá admitirse anexo a un templo, cementerio o jardín cementerio, siempre y cuando haga parte integral del complejo de servicios religiosos y cumpla con los demás requisitos.

1. La colindancia con propiedades destinadas a usos diferentes al religioso deberá conservar aislamientos técnicos o especiales acordes a al complejo de osarios, sea este en jardín o en recinto cerrado, tales como doble muro con cámara de aire transitable, con una separación mínima entre muros de 0.70 metros. Pasillos de circulación en piso duro y retiros ornamentales.
2. Deberá contar con un sistema de iluminación y ventilación natural o artificial.
3. Las circulaciones tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros y las diferencias de niveles se tratarán con rampas con pendiente máxima del 10 %.
4. Deberá contar con un espacio principal que sirva como sitio de reunión.
5. Altura máxima; 3.00 metros por piso y longitud máxima de diez metros
6. Los muros posteriores y laterales del pabellón de osarios tendrán tratamiento y acabados de fachada.
7. Deberá existir una separación de 20 centímetros como mínimo entre la primera fila horizontal de osarios y el nivel de piso acabado y entre la ultima fila y la cubierta.
8. Toda remodelación o adición deberá ceñirse a las anteriores condiciones.

ARTICULO 213°

GIMNASIOS

Los gimnasios que actualmente se encuentren localizados en zonas residenciales, se respetarán las condiciones de la aprobación inicial, pero no se le permitirá la aprobación de nuevas adiciones de áreas.

Las dimensiones mínimas con que deberá contar el establecimiento para albergar los espacios que prestarán los servicios elementales serán de 120 metros cuadrados.

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 40% del área total construida (vestier, ducha, sanitarios, lavamanos, y orinales), independientemente para hombres y para mujeres.

Las áreas que se destinen a la práctica de ejercicios contarán con una superficie mínima por persona de 4.00 metros cuadrados, las aulas acondicionadas a los ejercicios con aparatos deberán tener una altura mínima de 2.50 metros.

Se destinará una unidad de parqueo por cada 25 metros cuadrados construidos, dichos parqueaderos se localizarán al interior del área útil del lote.

ARTICULO 214°

URBANIZACIONES INDUSTRIALES

Comprende los terrenos que se adecuan para el desarrollo de las actividades relacionadas dentro de las tipologías permitidas en la zona destinada a tal fin, los cuales deberán acogerse a las siguientes especificaciones:

1. Área Mínima de Bodega: 300 metros cuadrados,
2. Frente Mínimo de bodega: 10 metros.
3. Retiro Mínimo por un costado: 4.00 metros, pudiéndose aparear en el caso en que una edificación contigua sea un lote no construido o una edificación existente que no posea dicho retiro.
4. Altura libre mínima de 6:00 metros y Altura máxima: Cuatro pisos, teniendo en la cuenta que los pisos superiores solo podrán destinarse a las áreas administrativas, en cuyo caso se admitirá una altura libre inferior.
5. Retiro Frontal (antejardín): 5.00 metros
6. Las puertas de acceso deben tener la altura que permita el ingreso de los vehículos cargados, de acuerdo con el tamaño del vehículo por utilizar para las labores de cargue y descargue.
7. El retiro Mínimo a la línea férrea será de 20 metros y de 16.00 metros a líneas de alta tensión.

ARTICULO 215°

PARQUEADEROS PARA VISITANTES Y GARAJES EN URBANIZACIONES INDUSTRIALES

Toda urbanización Industrial destinará por lo menos el 10 % del área total del terreno para la adecuación de parqueaderos a nivel para visitantes y/o zonas de cargue y descargue localizadas preferencialmente en el interior de las bodegas. Tales urbanizaciones deberán proveerse de un parqueadero privado por cada 50 metros cuadrado construido de oficinas.

ARTICULO 216°

LOCALES INDUSTRIALES

Podrán localizarse con carácter restringido en zonas Comerciales o Residenciales, y se regirán por las siguiente especificaciones mínimas, además de las condiciones particulares que para cada tipología de uso industrial se establece en el Presente Estatuto.

1. Área mínima del Local: 90 metros cuadrados.
2. Frente Mínimo: 6.00 metros.
3. Altura de enrase: 7.00 metros.

ARTICULO 217°

LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS LOCALIZADOS EN URBANIZACIONES INDUSTRIALES.

Las urbanizaciones industriales existentes, y aquellas donde simultáneamente se adelante la construcción de su edificación, podrán disponer de áreas o lotes para destinarlos a locales de comercio o de servicios complementarios o compatibles con el uso industrial, acorde con los usos permitidos que se establecen en este Estatuto y con las especificaciones mínimas contempladas en las normas generales que rigen para las actividades comerciales y de servicios.

