



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

**ACUERDO NÚMERO 031**  
(18 de diciembre de 2013)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA PARCIALMENTE LA REGLAMENTACIÓN DE ALTURAS EN LAS EDIFICACIONES DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA Y SE HACEN ALGUNAS CONSIDERACIONES EN CUANTO SANCIONES URBANÍSTICAS”**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE OSOS**

En uso de las facultades constitucionales consagradas en el artículo 313 de la Carta Magna y en especial las conferidas en las leyes 136 de 1994, 358 de 1997, 617 de 2000, 795 de 2003, 819 de 2003, 821 de 2003, 1430 de 2010, 1450 de 2011 y la 1551 de 2012 y

**ACUERDA**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Implementar la construcción de vías circunvalares en los sectores occidental y oriental del área urbana. Estas vías deben complementarse con un sistema de andenes y ciclo rutas que promuevan la movilidad peatonal y el uso de la bicicleta, especialmente para los recorridos cortos en el área urbana.

**ARTICULO SEGUNDO:** 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 TERCERO:** Enfocar las propuestas de movilidad que surjan en ejecución del Plan de Desarrollo, en el desplazamiento peatonal y la utilización de vehículos alternativos, como mecanismo para articular los sectores urbanos.

**ARTICULO CUARTO:** Desarrollar un sistema de andenes y senderos peatonales que permitan articular los sectores urbanos de forma segura y confortable para desestimular el uso de vehículos para recorridos cortos en el área urbana.

**ARTICULO QUINTO:** Reglamentar las zonas y horarios para el descargue de los vehículos que transportan materiales de construcción, abarrotes e insumos agropecuarios, evitando con esto la congestión vial y las dificultades en la movilidad dentro del área urbana.



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

**ARTICULO SEXTO:** Establecer la reglamentación para promover y fomentar la construcción de parqueaderos en altura, especialmente en el centro tradicional.

**PARAGRAFO:** La Administración Municipal podrá, previos estudios técnicos, implementar la instalación de parquímetros en las bahías de parqueo de la plaza fundacional y otros espacios públicos de alta congestión vehicular.

**ARTICULO SEPTIMO:** Articular dentro de los Planes de Movilidad del Municipio un sistema de andenes en los sectores periféricos que permita la conexión de los ejes de espacio público con el centro tradicional: Plaza Fundacional - Calle 31 - Carrera 28<sup>a</sup> – Troncal Occidental; Calle 30 – Carrera 28 – Parque Pedro Justo Berrio – Parque León - Plazoleta de la Basílica; Calle 27 entre el Cementerio y la Carrera 28; la Calle 26 entre la Escuela María Auxiliadora y el Parque Pedro Justo Berrio; Carrera 29 entre la Calle 26 y la Calle 31

**ARTICULO OCTAVO:** 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 Santa Rosa de Osos, 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 Acuerdo y en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, salvo que por la fijación de las vías obligadas el acceso debe disponerse por una sección pública diferente.

**ARTÍCULO NOVENO:** Las vías inherentes a un proyecto pertenecientes al sistema vial de servicio, serán proyectadas por la Secretaría de Planeación, con el fin de 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.

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

**ARTICULO DECIMO:** 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 irrumpan su continuidad, permitiendo de igual forma su maniobrabilidad.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO:** 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.



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

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 DECIMO SEGUNDO:** Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías, las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el área urbana.

1. Vía Nacional Ruta 25 - Troncal Occidental en Suelo Urbano

- a) Número de carriles vehiculares: Dos (2). Ancho Mínimo 4.00 Mts.
- b) Andenes Laterales: Dos (2). Ancho Mínimo 4.00 Mts., franja de amoblamiento 1.50 Mts. – Franja de circulación 2.50 Mts.
- c) Zonas verdes laterales: Dos (2) de 3.00 Mts.
- d) Sección Total: 22.00 Mts.

