

DECRETO 092 DEL 12 DE JUNIO DE 2.000

POR EL CUAL, SE EXPIDE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARA EL MUNICIPIO DE MOSQUERA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

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 15º de la Ley 388 de 1.997, y el Artículo 9º del Acuerdo 001 del 23 de Febrero de 2000, expide el siguiente:

DECRETO REGLAMENTARIO SOBRE NORMAS DE URBANISMO, PARCELACION, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES EN GENERAL

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN: El presente Decreto establece la reglamentación urbanística general que contiene las normas básicas sobre urbanismo, parcelación, arquitectura y construcciones en general, de conformidad con el Acuerdo 001 del 23 de febrero de 2.000 que adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, por este Decreto, por las Leyes, Decretos y Resoluciones particulares sobre la materia y aplicables en la jurisdicción del Municipio de Mosquera, Departamento de Cundinamarca.

ARTÍCULO SEGUNDO.- REGLAMENTACIÓN Y CATEGORÍAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.- La Reglamentación de Normas sobre urbanismo, parcelación, arquitectura y construcciones en general, contiene las siguientes normas básicas:

1. **NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES:** Corresponde a los objetivos, políticas y estrategias del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Mosquera, adoptado por el Acuerdo 001 del 2.000 que define, entre otras normas: clasificación y usos del suelo, actuaciones urbanísticas del

espacio público y en especial, sistemas verde ambiental, infraestructura de comunicación vial, de servicios públicos y sociales, formulación y adopción de planes parciales y además, delimita áreas de reserva, zonas de riesgos, conservación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y en general, todo lo referente al medio ambiente para la protección y preservación de los recursos naturales y paisajísticos.

2. **NORMAS URBANISTICAS GENERALES:** Corresponde a las normas urbanísticas, procedimientos e instrumentos reguladores que hacen cumplir los objetivos de las normas urbanísticas estructurales, que contiene, entre otras: índice de edificación o intensidad del uso, densidades, aislamientos, volumetría y además, especificaciones sobre cesiones, afectaciones de redes y equipamientos colectivos de servicio social, así como, actuaciones, tratamientos, procedimientos y requisitos para regular las compensaciones, control y sanciones de urbanismo, parcelación y construcciones en general.
3. **NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS:** Corresponde a las normas específicas y acciones que regulan las autorizaciones establecidas en las normas urbanísticas generales, que contiene, actuaciones de programas y proyectos prioritarios, tales como, vivienda de interes social, reubicación de asentamientos, renovación urbana o mejoramiento integral y planes parciales.

PARÁGRAFO.- CONCEPTO DE PREVALENCIA: Las normas urbanísticas estan jerarquizadas de acuerdo a su naturaleza y aplicación; en consecuencia, el Acuerdo 001 del 2.000 prevalece sobre las normas estructurales, generales y complementarias, y éstas a su vez, en orden descendente de jerarquía.

ARTÍCULO TERCERO.- TERMINOLOGÍA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.- La terminología o definiciones y conceptos utilizados en el presente Decreto, tendrá el significado expreso de su definición normativa y a falta de ésta, será lo aceptado como terminología técnica de urbanismo.

PARÁGRAFO.- Adóptese como Anexo No. 1, la terminología o definiciones de que trata la presente reglamentación y que hace parte integrante del presente Decreto.

TÍTULO II INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO

ARTÍCULO CUARTO.- UBICACIÓN TERRITORIAL.- El municipio de Mosquera limita por el NORTE con los municipios de Madrid y Funza.- Por el ORIENTE con el Distrito Capital de Santafé de Bogotá.- Por el SUR con el Distrito Capital de Santafé de Bogotá y los municipios de Soacha y Bojacá.- y Por el OCCIDENTE con el municipio de Bojacá.

PARÁGRAFO.- Adóptase los límites geográficos por coordenadas del Municipio de Mosquera determinados en el Capítulo I, Numeral 1.1 de la Formulación que forma parte del Acuerdo 001 del 2.000, límites que están sujetos al levantamiento topográfico de los linderos actuales con los municipios colindantes vecinos y verificación catastral vinculada al sistema georeferenciada SIG, hecho que debe ser aprobado por Ordenanza de la Asamblea Departamental y adoptado por Decreto del Alcalde Municipal y que hará parte integrante del presente Decreto.

