

Capítulo F3 Normas comunes para obras nuevas de la conservación urbanística, Categorías C-1 y C-2

Índice Dinámico.

Capítulo F3 Normas comunes para obras nuevas de la conservación urbanística, Categorías C-1 y C-2	68
Artículo 1. Finalidad del tratamiento especial de conservación urbanística..	70
Conservación Estricta.....	71
Conservación de transición.	71
Continuidad de norma.....	71
Artículo 2. Edificaciones permanentes.....	72
Artículo 3. Conjuntos o agrupaciones y desarrollos en serie.....	72
Artículo 4. Antejardines.	73
Artículo 5. Determinación y dimensionamiento de antejardines.....	73

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

FIGURA F3-1. Determinación y dimensionamiento de antejardines.....	76
FIGURA F3-2. Determinación y dimensionamiento de antejardines.....	77
FIGURA F3-3. Determinación y dimensionamiento de antejardines.....	78
FIGURA F3-4. Determinación y dimensionamiento de antejardines.....	79
FIGURA F3-5. Determinación y dimensionamiento de antejardines.....	80
FIGURA F3-6. Retrocesos y aislamientos para zonas verdes.	81
Artículo 6. Retrocesos y aislamientos contra zonas verdes.	82
Artículo 7. Determinación y dimensionamiento de los retrocesos y aislamientos contra zonas verdes.....	82
Artículo 8. Tratamiento de las áreas privadas relacionadas con el espacio público.	82
Artículo 9. Estacionamiento de vehículos en antejardines o áreas privadas integradas al espacio público.....	83
FIGURA F3-7. Determinación y dimensionamiento de retrocesos y aislamientos contra zonas verdes.....	84
FIGURA F3-8. Tratamiento de las áreas privadas relacionadas con el espacio público.	85
Artículo 10. Manejo y tratamiento de las áreas de uso público.	86
Circulaciones peatonales (andenes).	86
Bahías de estacionamiento.....	86
Iluminación.....	86
Cambio de nivel para acceso a semisótanos y sótanos.....	86
Arborización.....	88
Utilización de las cesiones tipo A y zonas verdes comunales.	88
Avisos de identificación.....	88
Artículo 11. Densidad y viabilidad de las edificaciones para uso de vivienda.	89
Artículo 12. Altura de los pisos y las cumbreras.....	90
Artículo 13. Aislamientos.....	92
Aislamientos laterales.....	92
FIGURA F3-11. Aislamientos laterales.....	95
Aislamientos posteriores.....	93
FIGURA F3-12. Aislamientos Posteriores.....	95
FIGURA F3-13. Aislamientos laterales.....	97
FIGURA F3-14. Aislamientos laterales.....	98
FIGURA F3-15. Aislamientos laterales.....	99

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

TABLA F3-1. Aislamientos.....	100
Aislamiento lateral.....	100
Dimensión mínima.....	100
3,00 metros.....	100
Aislamiento posterior.....	100
Dimensión mínima.....	100
3,50 metros.....	100
FIGURA F3-16. Aislamientos laterales.....	101
FIGURA F3-17. Aislamientos laterales.....	102
FIGURA F3-18. Dimensiones avances máximos.....	104
Artículo 14. Voladizos.....	105
TABLA F3-2. Dimensiones de voladizos.....	105
Ancho de vía.....	105
Dimensión máxima.....	105
Menores de 10,00 metros.....	105
Artículo 15. Equipamiento comunal.....	105
Proporciones mínimas:.....	105
TABLA F3-3. Equipamiento comunal.....	106
Uso.....	106
Proporción.....	106
Servicios.....	106
Mínimo 40%.....	106
TABLA F3-4. Equipamiento para agrupaciones de vivienda.....	107
TABLA F3-5. Equipamiento para agrupaciones industriales.....	107
Artículo 16. Volumetría en terrenos inclinados.....	108
Artículo 17. Cerramientos.....	108
Artículo 18. Tratamiento de materiales.....	109
Artículo 19. Subdivisión predial.....	109

Artículo 1. Finalidad del tratamiento especial de conservación urbanística.

El tratamiento especial de conservación urbanística cumple la finalidad, mediante la adopción de normas específicas, de regular adecuadamente el desenvolvimiento de las actividades urbanas en las áreas que poseen valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales y de identidad urbana, con el objeto de garantizar la permanencia y recuperación de dichos valores en edificaciones o zonas o conjuntos de edificios y su entorno.

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

Para efectos de la aplicación de las normas del presente tratamiento se adoptan las siguientes categorías de conservación urbanística.

Conservación Estricta C-1. (Mapa de uso recomendado).

Rige para todas aquellas edificaciones que conservan sus características de estilo, volumetría, ocupación y tratamiento de materiales, propias del momento arquitectónico que representan, y que poseen valores urbanísticos de conjunto por la calidad del espacio público, homogeneidad y unidad de elementos constructivos.

Dichas edificaciones constituyen documentos representativos del desarrollo urbano o de una determinada época de la ciudad y aportan formas valiosas de arquitectura para la consolidación de la identidad urbana, motivos por los que no se permiten demoliciones totales o parciales de las mismas.

Comprende las construcciones señaladas como del casco histórico urbano en el mapa de uso recomendado. Dichas construcciones se localizan principalmente alrededor del parque principal e incluyen la edificación de la antigua Colonia y otras sobre la calle 3ª.

Conservación de transición C-2. (Mapa de uso recomendado).

Rige para todos aquellos predios cuyas edificaciones no tienen valores especiales o se encuentran sin identificar dentro de una urbanización o sector urbano, los cuales requieren para su desarrollo normas específicas que mantengan inalteradas las relaciones volumétricas originales de la urbanización o de un sector urbano determinado. Presentan valores urbanísticos de conjunto por la calidad del espacio público.

En esta categoría se permite la demolición de las edificaciones existentes para ser reedificadas con sujeción a las normas del presente Esquema de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, a excepción de aquellas sometidos al tratamiento de conservación arquitectónica.

Continuidad de norma y / o consolidación.

Es la categoría orientada a mantener las normas originales que generan desarrollos homogéneos en cuanto a usos, volumetría y espacio público. Cumplen con una adecuada función dentro de la estructura urbana, garantizando la consolidación en el tiempo de las diferentes áreas de la ciudad.

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

En esta categoría se permiten las demoliciones de las edificaciones para ser reedificadas con sujeción a las normas urbanísticas establecidas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y reglamentaciones.

En el Mapa *ArcUrb04 de Tratamiento urbano Recomendado* se identificarán como de consolidación y se localiza entre las carreras 3ª a la 11ª y entre las calles 2ª y 6ª con excepción de la manzana N° 2:

Artículo 2. Edificaciones permanentes.

Para efectos de la aplicación de las normas de volumetría de este tratamiento, se consideran las siguientes edificaciones permanentes:

1. Las de tres (3) o más pisos de altura, cuando la altura básica permitida sea de dos (2) a cuatro (4) pisos.
2. Las sometidas al tratamiento de conservación histórica, arquitectónica, las no demolibles del tratamiento especial de conservación urbanística (conservación estricta C-1) y las declaradas como monumento nacional.
3. Los inmuebles institucionales especializados.
4. Los correspondientes a conjuntos o agrupaciones de vivienda, centros cívicos.

Parágrafo. Para efectos de la aplicación de las normas sobre volumetrías y antejardines, la Secretaría de Planeación de Arcabuco podrá considerar como edificaciones permanentes aquellos proyectos en predios vecinos que cuenten con licencia de construcción vigente y con planos radicados en dicha Secretaría.

Artículo 3. Conjuntos o agrupaciones y desarrollos en serie.

Los conjuntos o agrupaciones y los desarrollos en serie localizados en áreas sometidas a tratamiento especial de conservación urbanística deben conservar y mantener todos los elementos constitutivos, tanto de la estructura privada como del espacio público. No obstante, los conjuntos o agrupaciones en los que de común acuerdo los copropietarios expresen la voluntad de adelantar cualquier intervención con la forma y requisitos que se prevén en los respectivos reglamentos, podrán hacerlo acogiéndose a las normas de la sub-área o sub-zona en la cual se localicen.

Se exceptúan de la aplicación del presente artículo aquellos conjuntos o agrupaciones declarados como conservación urbanística estricta (C-1), los cuales deben cumplir con las normas establecidas para dicha categoría.

Artículo 4. Antejardines.

El antejardín constituye un elemento arquitectónico natural de los inmuebles públicos y privados, hace parte del espacio público y, por tanto, sus normas son jerárquicamente superiores a las que regulan los demás aspectos del predio particular. En consecuencia, el antejardín no se puede cubrir para el ejercicio de las actividades que se desarrollen dentro del área edificada de un predio.

En las áreas de conservación urbanística estricta (C-1), el área de antejardín debe ser emhradizada, excepto en las áreas requeridas para el acceso peatonal a las edificaciones y el acceso a garajes. La localización de parqueo en las áreas de antejardín se permitirá únicamente en los casos en los que la Secretaría de Planeación Municipal lo autorice, en cuyo caso su tratamiento deberá cumplir con las especificaciones definidas por dicha Secretaría.

En las áreas de conservación urbanística de transición (C-2), el antejardín debe ser emhradizado, excepto en las áreas requeridas para el acceso peatonal a las edificaciones, el acceso a garajes y la localización de parqueos, cuando éstos últimos se permitan, en cuyo caso su tratamiento deberá regirse por las normas sobre espacio público correspondientes.

Artículo 5. Determinación y dimensionamiento de antejardines.

Las dimensiones de los antejardines son la establecidas originalmente para la urbanización cuando estén definidas en los planos de loteo correspondientes. De no poderse definir la dimensión de los antejardines de la forma indicada, la Secretaría de Planeación Municipal de Arcabuco determinará, al momento de otorgar la licencia de construcción, la exigencia o no de los antejardines y de las dimensiones de los mismos cuando se exijan. Esta determinación se hará por costado de manzana, según el desarrollo del sector, de conformidad con los siguientes criterios:

1. Cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes y se conserven los antejardines en su totalidad con la dimensión original de la urbanización, debe mantenerse dicha dimensión en las nuevas edificaciones.

En las urbanizaciones en las que originalmente se haya contemplado reducción de la dimensión del antejardín por el lado mayor de un predio esquinero, pueden mantenerse esas dimensiones debiendo solucionarse el empate con el antejardín vecino de mayor dimensión en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros (ver [Figura F3-1](#)).

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

2. Cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes y los antejardines tengan dimensiones diferentes, para las nuevas edificaciones se determina el antejardín por el de mayor dimensión (ver [Figura F3-1](#)).
3. Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes que hayan previsto antejardines con dimensiones diferentes, para las nuevas edificaciones se determina el antejardín por el de mayor dimensión que se presente en la edificación o edificaciones permanentes.

No será obligatorio igualar la mayor dimensión existente sino otra menor cuando ésta predomine en los antejardines de las edificaciones permanentes del mismo costado de manzana (ver [Figuras F3-2 y F3-3](#)).

Se exceptúan de la aplicación de este numeral los casos de los predios esquineros contemplados en el numeral 1 del presente artículo.

4. Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes pero predominen los antejardines de mayor dimensión en construcciones no permanentes, se exige antejardín igual al de mayor dimensión existente en éstas (ver [Figura F3-4](#)).
5. Cuando un predio colinde por ambos costados con edificaciones permanentes que presenten antejardines con igual dimensión o sin antejardín, se debe empatar con éstas. En caso de que las edificaciones permanentes colindantes presenten dimensiones diferentes de antejardín se debe prever el antejardín de mayor dimensión y solucionar el empate con el de menor dimensión en una longitud de fachada no mayor a tres (3) metros (ver [Figuras F3-3 y F3-5](#)).
6. Cuando la totalidad de las edificaciones existentes del costado de manzana no hayan previsto antejardín, éste no se exige.

Se exceptúan de lo anterior, los casos en los que no existan edificaciones permanentes ni antejardines en el costado de manzana, bien sea por aplicación regular de normas anteriores o porque se haya presentado invasión de los mismos, y la norma específica contemple incrementos de altura con respecto a las existentes. En este evento, la Secretaría de Planeación podrá hacer exigencia de antejardines.

7. Cuando a un costado de manzana se le hayan definido zonas de reserva vial para futuras afectaciones, los predios deben prever antejardín con dimensión no menor a cinco (5) metros. No obstante, la Secretaría de Planeación de

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

Arcabuco podrá autorizar dimensiones menores de acuerdo con el desarrollo de las edificaciones permanentes existentes.

8. En los casos que no se enmarquen dentro de los numerales anteriores, la Secretaría de Planeación definirá los antejardines teniendo en cuenta el desarrollo del sector adyacente y procurando lo mejor para el espacio público.

Parágrafo 1. Se considera predominante la distancia de antejardín que se presenta como mínimo en el 60% de la longitud total del costado de manzana, en forma continua o discontinua.

Cuando en un costado de manzana existan antejardines de dimensiones mayores a siete (7) metros, éstas no se tendrán en cuenta para la definición de los antejardines reglamentarios. En consecuencia, la dimensión se determinará según lo establecido en el presente artículo. De igual manera, las áreas adicionales al antejardín generadas por la aplicación de normas anteriores sobre compensación o los incrementos en la profundidad del antejardín para prever estacionamientos no se tendrán en cuenta para la definición de los antejardines reglamentarios.

Parágrafo 2. Cuando el desarrollo del costado de manzana presente antejardines elevados con respecto al nivel del andén, se permite el antejardín elevado y su dimensión se debe definir de acuerdo con lo establecido en el presente artículo. No obstante, para los predios que por razones de topografía requieran soluciones especiales, la Secretaría de Planeación Municipal determinará por costado de manzana el manejo y tratamiento de acuerdo con el desarrollo predominante.