CAPITULO VIII

DE LOS SERVICIOS AL VEHICULO

ARTICULO 218°

PARQUEADEROS

Los parqueaderos Privados y Públicos 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. Las dimensiones para la celda de parqueo pública, será de un rectángulo de 2.50 metros por 5.50 metros y de 2.30 metros por 5.00 metros para parqueaderos privados.
2. La sección mínima de un parqueadero privado será de 2.30 por 5,00 metros.
3. La circulación del carril central para parqueadero a 90 grados con crujía en ambos costados, será de 6.00 metros mínimo.
4. El carril de circulación para celdas de parqueo a 90 grados en un solo costado, será de 5.50 metros como mínimo.
5. El área mínima del lote para su construcción será de 400 metros cuadrados, con un frente mínimo de 11.50 metros.
6. Los pisos deberán ser en cemento, material triturado, concreto asfáltico, bases asfálticas, o adoquines, con pendientes adecuadas que permitan un buen drenaje del lote.
7. La cubierta de las celdas deberá ser en teja de barro, asbesto cemento o similares.
8. Si el parqueadero se proyecta en sótanos o semisótanos, la rampa de acceso se desarrollará en el área del lote (después del andén).
9. Todo parqueadero deberá disponer de una circulación peatonal interna con un ancho mínimo de 1.00 metro a manera de andén o rampa para minusválidos contigua a las circulaciones vehiculares.
10. Se dotará de una caseta para la administración, la cual se localizará a una distancia máxima de 10.00 metros con respecto a la puerta de acceso, garantizando una zona de espera para los vehículos al interior del parqueadero.
11. Los parqueaderos públicos o privados se ubicarán de forma tal que no causen conflictos en la vía Pública.
12. Su Cerramiento se hará en mampostería pintada a una altura mínima de tres metros.
13. Se construirán topellantas con el fin de evitar la colisión de los vehículos con los muros medianeros.
14. Las puertas para entrada y salida simultánea serán de 6.00 metros, y podrán ser de 3.50 metros cuando el acceso sea diferente al de la salida.
15. La distancia mínima de las puertas con respecto a la esquina mas próxima, será de 12.00 metros contados a partir del borde de calzada, y no abrirá por fuera del paramento pudiendo ser corrediza.
16. El acceso y salida desde la vía deberá hacerse de manera indirecta, a través de la conformación de una vía de servicio, de una bahía, de un retraso del paramento o de la amplitud de las curvaturas en las puertas de acceso con un radio mínimo de tres metros, con el fin de permitir una adecuada maniobrabilidad y visibilidad.
17. Se colocarán señales en lugares visibles a la entrada y salida del parqueadero para dirigir los vehículos, demarcación de la circulación interna, así como los distintivos en los muros consistentes en franjas inclinadas amarillas y negras para indicar la existencia del parqueadero.
18. Todo parqueadero deberá disponer de un sistema contra Incendios que contenga un extintor de polvo químico seco de diez libras por cada diez celdas de parqueo, ubicados en lugares visibles y distanciados entre sí.
19. El parqueo de vehículos se hará en posición de salida (frente al pasillo).
20. Una adecuada ventilación que evite la concentración de gases, cada celda de parqueo tendrá una abertura en el muro de cerramiento mínima de 0.64 metros cuadrados.

21. Los parqueaderos en altura deberán tener una red de incendio húmeda o seca con su respectiva salida en cada piso de acuerdo a los requerimientos realizados por el Departamento de Bomberos del Municipio de Envigado
22. 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.
23. Los parqueaderos públicos deberán estar dotados de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres separados del servicio sanitario de la administración.
24. No se permiten actividades adicionales tales como reparaciones, cambio de aceite, engrase y otros servicios relacionados con el vehículo.
25. Cuando colinden con otra edificación, deberá construirse muros de aislamiento independientes del muro medianero para amortiguación de los ruidos.
26. Para la expedición del Certificado de Ubicación se exigirá la construcción y reparación de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deterioradas enfrente del lote.