ARTÍCULO QUINTO.- PERÍMETRO URBANO Y DE SERVICIOS.- EL perímetro urbano y de servicios públicos o sanitario del municipio de Mosquera está conformado por los cascos central y periférico, cuyos límites geográficos son los siguientes:

1. **CASCO CENTRAL:** Por el NORTE con la zona de expansión urbana predio Siete Trojes y el municipio de Funza.- Por el ORIENTE con el municipio de Funza.- Por el SUR con la zona rural parte vereda de Zerreuela, parque municipal del Gualí, ciénaga del Gualí, la variante y carretera Panamericana Troncal de Occidente.- y Por el OCCIDENTE con la carretera Panamericana Troncal de Occidente y el municipio de Madrid.
2. **CASCO PERIFÉRICO:** Por el NORTE con la carretera Panamericana Troncal de Occidente y el municipio de Funza.- Por el ORIENTE con el río Bogotá.- Por el SUR, parte con el límite por coordenadas con la zona rural vereda San Francisco y parte con la futura vía Tomás Cipriano de Mosquera.- y Por el OCCIDENTE con la zona rural agroforestera Corpoica vereda de San José.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Adóptese los límites del perímetro urbano y de servicios públicos o sanitario correspondiente a los cascos central y periférico, adoptados por el Artículo 13 del Acuerdo 001 del 2.000 y que hace parte integrante del presente Decreto.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El perímetro de servicios públicos se extenderá en el tiempo en el suelo de expansión urbana, de conformidad con las previsiones técnicas y económicas, con sujeción a los planes maestros y proyectos de ejecución establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO TERCERO.- El plano de estratificación socioeconómica queda sujeto al levantamiento topográfico y verificación catastral actual del contexto urbano y rural del municipio de Mosquera, instrumento básico para definir la cobertura de prestación de los servicios públicos y el planeamiento o regulación de los barrios subnormales, el cual será adoptado por Decreto del Alcalde Municipal y que hará parte integrante del presente Decreto.

ARTÍCULO SEXTO.- ESTRUCTURA DEL ORDENAMIENTO FÍSICO TERRITORIAL.- El ordenamiento físico territorial del municipio de Mosquera se estructura bajo los siguientes componentes básicos:

1. **MODELO DE ORDENAMIENTO DEL SUELO URBANO:** El ordenamiento del suelo urbano se concibe como un elemento del componente general del territorio municipal, cuyo objetivo básico y fundamental, es el siguiente:

- a. Identificar e implantar de forma eficiente y óptima las actividades afines para mitigar los impactos, generar la consolidación existente y crecimiento futuro hacia el interior del casco urbano, edificabilidad que garantiza bajos costos de infraestructura y la distribución de equidad en cargas y beneficios que éstos implican, y a su vez, define un sector de expansión urbana como plan parcial que lo estructura como futuro desarrollo industrial que consolida el uso y garantiza la demanda de su vocación productiva industrial y además, determina dos sectores que avalan la posibilidad de ejecutar planes parciales con proyectos estratégicos de carácter comercial y/o residencial que incluye programas con vivienda de interés social.
- b. Concebir el espacio público a partir de una red equilibrada y jerárquica de estructura vial del primero y segundo orden, que contempla ejes viales de actividad industrial, comercial y turístico que induce a una mejor accesibilidad, movilidad y conexión entre las zonas y la región, en coherencia con la vía férrea existente; por otra parte, cuenta con una villa olímpica y dos grandes parques, El Carmen y el Municipal del Gualí que a su vez, genera un espacio verde ambiental por integrarse a la Ciénaga del Gualí-Tres Esquinas, aledaños al casco urbano central y además, prevé hacia el futuro en el casco urbano periférico, el parque Puente Grande de carácter lineal integrado al río Bogotá que constituirá el equilibrio ecológico y barrera ambiental en la zona limítrofe con la ciudad capital.
- c. Consolidar y habilitar con altos estándares cualitativos, los equipamientos urbanos existentes e implementar los faltantes que cubra la demanda y optimice la calidad de vida de sus habitantes y además, garantizar la cobertura total en la prestación de los servicios públicos; por otra parte, incentivar el centro histórico con actividades turísticas, culturales e institucionales con el fin de recuperar los hitos que marcaron la historia del municipio, para que sus habitantes adquieran identidad cultural y por ende, se fomente la conservación urbanística, arquitectónica y protección histórica y cultural.

2. MODELO DE ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL: El ordenamiento del suelo rural se concibe como un elemento del componente general del territorio municipal, cuyo objetivo básico y fundamental, es el siguiente:

- a. Potencializar la vocación del suelo rural de manera simultánea para la conservación de los valores ambientales, preservación de los recursos naturales, producción de insumos agropecuario, forestal y minero, y el aprovechamiento de las fuentes de agua; además, consolidar el uso suburbano a partir del fortalecimiento de los centros poblados rurales y al mismo tiempo, generar actividades culturales, turísticas y recreativas.
- b. Concebir el espacio público a partir de la malla vial rural que genera ejes viales de actividad comercial, recreacional e institucional, coherente con la malla ambiental y paisajística que sirven como balance, conexión y articulación con el contexto urbano y al mismo tiempo, la malla verde crea una barrera al proceso de expansión urbana; por otra parte, se crearán incentivos como motor de desarrollo del sector turístico en el entorno

declarado como parque ecológico y turístico de la laguna de la Herrera y las piedras de Usca.

