



DECRETO NO. 182-27
(26 AGO 2012)

Por medio del cual se modifica, ajusta y profiere el Decreto General Reglamentario del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Mosquera, y se dictan otras disposiciones

EL ALCALDE MUNICIPAL DE MOSQUERA

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales y en especial las que le confiere la Ley 136 de 1994, el Artículo 15° de la Ley 388 de 1.997, Decreto 4002, el Decreto 546 de 2.005, Decreto 564 del 2006, Decreto 1469 de 2010, Decreto 2186 de 2006, Decreto 097 del 2.006, Decreto 4397 de 2006, el Acuerdo No 032 de Diciembre 23 de 2013 y demás normas vigentes concordantes, expide el siguiente:

DECRETA

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. *Ámbito de aplicación.* En el presente Decreto General Reglamentario se dictan las normas complementarias al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2º. *Definiciones.* Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

Actuación de urbanización. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Ajuste de cotas de áreas. Es la autorización para incorporar en los planos urbanísticos previamente aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, la corrección técnica de cotas y áreas de un predio o predios determinados cuya urbanización haya sido ejecutada en su totalidad.

Aislamiento posterior y/o patio: Distancia horizontal, comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio, area que no podrá ser objeto de edificación.

Aislamiento lateral: Es el espacio libre comprendido entre los límites o linderos laterales entre lotes o construcciones colindantes.

Alfílo. Es el área proyectada bajo cubierta de una edificación, con acceso y relación espacial e integrada con el último piso o nivel inmediatamente inferior y su area no supera el 50% del area construida del mismo.

Ancho de vía: Medida transversal de una zona de uso público, para el tránsito de peatones y vehículos, compuesta por andenes, calzadas, ciclorrutas, separadores y demás elementos del espacio público.

Andén: Área lateral de una vía, destinada a la permanencia y al tránsito exclusivo de peatones.

Antejardín: Área libre de propiedad privada, perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, sobre la cual no se admite ningún tipo de edificación, a excepción de los voladizos permitidos por las normas específicas.

Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.



Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico. Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

Aprovechamiento urbanístico básico. Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales de que trata el Título VIII del presente decreto.

Aprovechamiento urbanístico adicional. Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales de que trata el Título VIII del presente decreto.

Área bruta. Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.

Área de actividad. Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.

Área neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Área de protección Ambiental: Es el espacio público que hace parte de la cesión obligatoria como franja adyacente a uno o ambos lados de las vías arterias con el propósito paisajista y ambiental como zona no edificable y que permite accesos, bahías de parqueo y calzada de servicio pero no forma parte del perfil o sección de la vía

Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

Autorización para el movimiento de tierras. Es la aprobación correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación, urbanización y/o construcción. Dicha autorización se otorgará a solicitud del interesado, con fundamento en estudios geotécnicos que garanticen la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Cargas Generales o estructurantes. Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

Cargas Locales de la Urbanización. Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del Plna parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.



Certificado de permiso de ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

- a. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por la autoridad municipal competente para expedir licencias,
- b. Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación en los términos de que trata el Título I del decreto 1469 de 2010.

Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual la autoridad municipal competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparte, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Copia certificada de planos. Es la certificación que otorga la autoridad municipal competente para expedir licencias de que la copia adicional de los planos es idéntica a los planos que se aprobaron en la respectiva licencia urbanística.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Índice de construcción. Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

Índice de ocupación. Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

Infraestructura o red vial principal. Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan básico de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del municipio a escala regional, metropolitana y/o urbana.

Infraestructura o red vial secundaria. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.

Infraestructura o red vial local. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.

Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.





- a. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
- b. **Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
- c. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.
- d. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
- e. **Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.
- f. **Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- g. **Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción. No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- h. **Reconstrucción.** Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.
- i. **Cerramiento.** Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

Licencia de intervención y ocupación del espacio público. Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

+



Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Manzana. Unidad de división del suelo, delimitada por vías vehiculares, peatonales o espacio público; cuya área máxima varía de acuerdo a la propuesta urbana correspondiente y al uso aprobado.

Modificación de Planos Urbanísticos. Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas, cuya licencia esté vencida. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, en concordancia con lo ejecutado.

Paramento: Plano vertical que delimita la fachada de un inmueble, sobre un área pública o privada

Parque. Agrupación o Conjunto Industrial. Conjunto de industrias afines o complementarias con condiciones comunes de ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios, que cuenta con un sistema de zonificación interna de los usos permitidos en el predio o predios en que se localizan y que están sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Plan parcial. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del plan básico de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos

Predio. Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.

Régimen de propiedad horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.

Sistemas generales o estructurantes. Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio, según lo previsto por el plan básico de ordenamiento territorial.

Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan básico de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Tratamiento urbanístico de desarrollo. Son las determinaciones del componente urbano del plan básico de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo



desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

Tratamiento de Renovación Urbana. Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo.

Umbral Máximo de Suburbanización. Porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito

Unidad Básica de Planeamiento. Instrumento de planificación de tercer nivel, que se constituye como la herramienta de análisis, comprensión y articulación de las políticas generales del PBOT, especialmente con las dinámicas sectoriales, actuando como un instrumento en el cual se aplica la norma urbanística propuesta en el nivel de detalle requerido.

Unidad de Planificación Rural. Instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el plan de ordenamiento territorial para el suelo rural.

Unidad mínima de actuación. Superficie mínima de terreno definida en el componente rural del plan de ordenamiento territorial que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano.

Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan básico ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

Uso Institucional Educativo (Formal): La educación formal. también conocida como formación reglada, es el proceso de educación integral correlacionado que abarca desde la educación primaria hasta la educación secundaria y la educación superior, y que conlleva una intención deliberada y sistemática que se concretiza en un currículo oficial, aplicado con definidos calendario y horario.

Uso Institucional Educativo (No formal): Se entiende como educación no formal el conjunto de aprendizajes que se da con ayuda de procesos, medios e instituciones específicas y diferenciadamente diseñados en función de objetivos explícitos de formación o de instrucción, que no están directamente dirigidos a la obtención de los grados propios del sistema educativo institucionalizado.

Vías de servicio. Corresponde a aquellas vías construidas sensiblemente paralelas a la vía a cargo de la Nación, que sirven para el acceso a los predios colindantes a la vía con el fin de no interrumpir el flujo vehicular. Estas vías estarán separadas de la vía a cargo de la Nación mediante elementos físicos y estarán conectadas a ella a través de carriles de aceleración o desaceleración los cuales serán definidos por los estudios técnicos con base en el Manual de Diseño Geométrico de Carreteras vigente expedido por el Instituto Nacional de Vías, o aquel que lo adicione y/o sustituya.

Viviendas de Interés Social (VIS). Unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV). Para el tratamiento de renovación urbana se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 SMLMV).

Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es un tipo de vivienda cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV). De conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria.

Vivienda Unifamiliar. Construcción que contiene una (1) unidad de vivienda, para el alojamiento de una familia.

Vivienda Bifamiliar. Construcción que contiene dos (2) unidades de vivienda con accesos independientes, destinadas para el alojamiento de dos familias.

Vivienda Trifamiliar. Construcción que contiene tres (3) unidades de vivienda con accesos independientes, destinadas para el alojamiento de tres familias.



Vivienda Multifamiliar. Construcción con cuatro (4) o más unidades de vivienda

TITULO II

NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 1.

CESIONES OBLIGATORIAS

Artículo 3º. Cesiones Públicas Obligatorias y Adicionales. En consideración a lo dispuesto por el artículo 206 y s.s. del Acuerdo 32 de 2013, las cesiones públicas obligatorias no podrán ser inferiores al 25% del área neta urbanizable (17% para parques, zonas verdes, plazoletas, alamedas y/o espacio público), de este porcentaje hasta un 10% podrá ser destinado para el sistema vial contenido en el Plan Vial del PBOT aplicable al respectivo proyecto.

En los casos en que la afectación destinada al plan vial arterial, supere tal porcentaje, se podrá contar hasta un 5% más como cesión pública adicional a la obligatoria, para efectos de calcular las cesiones adicionales requeridas para la densidad y/o altura autorregulada, contenida en el artículo 6 del presente decreto.

Artículo 4º. Mecanismos de compensación de las cesiones gratuitas y de las adicionales. Además de los mecanismos definidos en el artículo 208 y s.s. del PBOT, cuyo porcentaje máximo de compensación o traslado será fijada por la autoridad de planeación en cada caso, se permitirá la compensación en obras que sean definidas como prioritarias. Cuando el promotor tenga interés o necesidad de compensar en dinero las cesiones públicas obligatorias total o parcialmente según las condiciones definidas por el PBOT, las mismas deberán ser canceladas al Fondo Compensatorio de Equipamiento Urbano y de Espacio Público. Así mismo se permitirá que las mismas se compensen equivalentemente y de conformidad al valor comercial que para el caso sea soportado por el respectivo avalúo comercial, mediante la ejecución de obras definidas por el Municipio en las condiciones y calidades que se determine con fundamentos en los proyectos contenidos en el Plan de Desarrollo y/o el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigentes.

Parágrafo 1. Para el cumplimiento de la obra que defina la Secretaría de Planeación, se otorga al titular de las Licencias un tiempo máximo, no prorrogable, de 12 meses contados a partir de la ejecutoriedad de la licencia, tiempo en el cual deberá finalizar la mencionada obra, so pena de la imposición de las correspondientes sanciones urbanísticas por incumplimiento de la obligación de cesión gratuita.

Parágrafo 2. En cuanto a las cesiones gratuitas obligatorias y adicionales en los suelos rurales suburbanos, de conformidad a lo dispuesto por el Decreto 3600 de 2007, se permite el traslado de las mismas, en cuanto a la porción correspondiente al equipamiento comunal. De igual forma, se cumplirán las disposiciones relativas a las condiciones de tales cesiones contenidas por el mencionado Decreto.

Artículo 5º. Condiciones de la cesiones gratuitas obligatorias y las adicionales:

1. La cesión gratuita obligatoria destinada a parques correspondiente al 17% de ANU salvo en los casos de afectaciones de la malla vial arterial, se debe distribuir por lo menos en un 50% en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 1.000 m². Se exceptúan los proyectos cuya cesión total sea inferior a 2.000 m², caso en el que el área de la cesión será la mínima admisible y se concentrará en un solo globo.
2. Las cesiones gratuitas destinadas a equipamientos, se deben concentrar en un solo globo, cuando su área total sea inferior a 2.000 m² e inconveniente para los proyectos del Municipio y las necesidades de la zona, se deberá trasladar hacia las zonas receptoras o las que la administración defina.
3. En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular con continuidad vial.
4. No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, rondas de protección, zonas de alto riesgo, o predios con pendientes superiores al 25%.



5. Las cesiones para equipamientos comunales públicos se registrarán por las normas contempladas en el Sistema de Equipamientos.
6. Las cesiones, tanto las obligatorias como las adicionales, deberán complementar o conectar los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal, u otros elementos del sistema de espacio público. Específicamente cuando existan en predio objeto de desarrollo, cuerpos de agua (ríos ciénagas y humedales), la ubicación de la zona de cesión para parque deberá ser colindante con la zona de protección respectiva.
7. Proveer áreas de espacio público cercanas a las zonas residenciales.
8. Proveer áreas de cesión cercanas a zonas residenciales vecinas que presenten déficit de espacio público y o de equipamientos.

Artículo 6º. Autorregulación en densidades y alturas (Áreas de cesión adicionales). Atendiendo al modelo de densificación en altura planteado para algunas zonas por el acuerdo 32 de 2013, se hace indispensable plantear un compromiso que corresponda al mayor beneficio otorgado y constituya una obligación de cesión adicional que aporte de forma diferencial a los espacios públicos efectivos del municipio, así:

Siendo que autorregulación solo es aplicable a las zonas definidas con rango de altura alto, esto es de 6 a 8 pisos, se exigirá una cesión obligatoria adicional del 2% por cada 5 pisos 1% por cada piso adicional que se aumente de la altura máxima permitida para la zona que es 8 pisos y hasta llegar a un máximo de 12 pisos.

Ahora bien, respecto a la densidad habitacional adicional, por cada 10 viviendas adicionales a la densidad máxima permitida en el rango de alto de densidad, definido en los planos que hacen parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se deberá adicionar un 3% de cesión gratuita adicional.

Parágrafo: Cuando concurren las dos condiciones de autorregulación en un mismo proyecto, hasta el 30% del total de la cesión adicional por altura mayor podrá contarse en la cesión derivada del aprovechamiento de la mayor densidad.

Artículo 7º. Del Fondo Compensatorio de Equipamiento Urbano y Espacio Público. Finalidades del Fondo. El fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Equipamientos y Espacio Público, tendrá como finalidad adquirir, cofinanciar, construir, mantener y adecuar parques, áreas de espacio público (Artículo 13 del presente Decreto) y equipamientos públicos de servicios sociales.

Artículo 8º. Recursos del fondo para el pago compensatorio de cesiones públicas para parques, espacio público y equipamientos. Son recursos del Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques, espacio público y Equipamientos los siguientes:

- a. Las sumas de dinero provenientes del pago de las compensaciones de zonas de cesión pública para parques y equipamientos, que se encuentren debidamente autorizadas en los instrumentos que desarrollan el Plan de ordenamiento Territorial
- b. Las sumas de dinero provenientes del pago de las compensaciones que se autoricen en los actos de reconocimiento, en cumplimiento de las disposiciones que para el efecto expida la administración Municipal.
- c. Las sumas de dinero que se obtengan por concepto de rendimientos financieros de los recursos del fondo.
- d. Las donaciones que el Municipio reciba con destino a parques y equipamientos públicos.

Artículo 9º. Estimación del Valor de las Áreas de Cesión Pública para parques, equipamientos. Cuando la norma urbanística y la ficha normativa específica autorice el pago compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos, la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, previamente a la expedición de la licencia de urbanismo o de construcción o al acto de reconocimiento, de acuerdo con el proyecto sometido a su consideración, expedirá una certificación en la cual definirá los metros cuadrados de cesión pública para parques y equipamientos que deben ser compensados.



Hecho lo anterior, el interesado en la expedición de la licencia de urbanismo o construcción o en el acto de reconocimiento, dentro de los diez (10) días calendario contados a partir de la fecha en que la Secretaría de Planeación, expida la certificación de que trata el inciso anterior, solicitará a la misma, que expida la correspondiente liquidación.

La Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la solicitud de liquidación del pago, iniciarán las actuaciones tendientes a determinar el valor comercial por metro cuadrado de cesión, para cuyo efecto solicitará la respectiva estimación, con cargo al interesado en efectuar el pago compensatorio.

Dicho avalúo se efectuará a través de las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas e inscritas en las lonjas de propiedad raíz o instituciones análogas.

Remitido el avalúo a que hace referencia el inciso anterior, la Secretaría de Planeación, expedirá la liquidación respectiva en el término de tres (3) días calendario contados a partir del recibo del avalúo. Con este fin, multiplicarán los metros cuadrados de cesión pública para parques y equipamientos que se deben compensar por el valor estimado del metro cuadrado de cesión. El resultado será el valor que el beneficiario de la licencia debe cancelar.

- a. Contra el avalúo y la liquidación que efectúen los peritos privados, y la Secretaría de Planeación, únicamente procede el recurso de reposición. No obstante, se podrá pedir la corrección aritmética en los casos en que así lo ameriten. Por su parte, las entidades de la administración podrán corregir los errores surgidos en la digitación o en operaciones aritméticas.
- b. Efectuada la liquidación, el interesado a cuyo cargo está el pago de la compensación, deberá cancelar previa a la liquidación las sumas correspondientes a la Secretaría de Hacienda, en los plazos y formas de pago definidos por la Secretaría de Planeación.
- c. Hasta tanto no se acredite, el pago de la compensación al fondo de compensaciones de que trata los artículos anteriores de este decreto, no se expedirá la respectiva licencia.
- d. Corresponde a los titulares de los actos administrativos, de las licencias de urbanismo y o construcción el pago de la totalidad de los gastos y honorarios que se deban cancelar a los peritos privados para que hagan los avalúos o estimaciones de que trata este artículo.

CAPÍTULO 2.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Artículo 10°. Equipamiento comunal privado. Todo proyecto arquitectónico residencial, comercial, turístico e industrial bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debe prever un equipamiento social con carácter privado y comunal por lote o proyecto a partir de 5 unidades de vivienda y en los demás usos a partir de 800 M2 de área neta construida vendible (ANV), esto es sin contar las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas., cuya área, destinación y porcentajes son los siguientes:

ACTIVIDAD DE USO	ÁREA DE EQUIPAMIENTO M2
RESIDENCIAL NO VIS	15 M2 por cada 80 M2 de ANV
RESIDENCIAL VIS	7 M2 por cada unidad de vivienda
RESIDENCIAL VIP	5 M2 por cada unidad de vivienda
COMERCIAL E INDUSTRIAL	10 M2 por cada 120 M2 de ANV

DESTINACIÓN ACTIVIDAD / USO	ZONA VERDE RECREATIVA	SERVICIOS COMUNALES	PARQUES VISITANTES



RESIDENCIAL	Mínimo 50%	Mínimo 20%	Máximo 30%
COMERCIAL	40%	20%	40%
INDUSTRIAL	50%	10%	40%

Artículo 11°. Requisitos y condiciones de diseño.- El equipamiento de que trata el presente Artículo, rige para las áreas con tratamiento de consolidación y de desarrollo y se define como bienes comunes, constituido por el lote de terreno, estructura básica o elementos de soporte, cubiertas y fachadas de su perímetro, espacios libres y construidos para servicio, uso, goce y disfrute comunal, instalaciones indispensables para la existencia de la edificación o agrupación con derechos en común y pro indiviso e indivisible de la propiedad privada individual bajo el régimen de propiedad horizontal y para tal efecto, los requisitos y condiciones de diseño, son las siguientes:

- El equipamiento debe localizarse adyacente a otras zonas de copropiedad
- Por ser bienes comunes, no se puede restringir su acceso para el goce y disfrute del uso, excepto los bienes comunes de uso exclusivo.
- Como áreas comunes de uso exclusivo, sólo se pueden considerar los parqueos, depósitos y aislamientos en primer piso, así como las cubiertas con destino a terrazas, patios o pozos de luz, proyectados a partir del terreno y no podrá incluir el área del antejardín y/o zonas verdes de Cesión.
- En el porcentaje exigido para servicios comunales no se podrá contabilizar el punto fijo, circulaciones e instalaciones requeridas para el normal funcionamiento de la actividad de uso proyectada.
- El propietario o promotor antes de iniciar las ventas le obliga adoptar un régimen de propiedad horizontal que indique los derechos sobre los bienes comunes y garantice tanto su mantenimiento como su destinación, de conformidad a lo establecido en la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, derogue o sustituya.
- La agrupación o edificación tendrá un reglamento interno, el cual debe indicar los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- No se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuarto maquinas ó de mantenimiento subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas.
- El equipamiento comunal debe tener acceso directo desde las áreas comunes y por lo menos el 50% debe ubicarse en el primer piso.

Parágrafo. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere prever equipamiento comunal privado.

CAPITULO 3 ESPACIO PÚBLICO

Artículo 12°. Definición de Espacio Público. Entiéndese por Espacio Público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el Espacio Público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal, como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo.

f



Artículo 13°. El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios:

I. Elementos constitutivos

1. Elementos constitutivos naturales

- a) Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, tales como: cerros, montañas, colinas, volcanes y nevados;
- b) Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico: conformado por:
 - Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, zonas de bajamar y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como mares, playas marinas, arenas y corales, ciénagas, lagos, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.
 - Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, lagos, muelles, puertos, tajamares, rompeolas, escolleras, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y
- c) Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como:
 - Parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal.
 - Áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora.

2. Elementos constitutivos artificiales o construidos

- a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:
 - Los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, paseos marítimos, camellones, sardineles, cunetas, ciclovías, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas, carriles.
 - Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos;
- b) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio o distrito, plazas, plazoletas, escenarios deportivos; escenarios culturales y de espectáculos al aire libre;
- c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos;
- d) Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos, y
- e) De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.

II. Elementos complementarios

- a) Componentes de la vegetación natural e intervenida.



Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques, y

b) Componentes del amoblamiento urbano.

1. Mobiliario:

a) Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones;

b) Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, topellantas y semáforos;

c) Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales;

d) Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles;

e) Elementos de servicio tales como: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores;

f) elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar las basuras, y

g) Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

2. Señalización:

a) Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana;

b) Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias;

c) Elementos de señalización fluvial para prevención, reglamentación, información, especiales, verticales, horizontales y balizaje;

d) Elementos de señalización férrea tales como: semáforos eléctricos, discos con vástago para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lámparas, linternas de mano y banderas, y

e) Elementos de señalización aérea.

Parágrafo 1. Los elementos constitutivos del espacio público, de acuerdo con su área de influencia, manejo administrativo, cobertura espacial y de población, se clasifican en:

a) Elementos del nivel estructura] o de influencia general, nacional, departamental, metropolitano, municipal o distrital o de ciudad;

b) Elementos del nivel municipal o distrital, local, zonal y barrial al interior del municipio o distrito.

Parágrafo 2 Sistema de espacio público. Atendiendo a lo preceptuado por el artículo 122 y 406 del Acuerdo 32 de 2013 y el artículo 14 del Decreto 1504 de 1998. En miras a consolidar y respetar el sistema de espacio público del Municipio de Mosquera, los índices definidos tanto en consolidación como en tratamiento de desarrollo, constituyen una meta para ser alcanzada durante la vigencia del plan básico de ordenamiento territorial respectivo. Así las cosas atendiendo al propósito de densificación en altura que implemento la modificación del PBOT, las zonas con tratamiento de desarrollo aumentaran sus porciones de espacio público al interior de los proyectos, y de esta forma aportarán a la obtención de la meta municipal de 15 metros cuadrados por habitante.

Parágrafo 3. Las áreas de espacio público no podrán ser utilizadas para el vertimiento de escombros, basuras, o como depósito permanente de cualquier tipo de material o elemento. Los vehículos no podrán utilizar el espacio público como áreas de parqueo.



La Administración Municipal velará por el respeto al espacio público, imponiendo sanciones a quienes hagan uso indebido de él en aplicación de lo dispuesto por Ley 810 de 2003. Las autorizaciones requeridas para la ocupación y/o intervención del espacio público deberán cumplir con el procedimiento fijado en el Decreto 1469 de 2010.