Parágrafo 1°

Parqueaderos públicos y privados en altura

1. Área mínima del lote será de 800 metros cuadrados con un frente de 24 metros
2. Altura Máxima será de cinco u once pisos acorde a la franja de densidad donde se ubique.
3. Las rampas tendrán un ancho mínimo de 3.50 metros, su longitud máxima será de 20 metros y pendiente máxima del 20 por ciento, con radio de giro interior mínimo de 4.10 metros.
4. El peralte máximo para las rampas en curvas será del diez por ciento.
5. Los muros de cierre en las fachadas deberán construirse como parte integral de la estructura, dando continuidad en forma vertical a las losas.
6. Las edificaciones que contemplen cinco o mas pisos, deberá disponer de ascensores, no se podrán prescindir de escaleras, éstas deberán tener un ancho mínimo de 1.20 metro dotadas de pasamanos y una adecuada ventilación e iluminación.
7. La superficie de rodadura en las rampas deberá ser adherente, aplicando un recubrimiento de hormigón duro o un revestimiento que sea adherente.
8. La caseta de administración se localizará mínimo a diez metros de la puerta de acceso.
9. El primer piso tendrá una altura libre mínima de 2.65 metros, y los demás pisos podrán tener una altura libre mínima de 2.30 metros para la circulación.

Parágrafo 2°

Parqueaderos Para Motocicletas

Para el funcionamiento de parqueaderos públicos o privados destinados al estacionamiento de motocicleta exclusivamente, se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos.

1. Área mínima por vehículo será mínima de 3.50 metros cuadrados incluida la celda y la respectiva circulación.

2. Frente Mínima del local de 6.00 metros.
3. Cerramiento con mampostería mínima de 3.00 metros de altura y con acabados de fachada.
4. Puerta de acceso y salida mínima de tres metros, sin que abran hacia el espacio público.
5. Radio mínimo de dos metros en las puertas de acceso.
6. Caseta de control localizada a cinco metros del acceso.
7. Pasillos de circulación interna de dos metros.
8. La celda tendrá una dimensión Mínima de 1.00 por 2.00 metros.
9. Deberá disponer de un extintor de polvo químico de diez libras por cada 25 vehículos.
10. Los pasillos de circulación interna serán mínimos de 2.00 metros.

Parágrafo 3º

Parqueaderos Para Vehículos Pesados.

Son aquellos locales destinados al parqueo de vehículos de 3.50 o mas toneladas

1. Se permite su localización en zonas industriales.
2. El área mínima del lote será de 1000 metros con frente mínimo de 20 metros
3. Los accesos y salidas tendrán un ancho mínimo de 8.00 metros, y los muros que los formen deberán tener una ochava con radio mínimo de 7.00 metros.
4. Las celdas deberán tener una dimensión de 3.50 metros por 12.00 metros
5. La circulación tendrá una dimensión mínima de 10.50 metros.

ARTICULO 219º

SERVICIO DE LAVADO DE VEHICULOS

1. Solo se permitirá como servicio adicional a parqueaderos públicos, servitecas o estaciones de servicio.
2. Muros de cuatro metros de altura como mínimo debidamente impermeabilizados en la zona de lavado.
3. Pendiente mínima del piso de 2 por ciento para facilitar el escurrimiento de agua hacia las cañerías.
4. El desagüe de los lavaderos deberá ser subterráneo y deberá estar provisto de trampas de grasa y desarenador antes de entrar al colector con el fin de evitar la contaminación.

ARTICULO 220º

TERMINALES DE BUSES TAXIS Y COLECTIVOS

1. Ubicadas en lotes con acceso y salida debidamente controlados.
2. Su localización será previamente aprobada por la Secretaría de Planeación y Tránsito Municipal acorde a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Para el Municipio de Envigado.
3. Área útil Mínima de 1000 metros cuadrados para buses y busetas, para taxis o colectivos, esta podrá ser de 600 metros cuadrados.
4. Las puertas de acceso serán mínimas de ocho metros para buses, y 6.30 para taxis y colectivos.
5. Los pisos deberán ser en material de afirmado con una buena red de drenajes y pendientes mínimas del dos por ciento.

6. Disponer de caseta de control y vigilancia, servicios sanitarios independientes al de la administración y área para los servicios de cafetería, la cual será como mínima del 5 % del área del lote.
7. Deberán tener muros de cerramiento a una altura mínima de tres metros.
8. Se deberá disponer de topellantas en los costados de cerramiento.
9. Las terminales cerradas deberán disponer de lugares para el lavado, brillo y mantenimiento del vehículo, los cuales dispondrán de trampas para grasa y desarenador.
10. Se deberá disponer de extintor de polvo seco de diez libras por cada 10 vehículos.
11. No se permitirá terminales con parqueo en vía pública.

ARTICULO 221°

SERVITECAS, TALLERES, CENTROS DE LUBRICACION Y LAVADERO DE VEHICULOS.

Podrán permitirse en zonas Industriales y en los sectores de uso Comercial con carácter restringido y solo para vehículos hasta de 3.5 toneladas siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones.