- c. Bajo el principio de sostenibilidad ambiental que permite abastecer los servicios públicos y equipamientos colectivos del ámbito social de servicios y productivo, este último suscribe el predio Corpoica y el Centro Marengo Universidad Nacional de interés ambiental, agroforestal y agropecuaria, y que al mismo tiempo, generan actividades científicas y de investigación.

PARÁGRAFO.- El centro histórico y los inmuebles de conservación del suelo suburbano son considerados como bienes patrimoniales de interés local para efectos de la Ley 397 de 1.997; así como, las áreas protegidas serán consideradas bienes patrimoniales de interés social.

ARTICULO SÉPTIMO.- DETERMINANTES DE CONSOLIDACIÓN DEL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- Para efectos de localización e intensidad de uso a nivel sector o edificación, es fundamental mitigar y controlar los impactos que pueda generar de tipo ambiental, social, urbanístico y económico, en especial sobre el espacio público y vocación del suelo, características esenciales para su convivencia y articulación entre actividades con base en la magnitud, densidad o intensidad de uso y viabilidad de las estructuras, y en especial con los siguientes aspectos que a continuación se relacionan:

A. IMPACTO AMBIENTAL: Determinantes y condiciones que se debe tener en cuenta para la localización de actividades de uso y en consecuencia, el control de impactos que se debe generar, así:

1. ACTIVIDADES DE NIVEL LOCAL: Pueden generar bajo impacto ambiental que no produce contaminación alguna.

- a. **EFLUENTES AL AIRE:** No pueden producir contaminación al aire por olores, gases, vapores o humos irritantes.
- b. **EFLUENTES AL AGUA:** Producen residuos sólidos de tipo orgánico biodegradable.
- c. **DESECHOS SÓLIDOS:** Producen desechos sólidos que no necesitan bodegaje ni tratamientos especiales.
- d. **COMBUSTIBLES:** Pueden utilizar combustible líquido, gaseoso o sólido, éste último no puede ser utilizado para calderas o incineradores.

2. ACTIVIDADES DE NIVEL ZONAL: Pueden generar mediano impacto ambiental que se debe eliminar mediante controles.

- a. **EFLUENTES AL AIRE:** Pueden producir contaminación al aire por olores pero no por gases, vapores o humos irritantes y almacenar productos que envasados no producen contaminación.
- b. **EFLUENTES AL AGUA:** Producen residuos sólidos de tipo orgánico biodegradable y pueden originar vertimientos con grasas o aceites de interés sanitario, tóxico o patógeno; por lo tanto requieren de trampas o filtros que no afecten las aguas de riego.

- c. **DESECHOS SÓLIDOS:** Producen desechos sólidos que no necesitan bodegaje ni tratamientos especiales.
 - d. **COMBUSTIBLES:** Pueden utilizar combustible líquido, gaseoso o sólido, éste último no puede ser utilizado para calderas o incineradores; por otra parte, podrán almacenar, vender y distribuir gas combustible únicamente en estaciones de servicio, cumpliendo con las normas de seguridad y salubridad establecidas por el Ministerio de Minas y Energía.
- 3. ACTIVIDADES DE NIVEL REGIONAL:** Pueden generar alto impacto ambiental que se debe eliminar mediante controles.
- a. **EFLUENTES AL AIRE:** Pueden producir contaminación al aire por olores pero no por gases, vapores o humos irritantes y almacenar productos que envasados no producen contaminación.
 - b. **EFLUENTES AL AGUA:** Pueden producir grandes volúmenes de efluentes como residuos sólidos de tipo orgánico biodegradable y pueden originar vertimientos con grasas o aceites de interés sanitario, tóxico o patógeno; por lo tanto requieren de trampas o filtros que no afecten las aguas de riego.
 - c. **DESECHOS SÓLIDOS:** Producen desechos sólidos que pueden requerir bodegaje o tratamiento especial.
 - d. **COMBUSTIBLES:** Pueden utilizar combustible líquido, gaseoso o sólido, éste último no puede ser utilizado para calderas o incineradores; por otra parte, podrán almacenar, vender y distribuir gas combustible únicamente en estaciones de servicio, cumpliendo con las normas de seguridad y salubridad establecidas por el Ministerio de Minas y Energía.
- 4. MEDIDAS DE CONTROL:** Para eliminar el mediano y alto impacto ambiental se debe generar los siguientes controles:
- a. **CONTROL SONORO:** En el sector histórico para minimizar el ruido adoquinar la Calle 3ª y prohibir el tráfico pesado que debe tomar la variante y en todos los sectores, se prohíbe el uso de compresores en horas nocturnas, además se debe realizar monitoreo sobre niveles de ruido que permitan diseñar medidas preventivas o de eliminación, tales como prever un aislamiento como frontera verde ambiental.
 - b. **CONTROL ATMOSFÉRICO:** Eliminar las emisiones contaminantes de olores, gases o vapores y ruido de tipo industrial, a través de una unidad de tratamiento de sus emisiones para registrar una adecuada oferta del aire; además, establecer alternativas del manejo de basuras, a través de un incinerador, planta automática de reciclaje o relleno sanitario que desestime el botadero de Mondoñedo y contratar una máquina de barrido para evitar la contaminación por acumulación de basura.
 - c. **CONTROL HÍDRICO:** Determinar un tratamiento in situ o medidas de reciclaje para las aguas usadas de origen industrial, además debe contar con sistemas de control e infraestructura de servicios básicos; control y medidas de protección ambiental del sistema de drenaje natural y en especial, en el cono de deyección de la cuenca del río