FIGURA F3-1. Determinación y dimensionamiento de antejardines.

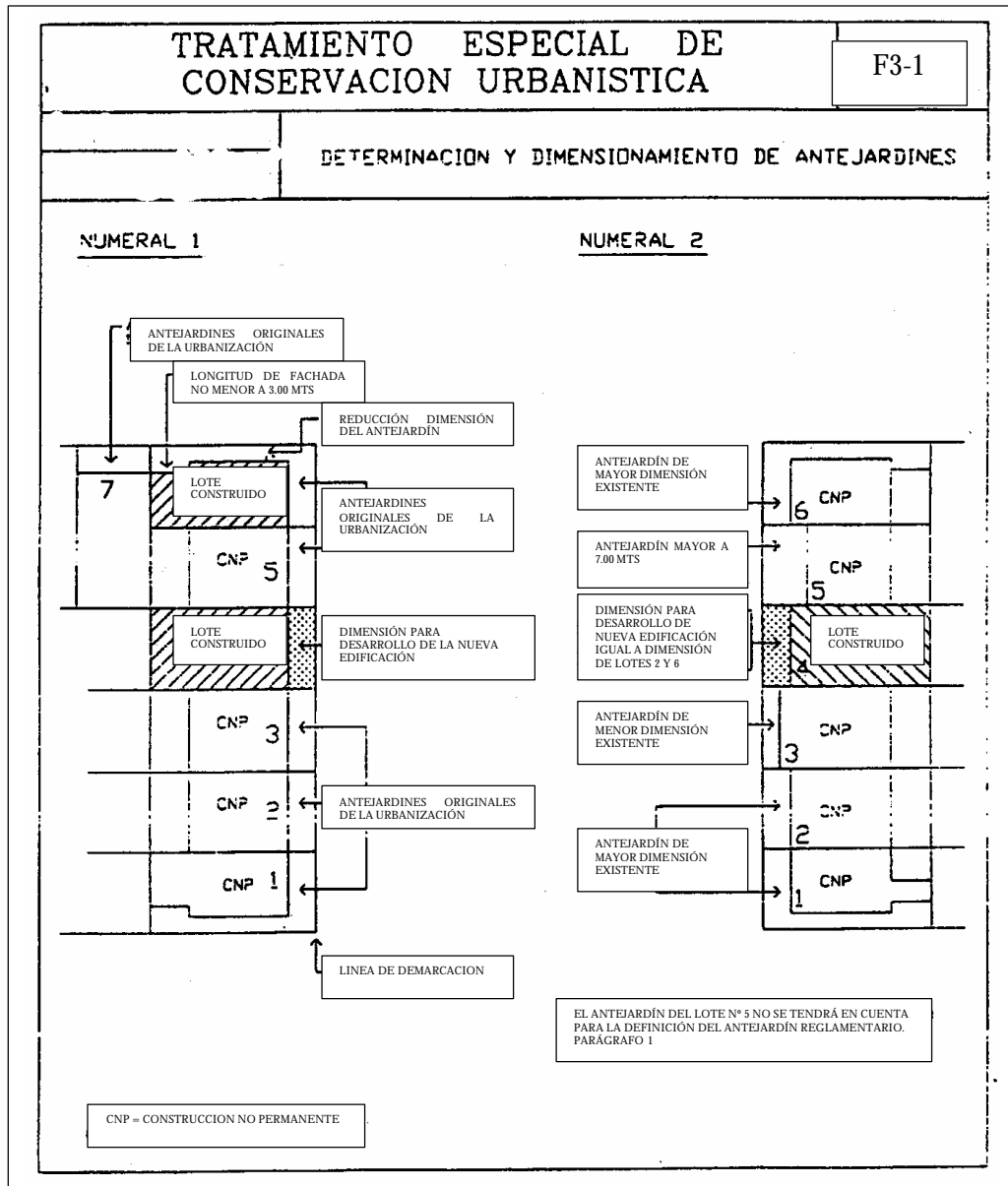


FIGURA F3-2. Determinación y dimensionamiento de antejardines.

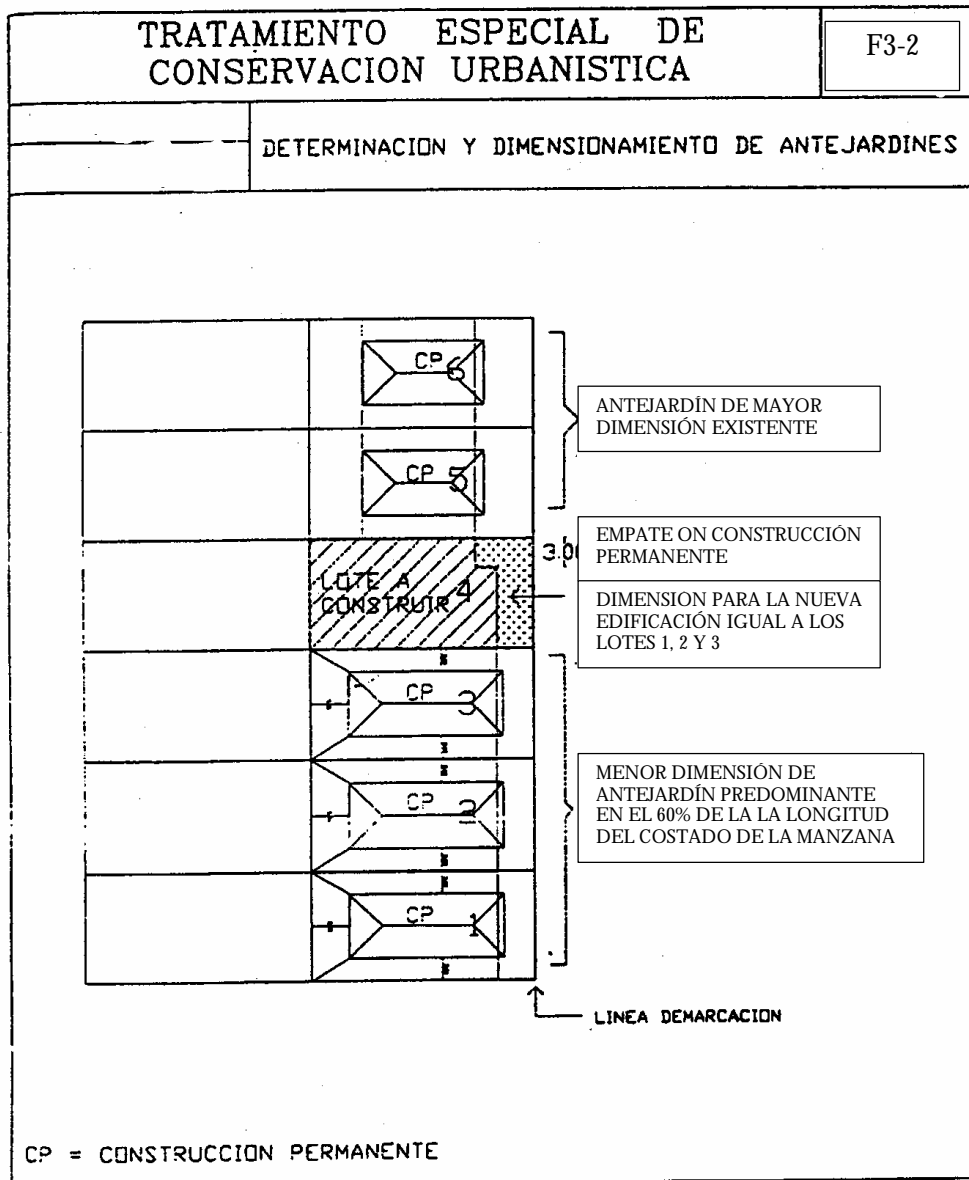


FIGURA F3-3. Determinación y dimensionamiento de antejardines.

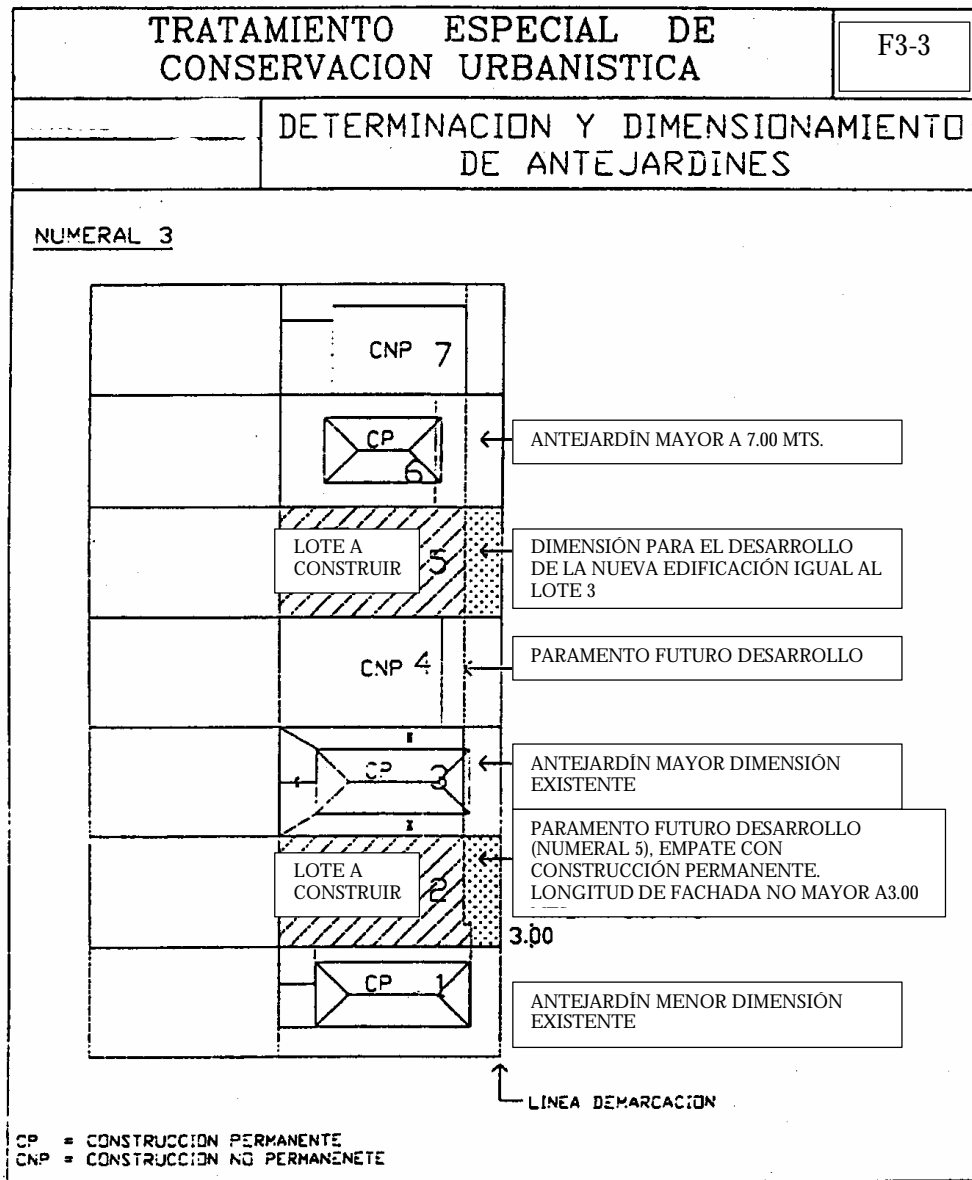


FIGURA F3-4. Determinación y dimensionamiento de antejardines.

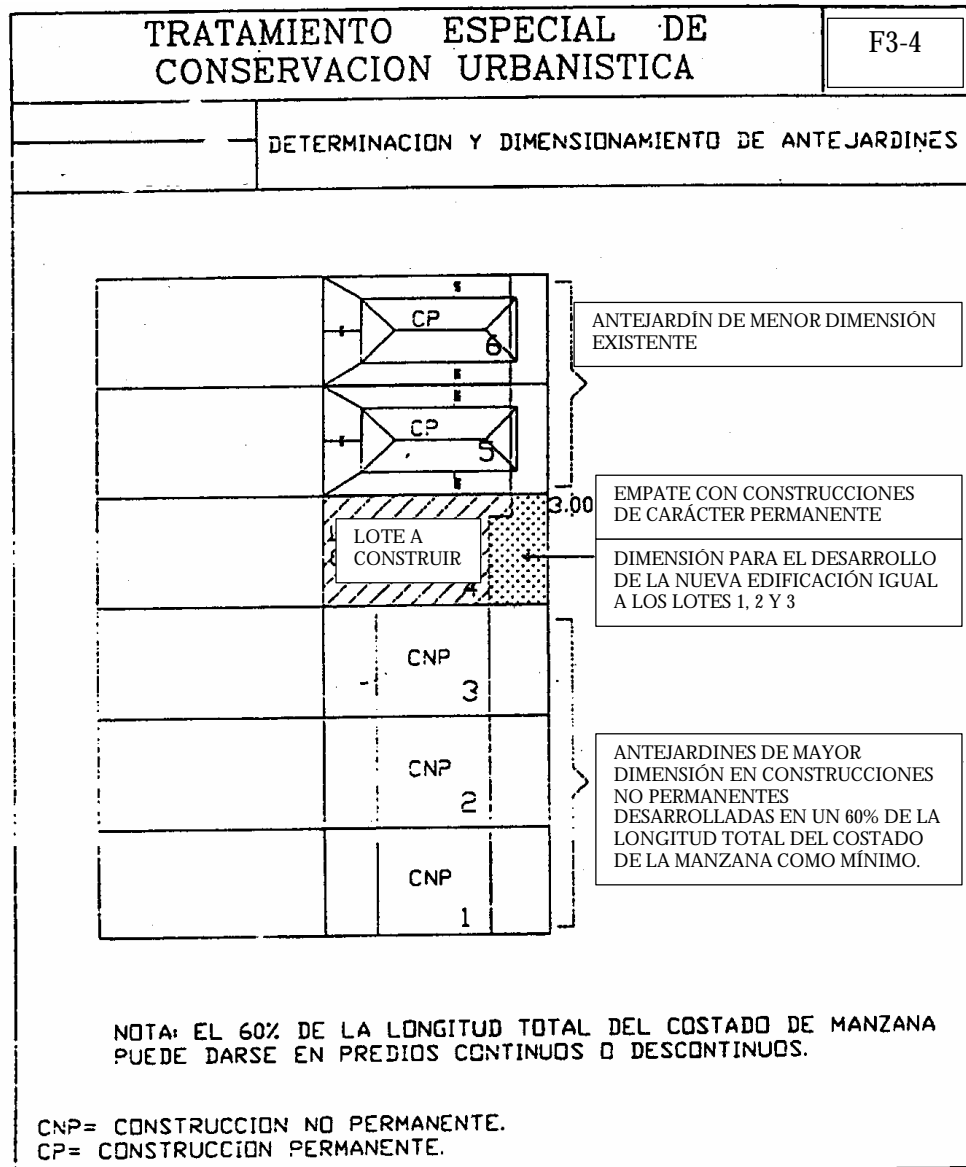


FIGURA F3-5. Determinación y dimensionamiento de antejardines.