Subcapítulo 1.

Antejardines

Artículo 14°. Definición de Antejardines. Los Antejardines son definidos como aquellas franjas que van desde el paramento de la construcción del predio hasta el paramento del predio con el andén. En algunos casos son considerados elemento de carácter privado (Con soporte de escritura de propiedad) pero de uso público.

Artículo 15°. Normas Aplicables a los Antejardines.

1. ANTEJARDINES EN USO RESIDENCIAL: Deberán ser empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular que no pueden ser de estacionamiento; no pueden ser cubiertos ni tener escaleras o rampas.

La Secretaría de Planeación y de Ordenamiento Territorial previa autorización dará la viabilidad o no de cerramientos de antejardines, siempre y cuando tenga un 90% de transparencia y una altura no mayor a 1.20 metros, con posibilidad de incluir un zócalo de hasta 0.40 metros.

2. ANTEJARDINES EN USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS: en las zonas que por UBP se permita el uso temporal del antejardín, este deberá ser en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y mediante un diseño unificado en los costados de manzana; siempre y cuando en la vía en la cual se desarrolla la actividad comercial, se haya construido el respectivo proyecto integral de recuperación del espacio público, incluyendo dichos antejardines.

No se permite el cerramiento de antejardines en zonas con uso comercial y de servicios.

3. ANTEJARDIN EN EL USO INSTITUCIONAL: Las condiciones técnicas del cerramiento del antejardín lo definirá la Secretaría de Planeación y Territorio.

Parágrafo 1. En vías hasta de V1, V2, y V1a. Para desarrollos de vivienda de interés social, el antejardín no podrá ser menor de 1.50 Mts. Considerado espacio público incluido dentro de una separación máxima entre fachadas igual al ancho de la vía. Sobre la resultante de la aplicación de los voladizos permitidos.

Parágrafo 2. Por lo menos el 70% del área de antejardín debe ser diseñado como área libre empedrada y dotado de vegetación ornamental.

Subcapítulo 2.

Espacios Peatonales

Artículo 16°. Definición de Espacios Peatonales. Para los fines del presente Decreto, los espacios peatonales están constituidos por los bienes de uso público destinados al desplazamiento, uso y goce de los peatones, y por los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles de propiedad privada que se integran visualmente para conformar el espacio urbano. Tienen como soporte la red de andenes, cuya función principal es la conexión peatonal de los elementos simbólicos y representativos de la estructura urbana.

Artículo 17°. Componentes. Los espacios peatonales estructurantes son:

1. Las plazas y plazoletas
2. La red de andenes
3. Las vías peatonales



4. Las zonas de control ambiental, los separadores, los retrocesos y otros tipos de franjas de terreno entre las edificaciones y las vías.
5. Los paseos y alamedas
6. Los puentes y túneles peatonales

Artículo 18°. Normas generales aplicables a los espacios peatonales. Se deberán eliminar todos los elementos y estructuras que obstaculicen la continuidad del espacio peatonal salvo aquellos de amoblamiento urbano. Los espacios peatonales no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal.

Parágrafo. Los particulares y entidades competentes, deberán eliminar todos los elementos y estructuras que obstaculicen la continuidad del espacio peatonal, salvo aquellos que pertenezcan al amoblamiento urbano.

Artículo 19°. Normas para la red de andenes. Los andenes deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a las siguientes normas:

1. Continuidad y tratamiento
 - a. Todos los andenes deberán ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes. Su diseño y ejecución deberá garantizar el desplazamiento de personas con alguna limitación.
 - b. Los accesos a los predios deberán respetar la continuidad de los andenes.
 - c. Los andenes que hacen frente a las estaciones de servicio, centros comerciales y construcciones que por sus características permiten el acceso de vehículos al interior del predio, deberán cumplir con esta norma.
 - d. Para sectores con tratamiento de consolidación y/o mejoramiento integral, los andenes no podrán tener una longitud inferior de 1.00 mt. Para los sectores con tratamiento de desarrollo, se aplicaran los perfiles viales dispuestos por el Acuerdo 032 de 2013 y sus decretos reglamentarios.
2. Red peatonal: En los sectores en que se desarrollen planes parciales de expansión se definirá una red de espacios verdes públicos dentro de las manzanas para garantizar la continuidad del espacio público, la estructuración de los equipamientos y la conexión con los parques que se planteen y otros espacios de interés para la comunidad, lo cual constituye una determinante de diseño.
3. Estacionamientos: No se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes.
4. Rampas: Las rampas de acceso a los sótanos de las edificaciones públicas o privadas deberán iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.

Parágrafo 1. Las personas públicas o privadas que intervengan o deterioren mediante cualquier acción los andenes, deberán reconstruirlos integralmente, cumpliendo con las especificaciones de diseño establecidas. Esta obligación deberá quedar consignada específicamente en el acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia de intervención del espacio público.

Parágrafo 2. Todas las edificaciones que tengan ingreso de público, en cualquier uso, deberán ajustar sus accesos para facilitar el tránsito de personas con movilidad reducida o disminuciones sensoriales o mentales. Dicho ajuste deberá realizarse a partir de la línea de paramento de construcción.

Subcapítulo 3.

Alamedas

Artículo 20°. Definición de alamedas. Las alamedas son franjas de circulación peatonal arborizadas y dotadas del respectivo mobiliario urbano. Dentro de su sección podrán contener ciclorrutas.



Artículo 21°. Normas para alamedas. Se regulan por las siguientes disposiciones:

1. Continuidad. Las alamedas deberán ser continuas en su perfil y nivel, con una longitud superior a 500 metros y un ancho mínimo de 8 metros.
2. Cruces. Los cruces entre alamedas y vías locales deberán privilegiar la circulación peatonal, para lo cual la alameda se mantendrá continua y a nivel. En los cruces con vías de la malla vial arterial deberán fijarse las medidas de tráfico correspondientes, como semaforización y disminución de velocidad.
3. Vías peatonales. Las vías peatonales se diseñarán de acuerdo a los parámetros establecidos en la cartilla de andenes, o mediante proyectos específicos aprobados por La Administración Municipal.

15

Artículo 22°. Mantenimiento, dotación, administración y preservación del espacio público Alamedas, paseos peatonales, separadores, andenes, puentes, enlaces y zonas de control ambiental. La Administración Municipal deberá elaborar un plan de administración, mantenimiento, dotación y preservación de este tipo de espacios públicos.

Subcapítulo 4.

Parques

Artículo 23°. Definición de parques. Son áreas libres, destinadas a la recreación, la reunión y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de los barrios o de un grupo de ellos, que pueden albergar equipamiento especializado como polideportivos, canchas, pistas de patinaje entre otros. Se les denomina genéricamente parques, zonas verdes o cesiones para parques, anteriormente se les denominaba cesiones tipo A.

Artículo 24°. Normas para parques. Se regulan por las siguientes disposiciones:

- a. **Índices de Ocupación.** En los parques se podrá destinar el total de su área a la creación de valores paisajísticos y contemplativos, dependiendo de su localización. Sin embargo y de acuerdo a su ubicación y a las necesidades de la población beneficiaria del parque, los índices de ocupación deberán ser los siguientes:

1. Las edificaciones requeridas para el desarrollo de las actividades del parque no podrán ocupar más del diez por ciento (10%) del área total del predio.
2. Hasta el 40% del área total del parque, se podrá adecuar para zonas duras, tales como andenes, circulaciones interiores, recreación activa, zona deportiva, plazas y plazoletas.
3. El área restante se destinará a espacios con tratamiento paisajístico y zonas de jardines y empedradas.

Artículo 25°. Cerramientos o controles. Los cerramientos o controles, se regirán por las siguientes reglas:

1. Los parques podrán ser controlados mediante cerramientos, o mediante controles que cuenten con los permisos y diseños aprobados por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial. En todos los casos, los cerramientos o controles no pueden privar a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, y se realizarán por razones de seguridad.

2. El diseño de los cerramientos de los parques deberá cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos:

a. Mantener una transparencia del 90%, para garantizar el disfrute visual del parque.

b. La altura total del cerramiento no podrá ser superior a 2.40 metros. Se podrá levantar sobre zócalo de hasta 0.60 metros y, a partir de éste, se podrán fijar elementos con



materiales que permitan la transparencia visual establecida, hasta completar la altura máxima.

c. En ningún caso se permiten cerramientos que subdividan los predios destinados a parque, exceptuando las barandas o mallas que delimiten las zonas especializadas de juegos.

Artículo 26°. Obligatoriedad del proyecto específico para los parques locales y/o zonales. Los parques que se generen como producto de los procesos de urbanización, deberán contar con el proyecto específico respectivo.

En los casos de parques generados dentro del proceso de desarrollo por urbanización, la responsabilidad de su diseño, construcción y dotación será de los urbanizadores. Una vez ejecutado el proyecto se entregará al Municipio. Las zonas destinadas a equipamiento comunal público se entregaran empradizadas y con andenes.

Los proyectos específicos incluirán como mínimo:

1. Lineamientos

a. La correspondencia con las determinaciones establecidas por el presente Decreto y por el Plan de Manejo de Espacio Publico elaborado por la Secretaria de Planeacion y Ordenamiento Territorial.

b. La articulación con los planes parciales y unidades de actuación, en los casos en que corresponda.

2. Contenido

Las decisiones de ordenamiento del parque, a saber:

a. La estructura de circulación peatonal y vehicular.

b. La localización de espacios para las diferentes actividades del parque.

c. Los índices de ocupación del predio y los respectivos cuadros de áreas.

d. Las determinantes paisajísticas, manejo de la topografía, linderos, tratamiento de espacios exteriores.

e. Los elementos del mobiliario urbano y las redes de servicios propias del parque para su funcionamiento.

Subcapítulo 5.

Equipamiento Comunal Publico

Artículo 27°. Definición Equipamiento Comunal Público. Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso público y carácter colectivo, que hacen parte del espacio público. Son objeto de cesión gratuita al Municipio y su área corresponde al 8% del área neta urbanizable. Tales equipamientos deberán ubicarse de tal forma que se garantice su acceso por vía pública.

Artículo 28°. Normas generales aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal. Las áreas de cesión pública destinadas a la construcción del equipamiento comunal público, se regularán por las siguientes normas:

1. Usos. Los usos que se planteen dentro de las zonas de cesión pública destinada a equipamiento comunal público, dependerán de las áreas de dicha cesión, del Plan Maestro de Equipamientos que defina la administración Municipal y de las prioridades de inversión de equipamientos incluidas en el Plan de Desarrollo Municipal y en el plan de ejecución del Plan Basico de Ordenamiento Territorial.



2. Índices de Ocupación , construcción , de volumetría. Las edificaciones que se adelanten en las áreas destinadas para equipamiento comunal público deberán cumplir dependiente del uso, con los parámetros establecidos por las Normas Técnicas Colombianas aplicables.

Parágrafo. Los equipamientos existentes que deban reforzarse o adecuarse estructuralmente, no requerirán licencia de intervención y ocupación del espacio público, ni la expedición del respectivo Plan Maestro, para lo cual solamente se será necesario el acto de reconocimiento.

Artículo 29°. Normas para el tratamiento de fachadas, culatas y cubiertas de las edificaciones.

17

Las normas para este tipo de espacio público son las siguientes:

1. Se deberán eliminar de las fachadas, culatas y cubiertas, las estructuras y demás instalaciones obsoletas y que no se encuentren en operación, tales como soportes de avisos, antenas fuera de uso y otros similares. Será competencia de la Administración Municipal velar por el cumplimiento de esta norma.
2. Cuando por la construcción de vías, se generen culatas sobre ellas, se podrán habilitar las fachadas con frente a la vía. Esta intervención requiere licencia de modificación expedida por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento.
3. Sobre zonas verdes y/o parques recreativos no se permite la habilitación de fachadas, ni la apertura de puertas de acceso y/o ventanas, cuando por escritura los predios que limitan directamente con estas zonas, tienen una única fachada y acceso principal.
4. Es obligación de los propietarios mantener las culatas de edificaciones, pañetadas y pintadas; y en ningún caso se permite la apertura de vanos para ventanas y/o puertas.

CAPITULO IV

ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEADEROS PUBLICOS

Subcapítulo 1.

Estacionamientos

Artículo 30°. Exigencia de Estacionamientos. Todos los predios destinados a los diferentes usos permitidos en los distintos Tratamientos establecidos en el plan de ordenamiento, deben cumplir con la cuota de Estacionamientos cubiertos o al aire libre, de acuerdo con los sectores de demanda de parqueo establecidos en el Artículo 267 del Acuerdo 032 de 2013 y en las fichas normativas que lo desarrolle.

Parágrafo 1. Después del primer cupo de estacionamiento cuando en el cálculo de cupos resulten fracciones iguales o superiores a cinco (0.5) décimas, se debe aproximar a la unidad inmediatamente superior.

Parágrafo 2. En obra nueva se permite servidumbre de circulación para dos cupos de parqueo máximo. En adecuaciones o subdivisiones de vivienda se permitirá servidumbre de circulación para más de dos cupos de parqueo.

Artículo 31°. Los propietarios y/o titulares de las licencias de predios que se encuentren en proceso de ejecución de obra, debe garantizar durante el periodo de construcción y de acuerdo a su plan de manejo de tráfico de obra, los estacionamientos provisionales para el abastecimiento de materiales e insumos, así como la correcta disposición de los materiales de desecho dentro del paramento de los predios para eliminar la ocupación del espacio público.

Parágrafo. En todos los sectores y usos, cuando se contemplen estacionamientos dentro del predio, éstos pueden localizarse en sótanos, en semisótanos, en superficie o en altura, de conformidad con las normas específicas.





Artículo 32º. Aplicación de la norma en edificaciones de usos mixtos, ampliaciones y cambio de uso.

1. Cuando la edificación sea destinada a más de un uso, el número mínimo de cupos de estacionamiento es el resultante de la suma de los cupos exigidos para los distintos usos, en proporción al área destinada para cada uno de ellos.
2. La exigencia de estacionamientos contemplada en el presente decreto, es aplicable a las edificaciones que sean objeto de ampliación. Los nuevos cupos de parqueo son los correspondientes al área de la ampliación.
3. Las edificaciones que contemplen cambio de uso total o parcial, deben cumplir con la cuota de estacionamientos exigida para el nuevo uso.

Artículo 33º. Los cupos de estacionamiento deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

- a. PARA VIVIENDA: 4.50 Mts X 2.25 Mts
- b. PARA OFICINAS: 4.50 Mts X 2.25 Mts.
- c. PARA COMERCIO: 4.50 Mts X 2.25 Mts.

Debe plantearse área de cargue y descargue en proporción a un espacio de 12.00 mts. X 3.50 mts, por cada 700.00 mts, cuadrados de construcción. Estos espacios se contabilizan como parte de la cuota total de estacionamientos exigida.

- d. PARA INSTITUCIONAL: 4.50 Mts X 2.25 Mts.
- e. PARA INDUSTRIA:

Vehículos livianos: 4.50 Mts X 2.25 Mts,

Vehículos pesados: 12.00 Mts X 3.50 Mts.

Paragrafo 1. Estacionamientos para Minusválidos. La dimensión mínima es de 4.50 mts X 3.80 mts. Todo proyecto debe plantear un (1) cupo por cada 30 cupos exigidos en cualquiera de los usos.

Paragrafo 2. Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado por uno de sus lados por columnas, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de las mismas. En ningún caso el ancho mínimo del cupo tomado al borde de las columnas puede ser inferior a 2.00 metros.

Para los casos de estacionamientos a 60 grados y 90 grados o en los casos que se requiera de circulación en doble sentido, pueden aceptar distancias entre columnas de 4.50 mts., debiendo mantenerse la maniobra con la dimensión requerida.

Artículo 34º. Las Áreas de Estacionamiento deben tener piso pavimentado en asfalto o concreto o piso adoquinado, con la base de sustentación debidamente compactada en su totalidad, y con la respectiva señalización e identificación de piso que permita diferenciar las zonas de circulación y de parqueo.

Artículo 35º. El ancho mínimo del acceso a los garajes situados al interior de los predios, es de cinco (5) mts para proyectos con más de treinta (30) cupos. Para proyectos con treinta (30) cupos o menos, es de 3.50 mts. Para los unifamiliares y bifamiliares puede ser de 2.50 mts mínimo.

Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que entreguen a la zona de maniobra.

Paragrafo. En proyectos en los cuales se planteen entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas puede tener dimensión de 3.50 mts mínimo.

Artículo 36º. Las rampas de acceso vehicular pueden tener una inclinación máxima del 20%. Esta misma inclinación es la máxima admitida para rampas de parqueo en semisótanos, sótanos y altura.

En tramos curvos el radio exterior de la rampa debe ser de 5.00 mts., cuando sirva de acceso a treinta (30) o menos cupos y de 6.50 mts. cuando sirva a más de treinta (30) cupos.

Artículo 37º. En ningún caso el acceso a los estacionamientos puede generar cambios de nivel en el área de andén. La diferencia de altura entre la calzada y el nivel de andén deber ser resuelta mediante el tratamiento de sardinel y rampa con material de piso en una profundidad máxima de noventa centímetros (90).





Artículo 38°. La altura mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2.20 mts para vehículos livianos y de 3.00 mts para vehículos pesados, salvo las excepciones para vehículos con dimensiones especiales.

Artículo 39°. Alternativas para la provisión de estacionamientos. Las edificaciones que no puedan proveer los cupos de estacionamientos requeridos por razones técnicas restricciones urbanísticas o déficit de área predial, no serán exonerados de su obligación, pero pueden optar para su cumplimiento por una de las siguientes alternativas:

1. Construir o comprar directamente los estacionamientos correspondientes en un predio u otra construcción que se encuentre a una distancia no superior a 500 mts de la edificación.

La construcción o compra de estos estacionamientos podrá realizarse de manera individual por edificación o de manera asociada para varias edificaciones en condiciones similares, respetando el principio de indivisibilidad de la propiedad de los estacionamientos y sus correspondientes construcciones, cumpliendo las normas que rigen la comercialización de inmuebles, el régimen de propiedad horizontal, el Código de Comercio, y las demás pertinentes.

2. Celebrar convenios y/o contratos con parqueaderos públicos y/o privados cuya distancia no supere los 500 mts de la edificación objeto de solicitud de licencia, para garantizar el estacionamiento en zonas adecuadas para estos fines, sin ocupar el espacio público.
3. A través de la implementación de duplicadores de parqueo, en los casos en cuyas especificaciones de área lo permita.

Artículo 40°. Prohibición de estacionamientos. Esta prohibido el estacionamiento de vehículos en los siguientes espacios públicos:

- a. En calzadas paralelas.
- b. En zonas de control ambiental.
- c. En antejardines.
- d. En andenes.
- e. En calzadas de la malla vial principal

Subcapítulo 2.

Parqueaderos Públicos

Artículo 41°. Definición. Los estacionamientos públicos son áreas o edificaciones destinadas a estacionamiento de vehículos para servicio al público, localizados en predios privados o zonas de uso público, cuyo promotor puede ser la administración municipal o el sector privado. De esta definición se excluyen las áreas de estacionamiento que toda edificación debe prever para sus usuarios o visitantes.

Artículo 42°. Clasificación. Los estacionamientos públicos se clasifican, para efectos de su diseño y localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

GRUPO 1. Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.

GRUPO 2. Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, camperos y camionetas.

GRUPO 3. Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de 2 y 3 ejes (Tipo A).

GRUPO 4. Estacionamientos para vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de tractocamiones y semirremolques o combinaciones de camión remolque y remolque, o tractocamión con semirremolque o remolque (tipo B).

Los estacionamientos públicos pueden proyectarse con carácter mixto para prestar servicio a dos o más grupos, siempre y cuando su ubicación no esté restringida por normas específicas, o por concepto de la Secretaría de Planeación Municipal.



Artículo 43°. Normatividad. Los estacionamientos públicos pueden desarrollarse en superficie o en edificaciones especializadas diseñadas y aprobadas para tal fin, y construidos en sótanos, semisótanos y/o en altura.

Los estacionamientos provisionales en lotes no edificados son aquellos autorizados por la Secretaría de Planeación Municipal para prestar servicio por un tiempo limitado en determinadas áreas del Municipio. El concepto de uso del suelo podrá ser revocado en atención a las políticas de uso del suelo o en virtud de los planes o programas que se adoptan para el área o zona.

Artículo 44°. Los estacionamientos públicos clasificados en los grupos 3 y 4 que sean destinados a vehículos de transporte público y de carga, tendrán restricciones de localización en las áreas de actividad residencial, en la zona histórica, en zonas de conservación urbanística y en las áreas que, a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal, tengan limitaciones por capacidad vial o de otro tipo.

Artículo 45°. En las áreas o edificaciones especializadas para estacionamiento, se permiten como usos complementarios, dentro del predio, la actividad comercial de instalaciones anexas al servicio de parqueo, como lavado, engrase, llenado, montallantas, electricidad y mecánica automotriz, previa aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal. Tales actividades no se permiten en estacionamientos provisionales en lotes no edificados.

Artículo 46°. Los estacionamientos provisionales en lotes no edificados, no pueden ocupar el área de antejardín, o áreas afectadas por retrocesos o rectificación de paramentos. El cerramiento del lote debe ubicarse estrictamente sobre el paramento de construcción definido para el costado de manzana por la Secretaría de Planeación Municipal. El incumplimiento de esta disposición es causal para revocar el Concepto de uso del suelo del establecimiento.

Artículo 47°. Todos los estacionamientos públicos deben cumplir con las normas municipales relacionadas con el manejo del Espacio Público y en especial, con las disposiciones sobre cerramientos, tratamiento de andenes, arborización y señalización.

Artículo 48°. Dentro del equipamiento comunal, deben preverse obligatoriamente servicios sanitarios para los usuarios del parqueadero.

Artículo 49°. Señalización e Información. Los estacionamientos públicos deben cumplir con las siguientes normas de señalización e información:

- a. Colocación obligatoria del distintivo nacional para parqueaderos de servicio al público: letra "P" en blanco sobre fondo azul. Dicho distintivo debe ser circular con diámetro de 50 centímetros, colocado a una altura mínima de 2.20 mts., en sentido perpendicular a la fachada.
- b. Fijación de tarifas en lugar visible.
- c. Los distintivos y la razón social están sujetos a las normas sobre avisos y publicidad vigentes.