Bogotá; registro de una adecuada oferta de recursos hídricos; dotar el casco periférico con una planta de tratamiento puntual de aguas residuales para ser reutilizadas en los canales de riego, acorde a la viabilidad ambiental; además, controlar los residuos líquidos y sólidos en actividades contaminantes y en especial, los residuos hospitalarios que no sean mezclados con los domésticos.

- d. **CONTROL DEL SUELO:** Establecer un programa modelo de transferencia agropecuaria y asistencia técnica que introduzca métodos de cultivos, prácticas de protección del suelo y cuerpos de agua, especialmente en suelos erosivos; además, un control estricto de los agroquímicos utilizados que evite los efectos nocivos sobre la calidad del suelo de alta capacidad agrológica.
- e. **CONTROL VISUAL:** Vigilancia y control de la implantación de la actividad de uso industrial y existente, de la invasión o destrucción de los recursos naturales y paisajísticos, del componente visual estético, publicidad exterior y mobiliario urbano.

B. IMPACTO URBANÍSTICO: Determinantes y condiciones que se debe tener en cuenta para la localización de actividades de uso y en consecuencia, el control de impactos que se debe generar, así:

1. ACTIVIDADES DE NIVEL LOCAL: No pueden causar impacto urbanístico alguno.

- a. **ACCESOS:** Los peatones y vehículos particulares, deben generar baja concentración de usuarios y permanencia de éstos por poco tiempo; y los vehículos de servicio público no pueden propiciar afluencia de usuarios dada su cobertura local.
- b. **ABASTECIMIENTO:** Generan el abastecimiento de productos a baja escala mediante vehículos pequeños o medianos con frecuencia promedio por día 5 vehículos y corta permanencia que no requiere de espacios especializados para carga y descarga.
- c. **USOS COMPLEMENTARIOS:** La actividad de uso o tipo de establecimiento sólo genera y suplente las necesidades básicas del uso predominante y propicia ejes de transporte liviano, a nivel urbanización o barrio.
- d. **SERVICIOS ANEXOS:** Pueden requerir los espacios inherentes al uso permitido para su normal funcionamiento.
- e. **INSTALACIONES ADICIONALES:** Pueden generar sólo instalaciones mínimas, especialmente trifásica, una línea telefónica adicional y las demás necesarias para el normal funcionamiento de la actividad de uso.

2. ACTIVIDADES DE NIVEL ZONAL: Pueden causar mediano impacto urbanístico que se debe eliminar mediante controles.

- a. **ACCESOS:** Los peatones pueden generar concentración de usuarios, empleados o trabajadores y permanencia de éstos por corto o largo tiempo y acceder por vehículos particulares o de servicio público dada su cobertura zonal.