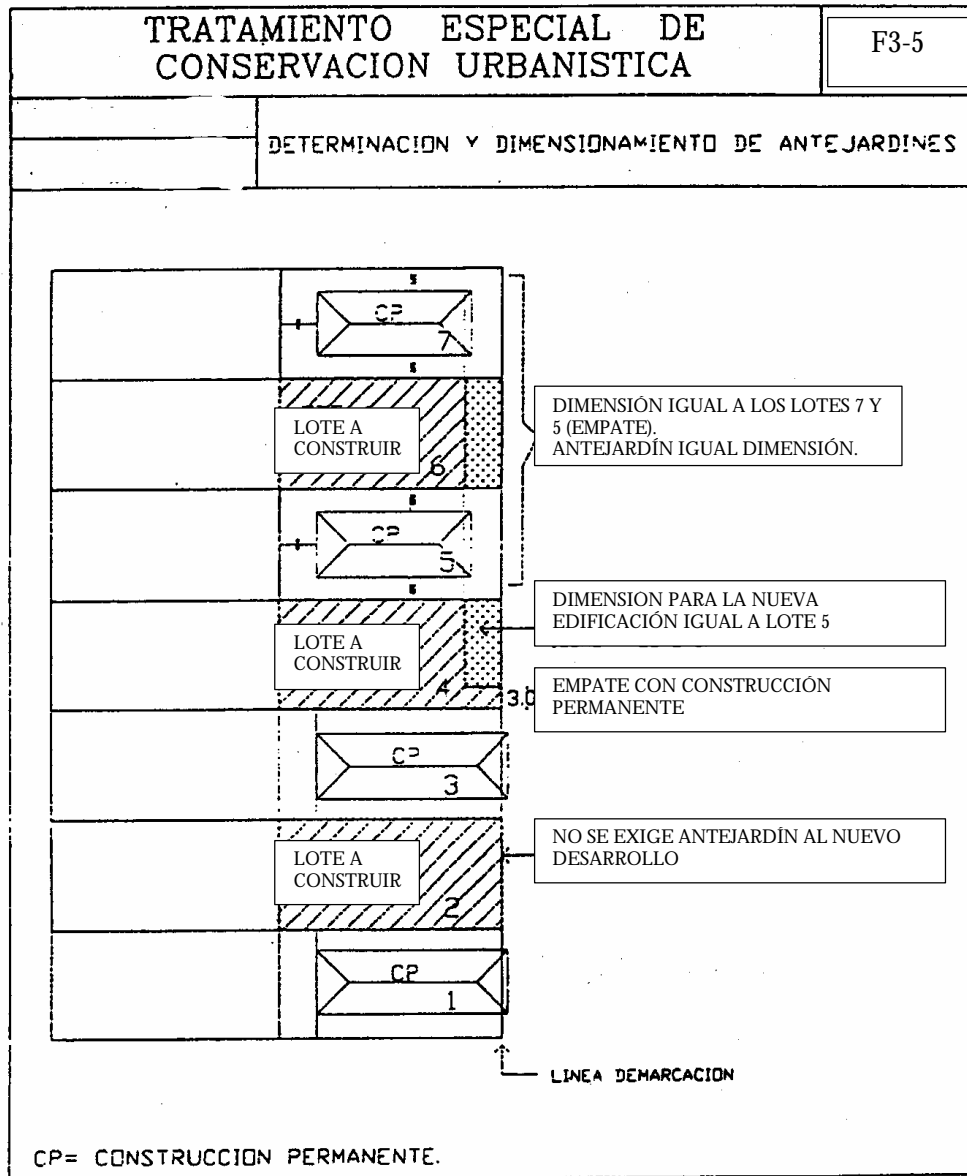
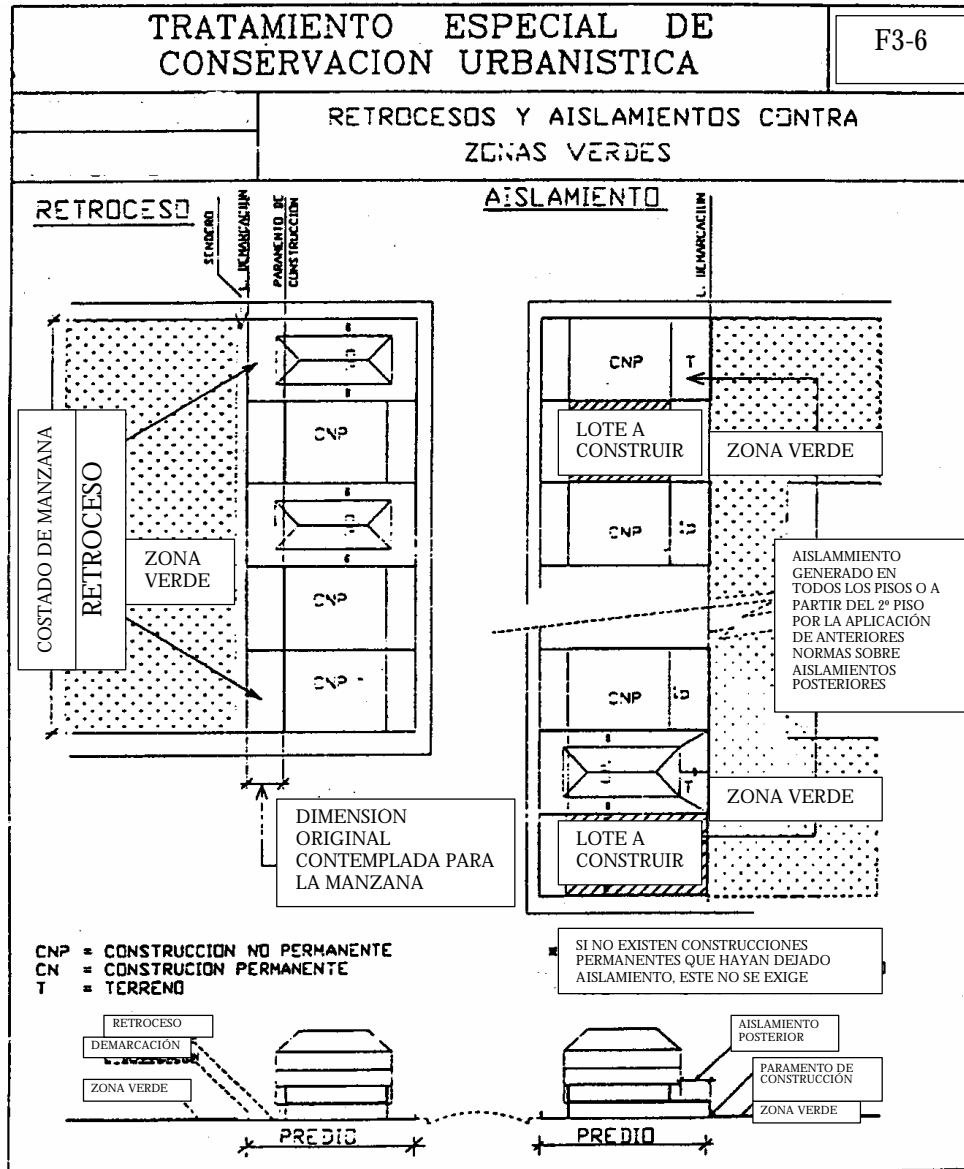


FIGURA F3-6. Retrocesos y aislamientos para zonas verdes.



Artículo 6. Retrocesos y aislamientos contra zonas verdes.

Se entiende por retroceso contra zonas verdes aquel establecido para un costado de manzana y previsto a partir del nivel del terreno, con el carácter de área libre integrada visual y espacialmente a la zona verde y que se ha constituido en un elemento natural de los inmuebles de dominio público o privado; en consecuencia, no se puede cubrir para el ejercicio de las actividades que se desarrollan dentro del área edificada de cada predio. No obstante, en esta área se pueden ubicar sótanos con tratamiento de área empradizada a nivel del primer piso (ver [Figuras F3-6](#) y [F3-7](#)).

Se entiende por aislamiento contra zona verde aquel generado en todos los pisos a partir del segundo piso, con el carácter de aislamiento posterior por la correcta aplicación de las normas originales de las urbanizaciones; en consecuencia, esta área puede ser edificada teniendo en cuenta las normas correspondientes establecidas en la presente normativa (ver [Figuras F3-6](#) y [F3-7](#)).

Artículo 7. Determinación y dimensionamiento de los retrocesos y aislamientos contra zonas verdes.

La Secretaría de Planeación de Arcabuco determinará, al momento de otorgar el certificado de construcción a un predio, la exigencia o no de los retrocesos y aislamientos contra zonas verdes y las dimensiones de los mismos, cuando se exijan, de conformidad con los siguientes criterios (ver [Figuras F3-6](#) y [F3-7](#)).

Los retrocesos se regulan con los mismos criterios establecidos para los antejardines en el artículo 5 del presente capítulo.

Los aislamientos se exigen únicamente cuando al menos una de las edificaciones existentes en el costado de manzana los haya previsto, en cuyo caso deberán tener las mismas dimensiones del aislamiento de la o de las edificaciones permanentes, debiéndose cumplir además con las reglas sobre empates consagradas en la presente normativa.

Artículo 8. Tratamiento de las áreas privadas relacionadas con el espacio público.

Para el manejo de las áreas de antejardín, sótanos, semisótanos, rampas y escaleras de acceso se debe cumplir con lo siguiente (ver [Figura F3-8](#)).

1. Antejardines: Deben tener como mínimo el 50% del área como zona verde empradizada y desarrollarse a nivel con el andén. No se permite la localización de estacionamientos en estas áreas.

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

2. Sótanos y semisótanos: No se permite la construcción de sótanos ni semisótanos bajo el área del antejardín.
3. Localización y desarrollo de rampas y escaleras: Deben desarrollarse a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.

Parágrafo. Cuando por condiciones de la inclinación del terreno sea forzosa la construcción de rampas y escaleras para acceder a la edificación, a solicitud del interesado la Secretaría de Planeación Municipal puede autorizar que éstas inicien su desarrollo a partir de la línea de demarcación del predio.

Artículo 9. Estacionamiento de vehículos en antejardines o áreas privadas integradas al espacio público.

Los estacionamientos en áreas de antejardín o áreas privadas que se integren al espacio público deben cumplir lo siguiente:

1. Mantener continuidad con el andén, tanto en materiales como en el nivel de la rasante del mismo.
2. No ser cerrados o controlados con elementos fijos o removibles como talanqueras, cadenas, vallas, etc.
3. Se permite la localización de los estacionamientos de visitantes o servicio al público. Se podrán localizar los estacionamientos privados en el área remanente de antejardín permitida para uso de estacionamientos. Tales estacionamientos pueden contabilizarse dentro de la cuota obligatoria.

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

FIGURA F3-7. Determinación y dimensionamiento de retrocesos y aislamientos contra zonas verdes.