2. Vías arterias principales (Anillo vial Urbano - Circunvalares)

- a) Número de carriles vehiculares: Dos (2). Ancho Mínimo 3.50 Mts.
- b) Andenes Laterales: Dos (2). Ancho Mínimo 3.50 Mts., franja de amoblamiento 1.50 Mts. – Franja de circulación 2.00 Mts.
- c) Ciclo ruta: Una de dos (2) carriles ancho total 2.50 Mts.
- d) Zonas verdes laterales: Dos (2) de 3.00 Mts.
- e) Separador entre el andén y la ciclo ruta: Uno de 0.50 Mts.
- f) Separador central: Uno de 1.50 Mts
- g) Sección Total: 24.00 Mts.

3. Vías Arterias Urbanas

- a) Número de carriles vehiculares: Dos (2). Ancho Mínimo 3.50 Mts.
- b) Andenes Laterales: Dos (2). Ancho Mínimo 3.50 Mts., franja de amoblamiento 1.50 Mts. – Franja de circulación 2.00 Mts.
- c) Sección Total: 14.00 Mts.

4. Vías colectoras

- a) Número de carriles vehiculares: Dos (2). Ancho Mínimo 3.5 Mts.
- b) Andenes Laterales: Dos (2). Ancho Mínimo 1.50 Mts.
- c) Zonas Verdes: Dos (2). Ancho Mínimo 1.00 Mts.
- d) Sección Total: 12 Mts.



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En los proyectos nuevos que se desarrollen en Suelo de Expansión y Suelo Urbano con Tratamiento de Desarrollo a la sección de las vías colectoras se adicionaran dos (2) antejardines de 2.25 Mts. Por tanto tendrán una sección total de 16.00 Mts.

5. Vías de servicio

- a) Número de carriles vehiculares: Dos (2). Ancho Mínimo 3.00 Mts.
- b) Andenes Laterales: Dos (2). Ancho Mínimo 1.20 Mts.
- c) Zonas Verdes: Dos (2). Ancho Mínimo 1.00 Mts.
- d) Sección Total: 10.50

Cuando la vía de servicio se desarrolle sobre la Ruta 25, Troncal Occidental considerada una Vía Nacional de Primer Orden la sección de vía podrá incluir separador y para los Suelos Rural y Rural Suburbano deberá respetar la faja de retiro nacional de 60.00 Mts.

6. Ciclo rutas:

- a) Ciclo ruta: Dos (2) carriles de 1.25 Mts.
- b) Separadores: Dos (2) de 0.60 Mt (para vías y andenes.)

7. Vías peatonales:

- a) Andador peatonal: Uno (1). Ancho mínimo 2.00 Mts.
- b) Zonas Verdes: Dos (2). Ancho mínimo 2.00 Mts. (Con material vegetal).
- c) Antejardines: Dos (2). Ancho mínimo 2.00 Mts.
- d) Sección Total: 10.00 Mts.

Cuando se planteen carriles de aceleración o desaceleración, la dimensión mínima de estos será de 3.00 metros. Tratándose de pasos urbanos la dimensión mínima será de 3.65 metros.

Cuando se contemple carril de estacionamiento paralelo a la vía, su ancho mínimo será de 2.50 metros. En los pasos urbanos no se permitirá carril de estacionamiento paralelo a la vía.

**PARAFO:** En todo caso el diseño de los proyectos viales se deberá acoger las disposiciones del Decreto 1538 del 17 de Mayo de 2005 o a las normas que lo modifiquen o adicionen, en lo relacionado con los estándares para ciclo rutas y vías.



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

**ARTICULO DECIMO TERCERO.** 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 ÚNICO:** Para los efectos del presente Acuerdo 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, no obstante, si el semisótano supera la altura de 1.75 metros con respecto al nivel 0:0 del andén en el punto más desfavorable de la extensión frontal del lote, por cualquiera de sus fachadas, se tomará como unidad de piso para la definición de la altura permitida o exigida.
3. Un nivel de mezzanine, 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 mansarda 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 mezzanine y las de remate (mansarda, 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 DECIMO CUARTO:** La altura máxima de una edificación para aquellos predios ubicados entre muros medianeros o sectores consolidados, estará dada por la siguiente relación, siempre y cuando el predio cumpla con el área mínima, la franja de densidad establecida para desarrollar tal altura y la sección publica de la vía.