- b. **ABASTECIMIENTO:** Generan el abastecimiento de insumos o productos a mediana escala mediante vehículos pequeños o medianos hasta 20 toneladas con frecuencia promedio por día 15 vehículos y corta permanencia que requiere de espacios especializados para cargue y descargue.
 - c. **USOS COMPLEMENTARIOS:** La actividad de uso o tipo de establecimiento propicia la formación de ejes de transporte público que conecta con los ejes de transporte liviano o particular, a nivel de barrios o sector.
 - d. **SERVICIOS ANEXOS:** Pueden generar los espacios inherentes e indispensables de la actividad de uso permitido para su normal funcionamiento.
 - e. **INSTALACIONES ADICIONALES:** Pueden requerir de infraestructura e instalaciones específicas, especialmente subestación o planta eléctrica, varias líneas telefónicas y las demás necesarias para el normal funcionamiento de la actividad de uso, con sujeción a las normas y condiciones que establezca la autoridad ambiental.
- 3. ACTIVIDADES DE NIVEL REGIONAL:** Pueden causar alto impacto urbanístico que se debe eliminar mediante controles.
- a. **ACCESOS:** Los peatones pueden generar alta concentración de usuarios, empleados o trabajadores y permanencia de éstos por corto o largo tiempo y acceder por vehículos particulares o de servicio público dada su cobertura regional.
 - b. **ABASTECIMIENTO:** Generan el abastecimiento de insumos o productos en alta escala mediante vehículos medianos y pesados superiores a 20 toneladas con frecuencia promedio por día mayor a 15 vehículos y permanencia que requiere de espacios especializados para cargue y descargue.
 - c. **USOS COMPLEMENTARIOS:** La actividad de uso o tipo de establecimiento propicia la formación de ejes con tráfico rápido de transporte pesado que conectan con los ejes de transporte público, a nivel sectores, región y nación.
 - d. **SERVICIOS ANEXOS:** Pueden generar los espacios inherentes e indispensables de la actividad de uso permitido para su normal funcionamiento.
 - e. **INSTALACIONES ADICIONALES:** Pueden requerir de infraestructura e instalaciones especiales, subestación o planta eléctrica, varias líneas telefónicas y las demás necesarias para el normal funcionamiento de la actividad de uso, con sujeción a las normas y condiciones que establezca la autoridad ambiental.
- 4. MEDIDAS DE CONTROL:** Para eliminar el mediano y alto impacto urbanístico se debe generar los siguientes controles:
- a. **CONTROL DEL ESPACIO PÚBLICO:** Descongestión del centro histórico del tráfico pesado; además, sobre vías arterias prever calzadas de desaceleración para ingreso a industrias y comercio; además, generar soluciones viales, peatonales y de parqueo que evite

congestionar las vías arterias y locales principales e implementar la señalización y nomenclatura respectiva.

- b. **CONTROL DE ASENTAMIENTOS:** Ejercer un control estricto policivo para evitar los asentamientos humanos prohibidos en zonas de riesgo, tales como rondas de río y explotación de canteras
- c. **CONTROL DE EROSIÓN:** Establecer programas de regulación de escorrentía y diseño de sistemas de tratamiento para los cerros de Mondoñedo, corrección y regulación de torrentes aplicables a las cuencas, especialmente en vertientes, márgenes de ríos y áreas en distintos grados de erosión y elaborar guías técnicas sobre el control de erosión y conservación del suelo.
- d. **CONTROL MINERO:** Ejercer severos controles policivos de las canteras que se encuentran en explotación para que se efectúe de manera técnica, indicando métodos y sistemas adecuados para su aprovechamiento actual y futuro como zonas recuperables con miras a minimizar los daños ambientales y con plena observancia de las normas sobre impacto ambiental.

C. IMPACTO SOCIAL: Determinantes y condiciones que se debe tener en cuenta para la localización de actividades de uso y en consecuencia, el control de impactos que se debe generar, así:

- 1. **ACTIVIDADES DE NIVEL LOCAL:** No pueden causar impacto social alguno.
 - a. **EMPLEO:** Poca o ninguna generación de empleo y sólo pueden propiciar actividad económica puntual para servicio de los residentes, a nivel de unidad básica o barrio.
 - b. **PERMANENCIA DEL USUARIO:** No puede generar permanencia prolongada de usuarios.
 - c. **HORARIO DE FUNCIONAMIENTO:** Generalmente diurno.
- 2. **ACTIVIDADES DE NIVEL ZONAL:** Pueden causar mediano impacto social que se debe eliminar mediante controles.
 - a. **EMPLEO:** Generación mediana de empleo que propicia actividad económica, a nivel barrios o sector.
 - b. **PERMANENCIA DEL USUARIO Y EMPLEADOS:** Puede generar permanencia prolongada de usuarios y trabajadores con diferentes turnos laborales.
 - c. **HORARIO DE FUNCIONAMIENTO:** Generalmente diurno y eventualmente nocturno, según el tipo de actividad de uso.
- 3. **ACTIVIDADES DE NIVEL REGIONAL:** Pueden causar alto impacto social que se debe eliminar mediante controles.
 - a. **EMPLEO:** Generación de centros de empleo que propicia actividad económica, a nivel sectores y región.
 - b. **PERMANENCIA DEL USUARIOS Y EMPLEADOS:** Puede generar permanencia concentrada y prolongada de usuarios y trabajadores con diferentes turnos laborales.

- c. **HORARIO DE FUNCIONAMIENTO:** Generalmente diurno y nocturno, según el tipo de actividad de uso.