1. Área mínima de local para serviteca será de 300 metros cuadrados. Los centros de lubricación y lavaderos y talleres podrán tener 150 metros cuadrados, los talleres para motocicletas podrán tener hasta 60 metros cuadrados.
2. El local estará adecuado para el correcto funcionamiento del uso y tendrá a menos una parte del área que comprenda servicios sanitarios y oficinas.
3. El local tendrá una buena presentación de su fachada.
4. Las labores se realizarán al interior del local.
5. Cuando éstos establecimientos den frente a una vía con intenso tráfico, o de ruta de buses, se deberá conformar una bahía de acceso y salida de los vehículos.
6. Se deberá conformar topellantas a una distancia de 0.80 metros respecto a los muros medianeros.
7. Se deberá proveer de una adecuada red de desagües que garanticen la correcta evacuación de las aguas residuales, al igual que se deberá conformar trampa de grasas y arenas.
8. Se dotará de un sanitario público adicional a los de la administración o uso interno.
9. Se deberán dotar de un extintor de polvo químico seco de diez libras por cada cuatro vehículos de capacidad, y otro si tiene servicio de pintura o de reparación del sistema eléctrico
10. En ningún caso se permitirá el uso conjunto de vivienda.
11. No se permitirá el expendio de lubricantes como gasolina, ACPM, fuel oil, etc.
12. La altura máxima de las edificaciones destinadas a éstos servicios será de dos pisos, en el cual solo se permitirá actividad industrial en el primero de ellos, el segundo podrá ser cafetería o sala de espera, administración, etc.
13. En la cuadra en la cual se solicita la localización debe predominar el uso comercial o de servicios.

ARTICULO 222°

MONTALLANTAS, CAMBIADEROS DE ACEITE E INSTALACION DE RADIOS Y ALARMAS.

Podrá funcionar como uso restringido en el Suelo Urbano del Municipio de Envigado, con destinación exclusiva para estos usos, cumpliendo con las siguientes normas mínimas:

1. Área Mínima de Local de 30 metros cuadrados cuando se atienden automóviles y microbuses y 90 metros cuadrados cuando se atienden vehículos de mayor capacidad.
2. Los establecimientos donde se desarrollen labores de tapicería, tendrán un área mínima de 50 metros cuadrados.
3. El 80% del área del local deberá estar cubierta.
4. Deberá tener la dotación de servicios públicos básicos y su respectiva unidad sanitaria.
5. El local deberá tener la fachada totalmente terminada y contará con piso duro y andenes tratados adecuadamente y con continuidad.
6. El local donde funcione esta actividad deberá ser adecuado de tal manera que no genere impacto negativo en el sector donde se localice. Por ningún motivo se podrá autorizar su funcionamiento en espacio público.

ARTICULO 223°

TALLERES PARA BICICLETAS

Se podrá ubicar en zonas Comerciales o industriales, y como uso restringido en zonas Residenciales.

Se clasificará así el establecimiento dedicado al servicio de reparación y mantenimiento de bicicletas exclusivamente, con un área mínima de 30.00 metros cuadrados.

Se podrá ubicar el local independiente o adjunto a al vivienda, por ningún motivo se podrá ocupar el espacio público para trabajo o exhibición.

ARTICULO 224°

COMPRAVENTA DE VEHICULOS

Se podrán ubicar en zonas Comerciales o industriales, y como uso restringido en zonas Residenciales.

Se clasifican así los establecimientos dedicados a la compra, venta, cambio, y deposito en consignación de vehículos automotores.

1. Su área Mínima será de 200 metros para vehículos y 60 metros cuadrados para motos.
2. No se podrá admitir el funcionamiento conjunto de vivienda.
3. No se podrá permitir la ocupación del espacio público con sus exhibiciones o actividades.
4. El piso del Local tendrá tratamiento de piso duro.
5. El local deberá disponer de un sanitario público.
6. Cuando las ventas se realicen por catalogo y no haya exhibición, se aplicara la norma correspondiente al uso de oficina.
7. Contarán con un extintor de polvo químico seco de diez libras por cada cinco vehículos en exposición, deposito o consignación.

ARTICULO 225°

ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCION Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLES.

Las Estaciones de Servicio, son aquellos establecimientos destinados al almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado de petróleo (GLP), para vehículos automotores, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible, además puede incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes servicios; lubricación, lavado general y/o de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento automotor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías, y accesorios y demás servicios afines.

Corresponderá a la Curaduría Urbana Municipal, aprobar o negar las peticiones sobre ubicación o instalación de los establecimientos mencionados en éste Artículo de conformidad con la presente reglamentación sin detrimento de las demás normas de orden superior, incluyendo así mismo la emisión de concepto sobre factibilidad de uso el cual es diferente al certificado de ubicación de que trata la Ley 232 de 1995.

Localización

Se considerarán de carácter restringido en toda el área del Municipio de Envigado, dentro del Barrio Zona Centro, se considerarán de carácter prohibido.