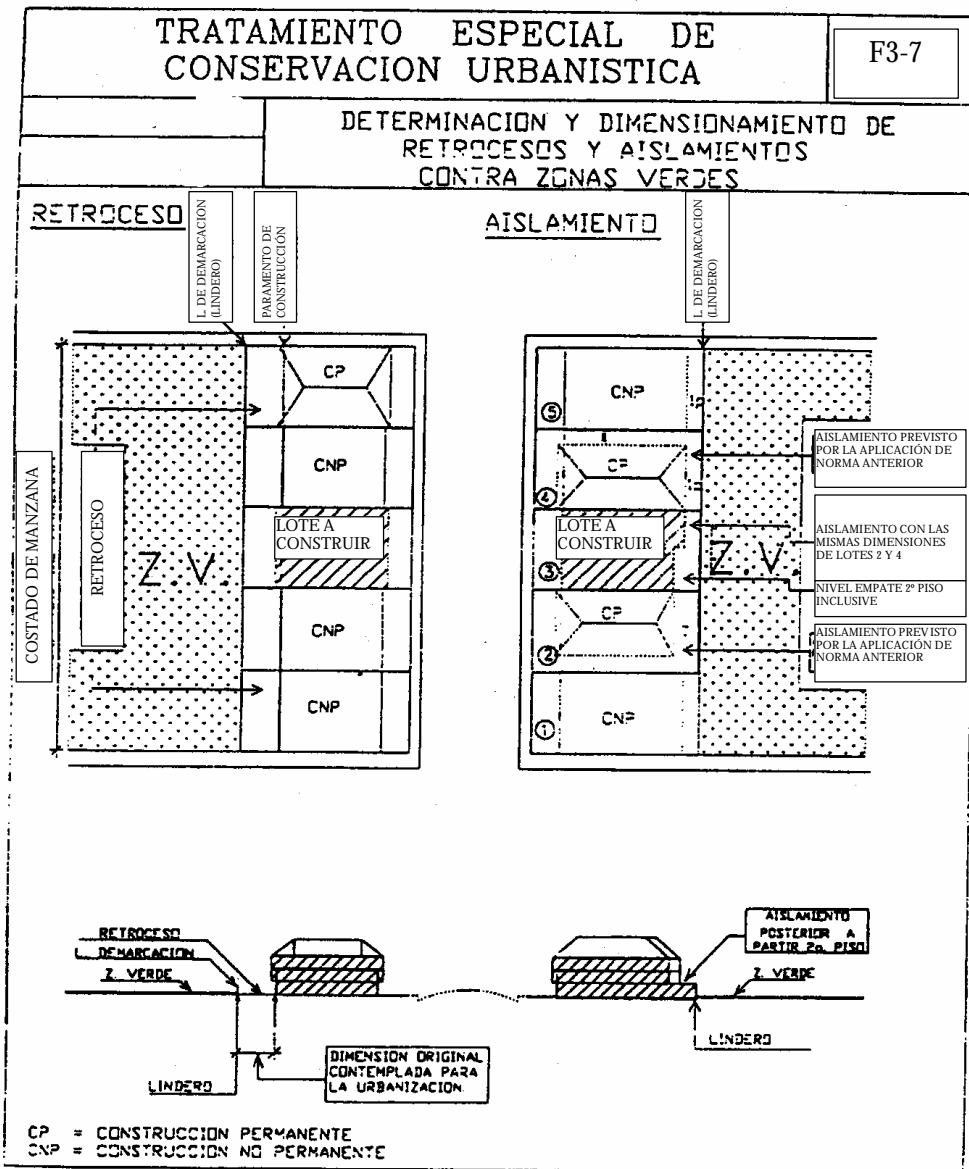
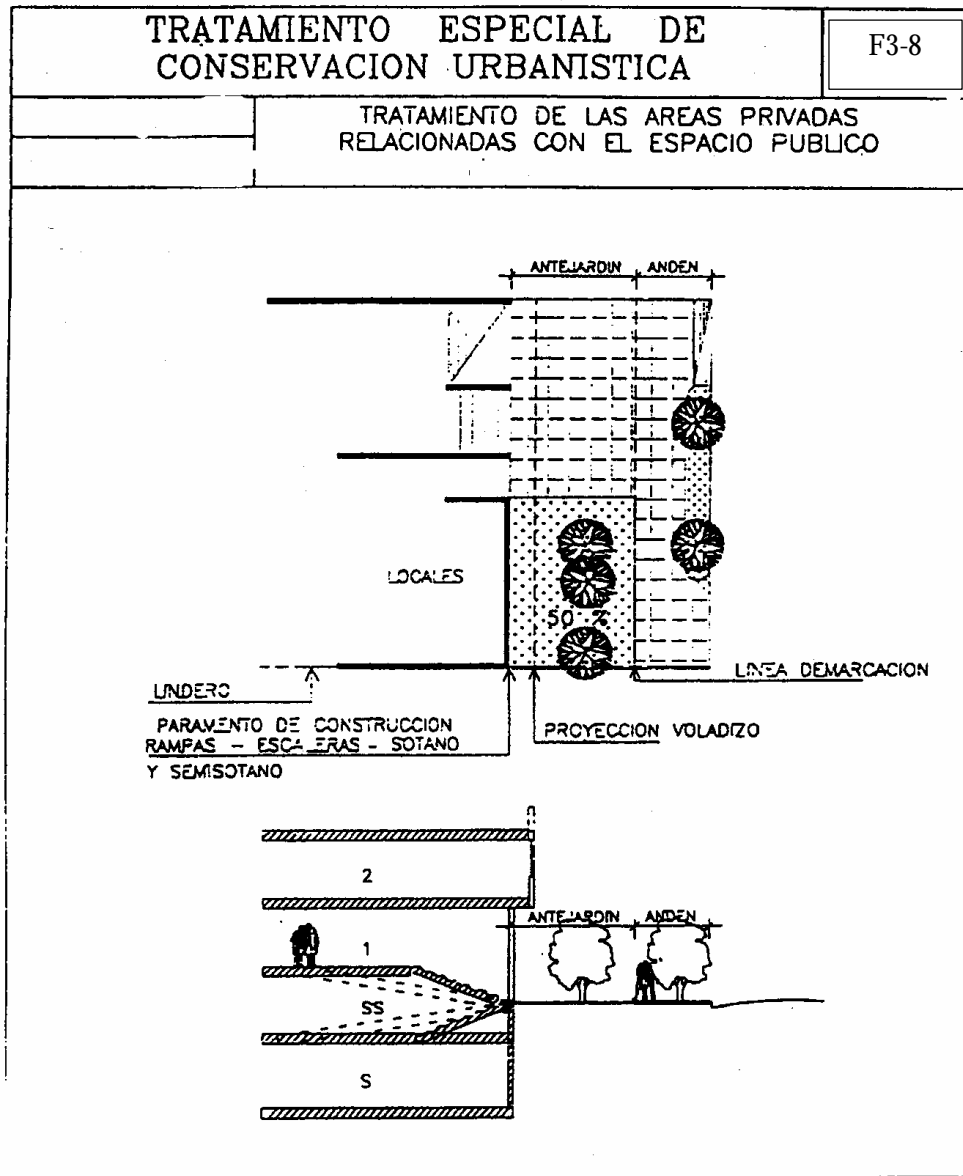


FIGURA F3-8. Tratamiento de las áreas privadas relacionadas con el espacio público.



Artículo 10. Manejo y tratamiento de las áreas de uso público.

Las áreas de uso público en toda obra nueva deben cumplir lo siguiente:

Circulaciones peatonales (andenes).

En todos los casos deben ser continuas, sin escalones ni obstáculos que dificulten el tránsito peatonal y contemplar soluciones para el tránsito de minusválidos de conformidad con las normas vigentes.

Cuando se planteen modificaciones al área de circulación peatonal original para desarrollo de bahías de estacionamiento o diseños de espacio público que incorporen elementos de mobiliario urbano o arborización, se debe mantener para circulación peatonal una franja con ancho mínimo de 1,50 metros, sin perjuicio de que la Secretaría de Planeación de Arcabuco determine anchos mayores en sectores de alta circulación peatonal.

En todos los casos en que se requiera solucionar los desniveles en circulaciones peatonales, se deben contemplar rampas para minusválidos.

Bahías de estacionamiento.

1. En ejes viales importantes la Secretaría de Planeación de Arcabuco definirá la conveniencia o no de desarrollar bahías de estacionamiento. En caso de considerarse viable dicha solución se debe cumplir con las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Que se garantice la dimensión del antejardín reglamentario para el costado de manzana a continuación de la zona de la bahía. Cuando no exista antejardín, se debe garantizar una franja de circulación peatonal de 3,50 metros de profundidad como mínimo.
 - b. Que la bahía se desarrolle en forma integral por costado de manzana con calzada paralela y separador (ver [Figura F3-9](#)).
 - c. Que el inicio de la bahía se localice a una distancia no menor de quince (15) metros con respecto al punto de culminación de la curva del sardinel en las intersecciones.

Iluminación.

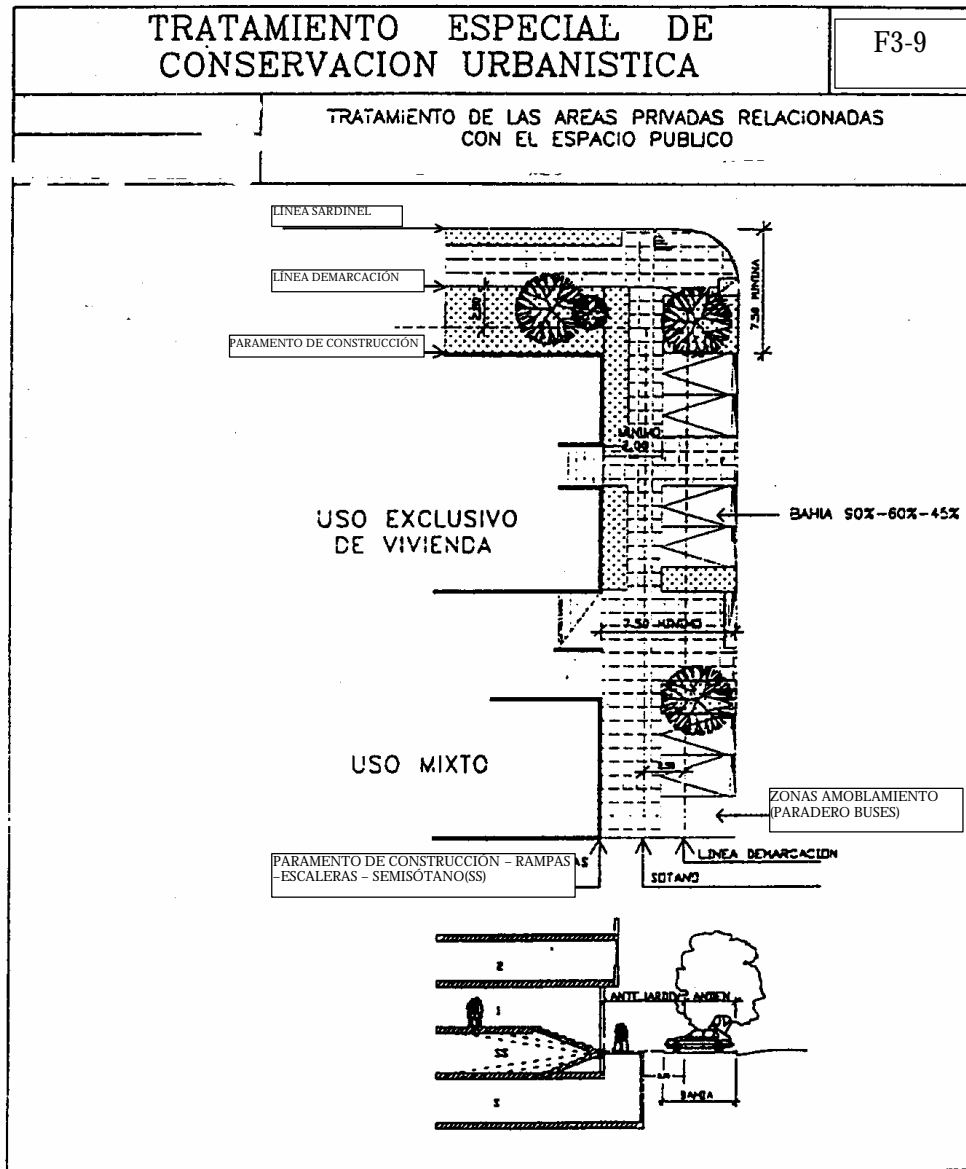
Toda obra nueva para uso comercial, institucional o industrial debe prever en el espacio público elementos para la iluminación convenientemente intercalados con la arborización exigida y de modo tal que no obstaculice la circulación peatonal.

Cambio de nivel para acceso a semisótanos y sótanos.

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

En ningún caso se permite romper la continuidad peatonal con el fin de acceder vehicularmente a los predios. En estos casos deben preverse rampas que solucionen el desnivel entre el andén y la calzada.

FIGURA F3-9. Tratamiento de las áreas privadas relacionadas con el espacio público.



Arborización.

En toda obra nueva se debe prever un árbol por cada siete (7) metros de frente del predio, con un árbol como mínimo. Los árboles podrán estar ubicados en las áreas de antejardín si existiere, o en la franja verde contigua a la circulación peatonal en los casos en que ésta existiere y no sea utilizada para la ubicación de las redes de servicios públicos.

Se exceptúan de esta exigencia los sectores donde no se hayan contemplado antejardines y los anchos de andén o circulación peatonal no hagan posible la previsión de arborización.

Utilización de las cesiones tipo A y zonas verdes comunales.

En ningún caso se podrán dar destinaciones diferentes a las originalmente previstas en las urbanizaciones. Cuando en estas se hayan previsto globos de terrenos para zonas verdes y comunales, sin discriminar la parte correspondiente a la zona de servicios comunales, se podrá utilizar para estos usos hasta el 40% del globo de terreno.

Avisos de identificación.

- a. Todos los establecimientos comerciales y de servicios presentes en el Municipio de Arcabuco, deberán tener un aviso con el nombre y el tipo de establecimiento. En predios localizados en zonas de actividad comercial se permiten avisos con área máxima de 3,00 m².
- b. En predios localizados en áreas de actividad mixta, se permiten avisos con área máxima de 2,00 m².
- c. En predios de actividad residencial se permiten avisos con un área máxima de 1,00 m².
- d. En los casos en que los usos requieran de avisos, éstos deberán ser discretos, en tal forma que no alteren la forma o el estilo de la construcción. Bajo ningún motivo se permitirán avisos que cubran la totalidad o una parte importante de la fachada o alteren la vista sobre los tejados.
- e. Los avisos comerciales deben adosarse a las fachadas, sin sobresalir sobre el frente de la misma

Parágrafo 2º. Se prohíbe la instalación de avisos en los árboles, postes de conducción de redes eléctricas o telefónicas, postes de alumbrado u otros elementos de amoblamiento urbano.