D. NORMAS DE SEGURIDAD EN GENERAL: Las normas de seguridad e higiene que rigen las actividades de uso, son las establecidas por el Cuerpo de bomberos, Ministerio de Minas y Energía, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca o demás entidades competentes, las especificaciones de INCONTEC y además, las siguientes disposiciones:

1. **SEGURIDAD SOCIAL:** Generación de empleo a través de cooperativas o centros de acopio con subsidio del estado o facilidad de créditos, capacitación técnica, asistencia de salud y esparcimiento recreativo que genera seguridad social y bienestar a la comunidad.
2. **SEGURIDAD DE SERVICIOS:** Para garantizar su oferta, incentivar el ahorro de energía referente a que cada espacio iluminado tenga proporción con el área; se cuente con temporizador eléctrico o electrónico para el agua caliente y prender el transformador o regulador, escalera eléctrica o ascensor, equipos y máquinas solo por el tiempo de uso y operación; instalación de reductores de flujo de agua, grifos con cierre automático, aislamiento térmico de fibra de vidrio en tanque y tuberías de agua caliente.
3. **SEGURIDAD DEL SUELO:** Cuando por condiciones físicas de estabilidad del suelo, se exija rellenos con material seleccionado, consolidado y compactado, previo solicitud e interventoría y control de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio.
4. **SEGURIDAD AMBIENTAL:** Implementar a corto plazo una cultura del manejo o reciclaje de basura, conservación del suelo, fuentes hídricas y en general con el espacio público, dictar conferencias o seminarios con guías técnicas para la protección del ecosistema.
5. **SEGURIDAD E HIGIENE:** Se prohíbe las reformas locativas o alteraciones menores por etapas; la demolición efectuada por explosión debe tener un control estricto por reacción y descarga de escombros los cuales deben ser removidos inmediatamente por sanidad ambiental.
6. **SEGURIDAD POR EVACUACIÓN:** Las salidas debe tener un ancho o espacio con capacidad suficiente de distribución con relación al número de pasillos, rampas, corredores o puertas y debe corresponder al volumen masivo de personas o tipo de vehículos que facilite su evacuación en caso de riesgo, o sea, 1 por cada 100 personas, 2 entre 101 a 500 personas, 3 o más después de 501 personas; toda salida de evacuación debe contar con señalización, iluminación artificial, equipo de extinción de incendio de espuma o manguera de agua por cada piso y además, contar con alarma o sistemas de aviso.
7. **SEGURIDAD A LA PROPIEDAD:** Los cuartos de máquinas o calderas deben contener muros corta fuego, no pueden colindar con espacios

habitables, ni localizarse a las salidas masivas de personas o vehículos; los ductos de escape o expulsión de aire acondicionado, no deben descargar hacia escaleras o huecos de ascensor o corredores.

- 8. MANUAL DE SEGURIDAD:** Toda edificación debe tener un manual de operación y funcionamiento que contenga, los planos arquitectónicos y estructurales e instrucciones de mantenimiento de las instalaciones internas de servicios, cartilla de control de mantenimiento y procedimientos de emergencia, los cuales puedan ser consultado por los propietarios, residentes y personas de mantenimiento.

E. El cuadro síntesis precisa los tipos de impactos y medios de control para lograr el objetivo primordial de calidad del habitad como bienestar ciudadano.

IMPACTO GENERADO	OBJETIVOS	MEDIOS DE CONTROL
<ul style="list-style-type: none"> • AMBIENTAL <p>Acústico</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Evitar ruidos que interfiera con el desarrollo actividad 	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicar dispositivos para suprimir ruidos y manejo de técnicas preventivas - Monitoreo nivel de ruido - Por congestión vehicular de tráfico pesado - Prever áreas aislamiento - Crear barrera arborizada
Acuífero	<ul style="list-style-type: none"> - Evitar el deterioro hídrico, implementar reservas por embalses y exploración de pozos profundos que contra resten la escasez de fuentes de agua 	<ul style="list-style-type: none"> - Saneamiento hídrico - Control de vertimientos - Tratar las aguas servidas - Reutilización del recurso - Campañas de cultura del agua
Atmosférico y Espacio aéreo	<ul style="list-style-type: none"> - Proteger calidad del aire y canales de comunicación, microondas electromagnéticos 	<ul style="list-style-type: none"> - Regular CO2 y olores - Control de basuras - Aplicar dispositivos para supresión de partículas - Prever barrera ambiental Paisajística - Incentivar la cultura del reciclaje
Visual	<ul style="list-style-type: none"> - Proteger el ecosistema como frontera ecológica del paisaje, entorno y equilibrio del medio ambiente 	<ul style="list-style-type: none"> - Equilibrio en volumetría - Mantenimiento espacial - Embellecer los espacios con amoblamiento - Regular avisos, vallas, pasacalles, antenas, etc.
Degradación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> - Proteger, subsanar y restituir, la calidad, cualidad y potencial de vocación del suelo, según su naturaleza; por ende, desestimular el 	<ul style="list-style-type: none"> - Saneamiento orográfico - Control de agroquímicos - Asistencia técnica y en especial, áreas erosivas - Recuperar las canteras