Las estaciones de servicio ubicadas sobre vías nacionales requerirán adicionalmente una autorización del Ministerio de Transporte, y estarán sujetas a sus disposiciones.

La distancia mínima entre los tanques que almacenan líquidos inflamables y combustibles en las estaciones de servicio con respecto a los linderos de los predios vecinos, será mínima de quince metros.

Los límites extremos de los linderos de la Estación hasta los linderos mas próximos de sitios de alta densidad poblacional, tales como templos, escuelas, colegios, hospitales, clínicas, supermercados, centros comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes sociales, edificaciones multifamiliares, y establecimientos similares, se deberá conservar una distancia mínima de 20.00 metros.

No se podrán adelantar proyectos de alta densidad poblacional como los mencionados anteriormente, a menos de 20.00 metros de las Estaciones de Servicios ya establecidas.

En terrenos localizados en zonas aledañas o con frente a glorietas se permitirá la ubicación de Estaciones de Servicio, cuando se disponga de una vía de Servicio Paralela al tramo del mezclamiento vehicular de la glorieta, previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación. La distancia mínima entre dos estaciones de servicio, será de 500 metros lineales.

Parágrafo 1

Clases de Estaciones de Servicios.

Estación de Servicio Público Es aquella destinada a suministrar combustibles, servicios y venta de productos al público en general según la clase de servicio que preste.

La Estación de Servicio Público está dedicada exclusivamente a la venta de combustibles, y que además realiza la venta de lubricantes, baterías, accesorios y suministro de aires, requerirá un área mínima de 500 metros cuadrados y frente Mínimo de 26 metros.

Cuando preste tres o mas de los siguientes servicios, lavado, engrase, reparación de llantas, alineación y balanceo, requerirá de un área mínima del terreno de 1.200 metros cuadrados con frente Mínimo de 35.00 metros, respetando las distancias de accesos.

Estación de Servicio Privado

Son aquellas instalaciones de una empresa o institución destinada exclusivamente al servicio de suministro de combustible para sus automotores. Se exceptúan de ésta clasificación las estaciones de servicio de las Empresas de Transporte Colectivo, las que también están obligadas a prestar servicio al público, excepto cuando están totalmente cercadas.

Parágrafo 2

Normas Generales para su Funcionamiento.

1. Las islas o zonas sobre los cuales se localizarán los surtidores de gasolina del área de circulación de los vehículos en las estaciones de Servicio se construirán manteniendo una distancia mínima de 9.00 metros entre bordes de islas. Cada isla podrá tener como máximo cuatro surtidores.
2. Las entradas y salidas deberán estar claramente definidas por señales visibles, además se realizarán siguiendo el sentido de la circulación de la vía con una inclinación de 45 grados para vías regionales y arterias, y de 60 grados para las vías de servicio.
3. El ancho mínimo de cada acceso y salida será de 7.00 metros y la distancia mínima entre entradas y salidas será de 12 metros.
4. La distancia mínima de una salida o acceso será de 18 metros con respecto a la esquina mas próxima.
5. La calzada de las entradas y salidas llevará en todo lo ancho, material antideslizante y color que contraste con la acera, igualmente deberá conservarse limpia de todo residuo de aceite y combustible
6. Los tanques de combustibles y demás depósitos de materiales inflamables, deberán disponerse en forma subterránea, y no podrá ubicarse debajo de ninguna construcción, isla, vía pública o andenes, y su retiro será de 3.00 metros respecto a las edificaciones
7. Las especificaciones sobre tanques enterrados se realizarán acorde a lo dispuesto en las normas vigentes expedidas por el Ministerio de Minas y Energía.

8. Los muros divisorios serán de una altura mínima de 5.00 metros, aislados por medio de un andén interior de 0.60 metros de ancho y 0.20 metros de alto en toda su longitud y una barrera vertical de protección del muro, ubicada al borde del andén y compuesta por elementos rígidos metálicos como rieles, perfiles o tubos, distanciados dos metros entre si con una altura mínima de 1.50 metros debidamente anclados al piso. Esta barrera deberá estar pintada con franjas horizontales de 20 centímetros de ancho y colores alternos de negro y amarillo.
9. Se destinará mínimo el 70 % del área del lote, para la circulación y estacionamiento transitorio.
10. Distancia mínima de islas de 6.50 metros respecto a los linderos.
11. Las islas surtidores, tendrán una altura mínima de 0.20 metros sobre el nivel del piso y un ancho mínimo de 1.20 metros.
12. Los lavaderos, engrasaderos, gatos elevadores y toda construcción, deberá respetar un retiro mínimo de 3.00 metros respecto a los linderos.
13. Entre el andén de la vía y el piso de la Estación, se conformará un antejardín de 3.00 metros.
14. En ningún caso se tolerará la adecuación de sótanos ni tanques de almacenamiento al aire libre, ni vivienda.
15. Se deberá disponer de sanitarios públicos independientes para damas y caballeros.
16. El piso deberá ser de concreto o pavimento, adoquines o elementos similares.
17. Adicionalmente a lo anterior, se deberá atender a las normas de seguridad para su funcionamiento establecidas en el presente estatuto.