Artículo 50°. Procedimiento. Los propietarios o representantes legales de los estacionamientos públicos, deben cumplir con las siguientes normas de procedimiento:

1. Solicitar ante la Secretaría de Planeación Municipal el concepto de Uso del Suelo, anexando los siguientes documentos:
 - Formulario de Solicitud de concepto de uso debidamente diligenciado
 - Copia del recibo de impuesto predial
 - recibo de pago del respectivo concepto de uso.
2. Si es viable el respectivo concepto, el interesado deberá tramitar la respectiva Licencia de Construcción en la modalidad que aplique.

CAPITULO V

CERRAMIENTOS

Artículo 51°. Cerramientos permanentes en predios con tratamiento de Desarrollo, Consolidación y/o Mejoramiento Integral: El tratamiento del muro de cerramiento debe



ser con material de fachada con acabado duradero que no requiera mantenimiento y los tipos de cerramientos son:

1. CERRAMIENTO CONTRA ESPACIO PÚBLICO: El cerramiento se permite sobre el paramento de construcción, así:
 - a. En lote no edificado, muro de fachada que no requiera mantenimiento con altura de 2.50 metros máximo y respetando el paramento de construcción.
 - b. En inmueble edificado para el área de antejardín, altura hasta de 2.50 metros máximo, conformado por viga de cimentación de 0.30 x 0.30, antepecho o zócalo de 0.60 metros y 1.90 metros en reja con transparencia del 90% mínimo y en ningún caso, la zona de antejardín se podrá cubrir o techar con elementos fijos o removibles de carácter temporal o provisional.
 - c. En inmueble edificado y en el último piso, muro contrafuego de 1.00 metro máximo o con las características del literal anterior cuando se utilice como terraza privada o comunal.
2. CERRAMIENTO CONTRA PREDIOS VECINOS COLINDANTES: El cerramiento se permite sobre los linderos del lote, así:
 - a. En lote no edificado o inmueble edificado con altura de 2.50 metros máximo en primer piso, excepto en parqueadero público, serví teca, Terminal de transporte, plaza de mercado.
 - b. En inmueble edificado con las mismas características establecidas en el numeral 1, literal b. anterior, sobre el aislamiento lateral, posterior o contra predios vecinos.

Paragrafo 1. Se prohíbe cubrir el área de antejardín.

Paragrafo 2. En los muros de cerramiento no se admiten avisos publicitarios que afecten el espacio público; sin embargo, se pueden utilizar como murales artísticos.

Paragrafo 3. En lotes ubicados dentro del área urbana y en los centros poblados del Municipio, constituye obligación del propietario, la de realizar el mantenimiento y cerramiento respectivo, en los casos que se establecen a continuación:

- A. En predios pertenecientes a urbanización por loteo progresivo, cuando se ubique en medianeras colindando con construcciones de carácter permanente.
- B. En el desarrollo de obras de urbanismo y construcción, siempre y cuando estas cuenten con Licencia Urbanística.

Los propietarios de estos lotes deben velar por su buen mantenimiento, de tal manera que eviten perjuicios a los habitantes en general y a los vecinos en particular por causa del abandono.

Parágrafo 4. En predios con actividad industrial, el cerramiento del antejardín se podrá reemplazar, la reja por malla o setos ornamentales.

Parágrafo 5. Los espacios públicos, vías y zonas verdes no pueden ser objeto de cerramiento que impida el libre tránsito vehicular y ciudadano; pero por efectos de seguridad física podrá ser mediante talanqueras y rejas sin adifamentos punzantes o filos cortantes, control ejercido por las autoridades municipales o por los particulares por concesión o comodato, siempre que no sea vía arteria o local principal, previa solicitud, diseño y acta suscrita por todos los propietarios de la comunidad o Acción Comunal para concepto de aprobación por parte de la Secretaría de Planeación y Secretaría de Gobierno Municipal, con sujeción a las normas sobre la materia.

Artículo 52º. Cerramiento permanentes en lotes de desarrollo progresivo. En aquellos lotes ubicados en sectores de consolidación y/o de mejoramiento integral, que hayan sido previamente autorizados por loteos de desarrollo progresivo, se estudiara la viabilidad de autorizar el cerramiento con una altura máxima de 2.50 mts, sin transparencia, únicamente con el fin de que el mismo sea un elemento que aporte a la conformación definitiva de fachada.

Artículo 53º. Cerramientos para Conjuntos de usos residenciales, comerciales y/o industriales. Los cerramientos que para tales fines realicen los propietarios iniciales de los mismos, se ajustaran a lo reglado en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, su modificación se hara respetando las condiciones de uniformidad del o los





conjuntos, conforme a lo preceptuado en la Ley 675 de 2001, para la modificación de bienes comunes, previo concepto de la Secretaría de Planeación.

Artículo 54°. Cerramientos provisionales. Con el fin de reglamentar el parágrafo del Artículo 60 del Acuerdo 031 de 2013 (*Por medio del cual se modifica el estatuto de rentas municipal, se adiciona la normatividad sustantiva tributaria, el procedimiento tributario y el régimen sancionatorio para el Municipio de Mosquera y se dictan otras disposiciones*); los propietarios de predios urbanos urbanizables no urbanizados y urbanizados no construidos, que realicen el cerramiento provisional y el mantenimiento de lotes que cumplan con la anterior especificación, deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- a. El cerramiento por considerarse provisional no requerirá de licencia de construcción.
- b. Se deberá radicar la respectiva carta de solicitud firmada por el propietario, ante la Secretaría de Planeación y Ordenamiento territorial, acompañada del certificado de libertad y tradición vigente y de la copia del recibo del impuesto predial del año en vigencia.
- c. La Secretaría de Planeación autorizará la viabilidad del cerramiento por escrito y con las especificaciones respectivas.
- d. La vigencia de la autorización se dará por el término de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de expedición de la viabilidad.
- e. El cerramiento se ejecutará bajo las siguientes especificaciones:
 - i. Altura de 3.00 metros, sobre los costados que actualmente no tengan paramento de construcción.
 - ii. En Malla eslabonada con perfiles o tubo cada 2 metros.
- f. Una vez ejecutado el cerramiento, el interesado solicitará una visita de inspección ocular a la Secretaría de Planeación, con el fin de verificar las obras realizadas, acta de la misma será el soporte y constancia ante la Secretaría de Hacienda para la aplicación del descuento referido en el artículo 60 del Acuerdo 031 de 2013.
- g. La condición de cerramiento provisional, se mantendrá hasta que el inmueble sea objeto de la correspondiente licencia urbanística en cualquiera de sus modalidades.

Parágrafo. Los propietarios de predios que ejecuten cerramientos provisionales, con materiales diferentes a los descritos en el artículo anterior, serán objetos de las correspondientes sanciones conforme a lo establecido en la Ley 810 de 2003.

CAPITULO VI

PERFILES VIALES Y FAJAS DE PROTECCIÓN

Artículo 55. Malla Verde Ambiental. La malla ambiental se determina como un elemento físico estructurante del paisaje urbano que debe interactuar con la malla ambiental rural como espacios con destino a plazas o lugares simbólicos, parques o áreas verdes, cesiones gratuitas obligatorias y franjas de protección ambiental, elementos que se conecten con las zonas verdes de manejo y preservación de los recursos naturales orográficos e hídricas, y en consecuencia, su área de influencia crea una barrera ecológica para el control de impactos entre actividades de uso, así como la protección y preservación del medio ambiente con el fin de conservar y consolidar la vocación del suelo.

Artículo 56. Trazado Vial en Sectores con tratamiento de Consolidación y de desarrollo. El desarrollo urbanístico para predios o lotes sin urbanizar y urbanizados deben contemplar la siguiente sección o perfil de vías de tipo arterial, local principal y local secundaria, así:

A. SOBRE VÍAS DE LA MALLA VIAL ARTERIAL.

1. PERFIL V1: Corresponde a una sección de 25.00 metros, conformada por 2 andenes de mínimo 4.50 mts cada uno, 2 calzadas de 6.50 mts cada una, que contendrán mínimo 4 carriles de tráfico mixto y un separador central de 3 mts, todo esto contenido en el plano vial V1.



2. PERFIL V2: Corresponde a una sección de 22.00 metros, conformada por 2 andenes de 6.50 mts cada uno, 1 calzada de 9.00 mts, que contendrá mínimo 2 carriles de tráfico mixto.
3. LÍNEA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE: Corresponde a una sección o franja de aislamiento de 20.00 metros a cada lado del eje de la vía.

B. ACCESO COMO VÍAS DE LA MALLA VIAL SECUNDARIA.

1. PERFIL V1A: Corresponde a una sección de 19.00 metros, conformada por 2 andenes de 3.00 mts cada uno, 2 calzadas de 6.00 mts cada una, que contendrán mínimo 4 carriles de tráfico mixto y un separador de 1 mt.
2. PERFIL V1B: Corresponde a una sección de 15.00 metros, conformada por 2 andenes de 3.00 mts cada uno, 1 calzada de 9.00 mts, que contendrá mínimo 2 carriles de tráfico mixto.
3. PERFIL V3: Corresponde a una sección de 18.00 metros, conformada por 2 andenes de 4.50 mts cada uno, 1 calzada de 9.00 mts, que contendrá mínimo 2 carriles de tráfico mixto.

23

C. INTERNAS COMO VÍAS DE LA MALLA VIAL LOCAL.

1. PERFIL V5: Corresponde a una sección de 13.00 metros, conformada por 2 andenes de 3.25 mts cada uno, 1 calzada de 6.50 mts, que contendrá mínimo 2 carriles de tráfico mixto.
2. PERFIL V5 a: Corresponde a una sección de 12.00 metros, conformada por 2 andenes de 3.00 mts cada uno, 1 calzada de 6.00 mts, que contendrá mínimo 2 carriles de tráfico mixto.
3. PERFIL V5 b: Corresponde a una sección de 8.00 metros, conformada por 2 andenes de 2.50 mts cada uno, 1 calzada de 3.00 mts, que contendrá mínimo 1 carril de tráfico mixto.
4. PERFIL V5 c: Corresponde a una sección de 7.00 metros, conformada por 2 andenes de 1.78 mts cada uno, 1 calzada de 3.44 mts, que contendrá mínimo 1 carril de tráfico mixto.

D. VIAS PEATONALES

1. Perfil mínimo de 3.00 metros

Parágrafo 1. Los perfiles viales y peatonales de barrios ubicados en sectores cuyo tratamiento sea de consolidación y/o mejoramiento integral, que no se ajusten a los perfiles anteriormente mencionados se reconocerán como tal. Sin embargo la administración Municipal en coordinación con los propietarios de los predios afectados, tenderá por su legalización, ampliación y ajuste a los perfiles contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. Los proyectos por los sistemas de loteo o agrupación en sectores con tratamiento de Consolidación y Desarrollo, se regulan por el diseño de la malla vial arterial y la malla vial secundaria; sin embargo, la malla vial local se rige por el existente en cada desarrollo para los sectores con tratamiento de consolidación, acometidas de acueducto, alcantarillado y alumbrado público, además, facilidades para minusválidos. Los proyectos desarrollados por el sistema de agrupación podrán plantear senderos peatonales internos con dimensiones mínimas de 3 metros como complemento de las vías vehiculares internas dentro de las categorías definidas en el presente Decreto.

Parágrafo 3. El área de protección ambiental forma parte del espacio público ambiental de la vía y en el evento de que el trazado de la malla vial arterial y la malla vial secundaria afecte edificaciones, dicha área se debe adquirir por el valor comercial por parte del municipio.

Parágrafo 4. Mediante el Acuerdo 032 de 2013, se adoptó el Plan Vial contenido en los Planos Oficiales Nos. 6 y 6A. Atendiendo a estos requerimientos la Administración municipal de Mosquera, a partir de los estudios técnicos correspondientes, queda facultada para establecer, ajustar y declarar los trazos, afectaciones y las acciones pertinentes para la gestión y la ejecución de las obras tendientes a la Malla Vial Principal, Secundaria y Local del Municipio de Mosquera.



Parágrafo 5. El box-culvert como canalización sólo se podrá efectuar, cuando exista un proyecto vial que implique el cubrimiento para ejecución de la misma, por continuidad de vías con preferencia las de transporte público, cuando la accesibilidad a los predios sea a través de un río, quebrada o caño, cuando se requiera corregir problemas sanitarios y cuando sea necesario recuperar la estabilidad geológica que garantice seguridad contra todo riesgo hidrológico.

Artículo 57°. Las proyecciones viales con clasificación de Vías de Primer Orden - VPO y Vías de Segundo Orden - VSO, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 310 y siguientes del acuerdo 032 de 2013, carecen de un perfil preciso y deben responder a análisis puntuales de la situación de la zona a desarrollar y los usos a desarrollar, además de atender a las condiciones de conectividad regional que en algunas de ellas contienen de conformidad a los planes contenidos en el referido PBOT.

Parágrafo. La autoridad de planeación aprobará proyectos que contengan proyecciones de este tipo de vías, siempre y cuando, medie una descripción del perfil a considerar para la misma y el sustento de suficiencia de sus requerimientos y las decisiones de ampliación en el marco de cesiones adicionales según sea el caso; todo lo anterior en el marco de la facultad contenida en el artículo 433 del acuerdo 28 de 2009 y 32 de 2013.

Artículo 58°. Condiciones de las zonas adyacentes a las vías como espacio público de carácter visual. Son franjas de cesión gratuita y no edificable que se extienden a lado y lado de las vías arterias, que no hacen parte de la faja de retiro obligatorio que estipula la Ley 1228 de 2010, con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato.

El proyecto urbanístico para los lotes o predios por urbanizar deben contemplar además del antejardín, una franja de protección ambiental adyacente a la vía del plan vial arterial y sobre las vías locales principal y secundaria sólo el antejardín, con las siguientes características y dimensiones:

A. SOBRE VIAS ARTERIAS

1. V1 EJES DE ACTIVIDAD EN SECTORES CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION: Franja de protección ambiental de 2.00 metros más antejardín de 2.00 metros, su acceso será a través de una calzada de servicio de 5.00 metros con sentido de aceleración y desaceleración como zona adicional requerida para la actividad de uso industrial y comercial.
2. V1 EJES DE ACTIVIDAD EN SECTORES CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Franja de protección ambiental de 2.00 metros más antejardín de 2.00 metros, su acceso será a través de una calzada de servicio de 5.00 metros con sentido de aceleración y desaceleración como zona adicional requerida para la actividad de uso industrial y comercial.
2. V2 EJES DE ACTIVIDAD EN SECTORES CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION Y DE DESARROLLO: Franja de protección ambiental de 2.00 metros más antejardín de 1.50 metros y acceso opcional a través de una calzada de servicio de 5.00 metros con sentido de aceleración y desaceleración como zona adicional para la actividad de uso industrial y comercial.

B. SOBRE VIAS SECUNDARIAS

1. MALLA VIAL SECUNDARIA DE ACCESO EN SECTORES CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Tienen el carácter de vías estructurantes respecto a los futuros desarrollos urbanísticos colindantes y por su función de acceso se clasifican, así:
 - a. V1a VIA SECUNDARIA DE ACCESO PARA LOS DEMAS SECTORES: Antejardín de 1.50 metros y deben contemplar zonas de parqueo y bicicletas adyacentes a las mismas para las actividades de uso institucional, comercial e industrial.
 - b. V1b VIA SECUNDARIA DE ACCESO PARA EL SECTOR RESIDENCIAL: Antejardín de 1.50 metros y opcionalmente, deben contemplar zonas de parqueo y bicicletas adyacentes a las mismas para la actividad de uso residencial.



- c. MALLA VIAL LOCAL EN SECTORES SIN URBANIZAR: Denominadas V3, las cuales tienen el carácter de vías internas del desarrollo urbanístico sin antejardín.

C. SOBRE VIAS LOCALES

1. MALLA VIAL LOCAL EN SECTORES SIN URBANIZAR: Denominadas V5, las cuales tienen el carácter de vías internas del desarrollo urbanístico sin antejardín.

Parágrafo 1. La franja de protección ambiental más antejardín de que trata el presente Artículo, debe tener un diseño y tratamiento de espacio público visual, de conformidad con las normas del presente Decreto.

Parágrafo 2. Cuando se requiera o contemple antejardín rigen las dimensiones establecidas por el presente Artículo, sin embargo a partir de una altura de 3 pisos se debe aumentar la dimensión del antejardín en 0.50 metros por cada piso adicional hasta obtener un antejardín de 7.00 metros

Parágrafo 3. En el caso de vías V3 y V5 que proyecten alturas mayores a 3 pisos deben cumplir con un antejardín de 1.50 metros más 0.50 metros por cada piso adicional hasta obtener un antejardín de 7.00 metros. Si la configuración del sector urbano lo requiere.

Parágrafo 4. La Secretaría de Infraestructura y servicios públicos, tiene la responsabilidad de la supervisión de las obras que vayan a ser objeto de entrega al Municipio, desde el inicio, durante su ejecución y posteriormente. Para efectos de lo anterior el constructor responsable deberá oficiar por escrito el inicio de las mismas a la Secretaría en mención, anexando toda los estudios y diseños correspondientes.

Artículo 59°. Requisitos y condiciones de diseño. El proyecto urbanístico para los lotes o predios con tratamiento de Desarrollo sobre vías del plan vial arterial y local principal, deben contemplar las siguientes condiciones de diseño:

A. SOBRE VÍAS DEL PLAN VIAL ARTERIAL.

1. Los pasos o desniveles e intersecciones y giros forman parte integral del trazado de las vías arterias que lo originan y podrán contemplar la solución de puentes peatonales.
2. Todo predio que se ubique en una intersección por vías del plan vial arterial, el acceso no podrá ser a menos de 15.00 metros del punto de terminación de la curva de intersección del sardinel de las mismas.
3. Las vías arterias deben contemplar en su diseño una calzada para ciclovía paralela a la calzada vehicular.
4. Sobre vía arteria sólo se permite un acceso y una salida para evitar los inconvenientes e interrupciones del tráfico sobre la misma y cuando no se ha urbanizado toda la manzana se permiten accesos provisionales a cada predio o desarrollo urbanístico.
5. El acceso de las actividades de uso industrial y comercial sobre vías del plan vial arterial debe ser a través de una calzada de servicio de aceleración y desaceleración e igualmente, cuando se requiera más de un acceso sobre esta vía para la actividad residencial. Si la vía arterial es del orden departamental o nacional se deberá tramitar la respectiva autorización de acceso ante la Concesión o la autoridad competente. Si se trata de vías arterias del plan vial del PBOT, la calzada de servicio, sus condiciones y diseño serán debidamente aprobadas en la licencia urbanística o el Plan Parcial correspondiente.
6. Cuando un predio tenga sólo frente sobre vía del plan vial arterial podrá acceder a través de la franja de protección ambiental y podrá proyectar bahía o zona de parqueo para visitantes con calzada de servicio, siempre que traslade el área de antejardín contiguo a la protección ambiental.
7. Cuando la malla vial arterial se proyecte contigua a un inmueble de uso institucional de carácter permanente y diseñado para tal fin, el diseño de la vía no debe afectar dicho inmueble y sólo en el evento del cambio de destinación o uso diferente al institucional será susceptible de afectación.
8. Sobre vías del plan vial arterial no se admiten bahías de parqueo, sólo se permiten a través de calzadas de servicio o zonas de transición y cuando se



presente como solución de diseño del espacio público, siempre que sean cedidas al municipio y no vayan en detrimento de la normal circulación vehicular y peatonal.

9. El diseño de las calzadas de servicio se debe proyectar paralelo al sistema arterial o prever zonas de transición para los empalmes con las vías del plan vial arterial y cuando por conformación del sector, el interesado podrá proponer una alternativa más viable sin afectar su terreno siempre que no interrumpa el flujo de tráfico y contemple una adecuada seguridad de acceso y salida sobre la misma.
10. Para el desarrollo urbanístico residencial se permite sobre vías del plan vial arterial y local principal un sólo acceso y salida por calzada de servicio de 5.00 metros con separador de 2.00 metros y calzada de 9.00 metros para el desarrollo urbanístico industrial.

RETORNOS: En vías del plan vial arterial se debe plantear retornos cada 500 metros, a una distancia de 30.00 metros del cruce con vía local principal.

A. SOBRE VÍAS DEL PLAN LOCAL.

1. Ninguna vía local principal puede cruzar a nivel en forma directa una vía del plan vial arterial sino a través de los retornos.
2. La actividad de uso comercial ubicada sobre vía local principal debe preverse bahía o zona de parqueo de vehículos y bicicletas.
3. La pendiente permitida para vías vehiculares será el 10% en tramos no mayores de 200.00 metros.
4. Cuando una vía local no tenga posibilidad de continuación y como solución se proyecte un volteo, se debe garantizar un radio de giro de 9.00 metros mínimo entre sardineles, ubicado al extremo del lote como futura prolongación de la red vial local.
5. Cuando el trazado de la malla vial local interfiere con elementos de valor paisajístico, como arboledas, cañadas, etc., éstos se deben considerar como determinantes de localización para el diseño de la vía.
6. La longitud de la vía vehicular local no puede ser mayor a 150 metros en el sistema de loteo y en agrupación 250.00 metros como máximo.
7. El desarrollo urbanístico residencial superior a 250 unidades de vivienda debe disponer de una vía local principal para el transporte público.

B. SOBRE VÍAS DEL PLAN ARTERIAL Y LOCAL.

1. En desarrollos urbanizados, los accesos y salidas de vehículos deben interrumpir una sola vez el andén en forma perpendicular a sus accesos; sin embargo, cuando se trate de lotes de esquina se puede plantear sobre cualquiera de sus frentes y obliga sobre vía local cuando se ubique en un cruce con vía del plan vial arterial.
2. Radio de giros entre 5.00 hasta 10.00 metros en sectores residenciales y en los demás sectores 8.00 metros hasta 11.00 metros mínimo.
3. Cuando por efectos de la topografía, el andén resulta más alto o más bajo que el nivel de la calzada se debe prever un área de transición entre éstos como parte adicional de la sección de la vía y con tratamiento de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escaleras en los puntos de cruces peatonales.
4. En todos los cruces de vías, el diseño debe contemplar rampas para minusválidos y su construcción debe ser con elementos modulares, articulados o no y material de piso rugoso, estriado o antideslizante.
5. La altura del andén debe ser de 0.12, 0.15 y 0.20 metros para vías local secundaria, principal y arterial respectivamente y su construcción será en material antideslizante.
6. Para absolver la altura del andén se debe proyectar una rampa con ancho de 0.50 metros y longitud igual al ancho del acceso de la edificación.