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Para efectos de la aplicación del presente artículo, se entenderá como sección pública de la vía, la distancia equivalente entre dos paramentos frontales, que podrá incluir; calzada, zonas verdes, andenes, separadores, antejardines, senderos peatonales, etc; para lo anterior se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

1. Para la construcción de un piso no se aplica este criterio.
2. Para la construcción de dos pisos, se requiere una sección pública mínima de 6 metros (Calzada 3.5 metros, andenes de 1.25 metros), si la vía es en un solo sentido, y sección vial mínima de 9.5 metros (Calzada de 7 metros, andenes de 1.25 metros) para vías de servicio en doble sentido, esto para la zona consolidada del Municipio.

**PARAGRAFO:** Para nuevos desarrollos las especificaciones y secciones de vías se exigirán de la siguiente manera:

1. Para la construcciones de tres y cuatro pisos de altura, se requiere que el predio se ubique en una vía con sección pública mayor o igual a 12 metros (Calzada de 7 metros, andenes de 1.5 metros, zonas verdes mínimo 1 metro).
2. Para la construcción de una edificación de cinco o más pisos se requiere una sección pública mínima de 14 metros (Calzada ancho mínimo 7 metros, 2 andenes ancho mínimo 3.50 metros, franja de amoblamiento 1.50 metros. – Franja de circulación 2.00 metros).
3. 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 con una altura similar y su construcción se halla iniciado antes de la entrada en vigencia del presente acuerdo, sin perjuicio de las obligaciones que deba cumplir por el mayor aprovechamiento del suelo.

**ARTÍCULO DECIMO QUINTO:** Las alturas máximas permitidas para los conjuntos multifamiliares o multifamiliares aislados, dependerá de la franja de densidad en la cual se encuentra este, de la siguiente forma:

Franja de densidad alta y media: Doce (12) pisos.

Franja de densidad baja: Cinco (5) pisos.

**Parágrafo:** La Oficina de Planeación o quien haga sus veces, determinará previo estudio y/o aprobación del Estatuto Municipal de Planeación, la zonificación del municipio donde se definirán los sitios en que se permitirá una altura máxima de 12 pisos cumpliendo con



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

los retiros, densidades e índices establecidos por dicha oficina, en el instrumento que para ello se defina.

**ARTICULO DECIMO SEXTO:** 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 sus 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 dentro del suelo urbano y de expansión definida por el PBOT del municipio, (se localizará dentro de una franja cuya densidad se debe definir dentro del Estatuto de Planeación como baja densidad y en suelos de expansión y se someterá a las siguientes condiciones:

1. Densidad bruta máxima de 30 viviendas por hectárea
2. Área mínima del lote de 250 metros cuadrados
3. Frente mínimo del lote de 12 metros
4. Retiros laterales y de fondo de 3 metros en fachada cerrada y 6 metros a linderos en fachada abierta
5. Antejardín mínimo de 3 metros

**Vivienda unifamiliar continua:** Es aquella adosada con otras edificaciones en sus linderos laterales y/o de fondo. La cual se podrá instalar en la franja de densidad media señalada en le PBOT del Municipio 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 de linderos: 3 metros en fachada cerrada y 6 metros en fachada abierta,
3. Frente mínimo del lote: cinco metros
4. Área mínima del lote: 80 metros cuadrados
5. Antejardín mínimo de 3 metros

**Vivienda bifamiliar y/ o trifamiliar continua:** Es aquella que podrá instalarse en la franja de densidad alta y media del Municipio de Santa rosa de Osos, y tendrá las siguientes especificaciones:

1. Densidad bruta máxima acorde a la franja donde se ubique 300, 180, 140 ó 70 viviendas por hectárea



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

2. Área mínima del lote de 90 metros cuadrados con frente mínimo del lote de 6 metros
3. Retiro mínimo en fachada abierta 6 metros. Retiro mínimo de fachada cerrada de 3 metros
4. Antejardín mínimo de 3 metros

**PARÁGRAFO:** En el suelo urbano del Municipio de Santa Rosa de Osos 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, y se cumpla con las secciones de vía establecidas para la nueva tipología acorde con lo exigido por la Oficina de Planeación, siempre consecuente con la nueva altura solicitada

**ARTICULO DECIMO SEPTIMO:** Las viviendas se clasificarán según su localización. 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, los proyectos pueden darse únicamente para las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, además se regirán según las normas específicas de la franja de densidad.

**ARTÍCULO DECIMO OCTAVO.** La unidad de vivienda en los desarrollos urbanísticos y en las edificaciones aisladas o desarrollos por construcción será proyectada con un área mínima habitacional útil dependiendo del número de alcobas, así:

1. Vivienda de una alcoba: Treinta (34.00) metros cuadrados
2. Vivienda de dos alcobas: Cuarenta y ocho (48.00) metros cuadrados
3. Vivienda de tres alcobas: Sesenta (60.00) metros cuadrados
4. Vivienda de cuatro alcobas: Ochenta (80.00) metros cuadrados

**ARTICULO DECIMO NOVENO: INDICE DE OCUPACION.** Es la cifra que indica el porcentaje máximo de terreno a ocupar en superficie por las edificaciones de cualquier altura, uso o destinación, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas y zonas verdes o áreas libres privadas de uso común que se requieran. Dentro del índice de ocupación se contabiliza todo lo que constituye área construida en primer nivel.

Se contabilizará el 35% de las áreas destinadas a parqueaderos de visitantes y privados que presenten algún tipo de cubiertas en primer piso, y no tengan cerramientos laterales.



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Las vías internas y parqueo al aire libre sin cubierta, no contabilizarán para el efecto; no obstante, su localización será acorde con lo establecido en el tema de accesibilidad vehicular y retiros y su respectivo tratamiento.

En urbanizaciones residenciales, desarrolladas en predios con área igual o mayor a 2.000 m<sup>2</sup>, no se contabilizarán en el índice de ocupación, los parqueaderos cubiertos al servicio del proyecto, en edificaciones aisladas hasta tres pisos cuyo sistema constructivo sea de muros vaciados, siempre y cuando, no den frente al espacio público, como vías, parques, plazas, zonas verdes públicas ni a quebradas, y conserven los retiros laterales, de fondo, a quebradas y demás retiros establecidos en la norma.

Para las urbanizaciones que se proyecten para viviendas en conjuntos de edificios Multifamiliares del Municipio de Santa Rosa de Osos 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.

**ARTICULO VIGESIMO:** Los desarrollos existentes que a la fecha de entrada en vigencia del presente acuerdo hayan infringido la normatividad vigente tendrán la posibilidad de legalizar sus construcciones reconociendo a manera de sanción por el mayor aprovechamiento logrado en sus predios, el 40% del valor comercial por metro cuadrado adicional construido; valor que será determinado por un avaluador oficial de acuerdo a la ley.

**PARAGRAFO:** El presente artículo tendrá una vigencia de 3 meses a partir de la sanción y publicación del presente acuerdo, de no acogerse el infractor a dicho término quedará sujeto a las acciones legales a que haya lugar sin perjuicio de la responsabilidades civiles y/o penales.

**ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:** Todos los desarrollos constructivos, ya sean públicos o privados, deberán prever la accesibilidad adecuada a las respectivas edificaciones tanto interna como externa para la población en general y especialmente para la población con movilidad reducida de acuerdo con la normatividad vigente para tal fin.

**ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO:** El diseño y la construcción de escaleras y rampas deberán tener en cuenta las dimensiones técnicas de: ancho libre mínimo de huellas, contrahuellas, descansos, circulaciones, y las de pasamanos y pendientes, de tal forma que garantice la seguridad de los usuarios.