ARTICULO 226°

NORMAS DE SEGURIDAD PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTACIONES DE SERVICIO

1. No se permitirá la ejecución de trabajos de reparación, pintura, latonería, soldadura y otros que requieran de instalaciones especiales para casos distintos en los que implica la prestación de los servicios autorizados en cada Clase de Estación.
2. Las Estaciones de Servicio en general, deberán tener adecuada dotación de extinguidores de espuma, gas carbónico o polvo químico seco, colocados en lugar visible. Las tarjetas de renovación de dotación deberán llevar el visto Bueno de la misma entidad.
3. Prohíbese el consumo de cigarrillos, venta de licores y funcionamiento de elementos tales como hornillas, fogones y parrillas de gas, y carbón descubiertas. Solo podrán permitirse ventas de comestibles, siempre y cuando sean manufacturados en otro lugar distinto a la Estación de Servicio.
4. Las Estaciones de Servicio de Clase A o B, que se dediquen a la venta permanente, transitoria o en consignación de gases licuados de Petróleo (GLP), deberán ceñirse a las exigencias y normas ordenadas por el Ministerio de Minas y Energía sobre esta clase de actividades.
5. Prohíbese el abastecimiento de combustibles a vehículos de transporte público con pasajeros en el interior del respectivo vehículo.
6. Deberán presentar para su funcionamiento un Plan de Seguridad.
7. Las Estaciones de Servicio deberán funcionar en adecuado estado de Presentación y Aseo.

8. Así mismo las estaciones de servicio deberán cumplir con todas las normas de seguridad establecidas en el Decreto Nacional 283 de 1990.

CAPITULO IX

USO EDUCATIVO INSTITUCIONAL

ARTICULO 227°

LOCALIZACION

1. Se considerará de uso restringido en las áreas residenciales, en vías arterias o a menos de cien metros hospitales, cuarteles, cementerios, establecimientos de esparcimiento público, con venta de licor y quinientos metros a vías férreas, fábricas que produzcan emanaciones perjudiciales, molestias o ruidos, depósitos de explosivos o materiales inflamables o cárceles.
2. En todos los casos la Secretaría Municipal de Planeación y Valorización será la encargada de emitir el concepto de ubicación acorde al impacto urbanístico que ésta actividad genere sobre el entorno.
3. Las instalaciones relacionadas en éste artículo deberán respetar éstas distancias cuando el uso educativo esté establecido.
4. No se aprobará la instalación de centros educativos como uso mixto, en una edificación multifamiliar que se localice en una zona residencial, exceptuando la educación no formal que no requiera para su funcionamiento un área mayor de 30 metros cuadrados, la cual podrá funcionar como uso anexo a una vivienda.

ARTÍCULO 228°

AREAS LIBRES

Todo proyecto para uso institucional deberá tener como áreas libres un área de terreno igual o mayor al 15%, las áreas destinadas a antejardines no serán conmutables dentro del porcentaje de área libre.

ARTICULO 229°

NORMAS GENERALES

1. El retiro mínimo a los linderos será de ocho metros en las edificaciones destinadas a tal uso, Cuando se trate de construcciones existentes que vayan a adaptarse para tal uso y no sea posible conservar los retiros exigidos, se deberá realizar un tratamiento acústico y

de aislamiento a los muros medianeros y ubicar en los espacios que dan sobre los predios vecinos, las actividades que causen menor impacto.

2. La altura máxima será la misma altura establecida para vivienda en el Presente Estatuto, de acuerdo a la franja de densidad donde este se ubique.
3. Para enseñanza primaria se permitirá una altura máxima de 3.00 pisos.
4. La distancia máxima desde la escalera será de 50 metros desde cualquier punto
5. Se ajustará a las normas sobre cerramiento que se establecerán en el Presente Estatuto.
6. Se deberá disponer de una unidad de parqueadero por cada 50 metros cuadrados de área construida, contemplando adicionalmente las celdas de parqueo para los buses que presten el servicio de transporte en bus particular.
7. En los establecimientos de educación superior la necesidad de parqueadero será de una celda por cada 25 metros cuadrados construidos, mas los necesarios para los buses que presten el servicio particular.
8. El ancho libre en circulaciones verticales y horizontales, será de 2.50 metros
9. El área Libre mínima para recreación será de 2.00 metros cuadrados por alumno, debiendo estar dotado con un suficiente número de unidades sanitarias.
10. Se requiere de una unidad sanitaria compuesta por sanitario y lavamanos por cada 20 alumnos, y uno para discapacitados por cada 500 alumnos.
11. Se deberá contar con servicios de cafetería, enfermería, administración, biblioteca, etc.