7. Cuando se contemple vía sin salida se debe proyectar como volteadero rectangular o circular con lado o radio de 9.00 metros mínimo y otras alternativas como diseño en T o Y.

C. SOBRE INTERSECCIONES VIALES.

1. Los ángulos para las intersecciones entre vías debe estar comprendido normalmente entre 60° y 90°; sin embargo, cuando no sea posible obtener el ángulo mínimo requiere consulta previa ante la Secretaría de Planeación.
2. En cualquier cruce de vías del plan arterial se debe reservar la zona para solucionar los giros que requiere la intersección y el diseño definitivo será determinado por la Dirección de Planeación previo concepto favorable del Comité de Planificación para otorgar la licencia de urbanismo o su ejecución por parte de la Secretaría de Obras públicas Municipal.
3. Cuando no se ha previsto la reserva de la zona para intersección vial, el urbanizador debe prever los giros a través de vías locales.
4. Cuando el predio total es manzana oreja, el giro proyectado a través de la vía local debe tener un sólo sentido de acceso y salida.
5. Cuando la manzana oreja se proyecta por loteo, su acceso debe ser a través de calzada de servicio e independiente al giro de la intersección.
6. El puente vehicular podrá contemplar tránsito peatonal adyacente a su circulación vehicular, siempre que su diseño cuente con muro de protección o barrera con altura de 0.90 metros, módulos de 1.50 metros con marco en tubería galvanizada de 2 pulgadas de diámetro, anclaje de 0.40 metros de profundidad, tablero en lámina galvanizada calibre 20 que cubra los espacios vacíos y gálibo o altura libre del puente de 5.00 metros en vías del plan vial arterial, 4.50 metros en vías locales, sobre ríos, quebradas y canales depende del nivel de aguas máximas del cauce.

27

D. SOBRE RADIOS DE GIROS.

Los radios de giro de las vías vehiculares, son parte esencial que garantizan las condiciones aceptables de visibilidad y facilidad de maniobra para el correcto funcionamiento de las mismas.

E. SOBRE PUENTES PEATONALES.

1. El puente peatonal se debe prever especialmente sobre vías del plan vial arterial y local principal para los sectores o espacios que generan alta concentración de usuarios, especialmente para las actividades de uso comercial e institucional educativo y recreativo.
2. En sectores desarrollados se podrá generar afectación o fijación de nuevos paramentos de construcción de acuerdo a estudios o alternativas de diseño para la localización del puente peatonal.
3. Para el diseño del puente peatonal sobre una vía en ejecución o próximo a un cruce de vías para su localización se debe tener en cuenta, el proyecto definitivo de la vía o intersección para no interferir su futura construcción, el puente podrá ser prefabricado y desmontable con posibilidad de ampliación.
4. En todos los casos, el diseño del puente peatonal debe ser aprobado por el Comité de Planificación, en coordinación con las empresas de servicios públicos y cumplir con lo siguiente:
 - a. Presentar levantamiento topográfico, su diseño debe incluir localización de las redes de servicios, acotamiento y señalamiento del espacio público y amoblamiento urbano de sus alrededores hasta 50.00 metros a la redonda.
 - b. El estudio que sustente la localización, capacidad y accesos de acuerdo con el área servida.
 - c. El diseño debe evitar crear espacios cerrados o volúmenes pesados que impidan la visibilidad y seguridad del sitio, además debe contar con iluminación artificial.





- d. La estructura de las escaleras o rampas y apoyos del puente deben estar a una distancia del sardinel de 1.50 metros mínimo para no limitar la capacidad de la vía y proporcionar protección al peatón.
 - e. El gálibo o altura libre del puente peatonal de 5.00 metros en vías arterias, 4.50 metros en vías locales como mínimo y sobre ríos, quebradas y canales depende del nivel de aguas máximas del cauce.
 - f. El diseño debe prever cuando sea posible, la ubicación de una bahía con carril exclusivo para paradero del transporte público.
 - g. Por resistencia del usuario a utilizar el puente peatonal y por su seguridad se recomienda construir obstáculos que impida el cruce a nivel de la calzada.
 - h. Durante la construcción del puente, se debe cumplir además con las normas de seguridad y protección vehicular y peatonal.
5. El puente peatonal será construido por la entidad competente o en su defecto por el urbanizador responsable del desarrollo, área contabilizable hasta un 3% como cesión como dotación del espacio público y la obra se debe entregar en forma gratuita al municipio y para su ejecución debe contar con la supervisión e interventoría por parte de la Secretaría de Obras Públicas.
 6. El mantenimiento y aseo del puente debe ser realizado por la entidad municipal competente.

F. SOBRE LAS CICLOVÍAS Y PASEO PEATONAL.

Teniendo en cuenta que gran parte de la ciudadanía se moviliza en bicicleta, el plan vial arterial debe contemplar ciclovías con destino exclusivo para el tránsito de bicicletas y como paseo peatonal con las siguientes características:

1. Periodicidad de circulación eventual y permanente como ventaja para la reducción de contaminación, ruidos y consumo de gasolina, descongestión del tráfico vehicular y accesibilidad a un medio de transporte de bajo costo e impacto ambiental y urbanístico que garantiza la calidad de vida ciudadana y el ecosistema.
2. Las bicicletas que circulen en forma permanente deben portar luces y elementos reflectivos para protección y seguridad de los ciclistas.
3. Los carriles deben ser demarcados por señalización con trazado de líneas o utilización de materiales diferentes o por separación física con andén de 1.00 mts. entre las circulaciones de bicicletas y vehículos que ofrece mayor protección al ciclista.
4. El diseño y trazado de ciclovías sobre los puentes debe ser por separación física entre los flujos automotor y bicicletas.
5. Proyectar equipamiento de servicios e instalaciones inherentes a su función y obras de ingeniería para ciclovías con destinación preferencial a las actividades de uso administrativo, cultural, educativo, recreativo y de seguridad con carácter institucional de cobertura local, zonal y regional.

Parágrafo 1. En sectores urbanizados cuando se efectuó afectación por vía del plan vial arterial y no contemple la franja de protección ambiental, obliga el antejardín respectivo.

Parágrafo 2. En sectores urbanizados se admite acceder a lotes de esquina en una dimensión menor a 15.00 metros y en el punto más distante del cruces de vías del plan vial arterial o por vía local principal.

Parágrafo 3. El diseño de puentes peatonales y vehiculares e intersecciones, ciclovías y asignación de rutas, se debe coordinar y definir a través de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos, de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y de la Secretaría de Gobierno.

Parágrafo 4. Los puntos identificados de conflicto vial se deben tener en cuenta para el diseño específico de las vías que lo generan, entendiéndose como cruce de intersección o accesos viales complejos por el alto volumen de tráfico; en consecuencia rigen los diseños previstos o en caso contrario, la propuesta debe contener los diseños detallados, estudios y sustentación técnica correspondiente para el análisis y



aprobación de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos, de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y de la Secretaría de Gobierno.

Parágrafo 5. Cuando el puente peatonal haya sido donado o esté a cargo de personas jurídicas o naturales diferentes al municipio, se podrá permitir avisos publicitarios desmontables de la sigla o logotipo de los patrocinadores o placa del donante, siempre que ésta no ocupe más del 10% del total de los tableros de las barreras del puente y adicionalmente un 10% para mensajes cívicos o culturales o permanecer libres de inscripciones.

Parágrafo 6. Estudios de tránsito. Todo proyecto de equipamiento y de comercio de mediana y gran escala urbana, deberá estar sustentado en un estudio de tránsito que contenga los análisis rigurosos de la situación con y sin proyecto y de los impactos que genera sobre la movilidad circundante inmediata y de las zonas de influencia. El estudio de tránsito deberá ser aprobado por la Secretaría de Gobierno del Municipio o la entidad que haga sus veces, previa expedición de la respectiva licencia urbanística.

29

CAPITULO VII

CORREDORES O EJES VIALES DE ACTIVIDAD

Artículo 60º. Los corredores o ejes viales de actividad según el régimen de función, interrelación, cobertura y su área de influencia, se definen con los tratamientos de consolidación y desarrollo.

1. Ejes Viales Regionales e Intermunicipales: Corresponden a los ejes que a continuación se relacionan y se permiten los usos establecidos en la UBP respectiva.
 - a. Calle 3 entre Carrera 5E y la Vía de acceso al Charquito
 - b. Avenida Troncal de Occidente
 - c. Carrera 5E entre Rompoy via Funza y limites con el Municipio de Funza
2. Ejes Viales Principales: Corresponden a los ejes que a continuación se relacionan y se permiten los usos establecidos en cada UBP.
 - a. Carrera 3 entre Rompoy vía a la Mesa y limites con el Municipio de Funza.
 - b. Calle 10 entre Carrera 3 y Carrera 21
3. Ejes Viales Locales: Corresponden al resto de vías que hacen parte de la Malla Vial del Municipio.

Parágrafo 1. Con el fin de potencializar gradualmente un eje de comercio y servicios alterno al proyecto de Movilidad Regional "Tren Ligero", dispuesto en el artículo 436 del Acuerdo 032 de 2013, se permitirá sobre la Calle 5 entre las Carreras 3E y 5, la expedición de conceptos condicionados para usos comerciales establecidos para las Áreas residenciales con comercio y servicios, con localización sobre vías de la malla vial arterial y/o principales.

Parágrafo 2. De conformidad a lo establecido en el Artículo 270 del Acuerdo 032 de 2013 y a las fichas normativas que hacen parte de la UBP, en las Áreas de Actividad, donde como usos complementarios se encuentre incluido el de: "Artículos y comestibles de primera necesidad (..... licores, bebidas, etc)", este uso únicamente hace referencia a la venta de este tipo de artículos, mas no de su consumo en sitio.

Parágrafo 3. Sobre los ejes Regionales, Intermunicipales y/o principales se podrá plantear comercio a nivel del segundo y tercer piso. Las actividades de discotecas, tabernas y bares únicamente se permitirán en las áreas permitidas por cada UBP y a nivel del primer piso.

Parágrafo 4. El uso institucional educativo (Formal), no es compatible con ningún otro uso cuando se desarrolle en una misma edificación. El uso institucional educativo (No Formal) cuya atención sea para menores de edad, no será compatible con los usos residenciales, ni industriales.





Parágrafo 5. Las actividades tanto comerciales como industriales que actualmente estén localizadas en áreas no permitidas, deberán reubicarse en los plazos determinados por el Alcalde Municipal o su delegado, de oficio o a petición de parte, para cada caso específico, a las áreas permitidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Sin embargo durante el funcionamiento y hasta la reubicación, las entidades competentes deberán ejercer el respectivo control y seguimiento.

Artículo 61°. La expedición del respectivo concepto de uso condicionado del que trata el Artículo 272 A del Acuerdo 032 de 2013, además de los requisitos consignados en el, se encuentra condicionada a:

1. La presentación de todos los soportes de cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 232 de 1995, los cuales deberán ser allegados por parte del interesado, específicamente los siguientes:
 - a. Intensidad Auditiva
 - b. Horario
 - c. Condiciones sanitarias
 - d. Causante de pago por derechos de autor (Si aplica)
 - e. Matricula mercantil vigente
 - f. No existencia de reportes por riñas por parte de la Policía

Parágrafo 1. Podrán acogerse a esta disposición los establecimientos de comercio respecto de los cuales exista un proceso vigente por incumplimiento de la ley 232 de 1995, dentro de cuyos expedientes no se haya proferido decisión de fondo a la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo 032 de 2013,

Parágrafo 2. La posibilidad prevista en la presente disposición operara solamente a petición de parte y siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 272A del Acuerdo 032 de 2013 y en el presente decreto reglamentario.

TITULO III.

NORMAS ARQUITECTONICAS

CAPITULO I.

REQUISITOS Y CONDICIONES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Artículo 62°. De los Usos. Los usos indicados en el respectivo plano de áreas de actividad constituye la autorización de los mismos en sus condiciones de conformidad a lo dispuesto por la correspondiente ficha normativa.

Parágrafo. En los suelos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión, los usos serán fijados mediante el instrumento que corresponda, es decir, el plan básico de ordenamiento territorial, el plan parcial de desarrollo o la licencia de urbanismo de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto 4065 de 2010.

Artículo 63°. Del índice de construcción.- En el Municipio de Mosquera no se definen índices de construcción, en tanto el mismo es el resultado de la aplicación de la densidad máxima permitida y el índice de ocupación autorizado.

Artículo 64°. Del índice de ocupación.- En el Municipio de Mosquera se definieron los respectivos índices para Sectores con tratamiento de Desarrollo y de Consolidación, de conformidad a lo establecido en los artículos 243 y 262 del Acuerdo 032 de 2013 y las correspondientes fichas normativas que hacen parte de las Unidades Básicas de Planeamiento.



Artículo 65°. Área máxima de las manzanas. En atención a los usos definidos para las respectivas zonas y las escalas de los mismos, además de lo establecido en el Artículo 243 del Acuerdo 032 de 2013, la Secretaría de Planeación reevaluará, analizará y conceptuará la posibilidad de definir manzanas de más de 1 hc, mediante el respectivo Plan Parcial o la licencias de urbanismo, siempre y cuando se demuestre la suficiencia del sistema vial vehicular y la plena permeabilidad peatonal y de espacio público de las manzanas.

Parágrafo 1. Las Supermanzanas, serán la suma de manzanas que se debe encontrar delimitadas por espacio público o red vial vehicular o peatonal, en por lo menos 2 de sus costados y su área máxima para los usos de viviendas y comercio será de 3 hectáreas.

Parágrafo 2. Los usos industriales podrán considerar supermanzanas con áreas superiores, las cuales constituirán perfiles de parques industriales o del producto inmobiliario que se proponga, previa presentación de estudio de sustentabilidad de diseño urbano y exclusivamente en suelos con usos industriales.

Artículo 66°. De las Alturas. Volumetría aplicable para vivienda en los diferentes tratamientos. Las normas sobre urbanismo, arquitectura y construcción en general, en sectores y corredores o ejes viales de actividad con los tratamientos de conservación, consolidación y renovación urbana en áreas urbanizadas, así como para el tratamiento de desarrollo en áreas sin urbanizar, son las siguientes:

A. SECTOR CENTRO HISTÓRICO

ALTURA:	<ul style="list-style-type: none"> - En pisos de acuerdo a la UPB respectiva - Para Usos Residenciales Máximo de 2.50 mts. - Para Usos Comerciales Máximo de 3.00 mts. - Para Usos Industriales Máximo de 3.50 mts.
ANTEJARDÍN:	<ul style="list-style-type: none"> - No se exige por conformación del sector.
AISLAMIENTOS:	<ul style="list-style-type: none"> - De conformidad a la UBP. - Pozos de luz o patio interior con área de 9.00 M2. Para predios por desarrollo lote a lote; medianeros con una única fachada, aislamiento posterior sobre la totalidad del plano de fachada y ancho mínimo de 3.00 mts; para predios esquineros, aislamiento sobre el costado opuesto a la fachada transversal, ancho y largo mínimo de 3.00 mts.; medianeros y/o esquineros con doble frente de acuerdo a escritura y sobre vía pública, el aislamiento podrá ser propuesto al interior y con las dimensiones anteriormente establecidas.
VOLADIZO:	<ul style="list-style-type: none"> - No se permite sobre el espacio público, sin embargo en el centro histórico, obliga empate estricto cuando colinde con una edificación de estilo o cuando el 70% del paramento de construcción del lado de manzana respectivo ya se encuentre conformado.
EMPATES:	<ul style="list-style-type: none"> - Cuando una edificación de contexto colinde con una edificación de estilo, se obliga a respetar un empate estricto con cada uno de los elementos volumétricos como voladizos o aleros, paramentos y aislamientos, en igual dimensión de ancho y profundidad de fachada, a partir del nivel considerado de piso o terreno y además en ningún caso, podrá superar la altura en pisos y metros prevista por la edificación de estilo. - Cualquier edificación de estilo debe conservar en su totalidad los elementos de valor arquitectónico, volumetría, paramentos que conforman sus fachadas y áreas libres de su entorno, estructura que define su carácter como identidad urbana,

B.- EN LOS SECTORES CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION URBANISTICA Y70 DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

ALTURA:	<ul style="list-style-type: none"> • En pisos de acuerdo a la UPB respectiva - Para Usos Residenciales Máximo de 2.50 mts.
---------	--



	<ul style="list-style-type: none"> - Para Usos Comerciales Máximo de 3.00 mts. * Para Usos Industriales Máximo de 3.50 mts.
ANTEJARDÍN:	<ul style="list-style-type: none"> * Se exige de acuerdo con el tipo de vía y cuando las edificaciones existentes lo ha previsto en el 70% del total de los lotes que conforman el costado de manzana a nivel barrio, en cuyo caso deberá respetar el paramento de construcción en primer piso.
AISLAMIENTOS:	<ul style="list-style-type: none"> * De acuerdo a la UBP respectiva. * Pozos de luz o patio interior con área de 9.00 M2. Para predios por desarrollo lote a lote; medianeros con una única fachada, aislamiento posterior sobre la totalidad del plano de fachada y ancho mínimo de 3.00 mts; para predios esquineros, aislamiento sobre el costado opuesto a la fachada transversal, ancho y largo mínimo de 3.00 mts.; medianeros y/o esquineros con doble frente de acuerdo a escritura y sobre vía pública, el aislamiento podrá ser propuesto al interior y con las dimensiones anteriormente establecidas.
VOLADIZO:	<ul style="list-style-type: none"> * No se permiten sobre espacio público, sin embargo se permitirá siempre y cuando el 70% del paramento de construcción del lado de manzana respectivo ya se encuentre conformado.
EMPATES:	<ul style="list-style-type: none"> * Empates estrictos de los planos de fachada o paramentos de construcción con edificación de 3 pisos considerada como permanente.

C.- EN LOS SECTORES CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO

ALTURA:	<ul style="list-style-type: none"> * En pisos de acuerdo a la UBP respectiva - Para Usos Residenciales Máximo de 2.50 mts. - Para Usos Comerciales Máximo de 3.00 mts. * Para Usos Industriales Máximo de 3.50 mts.
ANTEJARDÍN:	<ul style="list-style-type: none"> * Se exige de acuerdo con el tipo de vía.
AISLAMIENTOS:	<ul style="list-style-type: none"> * De acuerdo a la UBP respectiva. * Contra predios vecinos de 3.00 metros mínimo para rangos de altura de entre 1 y 3 pisos, de 3.50 metros mínimo para rangos de altura de entre 4 y 5 pisos, de 4 metros mínimo para rangos de altura de entre 6 y 8 pisos, de 4.50 metros mínimo para rangos de altura de entre 9 y 12 pisos. (Aislamientos a partir del nivel de terreno) * Entre edificaciones independientes de 3.00 metros hasta 3 pisos más 0.50 metros por cada piso, a partir de los pisos subsiguientes hasta una dimensión de 7.50 metros a partir del terreno por el sistema de agrupación. * Por el sistema de loteo y/o desarrollo predio a predio, pozos de luz o patio interior con área de 9.00 M2. Para predios por desarrollo lote a lote, medianeros aislamiento posterior sobre la totalidad del plano de fachada y ancho mínimo de 3.00 mts; para predios esquineros el aislamiento se preverá sobre el costado opuesto a la fachada transversal, ancho y largo mínimo de 3.00 mts.
VOLADIZO:	<ul style="list-style-type: none"> - No se permite sobre el espacio público
EMPATES:	<ul style="list-style-type: none"> - Empates estrictos de los planos de fachada con o sin voladizo o paramentos de construcción con edificación de 3 pisos considerada como permanente.

D.- EN SECTORES CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION Y DE DESARROLLO.



1. En el sector centro histórico, se podrá autorizar adiciones como reemplazo de las partes faltantes y adecuaciones por evolución de los usos, siempre que respete la integridad del inmueble, no altere su conformación original considerada de estilo y en la edificación de contexto, además se podrá introducir ampliaciones en las áreas libres disponibles, siempre que respete y no modifique la volumetría predominante y urbanística del sector.
2. En los barrios de mejoramiento integral y edificaciones de carácter informal para su legalización y reconocimiento no se exige antejardín y el aislamiento posterior es a partir del nivel de empate o tercer piso inclusive
3. Para efectos de las licencias de construcción en Obra Nueva, aprobadas en barrios con tratamiento de consolidación urbanística y/o de mejoramiento integral, la conformación del antejardín será de obligatorio cumplimiento, cuando el paramento de construcción de la respectiva manzana lo contemple y/o cuando el plano tipo aprobado lo incluya.
4. Se permite sótanos y semisótano, previos conceptos y estudios técnicos expedidos por las entidades competentes y suministrados por el titular de la licencia respectiva, en los que se demuestre que su planteamiento no tiene ningún tipo de afectación, éstos niveles debe iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción y su destinación es para estacionamientos, subestación y planta eléctrica, cuarto de máquinas para el ascensor e instalaciones hidráulicas, sanitarias y especiales, tanque de agua, depósitos.
5. El sótano en suelos por urbanizar no puede sobrepasar el nivel del andén o nivel natural del terreno y el semisótano tendrá una altura de 1.50 metros, contabilizada desde el nivel de andén o nivel natural del terreno hasta el piso fino del primer piso y en caso de presentar una mayor dimensión se considera como primer piso, salvo cuando se destine para equipamiento comunal y estacionamientos. El piso que se plantee a partir del nivel del andén o nivel natural del terreno, se contabilizara siempre como primer piso, independiente al uso que se le asigne.
6. Los proyectos de actividad de uso comercial podrá establecer nivel de plataforma con altura de 2 pisos máximo, podrá ser contemplado como mezanine cuando este integrado al primer piso por medio de vacíos o escalera, no tenga destinación independiente, su área no debe sobrepasar el 70% de éste, el vacío debe tener relación del 50% sobre la fachada contra el espacio público, la altura de éstos niveles debe ser de 5.00 metros y cuando supere dicha altura se considera segundo piso.
7. El nivel de mansarda, altillo, buhardilla o ático que se construya utilizando la inclinación de la cubierta podrá efectuar la iluminación por aberturas, pozos de luz o terrazas.
8. El punto fijo, tanques de agua e instalaciones especiales se consideran como remate del edificio, con altura máxima de 5.00 metros a partir del último piso, dimensión no contabilizable para el computo de aislamientos.
9. En sectores de actividad comercial se podrá utilizar el antejardín como extensión del servicio prestado por los establecimientos para colocar mesas y sillas con tapasol con carácter removible o provisional y podrá tratarse con piso duro y arborizado e integrado con el andén, siempre que no se ocupe la zona del andén, previa autorización de la Secretaria de Gobierno y de la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial.
10. En los aislamientos contra predios vecinos, entre edificaciones y posterior, se permiten avances de 1.00 metro, siempre y cuando se compense por retroceso en igual área y profundidad, presente tramos no mayores a 10,00 metros y en ningún caso, el aislamiento puede ser inferior a 3.00 metros.