	botadero en mondoñedo por sistema de reciclaje o nuevas tecnologías	<ul style="list-style-type: none"> - Guías técnicas para la explotación minera - Control de desechos - Remoción de escombros
<ul style="list-style-type: none"> • SOCIAL 		
Seguridad	- Protección del uso principal con el uso complementario	<ul style="list-style-type: none"> - Fijar intensidad de uso - Control de asentamiento humano, áreas de riesgo - Control policivo - Control de incendios - Contrato de seguros - Contratar vigilancia - Participación activa
Moral	- Mantener y preservar la Tranquilidad de la zona	<ul style="list-style-type: none"> - Respeto a la actividad de usos permitidos - Control del horario - Conducta ciudadana
Estatus social	- Incentivar calidad de vida y elevar estrato social	<ul style="list-style-type: none"> - Mejoras de los espacios - Cultura ciudadana - Generar estímulos de Competitividad
<ul style="list-style-type: none"> • URBANÍSTICO 		
Identidad urbana y rural	- Mantener, consolidar e incentivar la vocación del uso en actividades acordes a la vocación del suelo y carácter del sector	<ul style="list-style-type: none"> - Preservar valor histórico y cultural del medio - Estímulo cuantitativo y cualitativo de espacios - Afianzar tendencias uso - Respetar intensidad uso - Regular ocupación del espacio público - Prever acceso industrial por calzadas de servicio - Cumplir con parqueos - Interrelación actividades - Optima accesibilidad
Estructura volumétrica	- Apta para soportar el uso con condiciones cualitativas y cuantitativas espacial de áreas y servicios	<ul style="list-style-type: none"> - Capacidad del lote - Proporción áreas y usos - Manejo de ocupación, intensidad y densidad
Espacio público y Sistema verde	- Crear un ecosistema como frontera ecológica del paisaje, entorno y equilibrio del medio, preservar y articular los elementos naturales con los artificiales construidos, recuperar la calidad y cualidad del espacio público y generar nuevos ambientes públicos	<ul style="list-style-type: none"> - Control de invasión del espacio público - Diseño coherente al uso y mobiliario urbano - Respeto del parqueo automotor en áreas verdes y peatonales
Infraestructura de	- Dotación de infraestructura e instalaciones adecuadas	<ul style="list-style-type: none"> - Calidad de instalaciones consecuentes a periodos

Servicios públicos	y necesarias de acuerdo a las actividades	de cantidad y cobertura
Sistema vial	- Estructurar las actividades, con relación al flujo vehicular y generar buena accesibilidad	- Crear barrera ambiental - Establecer niveles viales - Definir ejes viales de actividad que soporten la mayor intensidad de uso
Sistema de transporte	- Fortalecer la comunicación e interrelación, protegiendo y consolidando actividades	- Prever áreas de reserva para el transporte y de conexión de pasajeros - Categorizar las rutas por medición de flujos de tráfico - Reactivar la red férrea
<ul style="list-style-type: none"> • ECONOMICO Estructura económica, Financiera y de empleo 	- Potenciar los suelos para hacerlos más rentables, valorizarlos por servicios, aprovechamiento recursos y generación de empleo por cooperativas o centros de acopio	- Unidades de actuación y planes parciales - Regular compensación y transferencia de derechos - Reparto equitativo de cargas y beneficios

PARÁGRAFO.- Las medidas del control de impactos de que trata el presente Artículo, son el eje fundamental para caracterizar una zona y establecer los usos permitidos, éstos a su vez y simultáneamente generan impactos de carácter positivo y negativo, y el propósito del Modelo de Ordenamiento Urbano y Rural es controlar las actividades de uso negativos y consolidar e incentivar los usos que fomenten impactos positivos como parámetros y estándares normativos para la correcta interpretación del presente Decreto

TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPITULO I ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

ARTÍCULO OCTAVO.- ESPACIO PÚBLICO.- Los componentes básicos del espacio público, corresponden al soporte físico natural y construido como áreas protegidas por su valor ambiental, urbanístico y social como elementos con carácter y uso público, comunal o privado, que estructuran, enmarcan y garantizan la relación y función de las actividades de uso, y se clasifican en los siguientes sistemas:

1. MALLA VERDE AMBIENTAL
2. RED O MALLA VIAL
3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

PARÁGRAFO PRIMERO.- El Comité de Planificación tendrá como función principal la coordinación y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y demás funciones establecidas en el Artículo ___ del presente Decreto con sujeción a la Ley 388/97 y 99/93 y sus Decretos 1504/98, el 1599/98, este Decreto y demás normas que lo modifiquen, sustituyan y regulen sobre la materia.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Las normas sobre control de impactos de las actividades de uso sobre el espacio público y protección del medio ambiente, se regulan por esta reglamentación y en especial, por las establecidas en los Artículos 7 y 37 del presente Decreto.