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Las escaleras en edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Dimensiones de contrahuellas y contrahuellas:

- a. Contrahuella = entre 0.16 y 0.18 metros.
- b. Huella mínima = 0.28 metros.

Las huellas y contrahuellas deberán tener igual medida por tramo.

2. El ancho libre mínimo de las escaleras comunes en una edificación será de uno con veinte (1.20) metros, sea ésta diseñada en uno o en varios tramos. Para edificaciones hasta tres pisos las escaleras comunes deberán tener un ancho libre mínimo de 1.00 metro.
3. Dentro de las áreas privadas destinadas a vivienda u oficinas, las escaleras que se desarrolle al interior de las mismas, podrán ser mínimo de 1.00 metro.
4. Las puertas de acceso estarán localizadas únicamente sobre los descansos.
5. Las escaleras estarán dotadas de pasamanos a 0.90 metros del nivel de piso y deberán tener ventilación e iluminación directa proveniente del exterior o de patios o vacíos interiores o claraboyas, pero no por medio de buitrón.
6. En edificaciones residenciales las escaleras comunes proyectadas en caracol se permitirán si la distancia entre los puntos donde la huella mida 0.24 metros y 0.42 metros estén separados un (1.00) metro como mínimo. Por ningún motivo podrán apoyarse sobre balcones.
7. Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, establecimientos educativos, establecimientos públicos, entre otros, no podrán tener escaleras abanicas, en caracol o similares, salvo si las escaleras garantizan un ancho mínimo libre efectivo con dimensión igual o mayor a la exigida por la norma.
8. Los desniveles de piso dentro de una edificación deberán marcarse con un mínimo de dos o tres escalas que cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en el numeral uno o salvar la diferencia de nivel con rampas.
9. Los accesos y salidas a estacionamientos estarán unificados para interrumpir una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde por cada una de las vías a las cuales da



**HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS**

frente el predio, excepto para lotes con frente igual o mayor de veinte (20.00) metros que podrán tener dos accesos por la misma vía lo más alejados entre sí.

10. Las rampas a sótanos y semisótanos de acceso a estacionamientos como uso complementario de la edificación, tendrán las especificaciones que para el efecto se establecen en la presente norma; a los lotes en esquina le será aplicable este concepto por ambas vías.
11. Las edificaciones que para ajustarse a la normatividad vigente requieran de la adecuación de escaleras de emergencia, podrán construir escaleras plegables, siempre y cuando no sea un volumen cerrado y no genere efectos negativos sobre los predios colindantes ni sobre el espacio público.

**ARTICULO VIGESIMO TERCERO:** Las puertas de acceso a las edificaciones deberán cumplir con lo dispuesto para tal efecto por el gobierno nacional y las demás normas que regulen la accesibilidad, acorde con el uso al cual sean destinadas, bien sea residencial, comercial, de servicios, industrial o institucional, siempre garantizando la accesibilidad a las personas con movilidad reducida.

**ARTICULO VIGESIMO CUARTO: ASCENSORES.** Toda edificación en altura que cuente con más de 5 pisos o quince (15.00) metros deberá estar dotada del servicio de ascensor.

En edificaciones residenciales, no requerirán ascensor las edificaciones hasta seis pisos, cuando el quinto piso contemple apartamentos tipo dúplex.

La capacidad del ascensor para edificaciones con usos diferentes al residencial estará determinada por el número de personas o usuarios en concordancia con las normas internacionales establecidas para el efecto.

En las edificaciones residenciales se exigirá un ascensor con capacidad mínima para 6 personas en edificaciones de seis (6) o más pisos ó 20 apartamentos; para un número mayor de apartamentos, la capacidad del ascensor será igual a una proporción del 10% del número total de personas que habitan la edificación, asumiendo un promedio de 4 personas por apartamento.