Parágrafo 1. Los predios con tratamiento de desarrollo, el aislamiento lateral y/o posterior corresponde lote a lote y de acuerdo a su localización en el globo total del terreno se considera como aislamiento contra predios vecinos cuya dimensión mínima es de 3,00 metros a partir del terreno (De acuerdo a cada UBP) y entre edificaciones cuando se separa una edificación de otra o construcción o se enmarca en la unión de tres de sus fachadas.

Parágrafo 2. En el patio posterior podrá proyectarse voladizo de 0.60 a partir del segundo piso y cuando se trate de pozos de luz en zonas de servicio podrán tener



dimensiones menores a 3 metros. Voladizo lateral. sobre aislamiento o lotes esquineros hasta .60 centímetros. se permite siempre y cuando se retroceda en el primer piso 0.60 mts. El voladizo no se permite sobre áreas de cesión para parques y equipamientos.

Parágrafo 3. El predio producto de englobe puede eliminar el aislamiento entre ellos; sin embargo, se debe empatar con los aislamientos previstos por los inmuebles de carácter permanente vecinos colindantes.

Artículo 67º. Requisitos y condiciones adicionales del diseño arquitectónico. Las normas adicionales de que trata el presente Artículo corresponden a los elementos de diseño arquitectónico y dimensiones mínimas o máximas requeridas para garantizar la calidad de los espacios, así:

1. La normatividad aplicable para el diseño de los siguientes elementos, se ajustara a la consignada en la NTC-4045 y la NSR-2010, o la norma que las delegue, modifique o sustituya:
 - a. Escaleras
 - b. Salidas de Evacuación
 - c. Rampas
 - d. Redes Internas
 - e. Circulaciones
2. **Iluminación y Ventilación:** Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios. Los baños y las cocinas podrán ventilarse por ductos.
3. **Niveles Sonoros.-** Los niveles sonoros máximos permisibles oscilan entre 45 a 65 decibeles, según las disposiciones Ambientales; por lo tanto, en recintos de reunión se requiere de sistemas acústicos, en calderas y equipos mecánicos como aire acondicionado, refrigeración, bombas, compresores, motores y máquina del ascensor, se requiere del aislamiento del ruido por aire, mediante muros aislantes en forma horizontal y vertical con relación a todos los espacios habitables.
4. **Servicios Sanitarios:** De conformidad a las normas nacionales vigentes, que apliquen para cada uso específico.
5. **Normas De Seguridad:** En caso de obras de urbanismo y construcción, las normas tendientes a dar protección integral al peatón, en su relación con el tránsito vehicular los trabajos que se realicen y en especial a la necesidad para minusválidos, con sujeción a las normas del presente Decreto, además de las siguientes normas de estética y seguridad con carácter provisional:
 - a. El terreno donde se vaya a iniciar una obra se debe realizar un cerramiento provisional en polisombra o lamina galvanizada a una altura máxima 2.50 mts, el cual deberá ser retirado una vez terminada la obra.
 - b. Caseta de campamento y administración, ubicada a 3.00 metros de altura que cubra el andén, malla protectora en edificación, elementos que garantizan la protección de los transeúntes contra el desprendimiento de materiales y la fachada deberá ser utilizada para la valla de información de la licencia de obra y publicidad de las ventas.
 - c. En el pasillo por el borde del andén y en el frente del lote, se debe construir una baranda de protección con altura de 0.90 metros.
 - d. Para el acceso a la obra se debe dejar un espacio libre de 4.00 metros, dotado de puertas o cadenas que controlen el paso del peatón mientras se verifica la entrada o salida de los vehículos.
 - e. A la entrada del pasillo, acceso vehicular y en la parte exterior del mismo, se deben colocar avisos con las siguientes leyendas: "señor peatón para su seguridad, favor circular por este pasillo", "señor conductor respete el paso del peatón", "señor peatón cuidado salida de volquetas" y "señor conductor para protección de su vehículo, favor no estacionar frente a esta obra en construcción", respectivamente.
 - f. Prohíbese por seguridad, estética y salubridad, la ocupación transitoria o permanente de las vías y/o espacio público con materiales, implementos u

f



objetos de cualquier índole y menos aún para realizar labor de obra sea mecánico o manual en las mismas.

- g. Para el transporte de material de obra, además de requerirse los respectivos permisos expedidos por la Secretaría de Gobierno, se debe garantizar la limpieza y mantenimiento de las vías y/o espacios públicos utilizados.

Parágrafo 1. El área mínima por unidad de local comercial es de 12.00 M2 con frente de 3.00 metros y debe incluir una unidad sanitaria.

Parágrafo 2. Las rampas, escaleras y circulación que se integren a vacíos deben tener ventilación e iluminación natural o mecánica artificial, poseer pasamanos o barandas y el tratamiento de piso debe ser con material rugoso, estriado o antideslizante.

CAPITULO II. ÁREAS MÍNIMAS

Artículo 68°. Áreas mínimas en sectores con tratamiento de consolidación urbanística y/o mejoramiento integral .

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION URBANISTICA Y/O MEJORAMIENTO INTEGRAL			
USO	TIPOLOGIA	FRENTE MINIMO	AREA MINIMA
Vivienda	Unifamiliar	6	60.00
	Bifamiliar	10	100.00
	Trifamiliar	10	130.00
	Multifamiliar	10	200.00
Comercio	Todos los casos	3	9.00
Industrial	Todos los casos	10	300

Parágrafo 1. La Secretaria de Planeación y ordenamiento territorial, queda facultada para otorgar la viabilidad de proyectos arquitectónicos en aquellos casos en los que por configuración predial, no se cumpla con el frente mínimo requerido, pero si con el area minima estipulada; siempre y cuando la distribución arquitectónica propuesta cumpla con los parámetros de habitabilidad mínimos.

Parágrafo 2. Los parámetros de urbanización y áreas mínimas en sectores de desarrollo, al igual que las divisiones prediales en sectores consolidados, se encuentran fijados en el Artículo 243 del Acuerdo 032 de 2013.

Parágrafo 3. Las subdivisiones prediales permitidas serán hasta de 4 lotes, de 5 lotes en adelante, el interesado deberá tramitar la correspondiente licencia de urbanización la cual deberá cumplir con los parámetros establecidos en el Acuerdo 032 de 2013 y demás decretos reglamentarios.

Parágrafo 4. Los predios que hayan sido objeto de subdivisión predial no podrán realizar nuevas subdivisiones antes de tres años y solo podrán ser objeto de subdivisión por el sistema de desarrollo por Urbanización. Esta actuación se oficializara ante la Oficina de registro de instrumentos públicos dentro de los treinta días siguientes a la expedición del acto de aprobación de la subdivisión por parte del municipio.

Parágrafo 5. Las areas desarrolladas a través de planes parciales y/o de unidades de planificación rural, determinaran en el respectivo decreto de adopción las correspondientes áreas mínimas de desarrollo y de actuación.

Parágrafo 6. La unidad mínima de actuación en el area rural es de 2 Hectáreas (artículo 9 del decreto nacional 3600 de 2007).

ARTÍCULO 69°. Para el trámite relacionado en el Artículo 244 del Acuerdo 032 de 2013, los titulares de las licencias de subdivisión respectivas deberán anexar los siguientes documentos, dentro del plazo establecido:

1. Formulario único nacional completamente diligenciado. (Se puede descargar en la página www.mosquera-cundinamarca.gov.co link FORMULARIOS Y TRAMITES)



2. Fotocopia de la o las escrituras del predio o promesa de compraventa
3. Copia del ultimo impuesto predial (2014)
4. Copia del certificado de libertad
5. Plano de subdivisión del predio avalado por un arquitecto o topógrafo.
6. Copia de la tarjeta profesional del proyectista.
7. Copia de la cedula del o los propietarios del predio.
8. Registro fotográfico del predio.
9. Declaración de antigüedad de la construcción expedida por la notaria.

CAPITULO III. TRATAMIENTOS

ARTÍCULO 70°. MODALIDADES DE TRATAMIENTOS.- Para efectos de la aplicación del presente Decreto, se adoptan los tratamientos como modalidades de intervención o ejecución de obras que se pueden realizar en el suelo rural y suburbano, regulados por las actuaciones de parcelación y construcción en general, siendo las siguientes:

A. Conservación: Es la intervención de parcelación y construcción en general cuyo objetivo fundamental es la protección de inmuebles declarados como conservación de estilo con carácter de patrimonio histórico, cultural, paisajístico y arquitectónico ubicados en suelo suburbano y áreas rurales, en especial, las casonas de tipo campestre, plazas de toros de algunas haciendas, parque ecológico, alamedas o caminos veredales y se definen, así:

a. CONSERVACIÓN DE ESTILO: Caracteriza un sector, inmueble o edificación de tipo campestre y corresponde a la siguiente clasificación:

PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y DE ESTILO

- Las casonas de las haciendas: San José, El Playón, Pueblito Español y Venecia
- Las casonas de las haciendas: El Trasval, El Diamante, La Holanda, El Novillero y Pesquera
- Las plazas de toros: Pueblito Español, Vista Hermosa, Mondoñedo y La Holanda

PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y PAISAJISTICO

- El parque ecológico, arqueológico y turístico de la laguna de la Herrera y las Piedras de Usca
- La Ciénaga del Gualí
- La Alameda de la Hacienda Malta.

Parágrafo 1. Hace parte integral del presente Decreto el Estudio Normativo y Patrimonial del Centro Fundacional del Municipio de Mosquera, Cundinamarca, elaborado en el Marco de la revisión del Plan Basico de Ordenamiento Territorial, efectuada en el año 2009.

B. Consolidación: Es la intervención de parcelación y construcción en general a través del proceso de adecuar o transformar una edificación con finalidad de potenciar la intensidad de uso del suelo y del espacio público en áreas de tipo campestre y centros poblados rurales consolidados como el Charquito, Los Puentes y El Pencil.

C. Mejoramiento Integral: Es la intervención a través del proceso de construcción en general, cuya finalidad es recuperar, revitalizar los centros poblados rurales con dotación de equipamiento colectivo y espacios públicos.

D. Reconocimiento: Es la acción de legalizar edificaciones de origen informal en los centros poblados existentes con anterioridad al Acuerdo 020 del 2.006

CAPITULO IV. PROYECTOS ESPECIALES

Artículo 71°. Normas Especiales. Las normas adicionales de que trata el presente Artículo corresponden a los elementos, espacios e instalaciones especiales requeridas por seguridad, capacidad y calidad de los espacios para el diseño arquitectónico, siendo las siguientes:

A. PROYECTOS ESPECIALIZADOS.



1. **EDIFICACIÓN O CENTRO PARA EVENTOS PÚBLICOS:** Para teatros, salas de cine, conciertos, estadios y similares, se requiere cumplir las siguientes requisitos mínimos:
 - a. Un área mínima de 1.00 M2 por persona.
 - b. Por medida de seguridad, las taquillas se deben ubicar a más de 4.00 metros de las puertas principales de acceso al público.
 - c. Los pasillos y vestíbulo deben contar con iluminación baja e indicativa para la circulación interna y conectada a un sistema propio de energía e independiente del sistema de iluminación.
 - d. Equipo de aire acondicionado y ventilación.
 - e. Casilla de proyección en material de acabado incombustible y provista de ventilación natural o por chimenea.
 - f. Pisos con material de fácil limpieza y resistente para tráfico pesado.
 - g. Sistema contra incendio.
2. **EDIFICACIÓN O CENTROS RELIGIOSOS:** Para iglesias, templos o capillas, servicios funerarios o salas de velación y cementerio, se requiere cumplir además las siguientes normas mínimas, así:
 - A. IGLESIA, TEMPLO O CAPILLA.**
 - a. El nivel de piso del atrio no podrá estar a más de 0.80 metros del nivel del andén.
 - b. Además de la puerta principal debe contemplar accesos y salidas laterales que comuniquen directamente con el exterior.
 - c. La circulación o pasillos con ancho de 0.80 metros.
 - d. El espacio libre del puesto de 0.60 M2 y área de ocupación de 45.00 M2 por persona.
 - e. Pisos con material de fácil limpieza y resistente al tráfico pesado.
 - f. Cumplir con las plazas de parqueo que la norma disponga o que en consulta con la Secretaría de Planeación se observen necesarias.
 - g. Garantizar el normal flujo vehicular y peatonal
3. **FUNERARIA, SALAS DE VELACIÓN Y CEMENTERIO.**
 - a. Actividad sin preparación de cadáveres de 40.00 M2 y 60.00 M2 con preparación de cadáveres que cuente con ventilación natural o mecánica previa aprobación de la entidad ambiental.
 - b. Las salas de velación deben contar con una zona para ubicación del féretro, salón interno sin vista al público para exhibición de cajas mortuorias y botiquín para primeros auxilios.
 - c. Los cementerios o jardines cementerios deben contar con osario para conservación de restos exhumados, horno crematorio o compactador e incinerador y puesto de primeros auxilios.
 - d. Dispositivos y control para evacuación de las aguas residuales.
 - e. Pisos con material de fácil limpieza y resistente al tráfico pesado.
4. **SERVICIO DE GAS COMBUSTIBLE O ESTACIÓN DE GASOLINA:** Para su localización, funcionamiento, instalaciones y medidas de seguridad deben cumplir con los parámetros establecidos en los Decretos Nacionales 1521 de 1998 y 4299 de 2005 y la Resoluciones Nos. 82588 de 1994 y 80582 de 1996 expedidas por el Ministerio de Minas y Energía; o las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen.
5. **SERVITECA:** Para su localización y medidas de seguridad deben cumplir con los siguientes requerimientos mínimos y se clasifican, así:



• **Clases De Servicios.**

- a. Concesionario: Exhibición, compra y venta de vehículos
- b. Mantenimiento: Revisión de frenos, amortiguadores, reencauche, balanceo, montaje de llantas, rectificación de rines, alineación de dirección y luces, sincronización electrónica, cambio de aceite, engrase, aplicación de aditivos y lubricantes.
- c. Taller de Reparación; Latonería, pintura, chequeo del sistema eléctrico e hidráulico y suministro de repuestos en general.
- d. Lavadero de Vehículos: Manual o automático, vaporización, impermeabilización, petrolización, desmanchado y brillo.

• **Condiciones de diseño y construcción para servitecas**

- a. La ubicación para este tipo de establecimientos abiertos al público; se permite en vías del plan vial arterial, ejes comercial e industrial con acceso y salida a través de calzada de servicio.
- b. El acceso y salida de 7.00 metros y a una distancia de 15.00 metros del cruce de vías o esquina más próxima.
- c. Para protección de muros por colisión de los vehículos, se debe proyectar andén de 0.80 metros con altura de 0.20 metros y barreras de 1.50 metros cada 2.00 metros y unidas entre sí.
- d. El lavadero, engrase, lubricación y gatos de elevación, se deben ubicar a 3.00 metros de los linderos.
- e. Pisos en material de pavimento, concreto, asfalto o adoquín y resistente al desgaste de lubricantes o disolventes, con pendiente del 1% al 3% para evacuación de aguas residuales y drenaje a rejillas abiertas con dispositivos del control de arenas y trampas de grasas o aceites originados por el servicio.
- f. Dispositivos para el control de ruidos y ventiladores extractores que mantengan el ambiente libre de gases y vapores.
- g. Requiere de estacionamientos adicionales, un cupo de parqueo por la prestación de cada servicio y el 20% del área útil del predio se debe destinar para parqueo y circulación de los vehículos.

6. **TERMINAL DE TRANSPORTE:** Accesibilidad, instalaciones y medidas de seguridad deben cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a. El proyecto debe prever acceso y salida por calzada de servicio, debidamente controladas y no se permite la ocupación de las vías.
- b. El ancho del acceso para buses o busetas de 8.00 metros y 6.00 metros para taxis o colectivos.
- c. Los espacios construidos no deben ser menor al 5% del área útil y demás servicios propios de un moderno Terminal de transporte en respuesta a la condición del cruce de caminos que no sólo sirva como recepción de pasajeros, sino como lugar de trasbordo o conexión entre municipios.
- d. Adicionalmente, podrá contar con los servicios de estación de gasolina y serví teca para servicio de lavado, brillado y mantenimiento de los vehículos, en ambos casos, se debe construir trampas de grasas y de arenas para disposición de aguas residuales de acuerdo con la empresa de acueducto y alcantarillado municipal.
- e. Sistema de seguridad contra incendio, en razón de un extintor de polvo químico por cada 5 cupos de parqueo.
- f. Pisos en material de pavimento, concreto, asfalto o adoquín y resistente al desgaste de lubricantes o disolventes, con pendiente del 1% al 3% para evacuación de aguas residuales y drenaje a rejillas abiertas con dispositivos



del control de arenas y trampas de grasas o aceites originados por el servicio.

- g. Cerramiento de 3.00 metros y disponer de topes contra predios vecinos para evitar la colisión de los vehículos.

• **Condiciones De Localización.**

- a. Se permiten únicamente sobre vía del plan vial arterial y glorietas.
- b. Prohíbese la ubicación a menos de 50.00 metros a la redonda de inmuebles institucionales del sector asistencial social y de intersección vial arterial; sin embargo, cuando la intersección contemple pasos a desnivel construidos o proyectados, la distancia es de 250.00 metros.
- c. Señalización visible de la entrada y salida, siguiendo el sentido de la vía, ancho de 7.00 metros máximo con separación de 12.00 metros y accesos a una distancia de 18.00 metros del cruce de vías o equina más próxima, accesos sobre vía arteria a través de un carril de desaceleración y desaceleración con inclinación de 45° medidos del borde de la vía hacia el interior de la estación o 60° cuando accede por vía local.
- d. Los frentes sobre vía arteria de 80.00 metros, vía local principal de 60.00 metros y vía local secundaria de 40.00 metros.

- A. **PARA TODOS LOS PROYECTOS.** Todos los proyectos de uso residencial, comercial y/o de servicios, con mas 5 unidades de vivienda y/o 800 m² de area vendible debe contemplar dentro del equipamiento comunal construido el cuarto de basuras, el cual será diseñado bajo los parámetros y normatividad que expida la correspondiente empresa de aseo Municipal y bajo la siguientes directrices.

1. **Almacenamiento De Basuras:** Los elementos, requisitos y condiciones de diseño, sanidad e higiene, son las siguientes:
- a. El cuarto de basuras debe poseer ventilación directa o contar con extractor de aire con filtro especial, dispositivos de seguridad para control y prevención de accidentes y/o sistema de detención y extinción de incendios.
- b. La construcción del cuarto de basuras debe ser con acabados incombustible, impermeable y lisos que permita una fácil limpieza, poseer suministro de agua, drenaje con pendiente igual o superior al 2% y conectar directamente con los shuts de cada piso.
- c. Cuando el almacenamiento de basura se proyecta en espacios abiertos, en ningún caso pueden obstruir el paso peatonal y vehicular.
- d. Los conjuntos o agrupaciones, centro comercial, industria, plaza de mercado, Terminal transporte y hospital o clínica, además del cuarto de basuras debe disponer del sistema de compactación, incinerador o caja de almacenamiento con protección y cerramiento.
- e. En todos los casos, el espacio debe tener capacidad suficiente del almacenamiento entre recolecciones, fácil acceso de cargue y descargue, se prohíbe su ubicación en espacios públicos y a menos de 10.00 metros del tanque agua potable
- f. Desinfectar y desodorizar con frecuencia el sitio de almacenamiento de basuras y sus recipientes o canecas.
- g. Los recipientes o canecas deben poseer tapa de protección e identificados con marcas los tipos de residuos.
- h. En conjuntos de 12 viviendas, el cuarto o unidad técnica de basuras deberá tener 4 m² mínimo. Esta área se extenderá a razón de 1 m² por cada 15 unidades de vivienda adicionales
- i. Su ubicación debe permitir la fácil evacuación al sitio final o general de recolección de residuos hospitalarios, evitando el cruce con circulaciones asépticas, los pisos y muros deben ser en material impermeable, resistente y de fácil limpieza.



2. **Ascensor:** Se requiere para edificaciones de 6 pisos en adelante.
3. **Portería:** La edificación que tenga más de 5 pisos o 10 unidades de vivienda debe destinar un espacio para portería con servicio sanitario y además un cuarto de aseo por cada 3 pisos localizado preferencialmente en el descanso de la escalera.
4. **Tanque Alto O Bajo:** Toda edificación de más de 3 pisos deberá estar dotada con tanque alto para almacenamiento de agua a razón de 500 litros por cada unidad de vivienda, en los demás usos a razón de 200.00 M2 de área útil del uso y cuando tenga más de 5 pisos debe proyectar tanque bajo y cuarto de bombas.
5. **Subestación Eléctrica:** Toda edificación con más de 5 unidades de uso debe prever subestación eléctrica con destino a equipos de medición, elementos de protección y transformadores, la puerta de acceso puede ser corrediza o abrir hacia fuera con un ancho de 0.60 metros y altura de 2.00 metros, en ningún caso la ruta de entrada y salida de equipos será a lo largo de la escalera o espacios que impidan el arrastre o sea libre de obstáculos y fácil acceso, altura de 2.40 metros mínima, las paredes de 0.15 metros, pisos de 0.10 metros y techos con materiales resistentes al fuego, con un mínimo de 0.15 metros además debe estar dotada de iluminación, ventilación, drenaje, señalización o avisos de peligro, extinguidores y equipos de seguridad contra incendio, además de cumplir las demás normas que estime la empresa prestadora del servicio de energía estime pertinente.