ARTICULO 230° AULAS

1. La iluminación del aula será directa y corresponderá para cada aula en proporción de una tercera parte del área de la misma.
2. La ventilación deberá ser natural y transversal. Orientación Este - Oeste.
3. El área del aula dependerá del número de alumnos, pero no excederá una longitud de 9.60 metros lineales de lado y altura libre mínima será de tres metros
4. En guarderías las aulas tendrán una ocupación máxima de 16 a 20 niños por una superficie de 1.50 metros cuadrados por niño.
5. La ocupación será máximo de 48.00 alumnos, con un promedio de área de 1.20 metros cuadrados por cada uno de ellos.

ARTICULO 231°

El Presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción, y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial los acuerdos 015 de 1992, 030 de 1993 y 015 de 1998.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Municipio de Envigado a los 26 días del mes de Noviembre del año dos mil uno (2001).

MIGUEL ZULUAGA HOYOS
Presidente del Concejo.

AMPARO BUSTAMANTE HINCAPIE.
Secretaria del Concejo

ACUERDO N° 011
(Febrero 13 de 2002)

“Por medio del cual se modifica parcialmente el acuerdo 056 de 2001 que desarrolla y reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial Para el Municipio de Envigado y se dictan otras disposiciones”

El Honorable Concejo Municipal de Envigado, en uso de sus facultades constitucionales y legales y en especial las conferidas en el Artículo 313 de la Constitución Política y la Ley 136 de 1994

ACUERDA

ARTICULO 1º

Modifíquese el Artículo 111º del Acuerdo 056 de Noviembre 26 de 2001, el cual quedará así:

CLASIFICACION DE LA VIVIENDA SEGUN SU PROXIMIDAD

Con base en la proximidad de las viviendas que formen un desarrollo urbanístico, estas podrán clasificarse de la siguiente manera:

Vivienda Aislada: Es aquella que dispone de retiros respecto a sus linderos por todos los costados.

Vivienda Apareada: Es aquella que se dispone adosada con otra por uno de sus costados, conservando los restantes retiros con respecto a los lotes adyacentes. Esta tipología de vivienda será localizará en el Suelo Urbano y en el Suelo de Expansión Urbana, donde se admita el uso residencial, y se someterá a las siguientes condiciones:

- 1 Densidad Bruta Máxima de 30 viviendas por Hectárea.
- 2 Area Mínima del Lote de 250 metros cuadrados.
- 3 Frente Mínimo del lote de 10 metros.
- 4 Retiros laterales y de fondo de 3.00 metros en fachada cerrada y 6.00 metros a linderos en fachada abierta.
- 5 Antejardín Mínimo de tres metros

Vivienda Unifamiliar Continua: Es aquella adosada con otras edificaciones en sus linderos laterales y / o de fondo. La cual se podrá instalar en las Franjas de Densidad Alta, Media y Baja señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y tendrá las siguientes especificaciones:

1. Densidad Bruta Máxima: Acorde a la franja de densidad donde se ubica.
2. Retiro Mínimo a linderos: 3.00 metros en fachada cerrada y 6.00 metros en fachada abierta.
3. Frente Mínimo de Lote: 5.00 metros.
4. Area Mínima del Lote: 80.00 metros cuadrados.
5. Antejardín Mínimo de 3.00 metros.

Vivienda Bifamiliar y/o Trifamiliar Continua.

Es aquella que podrá instalarse en las franjas de densidad Alta, Media o Baja Media del Municipio de Envigado, y tendrá las siguientes especificaciones:

1. Densidad Bruta Máxima acorde a la franja donde se ubique (300, 180, 140 o 70 viviendas por hectárea).
2. Area mínima del lote de 90.00 Metros cuadrados con frente Mínimo del Lote de 6.00 metros
3. Retiro mínimo en fachada abierta: 6.00 metros. Retiro Mínimo en fachada Cerrada de 3.00 metros.
4. Antejardín Mínimo de 3.00 metros

Parágrafo

En el Suelo Urbano del Municipio de Envigado se permitirá el cambio de tipología de vivienda unifamiliar a Multifamiliar, siempre y cuando se conserve el Número de Viviendas por Hectárea para cada franja de Densidad establecidas en el Plan de ordenamiento Territorial.