**ARTICULO VIGESIMO QUINTO:** La obligación de estacionamientos privados o de visitantes en el área urbana al servicio de las edificaciones, se reglamenta teniendo en cuenta las variables de categoría general de uso, tratamiento que se aplica al proyecto, áreas de local destinadas a usos diferentes del residencial, tipo de uso, número de destinaciones contempladas en el proyecto y su vinculación con el transporte público, así como los casos especiales donde existen soluciones alternas por programas especiales



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

de la administración o por la existencia de oferta de estacionamientos en altura o de transporte masivo.

**ARTICULO VIGESIMO SEXTO: ESTACIONAMIENTOS PARA VIS.** Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente:

En sistema de Loteo Individual con Desarrollo Progresivo y sistema de Loteo Individual con Unidad Básica: Un (1) parqueo por cada cinco (5) viviendas.

Loteo Individual, Conjunto de Vivienda en Loteo Individual, uno por cada vivienda.

Sistemas de Conjunto Vertical y Horizontal: Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas.

Los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear adicionalmente un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda.

**ARTICULO VIGESIMO SÉPTIMO: ESTACIONAMIENTOS "NO VIS".** La exigencia del número de estacionamientos que se deben plantear en los proyectos para vivienda "NO VIS" se regirán por las siguientes disposiciones:

Para Residentes: Un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades, para viviendas localizadas en estratos 1, 2 y 3; y un (1) parqueadero por cada unidad (1) para viviendas localizadas en estratos 4, 5 y 6. Para unidades de vivienda menores a treinta metros cuadrados (30 Mts<sup>2</sup>), se exigen para residentes un (1) parqueadero por cada dos (2) unidades de vivienda, sin menoscabo del respectivo índice que será definido por la autoridad municipal en la materia, en caso de no existir la respectiva normatividad en el municipio esta será determinada por la secretaría de planeación municipal o quién haga sus veces según lo estipulado en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Para Visitantes: Un (1) parqueadero por cada diez (10) unidades, para viviendas localizadas en estratos 1, 2 y 3; y un (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades para viviendas localizadas en estratos 4, 5 y 6.

Para edificaciones existentes que se sometan a adecuaciones, modificaciones o ampliaciones, se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos.

Para Locales comerciales y de servicios en loteo individual, hasta doscientos metros cuadrados (200 Mts<sup>2</sup>) construidos, no se exigirán parqueaderos para visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio, cancelando



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

en dinero lo correspondiente a los números de parqueaderos y sus áreas conexas requeridas.

El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garaje), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml.

Las demás disposiciones para estacionamientos se regirán por las normas vigentes.

**ARTICULO VIGESIMO OCTAVO:** En los estacionamientos privados y para visitantes de todas las edificaciones abiertas al público como edificios de uso público, centros comerciales nuevas urbanizaciones y unidades residenciales, entre otras, se debe contar con celdas para personas con movilidad reducida de acuerdo con la reglamentación expedida para tal efecto por el gobierno nacional, en una proporción como mínimo de una por cada treinta celdas. Estas celdas deben poseer señalización visible que permita orientar al vehículo e indicarle la ubicación. La dimensión de estas celdas será de tres con cincuenta (3.50) metros de ancho por cinco (5.00) metros de largo. En los casos donde se localizan 2 celdas unidas, éstas pueden compartir un espacio central libre de un (1.00) metro, dándole a cada celda dos con cincuenta (2.50) metros de ancho.

**ARTICULO VIGESIMO NOVENO:** Los estacionamientos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las siguientes normas:

1. Celdas:

Las dimensiones mínimas libres (no incluyen columnas) de las celdas de estacionamiento tanto para estacionamientos en sótano, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo dependiendo de la pendiente, así:

Hasta el 6%	2.30m x 5.00m
Hasta el 8%	2.50m x 5.00m
Hasta el 10%	2.75m x 5.00m
Hasta el 12%	3.00m x 5.00m

Mayores al 12% no se permiten.