Parágrafo 1. Las actividades de que trata el presente Artículo, por seguridad deben contar con extintores de gas carbónico o polvo químico seco, colocados en lugar visible con el visto bueno del control de bomberos, muros y pisos con material incombustible, antideslizante e impermeable; además, proyectar los espacios requeridos para el desarrollo de su actividad que incluya servicios sanitarios e independientes, hombres, mujeres y empleados.

Parágrafo 2. Para la actividad de estación de gasolina, prohíbase los servicios de reparación, pintura, latonería, soldadura y otros que requieran instalaciones especiales, así como, el consumo de cigarrillos, licores y utilización de hornillas, fogones, parrillas de gas o de carbón cubiertas o descubiertas; además, el abastecimiento o suministro de combustible a los vehículos de transporte público con pasajeros en su interior.

Parágrafo 3. Para la actividad de serviteca para el mantenimiento de los vehículos, prohíbase el expendio de cualquier tipo de combustible.

Parágrafo 4. Prohíbase la ocupación del andén y vías públicas para el desarrollo de las actividades, las cuales se debe realizar al interior del predio.

Artículo 72. El proyecto arquitectónico debe cumplir, además con las siguientes disposiciones y demás sobre la materia, en especial con las siguientes y que a continuación se relacionan:

1. Las normas sobre señalización vial, establecidas por el Ministerio de Obras públicas, Tránsito y Transporte, y demás normas internacionales.
2. Las normas de seguridad NFPA, instalaciones y requerimientos técnicos para servicio de gas combustible, y demás disposiciones del Ministerio de Minas y Energía.
3. Las normas sobre el diseño y cálculo estructural, establecidas por el Código Colombiano Sismo Resistentes Ley 400 de 1997 y su Decreto 33 de 1998.
4. Las normas sobre servicio hotelero sobre categoría y requisitos por el Acuerdo 15 de 1978 y Resolución 1148 de 1982, establecidas por la Corporación Nacional de Turismo.
5. Las normas sobre parqueo, baños y cabina telefónica para facilidades de los minusválidos, quema abierta de basuras e incinerador, establecidas por los Decretos 02 de 1982 y 14861 de 1985 del Ministerio de Salud.
6. Las normas sobre recipientes, empaques, cuartos de basuras, eliminación de basuras, residuos sólidos especiales, patógenos, tóxicos, combustibles, inflamables, explosivos, radioactivos o volátiles derivados de las actividades de talleres, industria e institucional de salud y emisiones tóxicas atmosféricas, establecidas por el Decreto 2104 de 1983.
7. Las normas sobre sanidad y salubridad sanitaria del Ministerio de Salud.





8. Las normas técnicas del INCONTEC, sobre instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias domiciliarias.
9. Las normas sobre vigilancia y control del Código de Policía.
10. La Norma técnica 4595 sobre construcciones escolares.

Además, todas las normas que complementen y sustituyan a las disposiciones de que trata el presente Artículo y vigentes sobre la materia.

TITULO IV

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

41

Artículo 73°. Requisitos y condiciones para la infraestructura de servicios públicos. El proyecto urbanístico para predios ubicados en sectores con tratamiento de consolidación, mejoramiento integral y de desarrollo, deben cumplir con las condiciones reglamentadas por la empresa de servicios público respectiva, por la Secretaria de Infraestructura y Servicios Públicos y demás normas legales vigentes.

CAPITULO I.

SISTEMA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Artículo 74°. De la disponibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado para proyectos de urbanización. Dentro del perímetro de servicios del municipio de Mosquera, el prestador del servicio público de acueducto y alcantarillado deberá otorgar la disponibilidad del servicio, previa solicitud por parte del constructor o urbanizador, siempre que se cumpla con el procedimiento y los requisitos establecidos para su expedición.

En todo caso, para los proyectos de urbanización dentro del municipio de Mosquera, el prestador del servicio de acueducto y alcantarillado podrá otorgar alguno de los siguientes tipos de disponibilidad:

- a) Disponibilidad Real: Es la que podrá otorgar cuando el predio del proyecto de urbanización se encuentre dentro del perímetro de servicio y las redes de acueducto y alcantarillado que se encuentren frente a este, cuenten con la capacidad suficiente para cumplir con las necesidades del proyecto.
- b) Disponibilidad Condicionada: Es la que podrá otorgar cuando el predio del proyecto de urbanización se encuentre dentro del perímetro de servicio, pero no existan redes de acueducto o alcantarillado, o que en el caso de existir redes, las mismas no tengan la capacidad suficiente para cumplir con las necesidades del proyecto. En este caso, el prestador podrá exigirle al urbanizador la puesta en marcha de las obras externas necesarias para la aprobación del proyecto, dentro de las cuales se pueden incluir la elaboración de los diseños y su respectiva ejecución.
- c) No Existe Disponibilidad de Servicio: Es la que podrá otorgar cuando el predio del proyecto se encuentre fuera del perímetro de servicio o no se cuente con las condiciones técnicas para la prestación del mismo.

En caso de que el prestador emita como respuesta una disponibilidad real o condicionada de servicios, ésta contará con una vigencia de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de su expedición. En todos los casos la disponibilidad deberá estar vigente al momento en que el prestador solicite los datos técnicos.

Parágrafo. La construcción de las redes necesarias para la ejecución de cualquier proyecto de urbanización estarán a cargo del constructor o urbanizador. En el caso de las redes matrices y primarias, el prestador del servicio público de acueducto y alcantarillado podrá autorizar a los constructores o urbanizadores su construcción, incluyendo la elaboración de los diseños, siempre que sean previamente aprobados por el prestador, caso en el cual los costos que asuman los constructores o urbanizadores y que excedan las necesidades del proyecto de urbanización, deberán



ser reconocidos total o parcialmente por la entidad prestadora de los servicios públicos."

CAPITULO II.

SISTEMA DE ALUMBRADO PUBLICO

Artículo 75°. Definición Servicio de Alumbrado Público. Es el servicio público no domiciliario que se presta con el objeto de proporcionar exclusivamente la iluminación de los bienes de uso público y demás espacios de libre circulación con tránsito vehicular o peatonal, dentro del perímetro urbano y rural del Municipio. El servicio de alumbrado público comprende las actividades de suministro de energía al sistema de alumbrado público, la administración, la operación, el mantenimiento, la modernización, la reposición y la expansión del sistema de alumbrado público.

Parágrafo 1. La iluminación de las zonas comunes en las unidades inmobiliarias cerradas o en los edificios o conjuntos residenciales, comerciales o mixtos, sometidos al régimen de propiedad respectivo, no hace parte del servicio de alumbrado público y estará a cargo de la copropiedad o propiedad horizontal. También se excluyen del servicio de alumbrado público la iluminación de carreteras que no estén a cargo del Municipio.

Parágrafo 2. Los constructores responsables de los proyectos que surian por el proceso de urbanización, una vez ejecutadas las respectivas obras, están obligados a entregar a la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos, el inventario con los planos respectivos aprobados por la entidad competente (Codensa) y las correspondientes pólizas de estabilidad de las obras por 5 años.

CAPITULO III.

SISTEMA PARA LA RECOLECCIÓN, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SOLIDOS

Artículo 76°. Escombreras. Sitios específicos para la disposición final de los materiales y elementos a que se refiere la resolución No. 541 de 1994 (Expedida por el Ministerio de Medio Ambiente),

Artículo 77°. Criterios básicos de manejo ambiental de escombreras municipales: Se aplicarán a las escombreras los siguientes criterios básicos de manejo ambiental:

- Se deberán definir las medidas de mitigación y manejo para disminuir los impactos paisajísticos, de ruido y calidad del aire, entre otros, conforme a las regulaciones ambientales existentes. Se deberá incluir el uso de barreras visuales ambientalmente viables para evitar el impacto visual en los alrededores de las escombreras.
- Se determinarán las obras de drenaje que sean requeridas tanto al interior de la escombrera como en su perímetro para garantizar la adecuada circulación del agua en la escombrera, con el fin de evitar escurrimiento de materiales y sedimentos. Así mismo, se establecerán obras de control de sedimentos.
- No se aceptarán materiales o elementos que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos.
- La restauración paisajística de las escombreras municipales ubicadas en áreas degradadas o la definición paisajística de las escombreras ubicadas en áreas no degradadas, se hará con base en un programa preliminar, que considere desde el principio la morfología y el paisaje final deseado, el cual debe incluir como mínimo la cobertura vegetal y la arborización de las áreas involucradas dentro de la escombrera, teniendo en cuenta, además, los usos posteriores de estos lugares.



- Estas áreas serán preferiblemente destinadas como zonas de espacio público para fines de conservación, de recreación, culturales o sociales.

Parágrafo 1. Para el funcionamiento de las respectivas escombreras, además de cumplir con todas las determinantes exigidas por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca y por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Agropecuario, se dará cumplimiento a los requisitos establecidos en la ley 232 de 1995, de conformidad al Código Nacional de Comercio.

Parágrafo 2: Los titulares de las licencias de urbanización, parcelación, construcción e Intervención de y ocupación de espacio público, deben disponer los escombros o material de excavación en las escombreras oficialmente autorizadas por el Municipio, luego de su caracterización, valoración, tratamiento y aprovechamiento, sin cambiar la condición hidráulica del área objeto de desarrollo con el fin de evitar factores de deterioro ambiental en los predios de su entorno.

Artículo 78°. De las entidades públicas y constructoras. Dentro del marco de la Gestión Integral de los Residuos de la Construcción y Demolición, a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, las entidades públicas y las constructoras que desarrollen obras de infraestructura y construcción al interior del perímetro urbano del Municipio de Mosquera, deberán incluir desde la etapa de estudios y diseños los requerimientos técnicos necesarios con el fin de lograr la reutilización de los elementos reciclados generados por las etapas constructivas y de desmantelamiento, en un porcentaje no inferior al 5% del total de volumen o peso de material usado en la obra a construir por la entidad anualmente. Mensualmente deberán reportar a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Agropecuario, la cantidad total de materiales usados, y el tipo de productos, volumen y/o peso de material reciclado, que se haya utilizado en el mes anterior al reporte, en las obras de infraestructura o construcción desarrolladas por cada entidad o en desarrollo.

Parágrafo. Cada año dicho porcentaje aumentará en cinco (5) unidades porcentuales hasta alcanzar mínimo un 25%. En caso de agotamiento comprobado de las reservas de material o que la obra o proyecto no pueda cumplir por razones técnicas con dichos porcentajes deberá previo al inicio de obra, presentar informe técnico a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Agropecuario, que sustente amplia y suficientemente su no cumplimiento por parte del responsable del proyecto.

Artículo 79°. De conformidad a las directrices establecidas por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, es competencia de las CAR, la aprobación de adecuación o restauración de suelos con fines agrícolas, en atención a lo estipulado en el Decreto 2811 de 1974. Por su parte las autorizaciones para movimientos de tierras, son competencia de la Secretaría de Planeación, teniendo en cuenta que esta autorización se constituye como, la aprobación correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación, urbanización y/o construcción en los sectores que de conformidad al Acuerdo 032 de 2013 sean aplicables estas actuaciones. Dicha autorización se otorgará a solicitud del interesado, con fundamento en estudios geotécnicos que garanticen la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas.

CAPITULO IV.

SISTEMA DE GAS NATURAL DOMICILIARIO

Artículo 80°. Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.
- b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.



c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

Artículo 81°. Subterranización de Cableado. Las empresas de servicios públicos domiciliarios, las empresas comercializadoras de servicios públicos, las empresas prestadoras de los servicios de valor agregado en telecomunicaciones, están obligadas a subterranizar las redes. Para el efecto, deberán formular su plan anual de subterranización.

La subterranización de cableado podrá realizarse en la ductería que garantice la seguridad de la prestación del servicio y de acuerdo con las normas técnicas que eviten riesgos para la vida, la salud y tranquilidad de la comunidad. Las empresas serán responsables de la construcción y de la ubicación de la ductería en la zona de la vía o calzada que defina la norma para la infraestructura del respectivo servicio, buscando el menor impacto y las mayores economías de escala.

En zonas donde se han ejecutado proyectos de subterranización no se permitirá la instalación de nuevas redes aéreas.

En las zonas del Municipio en las cuales se encuentre subterranizado el servicio de telefonía local, las empresas de valor agregado deberán ir subterranizando sus redes gradualmente. Se prohíbe el alquiler de postería y elementos para tender redes aéreas en estas zonas del Municipio.

Artículo 82°. Postería. En las zonas urbanas que cuentan con postería, no se permite la instalación de nuevos elementos, salvo el caso en que las empresas de servicios públicos demuestren que están disminuyendo el número de elementos, mediante la subterranización de redes, o reemplazando el número de postes por un número menor.

Se exceptúan de esta obligación los planes parciales en áreas urbanas que cumplan con las categorías de Vivienda de Interés Social o Prioritaria y las zonas sometidas al tratamiento de mejoramiento integral.

En el Centro Histórico no se podrán instalar, sobre el espacio público, nuevos postes o elementos de la infraestructura de servicios públicos. En consecuencia, toda nueva infraestructura, instalaciones técnicas o redes de servicios públicos domiciliarios deberán colocarse en forma subterránea.

Sobre la postería existente se podrán instalar elementos adicionales que, en concepto de la Administración Municipal, sean requeridos como complemento de los servicios de seguridad para la ciudad (bomberos, policía, telecomunicaciones), los cuales deberán responder a los parámetros definidos por la Administración.

Artículo 83°. Licencias de Intervención del Espacio Público. Corresponde a las Secretarías de Infraestructura y Servicios Públicos y a la de Planeación y Ordenamiento Territorial, estudiar, expedir, otorgar o negar, establecer las especificaciones técnicas, controlar y sancionar, todo lo relacionado con las licencias de intervención en el espacio público.

El permiso de licencia de intervención del espacio público se otorgará por medio de un acto administrativo denominado licencia de intervención del espacio público, en el cual se establecerá las condiciones técnicas, obligaciones y responsabilidades que deben cumplir las empresas de servicios públicos, los particulares y las entidades públicas que intervengan en el espacio público con el fin de garantizar su idoneidad y recuperación.

Parágrafo. Las empresas de servicios públicos domiciliarios deberán presentar anualmente un plan mensualizado de ejecución de proyectos que requieran cualquiera de las modalidades de licencia de intervención y ocupación del espacio público, con el fin de que la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, expida una licencia anual para cada empresa prestadora



TITULO V

SISTEMA VERDE AMBIENTAL

Artículo 84°. MALLA VERDE AMBIENTAL.- La malla ambiental se determina como un elemento físico estructurante del paisaje urbano que debe interactuar con la malla ambiental rural como espacios con destino a plazas o lugares simbólicos, parques o áreas verdes, cesión tipo A y franjas de protección ambiental y antejardín de las vías, elementos que se conecten con las zonas verdes de manejo y preservación de los recursos naturales orográficos e hídricas, y en consecuencia, su área de influencia crea una barrera ecológica para el control de impactos entre actividades de uso, así como la protección y preservación del medio ambiente con el fin de conservar y consolidar la vocación del suelo, y se clasifican en las siguientes categorías:

- A. ZONA DE PRESERVACIÓN DEL SISTEMA OROGRÁFICO: Corresponde al sector, cerro de Mondoñedo ubicado en suelo rural.
- B. ZONA DE PRESERVACIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO: Corresponde a las rondas de protección de los cuerpos de agua, ríos, canales, embalses, humedales, quebradas y lagunas como zonas de manejo, saneamiento y preservación ambiental, así:
 1. RONDA HIDRAÚLICA: Es la franja de 50.00 metros a partir del borde del cauce natural o lámina de agua, constituida por los primeros 30.00 metros como zona de protección y los 20.00 metros restantes como zona de amortiguación
 2. RONDA DE LOS CANALES: En el Distrito de Adecuación de Tierras, la ronda de los canales corresponde a una franja paralela a lado y lado de la línea del borde de los canales principales de 15.00 metros y 7.00 metros para los canales secundarios, y en los vallados urbanos, la ronda corresponde a una distancia ente 3.00 mts y 7.00 mts de conformidad a lo establecido en el Parágrafo 2 Artículo 82 del Acuerdo 032 de 2013.
 3. TRATAMIENTO DE LAS RONDAS: Por ser un área protegida de reserva ecológica como espacio público del sistema hídrico, el manejo y tratamiento de las rondas, debe ser como:
 - a. Zona no edificable, ni urbanizable, ni susceptible de ser rellenada, excepto como zona verde de cesión gratuita, adicional a la obligatoria.
 - b. Zona que no podrá ser subdividida, ni segregada del inmueble al cual pertenece, salvo para efectos de ser transferida al municipio como espacio público.
 - c. Zona verde arborizada con especies nativas o vegetación adecuada para la zona de amortiguación.
 - d. Zona empradizada o engramada como área libre para la zona de protección como control y mantenimiento de los bordes.
 - e. Se prohíbe cualquier uso diferente al uso forestal protector.
 4. FRANJA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: El diseño y tratamiento es como zona verde de aislamiento ambiental considerado como área adicional al antejardín de las vías del plan vial arterial y sólo se diferencia por los requisitos de adecuación y equipamiento propios de su naturaleza, sin embargo, parte de ésta se podrá utilizar como solución de bahía de parqueo con calzada de servicio
- C. ZONA DE PRESERVACIÓN DEL SISTEMA VERDE AMBIENTAL: Corresponde a las zonas anteriores que conforman la malla verde ambiental y paisajística como espacio público que une éstas áreas y las zonas recreativas con las zonas verdes locales, zonales y regionales del ámbito urbano y rural.

Artículo 85°. NIVELES DE AMENAZA Y RIESGO.- Los niveles de amenaza y riesgo se identifican por fenómenos de origen natural o antrópico provocado por el hombre y por ende, repercuten en niveles de riesgo que causan pérdidas de vidas, damnificados, daño en inmuebles o interrupción de actividades ciudadanas y se clasifican así:

1. NIVELES DE AMENAZA.

- a. AMENAZA ALTA: Es cuando el fenómeno ocurre con certeza en un futuro cercano, bajo condiciones adversas o severas.
- b. AMENAZA MEDIA: Es cuando el fenómeno ocurre en un futuro no muy cercano, bajo condiciones muy críticas.



- c. AMENAZA BAJA: Es cuando un fenómeno ocurre en un futuro lejano, bajo condiciones críticas.

1. NIVELES DE RIESGO.

- a. RIESGO ALTO NO MITIGABLE: Es cuando el fenómeno no puede ser controlado con obras de mitigación por su complejidad y alto costo, que requiere la reubicación del desarrollo ubicada en el área de influencia
- b. RIESGO ALTO MITIGABLE: Es cuando el fenómeno se controla con obras de mitigación de costo razonable, sin reubicar los desarrollos del área de influencia.
- c. RIESGO MEDIO: Es cuando el fenómeno puede ser controlado con obras de mitigación de costo bajo y que garantiza la seguridad del desarrollo ubicada en el área de influencia.
- d. RIESGO BAJO: Es cuando el fenómeno se controla con medidas mínimas de prevención que garantiza la total seguridad del desarrollo ubicada en el área de influencia.
- e. RIESGO ACEPTABLE: Es cuando el fenómeno de probabilidad es muy bajo, se controla con políticas, planes y programas de ejecución social, económico y ambiental.

46

1. CONDICIONES Y RESTRICCIONES POR AMENAZA Y RIESGO.

- a. AMENAZA ALTA: Negar la licencia de urbanismo o edificación.
- b. AMENAZA MEDIA: Condicionar la licencia, previos estudios detallados e implementar medidas de mitigación, prevención y control de estabilidad.
- c. AMENAZA BAJA: La licencia debe contar con las medidas de mitigación y control de estabilidad.

Parágrafo 1. La amenaza y riesgo de inundación por lluvias del desarrollo urbanístico el Porvenir perteneciente al sector denominado Puente Grande, mitigo el riesgo del desbordamiento del río Bogotá con la construcción del jarillón, las correcciones y dragado efectuadas al río; sin embargo, las áreas de riesgo no recuperables que hayan sido desalojadas por reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR o la autoridad ambiental competente para implementar acciones pertinentes, manejo y control que eviten una nueva ocupación y serán responsables de este hecho, dicha entidad y la Administración Municipal.

Artículo 86°. Predios localizados en zonas con amenazas de inundación, remoción en masa o de riesgo tecnológico. Los predios ubicados en cualquiera de las situaciones enunciadas deberán someterse a aprobación de la Dirección de Gestión de Riesgo. Esta entidad señalará los estudios de mitigación de riesgo que deben someterse a su consideración, como requisito previo para la expedición de las licencias de urbanización y construcción.

Parágrafo 1. En las zonas clasificadas de alto riesgo no mitigable no se permite desarrollo alguno.

Parágrafo 2. De conformidad a lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 96 del Acuerdo 032 de 2013, el centro poblado Los Puentes se encuentra en una zona de Riesgo Medio, teniendo en cuenta que el fenómeno puede ser controlado con obras de mitigación de costo bajo y que garantiza la seguridad de los desarrollos ubicados en el área de influencia, por lo tanto este centro poblado no es objeto de reubicación y se podrán autorizar licencias urbanísticas en las modalidades de ampliación y/o modificación para las construcciones existentes.

TÍTULO VI

DE LOS SUELOS PROTECCIÓN

Artículo 87°. Alcance de la clasificación de Suelos de Protección. En consideración a lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 69 del Acuerdo 32 de 2013, y basados en la categorización que de los mismos hizo el PBOT, a continuación se precisan los usos permitidos en dichos suelos, los cuales serán aprobados mediante la respectiva licencia urbanística cuando sea el caso.

Artículo 88°. De los Suelos de Protección zonas de utilidad pública. Los suelos de protección contenidos en la franja de protección ambiental de las vías de primer y



segundo orden, debe ser plenamente respetado, al momento de dar aplicación a la una autorización de usos complementarios de la infraestructura vial, definidas en el artículo 85 del acuerdo 32 de 2013.