ARTICULO 2°

Modifíquese el Artículo 128 del Acuerdo Municipal 056 de 2001, al cual se le adicionará el siguiente Parágrafo:

Parágrafo 2°

El Uso (SC-EB) o Equipamiento Básico, tendrá un carácter de Uso Restringido en toda el todo el Territorio Urbano, de Expansión Urbana, y Rural del Municipio de Envigado.

ARTICULO 3 °

Modifíquese el Artículo 141 de Acuerdo Municipal 056 de 2001, al cual quedará de la siguiente forma:

VOLADIZOS

En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento del primer piso sobre andenes, antejardines, o retiros privados, de la siguiente forma;

1. Frente a vías o servidumbres con sección inferior a seis (6 m) metros, no se permitirá voladizos y la fachada para áreas privadas será semicerrada.
2. Frente a vías o servidumbres con sección mayor de seis (6m) metros e inferior a nueve metros, las edificaciones podrán volar hasta 0.30 metros, siempre y cuando se garantice una sección de 6.00 metros entre los dos voladizos laterales y se permitirá fachada abierta.
3. Frente a vías con sección mayor o igual a 9.00 metros, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 metros en balcón.

4. En vías con sección mayor o igual a 9.00 metros y que posea antejardín se admitirá voladizos de 80 centímetros en fachada abierta o balcón.
5. La distancia mínima de seguridad entre el punto mas externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía mas cercano será de 1.50 metros.
6. No se permitirá voladizos mayores de 30 centímetros en fachada cerrada o semicerrada.
13. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a 2.4 metros 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 a nivel del andén.
14. La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea de paramento definitiva del primer piso fijada por el alineamiento, el andén mínimo o el retiro adicional si lo hubiere, adoptándose como mínimo la menor de estas tres dimensiones.
15. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones deberán retirarse un metro como mínimo del eje de medianería, adecuando una jardinera con dichas dimensiones o cerrando con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.
16. Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo podrán construir voladizos en fachada cerrada hasta 0.3 metros. Sobre retiros de quebradas no se permitirá voladizos.
17. En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a 0.20 metros.
18. Las edificaciones con voladizos mayores de 0.80 metros construidos y aprobados antes de la vigencia de este Estatuto que se vayan a adicionar, deberán ajustarse en la norma solo en la parte a construir.
19. Las edificaciones a legalizar que no cumplan con lo establecido en las anteriores disposiciones, para tal fin deberán demoler sus voladizos ajustándose al presente artículo.

ARTICULO 4°

INDICES DE CONSTRUCCION

Se aplicará los siguientes Índices de Construcción para las edificaciones multifamiliares dependiendo básicamente de la franja de densidad establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial Para el Municipio de Envigado, del área del lote y de las obligaciones que se imponen al proyecto según el sector en el cual se ubican.

AREA BRUTA DEL LOTE	DENSIDAD ALTA-BAJA	DENSIDAD MEDIA ALTA	DENSIDAD MEDIA MEDIA
500 - 2000 metros cuadrados	1.6	1.4	1.0
2001 – 6000 metros cuadrados	1.8	1.6	1.2
Mayores de 6.001 metros cuadrados	2.0	1.8	1.4

PARÁGRAFO

Los predios localizados en dos franjas de densidad diferente les aplicará los índices proporcionalmente a cada franja de densidad.

ARTICULO 5°

SEPARACION DE ESTRUCTURAS ENTRE ESTRUCTURAS ADYACENTES:

Las estructuras colindantes que no formen parte de una misma unidad constructiva, deberán separarse entre sí, en cada piso y en cada una de las dos direcciones ortogonales, como mínimo una distancia igual al desplazamiento horizontal total, determinado por el análisis estructural para la nueva edificación, mas una distancia igual al uno por ciento (1 %) de la altura del piso de la edificación contigua, medida desde el nivel del terreno acorde al Artículo A.6.5 de las Normas Sismo Resistentes NSR-98.

Parágrafo

Esta separación deberá aparecer claramente establecida en los planos arquitectónicos y estructurales presentados para la aprobación del proyecto ante la entidad competente.

ARTICULO 6°

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y promulgación legal y deroga el Decreto Municipal 003 de Enero 03 de 2001 y modifica los Artículos 111°, 128° y 141° del Acuerdo Municipal 056 de Noviembre 26 de 2001.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Municipio de Envigado, a los trece (13) días del mes de Febrero del año dos mil dos (2002), después de haber sido discutido y estudiado en dos debates de diferentes fechas.

VICTOR RAUL YEPES FLORES
Presidente

AMPARO BUSTAMANTE
Secretaria