2. Pendientes y circulaciones

La sección del carril de circulación será de seis (6.00) metros para estacionamiento en doble crujía a 90° y de cinco con cincuenta (5.50) metros para estacionamiento en ángulo menor a 90° o en un solo costado.



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

La pendiente máxima de las rampas rectas tanto de acceso como de circulación interna será del veinte por ciento (20%), medida por el borde interno de la rampa. Las rampas no podrán interrumpir el andén y sólo se permitirán sobre antejardín en áreas residenciales de manera descendente, salvo cuando la topografía original del terreno lo exija de manera ascendente.

En caso de que la celda se localice entre muros, la dimensión libre de ésta será como mínimo de dos metros con cincuenta (2.50) por cinco (5.00) metros.

3. Puertas para entrada y salida simultánea:

Las puertas de ingreso y salida simultáneas, siempre que el número de celdas no sea superior a 40, tendrán un ancho mínimo de tres con cincuenta (3.50) metros. Para el caso de reconocimientos de edificaciones o proyectos nuevos en donde no sea factible cumplir con la anterior dimensión y que no sobrepasen de diez (10) celdas de estacionamiento de vehículos privados, se aceptará reducir la dimensión mínima de las puertas a tres metros (3.00), debiéndose garantizar los radios de giro necesarios para realizar las maniobras de entradas y salidas. Deben permitir visibilidad hacia el interior, abrir hacia adentro, pudiendo también ser corredizas. Se requieren además espejos que mejoren la visibilidad sobre el acceso y la salida de los vehículos y sobre las áreas públicas de circulación peatonal.

4. Distancia del acceso al estacionamiento o al área de estacionamiento desde una intersección.

La distancia mínima desde la esquina de una intersección, será como mínimo de quince (15.00) metros, contados a partir del borde de calzada.

Para estacionamientos privados y públicos los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán una vez el andén y la zona verde, salvo en los casos en los cuales el lote tenga frente a dos vías donde podrá tener accesos o salidas a estacionamientos por cada una de ellas o cuando los estacionamientos son privados y están localizados en lotes con frente superior a treinta (30.00) metros, caso en el cual también se permitirán los dos accesos.

**ARTICULO TRIGESIMO:** No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema vial nacional, regional y arterial. En estos casos el acceso se debe hacer indirectamente a través de una vía de servicio o adecuando una bahía cumpliendo con las dimensiones reglamentadas para tal efecto. Para el caso de las vías arterias donde no se dé lo anterior se hará un retroceso y ampliación del acceso del estacionamiento con relación al paramento en los casos que sean necesarios.



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Si el estacionamiento se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida se deberán desarrollar al interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando parcialmente el antejardín, dejando a partir del borde interior del andén un metro como área de transición para descender o para ascender en los casos en que por las condiciones de topografía original del lote así sea necesario. Si se proyectan frente a las vías existentes pertenecientes a los sistemas viales nacional, regional y arterial, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación. En ningún caso se permitirán rampas que atraviesen o modifiquen el nivel del andén y la zona verde pública. Se aceptarán como casos especiales en aquellas áreas de actividad múltiple que anteriormente fueron residenciales y que presenten aprobaciones con rampas sobre antejardín y cuando haya una conformación mayor al 51% de los inmuebles.

El área máxima destinada a estacionamientos en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, se podrá extender frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín en el área urbana y en los cascos urbanos de los corregimientos.

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

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

**ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO:** Facultase al señor Alcalde Municipal para que en un término de tres meses reglamente el presente Acuerdo, además para que sean asignados los recursos pertinentes para la complementación del mismo, principalmente en lo que respecta a los avalúos previos para la aplicación del presente acuerdo, los que deberán ser considerados a 30 de noviembre de 2013 como el precio por metro cuadrado comercial, expedido por la lonja de propiedad raíz.

**ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO:** La aplicabilidad del presente acuerdo estará supeditada a la ejecución del plan maestro de alcantarillado, el cual deberá garantizar el equilibrio del sistema.