Artículo 89°. De los suelos de Protección de zonas de amenaza y riesgo. La clasificación de este tipo de suelos es indicativa por requerir la evaluación puntual del estado de la amenaza y/o riesgo y las acciones de mitigación pertinentes. Sin embargo, cuando se trate de riesgo NO MITIGABLE se hace imperativa la prohibición de desarrollo.

Previa a la adopción el Plan de Manejo y Gestión del Riesgo del Municipio de Mosquera, hasta tanto no se adopte, el Municipio dará trámite a solicitudes de autorización o permiso de desarrollo que incluyan este tipo de suelos, en el marco del instrumento normativo pertinente, siempre y cuando se incluya un análisis específico de la amenaza y/o riesgo que incluya las medidas de mitigación requeridas.

TÍTULO VII CENTROS POBLADOS

Artículo 90°. El Artículo 156 del Acuerdo 032 de 2013 consigna: "Centros poblados rurales. Los centros poblados constituyen una parte fundamental dentro del sistema de asentamientos rurales ya que tienen una cobertura sobre la zona rural y las veredas aledañas y en algunos casos, albergan equipamiento comunitario de nivel básico. Por tanto son centros elementales de prestación de servicios. El PBOT del municipio de Mosquera identificó tres centros poblados localizados sobre la zona rural, descritos en el Documento Técnico de Soporte 2013 así: 1). Centro poblado El Pencal; 2) Centro Poblado Parcelas; 3) Centro Poblado Los Puentes. El sector el mirador de este asentamiento deberá ser reubicado por su localización en un área de amenaza y riesgo, en cuanto al sector El Laurel de acuerdo con lo señalado en el Documento Técnico de Soporte y lo establecido en los artículos pertinentes que hacen parte de este Acuerdo, se deberán elaborar los respectivos estudios con el fin de identificar las correspondientes medidas de mitigación".

Paragrafo. Los centros poblados rurales son los asentamientos rurales nucleados, con vivienda concentrada que albergan servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales y que atienden la población dispersa de las veredas en su área de influencia. El espacio delimitado como centro poblado rural comprende el asentamiento actual.

Artículo 91°. Régimen de usos de los centros poblados rurales. Al interior del perímetro definido para cada centro poblado rural se establece el siguiente régimen de usos

Tratamiento:	- Mejoramiento integral
Uso principal:	- Residencial concentrado. - Recreacional activa y pasiva - Comercial de vereda - Comercial de insumos agropecuarios, y comercial minorista, - Servicios de alimentación - Dotacional institucional y asistencial.
Usos compatibles:	- Ecoturismo - Residencial campesino - Residencial baja intensidad
Usos condicionados	- Pecuario - Agroforestal - Servicios al automóvil
Uso prohibido:	- Son prohibidos los usos definidos en el presente Plan que no estén señalados como principales, compatibles o condicionados.





TITULO VIII

PLANES PARCIALES

Artículo 92°. Marco Normativo.- El plan parcial para que pueda ser adoptado, debe estar enmarcado en las políticas de desarrollo físico, económico y social establecidas para el municipio y contenidas en los siguientes instrumentos, con la prevalencia que aquí se indica:

1. Plan Básico de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 032 del 2013
2. Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 4065 de 2008, 1478 de 2013 y/o las normas nacionales que le sean aplicables, que las adicionen, modifiquen, sustituyan y/o deroguen.
3. Plan del desarrollo de Mosquera de acuerdo al Plan de Ejecución.

Artículo 93°. Condiciones para el otorgamiento de licencias de urbanismo. Las licencias de urbanismo incluirán los compromisos resultantes del reparto de cargas, según conste en los documentos que deberá suscribir el solicitante con las empresas de servicios públicos domiciliarios. En estos documentos se deberá señalar en forma clara, expresa y exigible la forma de cumplimiento de las obligaciones de construcción de las obras derivadas del reparto de cargas de manera tal que presten mérito ejecutivo, según lo definido en el Plan Parcial. Las empresas de servicios públicos domiciliarios, serán responsables del cumplimiento de los compromisos cuando se demuestre que no se exigieron las garantías idóneas y necesarias para lograr la construcción de las obras en los tiempos fijados en el plan parcial.

Artículo 94°. Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, la definición de los usos e intensidades de uso, así como el régimen de las actuaciones, tratamientos y procedimientos de urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano o del suelo de expansión, constituyen la definición de normas urbanísticas generales.

En desarrollo de lo anterior, cada decreto de adopción de los planes parciales determinará el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de los "Planes Parciales".

Parágrafo . Las obligaciones derivadas del reparto equitativo deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanización y/o construcción según sea el caso, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia, pero serán trasladadas a los nuevos titulares en eventos de transferencia de dominio en momentos posteriores a la mencionada solicitud hasta tanto no sean cumplidas.

Artículo 95°. Cargas Locales. De acuerdo a lo enunciado en el artículo 205 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se constituyen cargas locales la infraestructura urbana localizada al interior de las áreas del plan parcial que debe ser implementada con el fin de garantizar una adecuada articulación al territorio.

Según lo establecido en el Decreto 2181 de 2006, se constituyen en cargas locales:

- Las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos.
- Las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales del plan vial secundario o complementario.

Parágrafo. La cesión de suelo, de las áreas destinadas a parques, así como la cesión de suelo destinada a equipamiento comunal público, la construcción de las redes de



servicios públicos domiciliarios, como la infraestructura necesaria se realizarán de acuerdo con las etapas delimitadas en el plan parcial.

Artículo 96°. Cargas Generales. De conformidad con el artículo 202 del Acuerdo 028 de 2009, constituyen cargas generales los suelos y costos de ejecución de las obras de infraestructura.

En virtud con el artículo 28 del Decreto Nacional 2181 de 2006, las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiada y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.

De lo expuesto son consideradas cargas generales:

- a) Los suelos de reserva para la malla vial arterial principal y secundaria.
- b) Los suelos de reserva para las redes y/o infraestructura de servicios públicos.
- c) Los suelos pertenecientes a la estructura ecológica principal, parques urbanos identificados en el sistema de espacio público.

Artículo 97°. Estimación del Costo de Suelo y Construcción de las Cargas Urbanísticas:

La valoración del suelo y las obras de las cargas urbanísticas, se debe realizar con base en las especificaciones de los estudios técnicos que sirvieron de soporte para el planteamiento urbanístico del plan parcial, los cuales serán detallados en los Documentos Técnicos de Soporte de cada uno de los Planes Parciales.

Parágrafo. La cesión de suelo y/o la ejecución de las obras podrá ser financiada a través de la compensación que se haga con la administración municipal, sobre el pago del tributo de Participación en la Plusvalía que se genere como consecuencia de la adopción del presente plan parcial y las respectivas licencias de urbanismo o sobre cualquier tributo de orden municipal, conforme a las normas que para el efecto establece la Ley 388 de 1997.

Artículo 98°. Mecanismo de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. En armonía con las determinaciones establecidas por el Decreto Nacional 2181 de 2006, se establecen las modalidades para el reparto equitativo de cargas y beneficios de los Planes Parciales, en cuanto a las cargas generales de la siguiente manera:

- A. **Por parte de los propietarios:** Los propietarios pueden asumir cargas generales en una o varias de las siguientes modalidades:
 1. Mediante la cesión de los suelos de cargas generales que se encuentren dentro y en el área de influencia del ámbito del Plan Parcial San Jorge - Novilleros.
 2. Mediante la ejecución directa de parte o la totalidad de las obras correspondientes de las cargas generales, tales como vías del sistema vial principal y/o la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
- B. **Por parte del Municipio:** En contraprestación a la asunción de cargas generales por parte de los propietarios, en cualquiera de las modalidades señaladas en el literal anterior, el municipio a través de la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial al momento de la aprobación de las respectivas licencias urbanísticas deberá otorgar el beneficio de Compensación tributarias con respecto a la participación en la Plusvalía. Siempre y cuando no hayan sido





contabilizadas para el pago de las cargas que hubiere lugar en el respectivo sistema de reparto.

Artículo 99°. Condiciones para adelantar la actuación de urbanización. De conformidad a lo estipulado en el Decreto 4065 de 2008, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. En suelo de expansión urbana: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.

2. En suelo urbano:

2.1. Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

2.2. Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

2.2.1. Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

2.2.2. Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general según lo señalado en el artículo 42 del Decreto 564 de 2006.

No obstante, la actuación de urbanización deberá llevarse a cabo mediante plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que tratan los numerales 2.2.1.y 2.2.2.

Parágrafo 1. También se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo 10 del Decreto 2181 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

TITULO IX

PROCEDIMIENTOS

CAPÍTULO I.

RESERVAS Y AFECTACIONES

Artículo 100°. Zonas de reserva para la imposición de futuras afectaciones. Las zonas de reserva a que se refiere esta disposición, son las áreas del Municipio que de conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o con cualquiera de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema vial principal de la ciudad, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana y, en general de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, o para protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.



Artículo 101°. Determinación de las áreas de reserva. La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el artículo anterior, se hará mediante resoluciones de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, igualmente corresponde a la Secretaría de Planeación el levantamiento y modificación de las citadas zonas.

Artículo 102°. Definición de afectación. La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el capítulo X de la ley 388 de 1997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de protección o ambiental.

51

Artículo 103°. Entidades que pueden imponer las afectaciones. Las afectaciones podrán ser impuestas por el Municipio de Mosquera, cuando sea este el que deba adquirir los inmuebles afectados, o por cualquier otra entidad del orden Municipal en cuyo favor deban establecerse según la finalidad de la misma.

Artículo 104°. Procedimiento para la imposición de afectaciones. En lo no previsto expresamente en el presente Plan, el proceso de imposición de afectaciones se regirá por las disposiciones pertinentes que regulan los procedimientos administrativos de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo.

La iniciación del proceso de imposición de una afectación se llevará a cabo por la entidad competente, una vez adoptada la decisión administrativa de acometer la obra, el programa o el proyecto que la justifique.

Artículo 105°. Contenido de los actos administrativos que impongan afectaciones. Las resoluciones que impongan afectaciones contendrán, al menos, lo siguiente:

1. El nombre de la entidad que impone la afectación;
2. La denominación de la obra pública, programa o proyecto que ocasiona la afectación, o la indicación de que se trata de protección ecológica o ambiental, o si se ocasiona en virtud de ambas causas;
3. La identificación del inmueble afectado por el número de su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, la cual, si no existiere, será creada por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital para la imposición de la afectación;
4. La delimitación precisa de la parte del inmueble cuando la afectación sea parcial. De ser posible, se acogerá un plano oficial que contenga la demarcación cartográfica del área afectada, plano que formará parte integrante de la decisión. Cuando las áreas afectadas cubran más del 60% de un inmueble, o lo fraccione de manera que sus partes sufran sensible demérito o carezcan de idoneidad para ser desarrolladas, se afectará la totalidad del inmueble.
5. La identificación de la norma mediante la cual se hubiere hecho la reserva del área respectiva.

Artículo 106°. Notificación y recursos. Las resoluciones que impongan afectaciones deberán ser notificadas en la forma prevista en el del Código Contencioso Administrativo. Contra las resoluciones que impongan afectaciones sólo procede el recurso de reposición. Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no proceden recursos de la vía gubernativa.

Artículo 107°. Registro de las afectaciones. En firme la resolución que contiene la afectación se registrará en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos competentes, a solicitud de la entidad que la haya impuesto.

Una vez registrada, la entidad que haya impuesto la afectación enviará copia del acto administrativo de imposición y del folio de matrícula inmobiliaria en el que aparezca inscrita, a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial para la elaboración del inventario de afectaciones que estará a su cargo.





Artículo 108°. Levantamiento de afectaciones. Sin perjuicio de la compensación que pudiere haber conforme a lo previsto anteriormente, las afectaciones podrán ser levantadas mediante la revocatoria directa de los actos de imposición respectivos, siempre que se determine que la zona, inmueble o parte del mismo objeto de la restricción, no es necesaria para la ejecución del proyecto, o cuando la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar.

CAPÍTULO II.

ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

52

Artículo 109°. Adquisición de inmuebles por entidades públicas del orden Municipal. El Municipio de Mosquera es competente para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la ley 388 de 1.997 y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública.

Artículo 110°. Objeto Específico de la Adquisición. El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en desarrollo del artículo 58 de la ley 388 de 1.997, sin necesidad de que exista un acto jurídico específico que así lo declare.

Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de la adquisición necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

Artículo 111°. Realización de Estudios. Identificado el inmueble o inmuebles objeto de la adquisición, la entidad adquirente coordinará la realización de los levantamientos topográficos, los estudios de títulos y las investigaciones sobre la situación fiscal de los inmuebles objeto de adquisición, los inventarios de inmuebles y mejoras existentes, los trabajos de campo a que haya lugar y, en general, todos los demás trabajos que tengan por objeto obtener la información sobre aspectos que puedan incidir en la proyectada adquisición, para efectos de determinar las condiciones del negocio que deben quedar plasmadas en la oferta de compra respectiva.

CAPÍTULO III.

SANEAMIENTO Y TITULACION DE LA PROPIEDAD PUBLICA

Subcapítulo 1.

Bienes de propiedad de la entidad publica

Artículo 112°. Bienes de Uso Público. Son aquellos de propiedad de la Nación o entidades territoriales cuyo uso pertenece a todos los habitantes de un territorio; son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Clasificación De Los Bienes De Uso Público
Los bienes de uso público se clasifican en:

- Bienes de uso público marítimo: equivalentes al mar territorial, conformado por una legua marina medida desde la línea de más baja marea.
- Bienes de uso público terrestre: tales como las calles, plazas, puentes, caminos públicos.
- Bienes de uso público fluvial y lacustre: conformados por los ríos, incluyendo las aguas que corren por el territorio nacional en cauces naturales o no, exceptuando las privadas.
- Bienes de uso público representados en las zonas de cesión obligatorias derivadas de los proyectos urbanísticos.



- Bienes de uso público aéreo: conformado por las ondas telegráficas, la energía solar, las ondas de televisión.
- Los bienes ejidos.
- Los humedales

Artículo 113°. Bienes Fiscales. Son los bienes de propiedad de entidades públicas cuyo uso no pertenece a todos los habitantes.

Clasificación De Los Bienes Fiscales
Los bienes fiscales se clasifican en:

- Bienes fiscales propiamente dichos: son aquellos cuya propiedad pertenece a las entidades de derecho público de carácter nacional, departamental o municipal y destinados para su funcionamiento o que prestan un servicio público.
- Bienes fiscales adjudicables: son los bienes inmuebles del Estado destinados a ser adjudicados a las personas que cumplan los requisitos establecidos en la Ley.

53

Artículo 114°. Bienes Baldíos. Son los inmuebles situados dentro de los límites territoriales de propiedad de la Nación y que carecen de otro dueño.

Clasificación De Los Bienes Baldíos
Los bienes baldíos se clasifican en:

- Baldíos rurales
- Baldíos urbanos

Artículo 115°. Bienes Vacantes. Son los bienes ubicados en el territorio nacional de propiedad de la Nación, sin dueño aparente o conocido.

Subcapítulo 2.

Saneamiento de la Propiedad Publica Inmobiliaria

Artículo 116°. Concepto de Saneamiento de la Propiedad Pública Inmobiliaria. El saneamiento de la propiedad pública inmobiliaria es la consolidación de la propiedad y titularidad de los bienes inmuebles en el patrimonio de las entidades de derecho público del orden nacional, departamental, distrital o municipal. Por lo anterior, las entidades deben generar mecanismos eficaces de diagnóstico, identificación y definición de la situación jurídica, que permitan aplicar los instrumentos Jurídicos disponibles para sanear la propiedad.

Artículo 117°. Instrumentos para el saneamiento de la propiedad pública inmobiliaria.

- Escritura Pública
La escritura pública es el instrumento que contiene las declaraciones de voluntad; su proceso de formación está determinado por la recepción, extensión, otorgamiento y autorización. Para todos los efectos de transferencia de bienes inmuebles, constituye el acto solemne por excelencia. Los contratos más comunes respecto de los cuales se predica la escritura pública son la compraventa, la dación en pago, la donación, la cesión, etc.
- Resoluciones Administrativas
Son declaraciones unilaterales de voluntad de la Administración que tienen por finalidad con el fin de crear situaciones jurídicas particulares. La Ley 388 de 1997, por ejemplo, para los programas de titulación de bienes fiscales ocupados con vivienda de interés social, establece que la transferencia de dominio se realiza a través de la expedición de resoluciones administrativas.
- Actas
Las actas de cesión o entrega de bienes inmuebles que hacen algunas entidades públicas a favor de otras en cumplimiento de un mandato legal expreso, tienen el mismo alcance de las escrituras públicas.
- Normas
Los decretos, leyes y acuerdos constituyen el antecedente inmediato para la disposición de bienes inmuebles de propiedad pública, sin que la norma señale el mecanismo para hacerlo. En este caso, los municipios deben reglamentar de manera autónoma el documento a través del cual se efectuará la cesión o transferencia de la propiedad
- Procedimientos Administrativos



Mediante la aplicación de procedimientos administrativos se propende la adjudicación de bienes baldíos rurales y urbanos, tal como se identifica en las leyes 137 de 1959, 70 de 1993 y 160 de 1994, y sus decretos reglamentarios.

- **Actas De La Nación**
Son actos administrativos mediante los cuales la Nación transfiere a las entidades territoriales los inmuebles de su propiedad por mandato expreso de la Ley. Estas actas constituyen título traslativo de dominio y son objeto de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, acreditando de esta manera la plena propiedad a favor de la entidad a la cual se le entrega el inmueble

Subcapítulo 3.

Procedimientos para el Saneamiento de la Propiedad Publica Inmobiliaria

Artículo 118°. Diagnóstico general sobre la situación de la propiedad

Pública inmobiliaria. Algunos inmuebles de propiedad pública presentan situaciones irregulares en su tradición que, además de afectar el estado contable de las entidades territoriales del orden nacional, departamental, distrital y municipal, impiden realizar inversiones y actos de disposición, generando incertidumbre en la identificación de los recursos físicos.

Constituye una obligación legal de las entidades territoriales, a la luz de la Ley 716 de 2001, modificada por la Ley 901 de 2004, iniciar los procesos de saneamiento pleno de la propiedad pública inmobiliaria, para lo cual se establecerán a continuación los mecanismos y procedimientos que permitan obtener este resultado.

Una vez establecido el diagnóstico de la situación jurídica de cada inmueble de propiedad pública, se procederá a aplicar el procedimiento más adecuado para sanear el inmueble, dependiendo de la naturaleza jurídica del bien. En este sentido, se identifican tres tipos de acciones principales a realizar: estudio de títulos, estudio urbanístico y diagnóstico catastral con base en visita a terreno.

- **Estudio de títulos:** Es la evaluación de la tradición histórica del inmueble, con el fin de identificar limitaciones, afectaciones, gravámenes o cualquier otro acto que genere incertidumbre sobre la propiedad del inmueble, ocurrido durante los últimos veinte años, o durante los últimos diez años, a partir de la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002. Se pretende que el estudio de títulos permita definir la viabilidad jurídica y los instrumentos requeridos para sanear el inmueble.
- **Estudio urbanístico:** Forma parte del diagnóstico general que se debe hacer del inmueble, destinado a identificar la situación del predio de conformidad con las determinaciones de carácter urbanístico, adoptadas con base en los planes de ordenamiento territorial que señalan los usos del suelo, tipos de construcción, afectaciones urbanísticas, entre otros. La fuente principal de este diagnóstico proviene de las certificaciones o constancias dadas por la autoridad competente representada en las Curadurías Urbanas, en las Oficinas de Planeación o en la entidad que haga sus veces.
- **Diagnóstico Catastral por visita a terreno:** Es la visita técnica realizada al predio, con el fin de verificar en terreno la situación cierta y real del inmueble para establecer, entre otros, situaciones de invasión, la cabida, los linderos y el área construida.

Cada uno de los procedimientos que se señalan a continuación incluye la identificación de los actos mediante los cuales el municipio puede adquirir, enajenar o sanear su propiedad inmobiliaria, culminando con el registro del documento en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

La identificación de cada procedimiento con el instrumento jurídico a aplicar se complementa con el código de registro inmobiliario que corresponde a cada acto otorgado, a fin de garantizar la seguridad de su inscripción en el registro público inmobiliario.

Artículo 119°. Adquisición de bienes fiscales por parte de las entidades territoriales. El siguiente procedimiento se aplica una vez exista la decisión administrativa de adquirir el bien inmueble, se hayan agotado los procedimientos establecidos en la Ley 80 de 1993, se realice el estudio de títulos, el estudio urbanístico y el diagnóstico catastral y se defina el tipo de contrato por medio del cual se efectuará la transferencia del dominio, que puede ser, entre otros, la compraventa, la dación en pago y la permuta. El procedimiento es el siguiente:



- **Elaboración de la minuta**
Una vez obtenida la viabilidad jurídica para la adquisición del inmueble, se procederá a elaborar la minuta respectiva con las cláusulas legales obligatorias de que trata el Decreto 960 de 1970 y las especiales que deben incluirse en virtud de la naturaleza del contrato a otorgar. Esta minuta se enviará a reparto notarial si en el municipio existen dos o más notarías.
- **El proyecto escriturario**
Cuando la notaría haya enviado la minuta con todos los documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura, tales como pago impuesto predial, paz y salvo catastral, paz y salvo de propiedad horizontal, etc., el municipio debe revisar el texto a fin de verificar si se adecúa a la minuta enviada. De no ser así, se devolverá a la notaría para que haga las correcciones que se indiquen. Si la minuta elaborada por la notaría cumple con los requisitos de Ley y el texto se adecúa al de la minuta aprobada, ésta será otorgada (firmada), primero por el tradente y luego por el municipio. Debe observarse que de conformidad con la Resolución No. 6810 de 2004, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, cuando comparecen en el otorgamiento de una escritura una persona natural o jurídica de derecho privado y una entidad pública, los derechos notariales los pagará en su totalidad la persona natural o jurídica de derecho privado.
- **La Escritura pública**
Una vez remitido el proyecto escriturario debidamente otorgado por el municipio a la Notaría, debe ser autorizado por el notario, en virtud de lo cual nace la escritura pública; expedidas las copias se llevarán a la oficina de registro para su inscripción. Los derechos e impuestos de registro estarán a cargo del particular conforme lo señala el Decreto 1420 de 1998.
- **Nueva tradición**
Con la primera copia de la escritura debidamente registrada, el predio adquirido queda incorporado dentro del inventario de inmuebles del municipio. Se procede a recibir el inmueble mediante acta respectiva, culminando de esta manera el procedimiento de adquisición de inmuebles por parte del municipio.