Parágrafo 3º. Se prohíbe la utilización de fachadas y costados adyacentes a las vías para la fijación de avisos comerciales diferentes a los reglamentados en el Presente Artículo.

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

Parágrafo 4º. Prohíbese la fijación de avisos en voladizo que sobresalgan del área de la línea de andén para cualquier clase de establecimiento presente en el Municipio.

Parágrafo 5. Cada local u oficina puede tener un solo aviso sobre la fachada.

Parágrafo 6. Todos los sitios públicos deben tener un espacio destinado a la libre expresión.

Artículo 11. Vallas Publicitarias.

Las vallas publicitarias en el perímetro urbano del Municipio de Arcabuco solo se permiten en lotes baldíos o en sitios donde no se afecte el paisaje urbano.

Parágrafo 1º. Prohíbese la instalación de vallas en zonas de valor histórico o arquitectónico, ni en zonas de uso público: andenes, plazas, parques o espacios abiertos.

Parágrafo 2º. La instalación de vallas destinadas a campañas cívicas, o sociales puede autorizarse por periodos limitados de tiempo.

En todos los casos sólo se permite un aviso por establecimiento.

Artículo 12. Densidad y viabilidad de las edificaciones para uso de vivienda.

La densidad habitacional es la resultante de la aplicación de las normas sobre área mínima permisible por unidad de vivienda, volumetría permitida, equipamiento comunal y estacionamientos requeridos.

El área mínima permisible por unidad de vivienda es la resultante de multiplicar el área mínima básica por un coeficiente que relaciona el número de alcobas de la unidad de vivienda con el tipo de desarrollo en el cual se ubica la vivienda así:

1. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar por el sistema de loteo individual:
(área mínima básica) x (número de alcobas) x 1.
2. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar en agrupación:
(área mínima básica) x (número de alcobas) x 0,9
3. Vivienda multifamiliar por el sistema de loteo individual:
(área mínima básica) x (número de alcobas) x 0,9
4. Vivienda multifamiliar en agrupación:
(área mínima básica) x (número de alcobas) x 0,8
5. Vivienda compartida:
(área mínima básica) x (número de alcobas) x 0,6
6. Vivienda en edificaciones de uso múltiple:
(área mínima básica) x (número de alcobas) x 0,9

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

El área mínima básica permitida de acuerdo con el área de actividad en que se localice el predio es la siguiente:

En subáreas de actividad múltiple (uso mixto) y en áreas de actividad especializada (uso residencial): 20,00 m² y 18,00 m² para vivienda de interés social VIS.

Artículo 13. Altura de los pisos y las cubrereras.

Las alturas útiles de los pisos y de las cubrereras se rigen por lo siguiente:

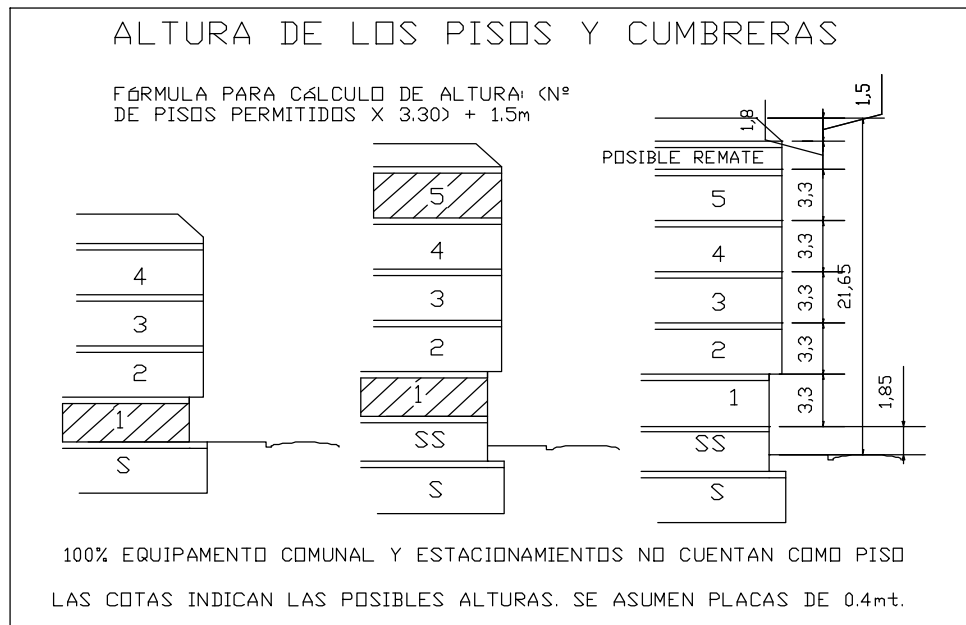
1. La altura por piso es libre, siempre y cuando la altura total de la edificación no sobrepase la dimensión en metros resultante de la siguiente formula (ver [Figura F3-10](#)).

Altura de la edificación = (Número de pisos permitidos x 3,30 metros) + 1,50 metros.

Cuando se planteen cubiertas inclinadas que sobrepasen la altura definida por la fórmula anterior, la altura máxima permitida de la cubierta será de tres metros (3 m). Estas cubiertas deben inscribirse dentro de un ángulo de 45 grados como máximo y sus vértices deben coincidir con el cruce de las fachadas contra el espacio público, aislamientos laterales o posteriores, con la línea que determina la altura de la edificación que resulta de la aplicación de la fórmula del numeral 1.

Las cubiertas inclinadas no pueden presentar aperturas, lucernas ni terrazas contra las fachadas mencionadas, pero el área interior resultante puede destinarse a:

FIGURA F3-10. Altura de los pisos y de las cubreras.



- a. Los usos permitidos para la edificación, siempre y cuando sean parte integral e indivisible de las unidades privadas del último piso permitido.
 - b. Equipamiento comunal, siempre y cuando sea parte integral de las áreas destinadas a este uso en el último piso.
 - c. Localización de tanques de agua, instalaciones especiales o remates de puntos fijos; estos últimos no requieren inscribirse dentro del ángulo máximo de 45 grados de la cubierta.
2. Para las situaciones de empates, la altura de la edificación, incluyendo la altura máxima de cubrera cuando se plantee cubierta inclinada, no puede sobrepasar las alturas de las edificaciones colindantes que posibiliten el empate.
 3. Cuando los tanques de agua y puntos fijos superen la altura definida en el numeral 1 del presente artículo, deben incorporarse en el diseño general del edificio en forma integral, sin sobrepasar la altura máxima de cinco (5) metros sobre el nivel superior del último piso de la edificación.

Parágrafo: Nivel cero de las construcciones. El nivel cero de las construcciones dentro del casco urbano estará entre quince centímetros (15 cm) y veinticinco centímetros (25 cm) por encima del nivel de la calzada terminada.

Artículo 14. Aislamientos.

Para obras nuevas, se definen las tipologías de aislamiento correspondiente a dos clases, tipología continua o aislada. Dichas disposiciones deberán aplicarse siguiendo los criterios aquí definidos.

Aislamientos laterales.

En tipología continua no se permiten aislamientos laterales dentro de la altura básica de la edificación. Excepcionalmente se permiten movimientos de los paramentos de construcción con profundidad máxima de tres (3) metros contra los linderos laterales del predio y de los planos de fachada posterior sin restricción de profundidad, los cuales no generan la obligación de empate a las edificaciones que se desarrollen en los predios colindantes. En ningún caso estos movimientos de fachada pueden generar servidumbre de vista a menos de tres (3) metros (ver [Figura F3-11](#)).

Cuando se permitan alturas de excepción por capacidad predial se exigen aislamientos laterales a partir de la altura básica.

- a. En tipología continua, cuando un predio colinde lateralmente con una edificación permanente existente con anterioridad a la adopción del presente Esquema de Ordenamiento Territorial y que cuente con aislamiento lateral por dicho costado, el aislamiento lateral es opcional, pero en ningún caso se puede generar servidumbre de vista a menos de tres (3) metros (ver [Figura F3-12](#)).
- b. Cuando colinden predios diferentes y al menos uno de ellos sea de tipología continua, si poseen alturas básicas diferentes, el predio con altura básica mayor debe prever aislamiento lateral contra el otro a partir de la altura básica del predio colindante (ver [Figura F3-12](#)).
- c. En tipología continua, las dimensiones de los aislamientos, cuando se exijan, son las indicadas en la tabla de aislamientos del numeral 4 del presente artículo (ver [Figura F3-13](#)).
- d. En tipología aislada, los aislamientos son obligatorios contra los linderos laterales del predio y rigen para todos los pisos, con excepción de la primera planta, o a partir del nivel de empate con las edificaciones permanentes colindantes, cuando éstas presenten volúmenes en el lindero lateral que superen la altura de la primera planta, sin perjuicio de que se

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

puedan plantear aislamientos a partir de niveles inferiores al de empate, o a partir del nivel del terreno cuando las construcciones de carácter permanente colindantes lo hayan previsto desde dicho nivel.

La altura de la primera planta de la edificación más la altura de cumbrera en caso de plantearse cubierta inclinada sobre el área de aislamiento, no puede ser mayor de 4,50 metros en el área comprendida entre los linderos laterales del predio y la fachada lateral del edificio, tomado en cualquier punto de corte del terreno (ver [Figura F3-14](#) y [E3-15](#)).

- e. Cuando un predio de tipología aislada colinde con un predio de tipología continua y su altura básica permitida sea mayor a la de éste, no se exige aislamiento lateral por ese costado para el predio de tipología aislada hasta la altura básica del predio de tipología continua. Cuando la altura del predio con tipología continua sea mayor, no se exige aislamiento para el predio de tipología aislada (ver [Figura F3-16](#)).

Aislamientos posteriores.

- a. Se exige aislamiento posterior en la totalidad del plano de fachada posterior a partir del nivel del terreno.

Excepcionalmente previa autorización escrita del interesado, la Secretaría de Planeación Municipal de Arcabuco podrá autorizar el aislamiento posterior en todos los pisos de la edificación que conformen el plano de fachada posterior a excepción de la primera planta, cuando, por aplicación regular de normas anteriores se haya permitido en la manzana la ocupación total de la primera planta incluyendo el área de aislamiento posterior. Para este evento, en ningún caso la altura de la primera planta de la edificación más la altura de cumbrera en caso de plantearse cubierta inclinada sobre el área de aislamiento, puede ser mayor a 4,50 metros en el área comprendida entre el lindero posterior del predio y la fachada posterior del edificio.

- b. Se exige el aislamiento posterior a partir del nivel del terreno cuando exista en el predio arborización o elementos de valor ecológico que ameriten conservarse.
- c. Para predios esquineros localizados en áreas de tipología aislada, el aislamiento posterior se considera lateral.
- d. Para predios esquineros localizados en áreas de tipología continua, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

predio, con lado no menor a la dimensión mínima del aislamiento posterior establecido en el numeral 4 del presente artículo.

- e. No se exige aislamiento posterior en aquellos predios que cuenten con frentes opuestos a zonas de uso público.
- f. Cuando en la manzana existan una o más edificaciones permanentes que por la correcta aplicación de normas anteriores hayan previsto aislamientos posteriores con dimensiones menores a las establecidas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y que no hayan previsto aislamiento lateral, para el desarrollo de los predios dentro de la altura básica permitida se debe prever aislamiento posterior de la siguiente manera (ver [Figuras F3-16](#) y [F3-17](#)).
 - Cuando el predio colinde lateralmente con edificaciones permanentes que hayan desarrollado aislamientos posteriores de igual dimensión se puede prever el aislamiento posterior con dicha dimensión.
 - Cuando el predio colinde lateralmente con edificaciones permanentes que hayan desarrollado aislamientos posteriores de diferentes dimensiones, se debe prever el aislamiento posterior empatando con las dimensiones de las edificaciones colindantes hasta la mitad de la longitud de la fachada posterior propuesta.
 - Cuando el predio colinde lateralmente por uno de sus costados con una edificación permanente, se debe prever el aislamiento posterior con las dimensiones establecidas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y empatar con la dimensión del aislamiento posterior de la edificación colindante en la mitad de la longitud de la fachada posterior propuesta.

FIGURA F3-11. Aislamientos laterales.