HONORABLE CONCEJO  
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

**PARÁGRAFO:** El Alcalde a través de la Secretaría de Planeación o quién haga sus veces tendrá la capacidad de ejercer la modulación urbanística, en lo concerniente a los usos, secciones viales, índices, densidades, alturas y demás aspectos regulados en este acuerdo, las normas relacionadas y complementarias; por la cual podrá determinar condiciones especiales o establecer excepciones urbanísticas e impositivas sobre las reglas correspondientes, en aquellas actividades que generen impactos urbanísticos especiales o que comprendan proyectos en los cuales participe el municipio y/o sus entes descentralizados o correspondan a la implementación de la política pública de vivienda, ejecutadas por personas de derecho público o privado.

**ARTICULO TRIGESIMO TERCERO:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de sanción y publicación legal.

**EL PRESENTE ACUERDO FUE APROBADO EN LA COMISIÓN PERMANENTE DE  
PRESUPUESTO, EL DÍA TRECE (13) DE DICIEMBRE DE 2013 Y EN PLENARIA DE SESIONES  
EXTRAORDINARIAS EL DÍA DIECIOCHO (18) DE DICIEMBRE DE 2013.**

LIBARDO ALBERTO MORA SALAZAR  
Presidente Honorable Concejo

ISABEL CRISTINA DEL RÍO MACHADO  
Secretaria General

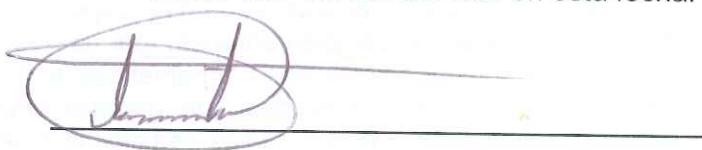
## HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

El presente Acuerdo fue aprobado surtiendo el procedimiento establecido del Artículo 73 de la Ley 136 de 1994, al habersele dado dos debates reglamentarios

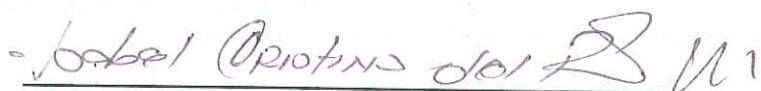
Santa Rosa de Osos, 19 de diciembre de 2013

El Acuerdo número 031 fue sancionado en esta fecha.

PRESIDENTE



LA SECRETARIA

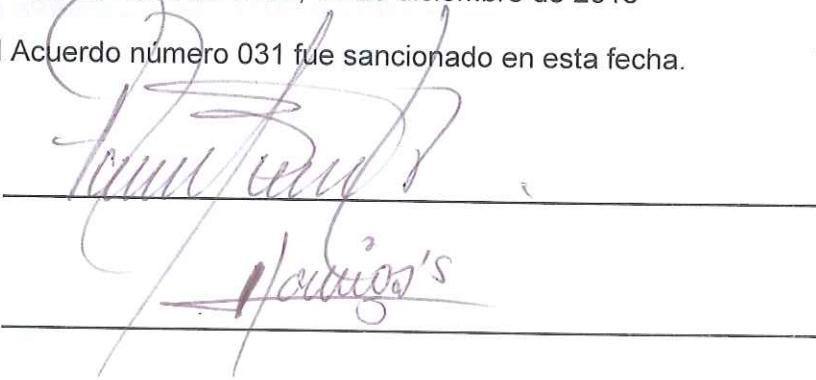


## ALCALDIA MUNICIPAL

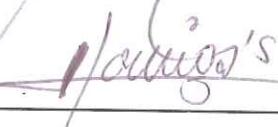
Santa Rosa de Osos, 19 de diciembre de 2013

El Acuerdo número 031 fue sancionado en esta fecha.

EL ALCALDE



EL SECRETARIO



## CERTIFICO

Que el Acuerdo número 031 que antecede fue publicado hoy 19 de diciembre de 2013.

EL SECRETARIO