CAPITULO X.

AVISOS, VALLAS Y PASACALLES

Artículo 120°. En relación a la reglamentación de avisos, Vallas y pasacalles se adoptaran en su totalidad las normas establecidas en la **LEY 140 DE 1994** "por la cual se reglamenta la Publicidad Exterior Visual en el Territorio Nacional" o las normas que la adicionen o sustituyan.

Artículo 121°. Elementos. Para los efectos del presente acuerdo se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos colocados a instancias de la administración para el servicio, uso y disfrute del público y que hacen parte del medio ambiente urbano y del espacio público del Municipio. Así como también los que ofrecen información, orientación y mejores condiciones de seguridad, tranquilidad e higiene.

Son elementos de Amoblamiento urbano, entre otros los siguientes:

- De comunicación: Las cabinas telefónicas, los buzones;
- De información: La nomenclatura, la señalización, las carteleras locales, los mogadores, las identificaciones arquitectónicas o urbanas;
- De organización: Las señales de tránsito, los semáforos, los paraderos, los bolardos, los transformadores eléctricos, las cajas de teléfonos, las tapas de las alcantarillas;
- De ambientación: El alumbrado público, las bancas, asientos y materas, los objetos decorativos, los monumentos y esculturas;
- De recreación: Los juegos y aparatos de pasatiempo de propiedad pública;
- De servicios varios: Las casetas de expendio de dulces, revistas, flores y otros;
- De salud e higiene: Los baños y objetos recolectores de basura;
- De seguridad: Los hidrantes, barandas, cerramientos;
- Los que se autoricen en los contratos de concesión para el mantenimiento del espacio público.

Paragrafo 1. La entidad oficial que instale o autorice instalar elementos de mobiliario urbano, será responsable, directamente o a través de terceros del mantenimiento y perfecta conservación de los mismos.

Artículo 122°. Prohibiciones. No podrá colocarse publicidad exterior visual en los siguientes sitios:



- a) En las áreas que constituyan espacio público de conformidad con las normas municipales y la Ley 388 de 1997, o con las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan;
- b) En las zonas históricas, edificios, o sedes de entidades públicas y embajadas, salvo que se trate de los avisos que indican el nombre de las entidades, embajadas y lugares históricos y de la publicidad exterior visual que de manera eventual anuncie obras de remoción o eventos artísticos;
- c) En las zonas declaradas como reservas naturales, hídricas y en las zonas declaradas de manejo y preservación ambiental, excepto las vallas de tipo institucional que informen sobre el cuidado de estas zonas, las cuales en todo caso deberán ser armónicas con el objeto de esta norma.
- e) En lugares en los que su colocación obstaculice el tránsito peatonal, en donde interfiera con la visibilidad de la señalización vial, informativa y de la nomenclatura urbana, aun cuando sean removibles, y
- f) Sobre vías principales y metropolitanas, no se permitirá publicidad exterior visual en movimiento, ya sea como pasavía o en estructura de cualquier naturaleza o en soporte tubular.

56

Artículo 123°. Definición aviso. Entiéndase por aviso conforme al numeral 3° del artículo 13 del Código de Comercio el conjunto de elementos distintos de los que adornan la fachada, compuesto por logos y letras o una combinación de ellos que se utilizan como anuncio, señal, advertencia o propaganda que con fines profesionales, culturales, comerciales, turísticos o informativos se instalan adosados a las fachadas de las edificaciones.

Parágrafo. No serán considerados como avisos aquellos elementos destinados a señalar el ingreso y salida de los establecimientos, ni los horarios de atención al público.

Artículo 124°. Ubicación. Los avisos deberán reunir las siguientes características:

- a) Sólo podrá existir un aviso por fachada de establecimiento, salvo que la edificación contenga dos (2) o más fachadas en cuyo caso se autorizará uno por cada uno de ellas. Lo anterior sin perjuicio de aquellos establecimientos que puedan dividir su aviso según las reglas contenidas en este artículo;
- b) Los avisos no podrán exceder el 30% del área de la fachada del respectivo establecimiento;
- c) Cuando en una misma edificación se desarrolle varias actividades comerciales éstas se anuncian observando los requerimientos de este acuerdo. Cuando en la misma edificación existan establecimientos de comercio con fachadas hacia la vía pública cada uno de ellos podrá anunciar en su respectiva fachada observando las limitaciones anteriores;
- d) Las estaciones para el expendio de combustible y los establecimientos comerciales con área de parqueo superior a 2.500 m² podrán colocar un aviso comercial separado de la fachada, dentro del perímetro del predio, siempre y cuando no anuncie en mismo un sentido visual del que se encuentre en la fachada del establecimiento comercial ni se ubique en zonas de protección ambiental, zonas de sesión tipo A, andenes, calzadas de vías y donde este acuerdo lo prohíbe. En este caso, la altura máxima permitida será de quince (15) metros contados desde el nivel del piso hasta el punto más alto y la superficie no podrá ser superior a 15 metros cuadrados;
- e) Los edificios de oficinas ubicados sobre ejes de actividad múltiple que tengan más de cinco pisos podrán tener su propia identificación la cual podrá estar ubicada en su cubierta o en la parte superior de la fachada, y
- f) En los inmuebles donde operen redes de cajeros automáticos se permitirá que éstos cuenten con sus respectivos avisos, los cuales se consideran para todos los efectos avisos distintos de aquellos que corresponden a los establecimientos de comercio ubicados en el inmueble. En todo caso estos avisos no podrán ocupar más del 30% del área del frente cajero.

Artículo 125°. No está permitido colocar avisos bajo las siguientes condiciones:

- a) Los avisos volados o salientes de la fachada;
- b) Los que sean elaborados con pintura o materiales reflectivos;
- c) Los pintados o incorporados en cualquier forma a las ventanas o puertas de la edificación, y
- d) Los adosados o suspendidos en antepechos superiores al segundo piso.

Artículo 126°. Responsables. Son responsables por el incumplimiento de lo que aquí se reglamenta la persona natural o jurídica que elabore el aviso, el anunciante y el propietario del establecimiento o predio que coloque el aviso sin el cumplimiento de



los requisitos previstos quienes se harán acreedores a las sanciones establecidas en este acuerdo.

Artículo 127°. Definición Vallas. Entiéndese por valla todo anuncio permanente o temporal utilizado como medio masivo de comunicación, que permite difundir mensajes publicitarios, cívicos, comerciales, turísticos, culturales, políticos, institucionales, artísticos, informativos o similares; que se coloca para su apreciación visual en lugares exteriores y que se encuentra montado sobre una estructura metálica u otro material estable con sistemas fijos; el cual se integra física, visual, arquitectónica y estructuralmente al elemento que lo soporta.

Artículo 128°. Ubicación Vallas. Las vallas en el Municipio de Mosquera podrán ubicarse en los inmuebles ubicados en vías tipo V-1 y V-2.

57

Las vallas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Distancia. La distancia mínima entre vallas será de 160 metros en vías con tramos de actividad y de 320 metros en vías sin tramos de actividad;

b) Dimensiones vallas de estructura tubular. La altura máxima será de 24 metros, el área de la valla no podrá tener más de 48 metros cuadrados y no podrá sobresalir del límite del inmueble;

c) Dimensiones vallas de estructura convencional. El área de valla no podrá tener más de 48 metros cuadrados y podrá instalarse en culatas (sin exceder el 70% del área de la misma), en las cubiertas de edificios la valla no podrá sobresalir los costados de la edificación que la soporta.

d) Medios informativos electrónicos. En los tableros o vallas electrónicas se podrá anunciar únicamente información ambiental, servicios públicos, medidas o sistemas de seguridad o transporte, prevención de riesgos, así como campañas culturales, cívicas, de recreación y salud pública. Podrán instalarse excepcionalmente sobre espacio público de acuerdo con el reglamento que el Alcalde Mayor expida para el caso. Estos elementos no podrán anunciar electrónicamente marca, producto o servicio con propósito comercial alguno. El área expuesta del elemento será inferior a 8 metros cuadrados. Quienes patrocinen la colocación de tableros electrónicos tendrán derechos a hacer anuncios publicitarios fuera del tablero electrónico en un área no mayor al 10%, y

e) En vehículos automotores. Se prohíbe fijar, pintar o adherir publicidad exterior visual en vehículos salvo la que anuncia productos o servicios en desarrollo del objeto social de la empresa que utiliza el vehículo para el transporte o locomoción de los productos o la prestación de servicios. Lo anterior no aplica para vehículo de transporte público que utilice combustibles exceptuados del control de emisiones contaminantes o de una edad inferior a 5 años con referencia al año modelo, siempre y cuando no contravenga las normas de tránsito de igual o superior jerarquía y en las condiciones que se señalan a continuación:

En las capotas de los vehículos autorizase la colocación de publicidad exterior visual, siempre y cuando se instale sobre un aditamento resistente a los fenómenos naturales, de forma tal que se integre visualmente al elemento portante, en forma paralela y que su tamaño no supere el 50% del área de la capota ni tenga una altura superior a sesenta centímetros.

En los costados laterales y posterior de buses de servicio público con no más de 10 años de antigüedad de su año modelo original, se podrá pintar publicidad visual siempre y cuando se haga en pintura resistente a la intemperie y no reflectora. En todos los casos la publicidad deberá estar impresa y ocupar un área no superior al 15% de la superficie del lado donde se instale.

Artículo 129°. Prohibición. En ningún caso, las vallas podrán tener un área superior a 48 M² en lotes sin construir, ni podrán utilizar pintura o materiales reflectivos.

Artículo 130°. Las vallas podrán ser iluminadas interior o exteriormente, siempre y cuando no afecten residencias ni generen servidumbres de luz.



En todo caso el propietario de la valla deberá observar y cumplir los requisitos establecidos en las leyes 142 y 143 de 1994 o aquellas que reglamenten, modifiquen o sustituyan.

Artículo 131°. Vallas Institucionales. Las vallas institucionales tienen por objeto comunicar actividades de los organismos del Estado. Se registrarán por lo previsto en este acuerdo y sólo por excepción podrán utilizarse en el espacio público adyacente a la obra en desarrollo. Estas vallas son temporales y contienen información institucional, preventiva, reglamentaria o direccional sobre servicios, medidas o sistemas de seguridad o transporte, construcción y reparación de obras y vías, programas de recreación, medio ambiente, salud e higiene o comportamientos cívicos. El área máxima será de 18 M2. Se podrá utilizar pintura o materiales reflectivos.

Artículo 132°. Vallas en vehículos automotores. Son aquellas que se han fijado o adherido en vehículos automotores, siempre y cuando no contravengan las normas de tránsito de igual o superior jerarquía y en las condiciones que se señalan a continuación:

En las capotas de los vehículos autorizarse la colocación de publicidad exterior visual, siempre y cuando se instale sobre un aditamento resistente a los fenómenos naturales, de tal forma que se integre visualmente al elemento portante, en forma paralela y que su tamaño no supere el 50% del área de la capota, ni tenga una altura superior a sesenta (60) centímetros.

En los costados laterales y posterior de los vehículos automotores, se podrá colocar publicidad visual, siempre y cuando se instale en materiales resistentes a la intemperie, los cuales en ningún caso podrán superar en más de un (1) centímetro de espesor la carrocería del vehículo.

Artículo 133°. Responsables. Para los efectos de lo señalado en este decreto, será responsable por el incumplimiento de lo que aquí se reglamenta el propietario de la estructura en la que se anuncia, el propietario del establecimiento y el propietario del inmueble o vehículo.

Parágrafo.- El propietario de inmueble o vehículo y el anunciante de la valla serán responsables en caso de no identificarse al propietario de la estructura.

Artículo 134°. Definición pasacalles o pasavías y pendones. Son formas de publicidad exterior visual que tienen como finalidad anunciar de manera eventual o temporal una actividad o evento, o la promoción de comportamientos cívicos. Estos anuncios serán registrados ante el alcalde local. No podrán contener mensajes comerciales o de patrocinador en un área superior al veinticinco (25%) por ciento del tamaño total del pasacalle o pendón. Éstos podrán colocarse por un tiempo no superior a 72 horas antes del evento y durante el desarrollo del mismo.

Artículo 135°. Retiro o desmonte pasacalles o pasavías y pendones. Los pasacalles y los pendones registrados deberán ser desmontados por quien hizo el registro dentro de las siguientes veinticuatro (24) horas después de terminado el evento o actividad.

Artículo 136°. Características generales de los pendones. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Elaborados en tela o similares o pegados en la parte superior e inferior a una reglilla de madera.
2. Se permitirá la colocación de pendones en las vías públicas para los siguientes eventos: cívicos, institucionales, culturales, artísticos, políticos y deportivos.
3. Entre uno y otro deberá existir una distancia mínima de 200 mts.

Artículo 137°. Características generales de los pasacalles o pasavías. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Deberán ser elaborados en telas o materiales similares y perforados de tal forma que permitan la libre circulación del aire;



2. Entre uno y otro deberá existir una distancia mínima de trescientos (300) mts.
3. Deberán estar instalados a una altura única de cinco (5) mts. Con relación al nivel de la calzada;
4. Podrán contener mensajes publicitarios siempre y cuando éstos no sobrepasen del (25%) del área del elemento; y

Parágrafo. Se permitirá su instalación únicamente sobre ejes de tratamiento de carácter zonal y local.

Artículo 138°. Responsables. Son responsables por el incumplimiento de lo que aquí se dispone, el que registra o en su defecto el anunciante.

Artículo 139°. Sanciones. Sin perjuicio de las acciones populares establecidas en la Constitución y la ley, cuando se hubiese colocado publicidad exterior visual, en sitios prohibidos por la ley y este acuerdo o, en condiciones no autorizadas por éstos cualquier persona podrá solicitar su remoción o modificación ante la autoridad competente. La solicitud podrá presentarse verbalmente o por escrito, de conformidad con el artículo 5° del Código Contencioso Administrativo. De igual manera sin perjuicio del ejercicio de la acción popular, la entidad competente podrá iniciar una acción administrativa de oficio, para determinar si la publicidad exterior visual se ajusta a la ley.

Artículo 140°. Recibida la solicitud o iniciada de oficio la actuación, el funcionario verificará si la publicidad se encuentra registrada y si no se ha solicitado su registro dentro del plazo señalado por este acuerdo se ordenará su remoción. De igual manera el funcionario deberá ordenar que se remueva o modifique la publicidad exterior visual que no se ajuste a las condiciones de este acuerdo tan pronto tenga conocimiento de la infracción cuando ésta sea manifiesta o para evitar o remediar una perturbación del orden público en los aspectos de defensa nacional, seguridad, tranquilidad, salubridad y circulación de personas y cosas o graves daños al espacio público.

En casos anteriores, la decisión debe adoptarse y notificarse dentro de los diez (10) días hábiles al día de recepción de la solicitud o de la iniciación de la actuación indicando los recursos que admite el Código Contencioso Administrativo para agotar la vía gubernativa. Si la decisión consiste en ordenar la remoción de la publicidad exterior visual, el funcionario fijará un plazo no mayor de tres (3) días hábiles para que el responsable de la publicidad, si es conocido, la remueva o la modifique. Vencido este plazo, ordenará que las autoridades de policía las remuevan a costa del infractor.

Cuando la publicidad exterior visual se encuentre registrada y no se encuentre dentro de los eventos previstos en el inciso tercero de este artículo, el alcalde, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes de la recepción de la solicitud o de la iniciación de la actuación, debe promover las acciones procedentes ante la jurisdicción competente para solicitar la remoción o modificación de la publicidad. En estos casos se acompañará a su escrito copia auténtica del registro de la publicidad.

Parágrafo. Las vallas, avisos, pasacalles y demás formas de publicidad exterior visual que sean removidas y no reclamadas por el propietario dentro de los cinco (5) días siguientes de la fecha de ejecutoria de la resolución que ordena la remoción podrán ser donadas por la administración a un establecimiento de asistencia social de naturaleza pública o destruirlas.

Artículo 141°. Multas. Los infractores de este decreto incurrirán en multas de uno y medio (1½) a diez (10) salarios mínimos legales mensuales según la gravedad de la contravención y el desmonte del respectivo elemento de publicidad si fuese el caso. El infractor tendrá un plazo de diez días para acatar la orden; en caso de desacato por parte del infractor a dicha sanción, la autoridad competente podrá multar nuevamente en las mismas condiciones establecidas en el presente acuerdo.

Quien instale publicidad exterior visual en propiedad privada, sin el consentimiento del propietario, poseedor o tenedor, deberá retirarla en el término de veinticuatro (24) horas después de recibida la respectiva notificación.



Parágrafo. Los dineros recaudados por concepto de sanciones serán destinados para programas de mitigación, control de la contaminación visual y reparación de los daños causados por el incumplimiento.

Artículo 142°. El funcionario que actúe contraviniendo lo establecido en el presente decreto incurrirá en causal de mala conducta.

Artículo 143°. Licencias y/o autorizaciones vigentes. Las licencias y autorizaciones vigentes antes de ser expedido este decreto conservarán su validez hasta la fecha de su vencimiento.

Parágrafo 1. En caso de no haberse señalado plazo en la licencia o permiso, concedido a la publicidad exterior visual, tal permiso o licencia perderá su validez doce (12) meses después de la entrada en vigencia de este acuerdo.

Parágrafo 2. La publicidad exterior visual que no cuente con ningún tipo de Licencia o permiso deberá ser registrada dentro de un plazo no mayor a seis (6) meses a solicitud del anunciante. Las solicitudes de registro se evaluarán teniendo en cuenta lo estipulado en este acuerdo, vencido este plazo la publicidad visual que no esté registrada se le aplicará la sanción establecida en el artículo 32 de esta disposición.

Artículo 144°. Desmante de vallas. En el proceso de desmante de vallas, tendrá prelación para permanecer en el respectivo lugar, la valla con el registro o licencia más antiguo que se encuentre de conformidad con las normas vigentes al momento de su instalación.

Artículo 145°. Publicidad política. Lo concerniente a la publicidad política se regirá por las normas legales vigentes y por lo establecido en el presente decreto.

Artículo 146°. La publicidad exterior visual es un medio masivo de comunicación reconocido por la Constitución Política y regulado de manera específica por la Ley 140 de 1994, que la determina como una actividad libre previo el cumplimiento de ciertos requisitos previamente establecidos.

CAPITULO X.

AVISOS, VALLAS Y PASACALLES

Artículo 147°. Infracciones Urbanísticas. De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 y la ley 810 de 2003 la norma que la adicione, modifique o sustituya toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes básicos de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas:

1. Dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se consideraran graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.
2. Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios, en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.
3. En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 148°. Procedimiento de Imposición de Sanciones. Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, La ley 810 de 2003 las autoridades competentes observaran los procedimientos previstos en el Código Contencioso administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

Parágrafo. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997, y cese la conducta infractora.



Artículo 149°. Sanciones urbanísticas. De acuerdo al Artículo 104 de la Ley 388 de 1997, a la ley 810 de 2003 y las normas que lo adicionen, sustituyan y complementen, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte de los alcaldes municipales, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicaran multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.
2. En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.
3. Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollaran en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementaran hasta en un cien por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
4. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicaran multas sucesivas que oscilaran entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
5. En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.
6. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, se aplicaran multas sucesivas que oscilaran entre cincuenta (50) y trescientos salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
7. En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
8. Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los cierren sin su debida autorización de las autoridades municipales, se aplicaran multas sucesivas que oscilaran entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.
9. En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 88 del presente decreto.
10. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

Parágrafo. El producto de estas multas ingresara al tesoro municipal.

Artículo 150°. Restitución de elementos del espacio público.- Conforme a lo establecido en el Artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4o. del artículo 86 del



presente decreto y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

Parágrafo.- Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

Artículo 151°. Aplicación de las normas. De observarse discrepancias entre las disposiciones contenidas en las normas del Plan de Ordenamiento Municipal y su revisión, con la cartografía o con los textos del documento técnico de soporte, se aplicaran las normas contenidas en dichos actos administrativos.

Parágrafo 1. Las imprecisiones cartográficas serán dilucidadas mediante resolución expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, y se registrarán en el mapa temático que por su expedición se modifique con el objeto de mantener actualizada la cartografía del municipio.

Parágrafo 2. El acto administrativo que se expida para corregir imprecisiones debe considerar la armonía de las soluciones cartográficas con las disposiciones del Acuerdo 020 de 2006, la continuidad y permanencia de los perímetros establecidos para los diferentes usos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos; y la concordancia entre los distintos mapas y diferentes escalas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 152°. Adecuación de las normas. En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2o. del Artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

En los casos previstos en el numeral 3o. del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea el caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

Parágrafo. Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

TITULO XII.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 153°. En caso que se presenten indeterminaciones en el articulado del presente Decreto, y/o ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, la facultad de interpretación le corresponde a la autoridad de planeación, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.



Artículo 154°. Régimen de transición. Las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del Artículo 16 del Decreto 1469 de 2010.

Artículo 155°. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Parágrafo 1. Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado podrá, por una sola vez, solicitar que la nueva licencia para concluir las obras iniciadas, se le conceda con base en la misma norma con la que se otorgó la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente y que no haya transcurrido un término mayor a treinta (30) días hábiles entre el vencimiento de la licencia y la solicitud de la nueva licencia.

Parágrafo 2. El constructor o el urbanizador, manifestará bajo la gravedad de juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:
En el caso de las licencias de urbanismo, que las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un cincuenta por ciento (50%).
En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

Artículo 156°. Vigencia y derogatoria: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones de igual o menor jerarquía que le sean contrarias, especialmente las contenidas en el Decreto Municipal 108 de 2010.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en la Alcaldía Municipal de Mosquera Cundinamarca a los días del mes Agosto de Dos Mil Catorce (2014)

26 AGO 2014

NICOLÁS GARCÍA BUSTOS
Alcalde Municipal

Proyecto :
Vo.Bo.:

Arq. Martha Elizabeth Becerra Abril - Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial.
Dr. Freddy Orjuela - Jefe Oficina Asesora Jurídica - Alcaldía
Dr. Richard Guzmán - Asesor del despacho - Alcaldía