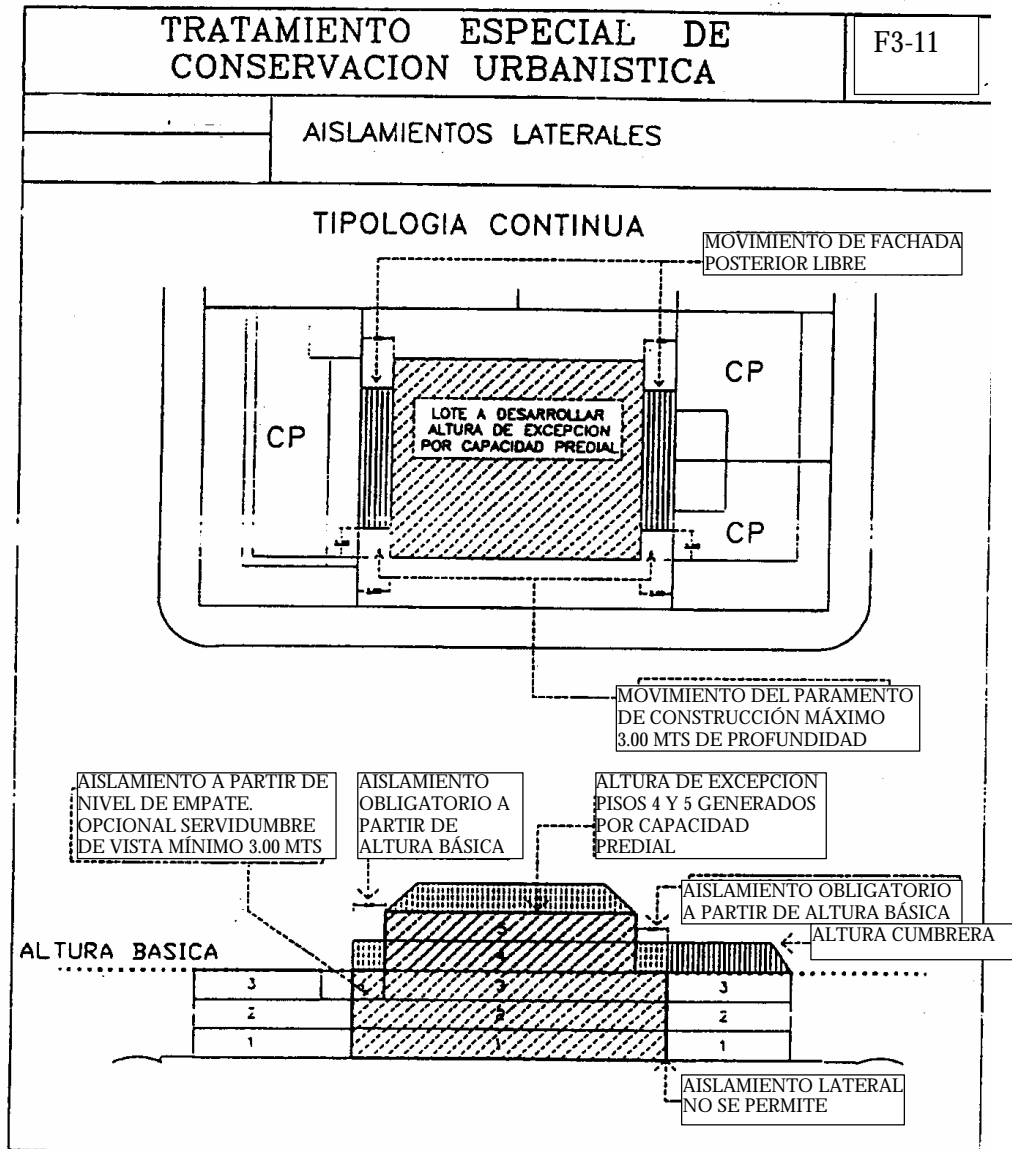


FIGURA F3-12. Aislamientos Posteriores.

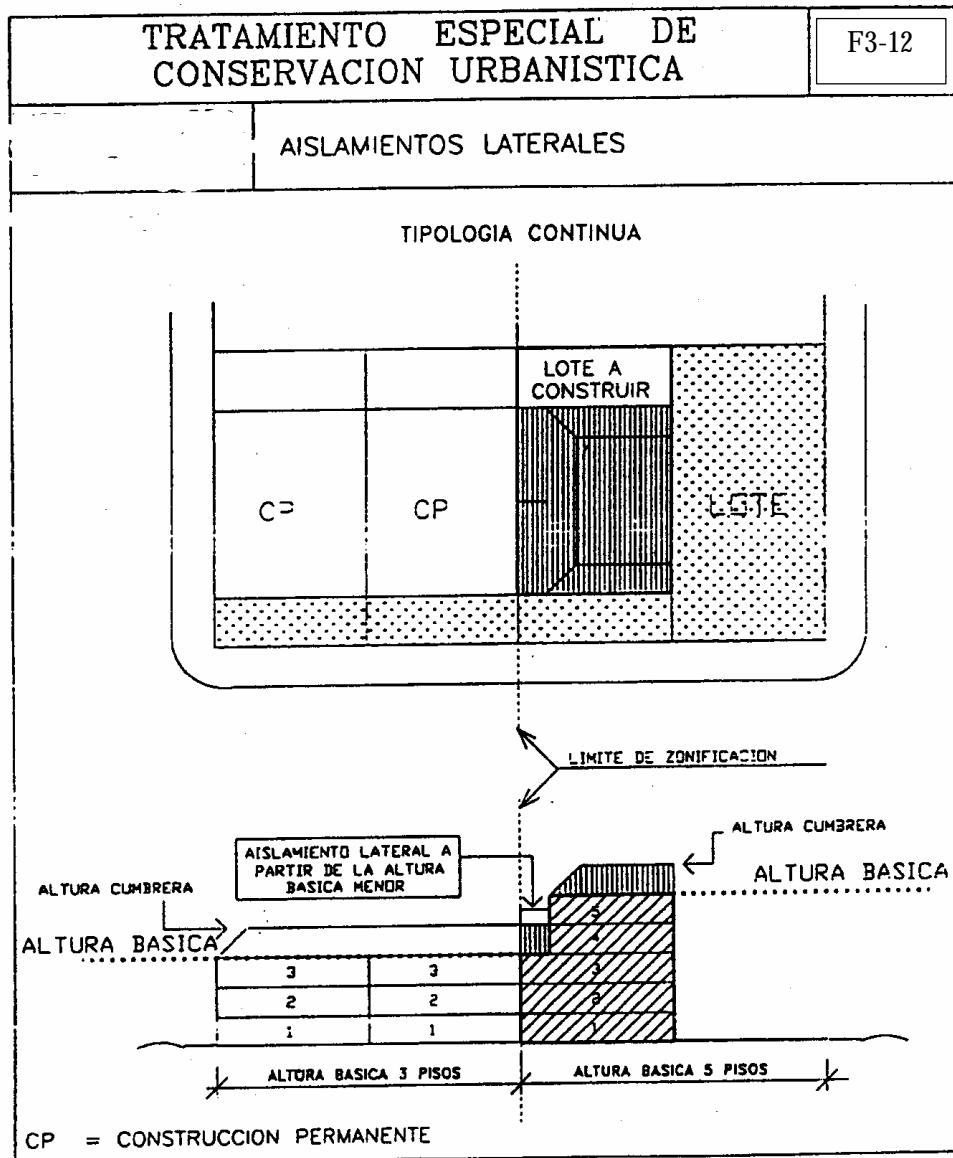


FIGURA F3-13. Aislamientos laterales.

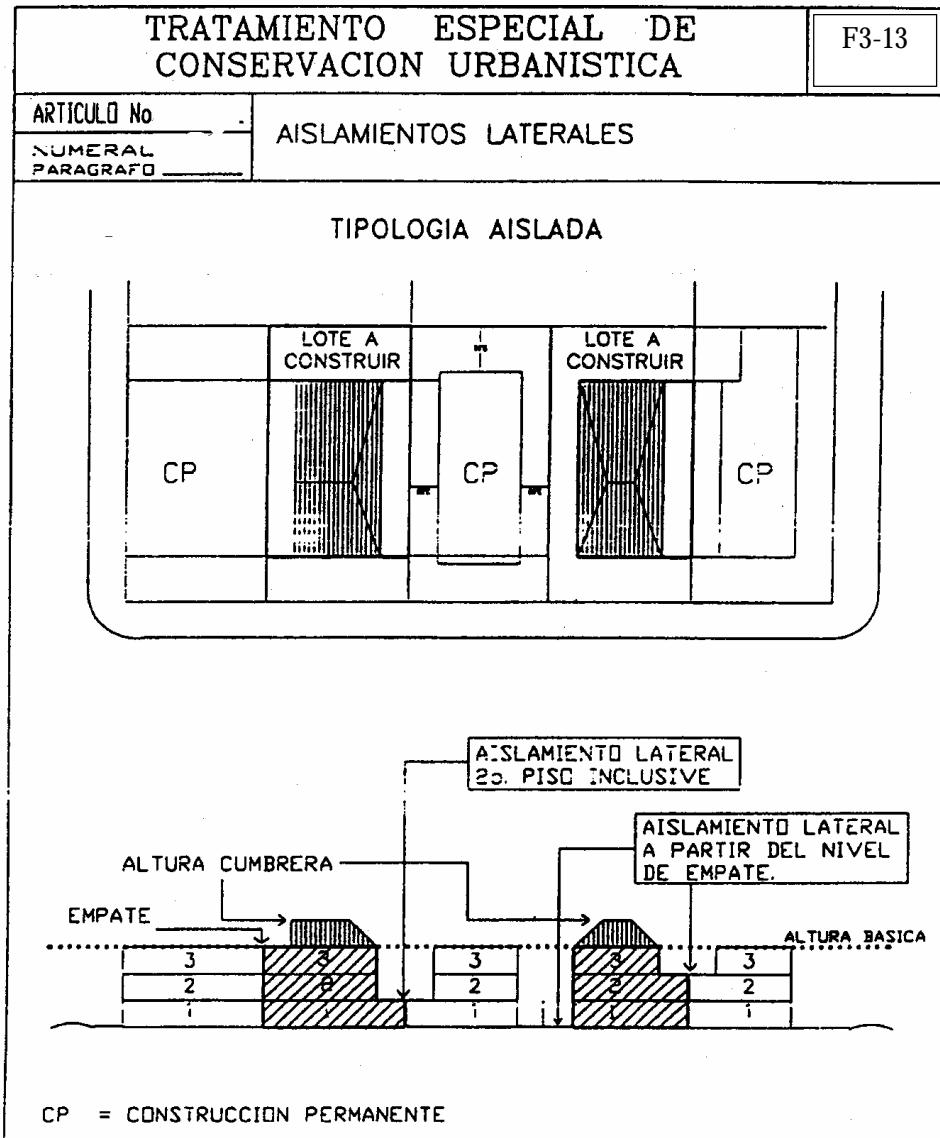


FIGURA F3-14. Aislamientos laterales.

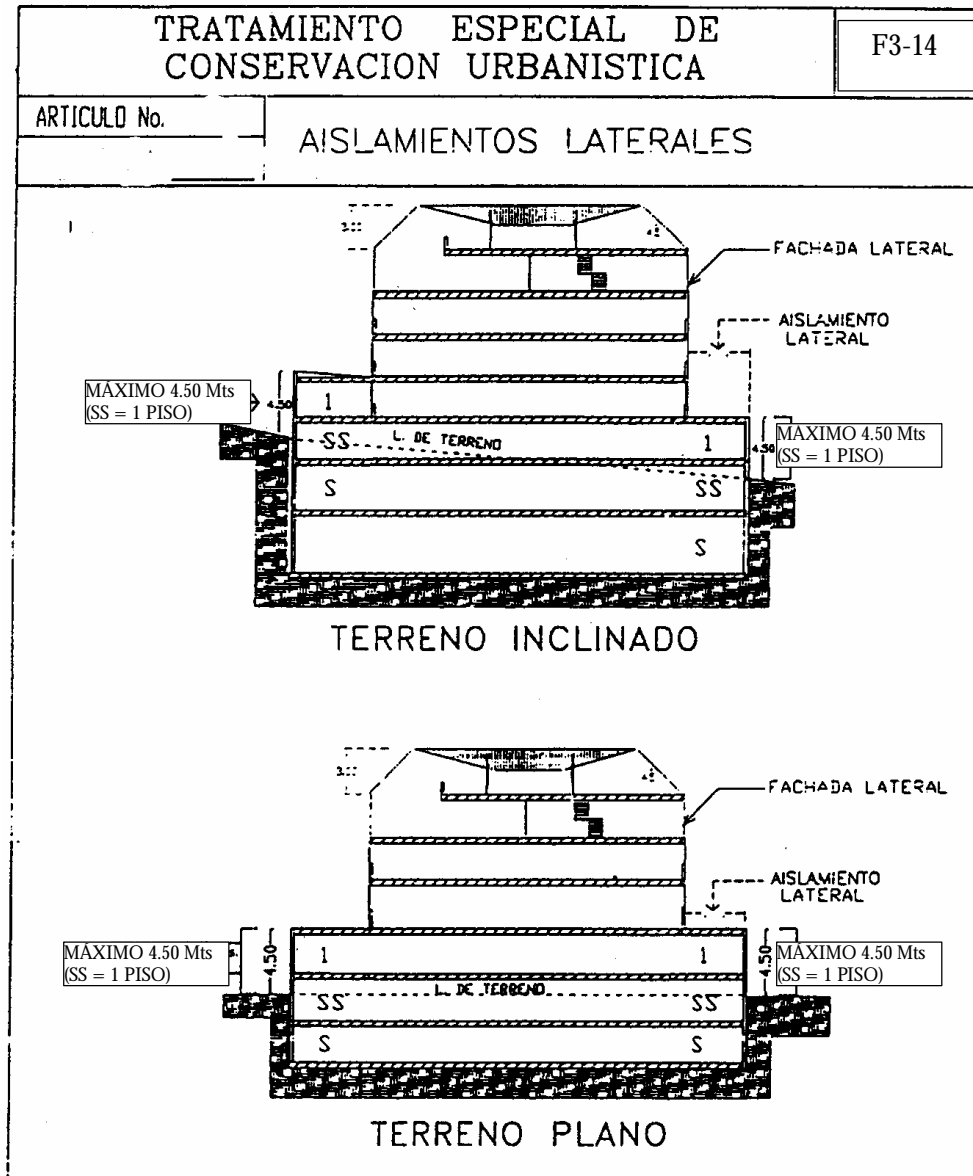
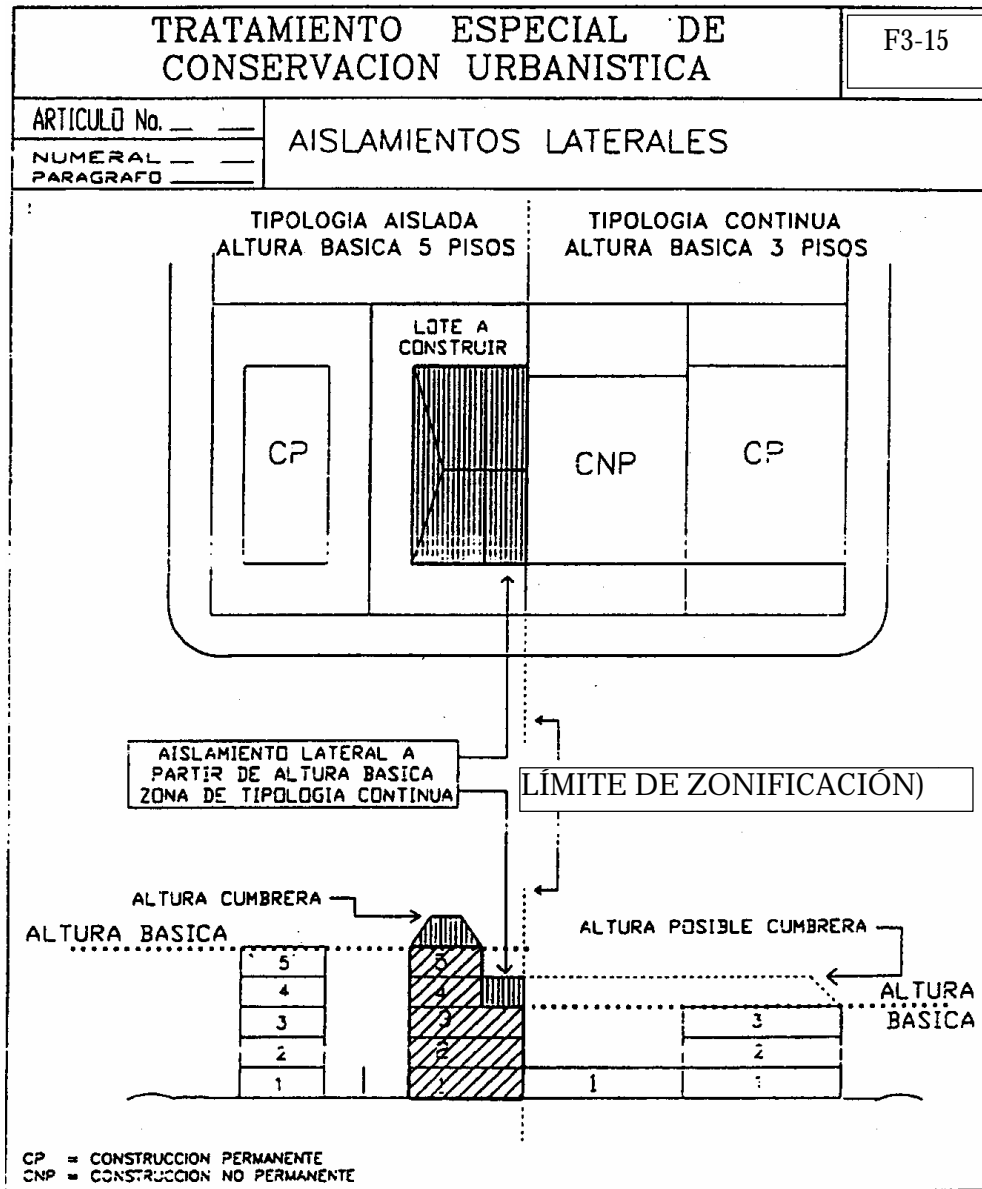


FIGURA F3-15. Aislamientos laterales.



Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

3. Casos especiales. Los casos de aislamientos que no se ajusten a las situaciones anteriormente descritas, serán resueltos por la Secretaría de Planeación Municipal de Arcabuco, previo estudio integral de la manzana. La decisión se adoptará por resolución como norma específica de aislamientos. En este caso debe mediar solicitud del interesado en adelantar el proyecto.
4. Dimensiones. La dimensión de los aislamientos laterales se regula de acuerdo con el número de pisos adicionales a la primera planta, o a partir del nivel de empate con las edificaciones permanentes colindantes cuando éstas presenten volúmenes en el lindero lateral, o a partir del nivel del terreno, según el caso específico y las dimensiones de los aislamientos posteriores. Se regulan de acuerdo con la altura básica establecida para el área de tratamiento en donde se localice el predio de acuerdo con la siguientes tabla:

TABLA F3-1. Aislamientos.

Aislamiento lateral	
Número de pisos adicionales a la primera planta, nivel de empate o nivel de terreno	Dimensión mínima
1 a 3 pisos	3,00 metros
4 a 5 pisos	4,00 metros
Aislamiento posterior	
Número de pisos permitidos en la zona o área de tratamiento	Dimensión mínima
1 a 3 pisos	3,50 metros
4 a 6 pisos	5,00 metros

En los casos en los que se permitan alturas de excepción y se haga uso de éstas, la dimensión del aislamiento posterior es la correspondiente a la altura de excepción planteada.

En todos los casos, las dimensiones de los aislamientos reglamentarios, se toman sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada lateral y posterior. En consecuencia, no se permite la aplicación de éstos en forma escalonada.

FIGURA F3-16. Aislamientos laterales.

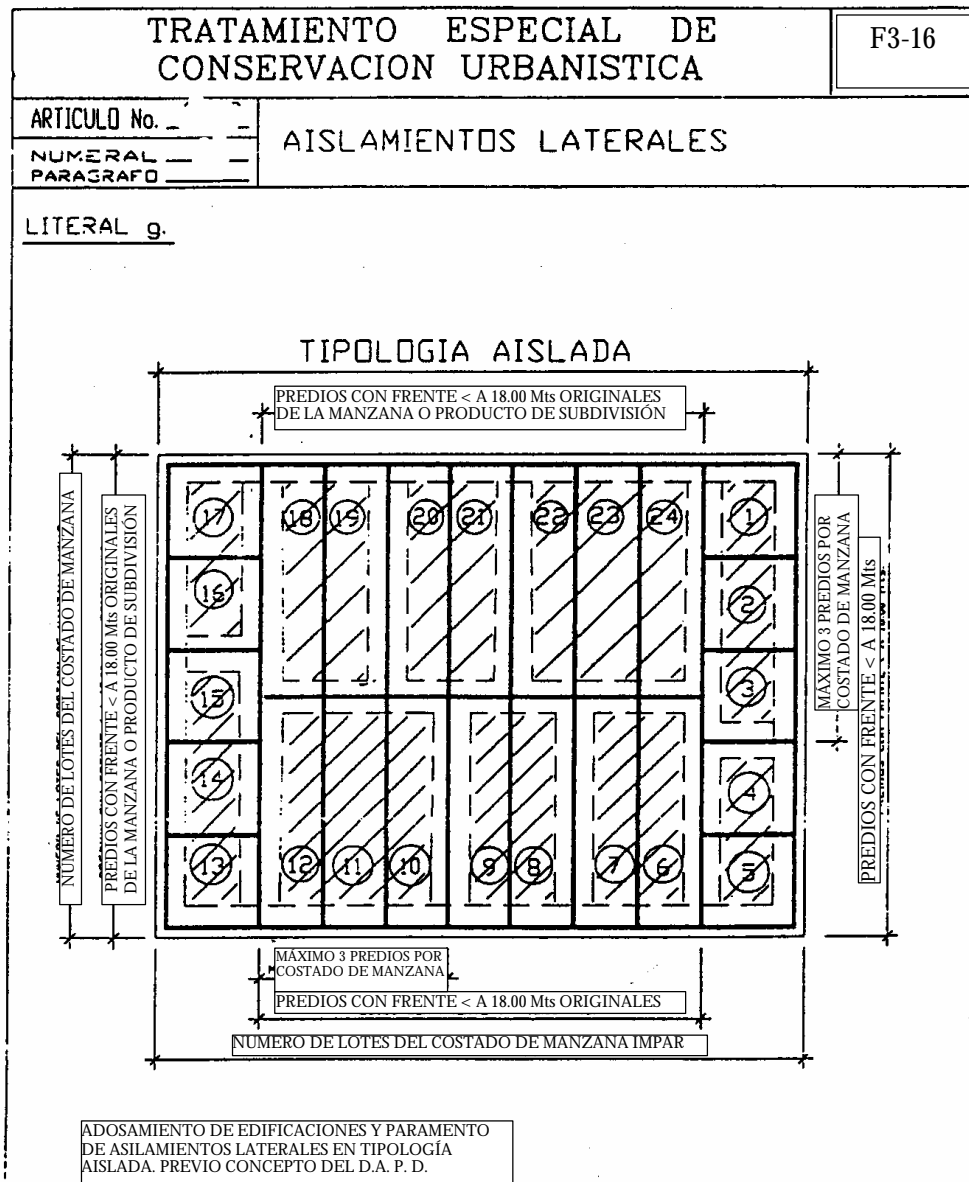
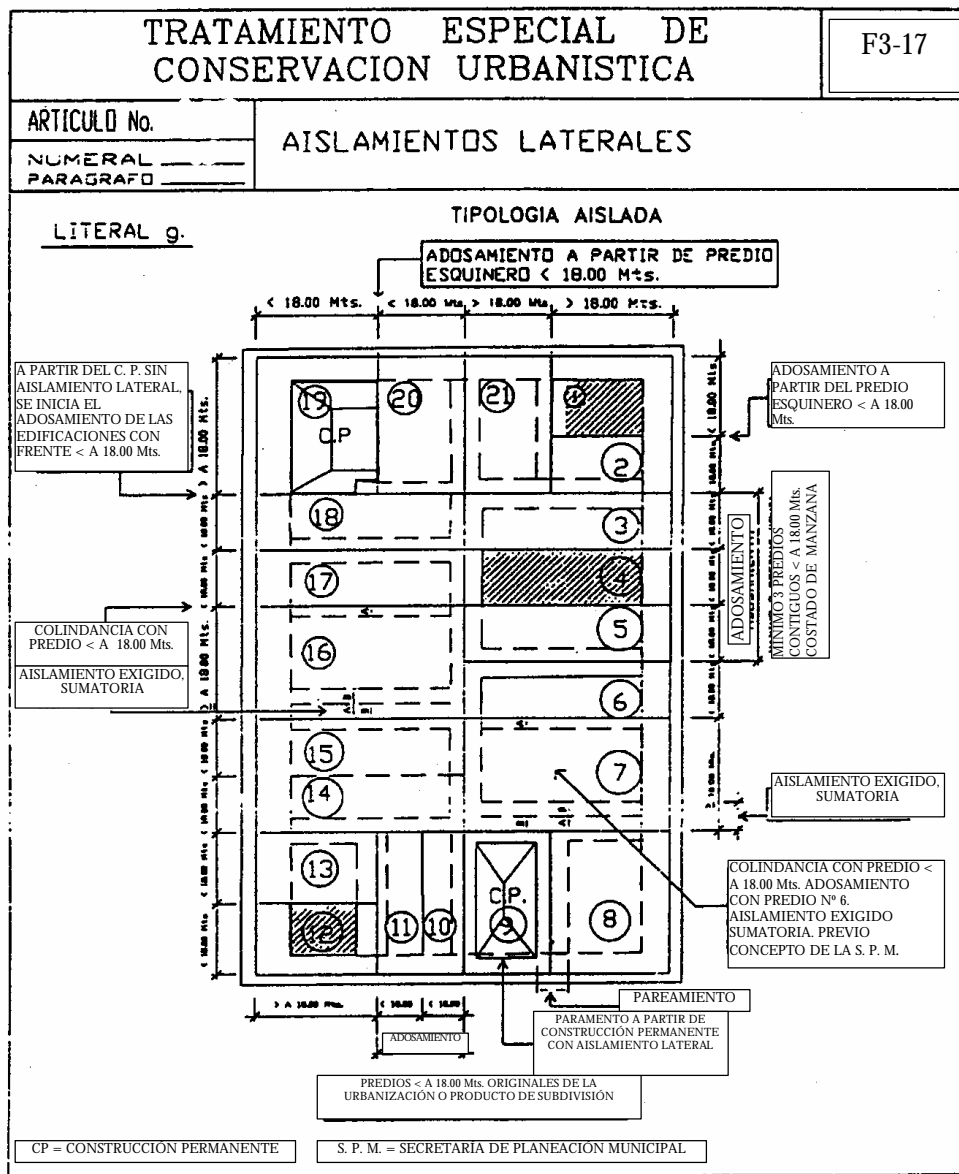


FIGURA F3-17. Aislamientos laterales.



CP = CONSTRUCCION PERMANENTE

S. P. M. = SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

5. Avances máximos. Para los aislamientos laterales y posteriores reglamentarios con dimensiones mayores a 3,00 metros se permitan avances máximos de la siguiente manera:
 - a. Avances de 0,50 metros a las dimensiones mínimas establecidas, los cuales deben compensarse como mínimo en la mitad de la longitud del avance planteado y en la misma área de dicho avance. Pueden plantearse en forma diferencial por cada piso de la edificación.
 - b. Avances máximos de 0,50 metros a las dimensiones mínimas establecidas sin compensación, únicamente para elementos tales como chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras, columnas o remates de fachadas, siempre y cuando sean totalmente cerradas y no superen una longitud de fachada mayor a 2,50 metros para cada elemento, con un máximo de $\frac{1}{4}$ de la longitud total de la fachada de la edificación para la suma de tales elementos.

En todos los casos la longitud se mide a partir de la línea de aislamiento reglamentario (ver [Figura F3-18](#)).

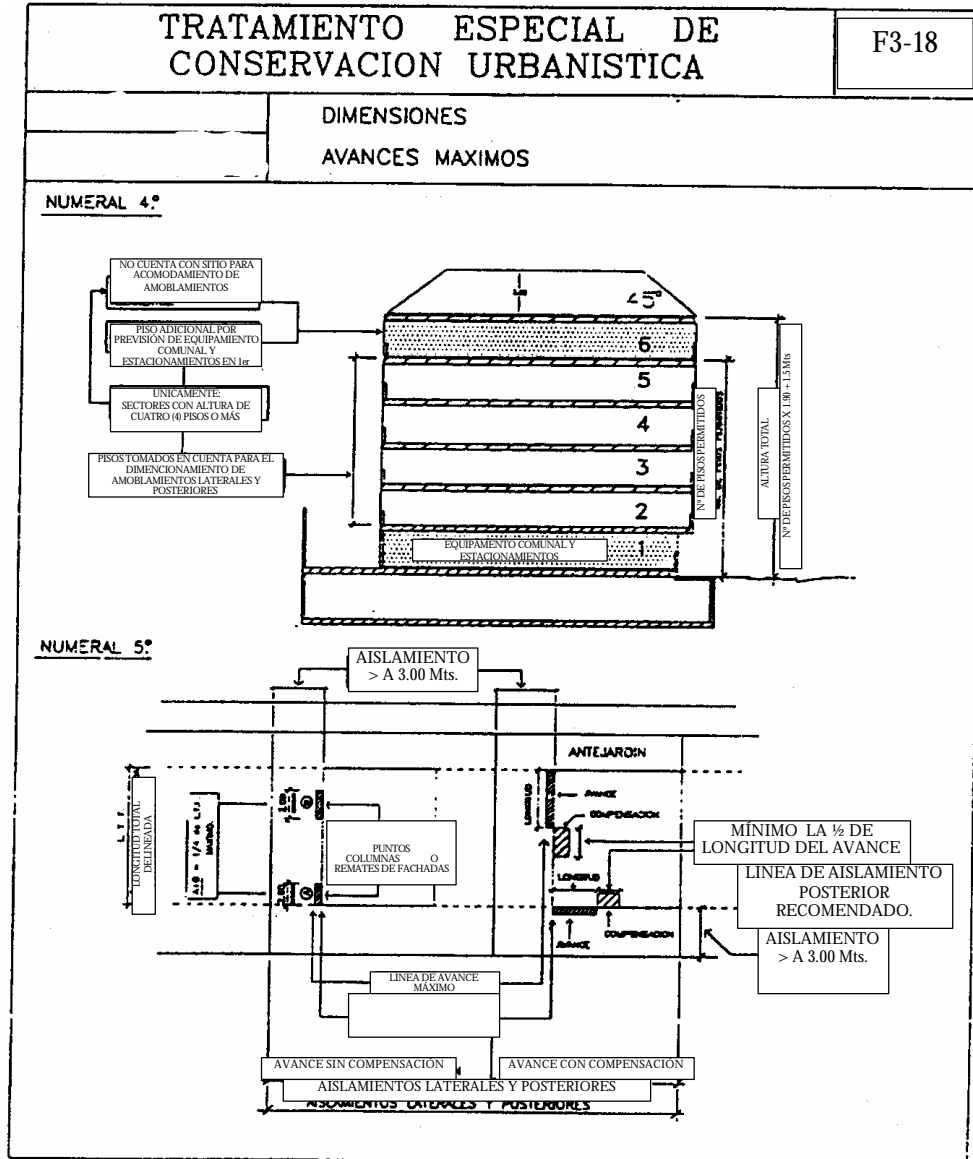
6. Aislamientos contra edificaciones con tratamiento de conservación arquitectónica o contra edificaciones de conservación urbanística estricta (C-1).

Las obras nuevas que colinden con estas edificaciones deben aislarse de las mismas a partir del nivel del terreno, con las dimensiones establecidas en el numeral 4 del presente artículo.

La construcción y localización de sótanos o semisótanos bajo estos aislamientos se permitirá únicamente previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal.

En los casos en los que las construcciones de conservación arquitectónica o de conservación urbanística estricta (C-1) no se encuentren aisladas de los linderos del predio, la Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar empates volumétricos.

FIGURA F3-18. Dimensiones avances máximos.



Artículo 15. Voladizos.

El desarrollo de voladizos se permite con las siguientes dimensiones máximas, según el ancho de vía:

TABLA F3-2. Dimensiones de voladizos.

Ancho de vía	Dimensión máxima
Menores de 10,00 metros	0,60 metros
10 metros a 14,99 metros	0,80 metros
15 metros a 21,99 metros	1,00 metros
22 metros a 35,99 metros	1,50 metros
Sobre retrocesos contra zonas verdes	2,00 metros
	0,60 metros

Para los predios con frente a volteaderos, el voladizo debe dimensionarse según el ancho de la vía que remata en el volteadero.

Artículo 16. Equipamiento comunal.

El equipamiento comunal está conformado por áreas de propiedad y uso privado comunal. Por tal razón no es permitido asignar áreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de alguna o de algunas de las unidades privadas, ni imponer restricción a su uso por todos los copropietarios o causahabientes de cualquier título.

Serán contabilizados como equipamiento comunal los caminos y pórticos exteriores, antejardines, zonas verdes, plazoletas y áreas que estén adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Las áreas correspondientes a circulación vehicular, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura y similares, no serán contabilizados como equipamiento comunal. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas.

Se exige equipamiento comunal a las obras nuevas cuando se proyecten ocho (8) o más unidades habitacionales o más de 1.200 metros de área neta construida en otros usos. El equipamiento comunal de estas edificaciones debe cumplir con lo siguiente:

Proporciones mínimas:

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

- a. 10 m² por cada 80 m² de área neta construida para vivienda.
- b. 10 m² por cada 120 m² de área neta construida para oficinas o comercio.
- c. 10 m² por cada 120 m² de área neta construida para uso institucional.
- d. 10 m² por cada 160 m² de área neta construida para uso industrial.

El equipamiento comunal puede tener las destinaciones definidas en el cuadro siguiente; sus porcentajes de distribución deben sumar el 100% de la cuantía exigida.

1. Localización. El equipamiento comunal debe ubicarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad y contar con acceso directo desde ellas. Para su ubicación se debe cumplir con lo siguiente:
 - a. En desarrollos residenciales: Como mínimo el 70% del área de equipamiento comunal debe localizarse a nivel del terreno o primer piso. El 30% restante puede localizarse en otros pisos; en todo caso que estas áreas sean descubiertas.
 - b. En desarrollos con otros usos: Como mínimo el 50% del área de equipamiento comunal debe localizarse a nivel del terreno o primer piso. El 50% restante puede localizarse en otros pisos, siempre que estas áreas sean descubiertas.

No se permite la localización del equipamiento comunal en terrazas o cubiertas que estén en zonas de aislamiento reglamentario.

TABLA F3-3. Equipamiento comunal.

	Proporción exigida	Recreativos y zonas verdes	Servicios comunales	Estacionamientos adicionales
Vivienda	10 m ² por cada 80 m ² de ANC	Mínimo 40%	Mínimo 15%	Mínimo 10% Máximo 25%
Comercio Oficinas	10 m ² por cada 120 m ² de ANCV	Mínimo 30%	Mínimo 10% Máximo 20%	Mínimo 30%
Institucional	10 m ² por cada 120 m ² de ANCV	Mínimo 30%	Máximo 20%	Mínimo 30%
Industrial	10 m ² por cada 160 m ² de ANCV	Mínimo 40%	Mínimo 10% Máximo 20%	Mínimo 10% Máximo 40%

ANC= Área neta construida.

ANCV= Área neta construida vendible.

Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco

Los porcentajes de distribución del equipamiento comunal deben sumar el 100% de la cuantía exigida.

TABLA F3-4. Equipamiento para agrupaciones de vivienda.

Área de la agrupación	De 1.500 m ² en adelante	4.000 m ²	30.000 m ²	60.000 m ²
Cesión tipo B	15m ² por cada 80 m ² de área construida en vivienda			
Uso recreativo	30% del área cesión tipo B Juegos infantiles, zonas verdes		25% del área	
Uso mixto			10% de la cesión tipo B Salón múltiple, juegos cubiertos o jardín infantil	
Uso educativo			5% cesión tipo B Guardería	7.5% cesión tipo B Guardería, kinder
Uso asistencial			0.5% cesión tipo B Puesto de salud, enfermería	
Uso administrativo	0.5 % de la cesión tipo B con mínimo de 15 m ² Administración, seguridad, emergencia		0.5 % de la cesión tipo B con mínimo de 15 m ² Administración, seguridad, emergencia	
Parqueos			Se incluye dentro de las cesiones tipo B el área de los estacionamientos exigidos por la norma	

TABLA F3-5. Equipamiento para agrupaciones industriales..

Área de la agrupación	A partir de 5.000 m ²	10.000 m ²	20.000 m ²	50.000m ²
Cesión tipo B	10% del área construida de la agrupación			
Uso recreativo	40% del área de cesión tipo B Zonas verdes		Mínimo 2 canchas de volibol, microfútbol, baloncesto	
		1 cancha de volibol, baloncesto, microfútbol		
Uso mixto			5 % del área de cesión tipo B Aula múltiple, juegos cubiertos, o cafetería	Cafetería, juegos cubiertos o aula múltiple
Uso asistencial y administrativo	Administración, control y primeros auxilios		5% de la cesión tipo B con mínimo de 15 m ²	5% de la cesión tipo B con mínimo de 15 m ²
Parqueos	Se incluirán dentro de las cesiones tipo B, máximo el 30% del área exigida			

Artículo 17. Volumetría en terrenos inclinados.

En todo tipo de predios, incluidos los inclinados, la altura máxima permitida no puede exceder en ninguno de los puntos del predio la altura en metros establecida en el artículo 12 de la presente norma y debe cumplir lo siguiente:

1. Cualquier nivel en el que se planteen espacios habitables para usos de vivienda, comercio, oficinas, institucionales o industriales, será contabilizado como piso.

Constituyen espacios habitables para uso de vivienda, comercio, oficinas, industriales o institucionales, los destinados a usos diferentes a estacionamientos, cuartos de máquinas, subestaciones eléctricas, tanques de reserva, depósitos, baños, cocinas, cuartos de basura, *halls*, circulaciones y equipamiento comunal, o aquellos que, estando destinados a alguno de estos usos, sobresalgan en las fachadas propuestas más de 3,30 metros contabilizados en su proyección vertical, en forma continua o discontinua.

2. Los espacios construidos no pueden sobrepasar en más de un piso el plano promedio de altura. Este corresponde al plano generado por la unión de los puntos que resultan de proyectar verticalmente cada uno de los vértices del perímetro construible del predio, a la altura máxima permitida.
3. Las fachadas que emergen del terreno o del nivel de empate no pueden presentar en su proyección vertical más de un espacio o piso no habitable.
4. Los pisos no habitables que no se proyecten sobre las fachadas se pueden plantear libremente según los requerimientos del proyecto.

Artículo 18. Cerramientos.

Los cerramientos de predios no edificados y los cerramientos en edificaciones deben sujetarse a lo siguiente:

1. Cerramientos de predios no edificados.
 - a. Contra espacio público. Se deben levantar en el paramento de construcción reglamentario, con muros tratados con materiales de fachada y altura máxima de 2,50 metros.
 - b. Contra predios vecinos. Se deben levantar en los linderos de los mismos excepto en las áreas de antejardín y cumplir con las características del literal anterior.

*Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arcabuco***2. Cerramientos en edificaciones.**

- a. Contra espacio público donde exista antejardín. Se pueden levantar en la línea de demarcación o en los linderos del predio, con zócalo de 0,60 metros de altura y a partir de éste, elementos con materiales que permitan la transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima de 1,20 metros.
- b. Contra predios vecinos o edificaciones, en primer piso. Se deben levantar en los linderos del predio, con las características definidas en el numeral 1 literal a.
- c. Contra espacio público o al interior en terrazas de los últimos pisos. Se pueden levantar elementos de protección con antepechos de 0,60 metros de altura máxima y, a partir de estos elementos de protección en materiales que permitan transparencia total, hasta alcanzar una altura de 1,20 metros como máximo.
- d. Contra predios vecinos o edificaciones en terrazas de los últimos pisos, cuando se localice en éstas equipamiento comunal recreativo. Se debe levantar cerramiento en el lindero con muro tratado en materiales de fachada, altura máxima de 1,80 metros y con chaflán contra la fachada que dé contra el espacio público.
- e. Contra espacio público, predios vecinos o edificaciones en áreas de aislamientos reglamentarios. Se pueden levantar elementos de seguridad sobre los linderos con las características establecidas en el literal a del presente numeral.

Artículo 19. Tratamiento de materiales.

En todas las edificaciones que aparezcan culatas éstas deben tratarse con el material de la fachada.

Artículo 20. Subdivisión predial.

Para los predios de conservación urbanística estricta y de transición no se permiten las subdivisiones de predios excepto en los lotes institucionales para los cuales la subdivisión estará sujeta previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo. Las subdivisiones que sean aprobadas mediante decisión judicial serán aceptadas por la Secretaría de Planeación Municipal.