PARÁGRAFO TERCERO.- Las normas, condiciones y especificaciones de diseño del espacio público se regulan por las establecidas en los Títulos IV y V del presente Decreto.

ARTÍCULO NOVENO.- OBLIGACIÓN DE LAS ZONAS DE RESERVA.- Todo desarrollo urbanístico y de arquitectura debe respetar las siguientes zonas de reserva o retrocesos sobre el espacio público:

1. **AFECTACIONES:** Las susceptibles para futuras afectaciones requeridas por el sistema del plan vial arterial y planes maestros de servicios públicos.
2. **CESIONES:** Las exigibles como cesión del plan vial local que garantice la continuidad de la malla urbana, la cesión tipo A para zona verde y cesión tipo B para equipamiento urbano.
3. **PLANES PARCIALES:** Las reservadas como zonas verdes y comunales, señaladas en programas y planes parciales o unidades de actuación, cuando se obliga el pago compensatorio en terreno.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las obligaciones de que trata el numeral 1 del presente Artículo rige para el suelo urbano y rural, aclarando que sólo se prestará la cobertura de servicios públicos domiciliarios a los predios ubicados dentro de los perímetros urbanos.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Para la modificación de las zonas de reserva del plan vial local y a las que se refiere el numeral 2, se podrá concertar su proyección, cuando el planteamiento sea concordante con el sector, con el diseño y estructura del espacio público.

PARÁGRAFO TERCERO.- En la zona urbana, las obligaciones a que se refiere el presente Artículo rigen para las áreas por urbanizar, excepto los numerales 2 y 3 en las áreas desarrolladas y urbanizadas.

PARÁGRAFO CUARTO.- Sobre la estructura hidráulica no se permite ningún tipo de construcción, salvo el cruce de vías peatonal o vehicular.

PARÁGRAFO QUINTO.- 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 siempre que no haya colector paralelo y cuando sea necesario recuperar la estabilidad geológica que garantice seguridad contra todo riesgo hidrológico.

PARÁGRAFO SEXTO: El Director de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que preparen las entidades públicas encargadas de la ejecución de las obras o programas, determinará en detalle las zonas de reserva señaladas cartográficamente e informará de ello al SIG e IGAC, Secretaría de Hacienda y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para lo de su competencia.

PARÁGRAFO SÉPTIMO.- Todo predio afectado por vías del plan vial arterial debe ceder al municipio a título gratuito y obligatorio, en suelo de expansión urbana el 12% y en suelo urbano el 7% del área bruta del terreno y cuando el área de afectación sobrepase los porcentajes citados, dicho excedente será negociado al valor comercial estipulado por el municipio.

PARÁGRAFO OCTAVO.- En aquellos casos que se presenten afectaciones sobre predios declarados Monumentos Nacionales o de Conservación de Estilo, el Comité de Planificación emitirá concepto técnico sobre el valor histórico del inmueble, objeto de reserva vial y en caso afirmativo, el citado Comité rectificará el trazado vial sin afectar dicho inmueble.

PARÁGRAFO NOVENO: El municipio de Mosquera es cruzado por dos líneas de conducción de hidrocarburos, Poliducto Mancilla – Puente Aranda – El Dorado, Propanoducto Mancilla – Vista Hermosa, cuyas áreas de afectación serán determinadas por la Empresa Colombiana de Petróleo, Ecopetrol.

ARTÍCULO DÉCIMO.- MOBILIARIO DEL ESPACIO PÚBLICO.- Corresponde al amoblamiento del espacio público con carácter permanente o temporal que hace parte del medio ambiente urbano y rural según su naturaleza, y constituido por los siguientes elementos:

1. DE INFORMACIÓN Y ORIENTACIÓN: Nomenclatura, cartel o aviso de señalización, placas de identificación de inmuebles, indicadores de carril, giros y señales de tránsito peatonal, vehicular y férreo.
2. DE COMUNICACIÓN: Cabinas telefónicas, buzones de correo, mapas de localización del Municipio y lugares de interés Histórico y Cultural.
3. DE AMBIENTACIÓN: Plazas, alamedas, ciclovías, paseos, senderos, pérgolas, vegetación con rejillas protectoras de piso, bancas, relojes, lámparas o luminarias, fuentes, obras de arte o esculturas y murales.
4. DE SEGURIDAD: Puentes peatonales, barandas, pasamanos, rampas para minusválidos con textura y material antideslizante, señalización de cebras y semáforos, hidrantes y equipos contra incendio.
5. DE SERVICIOS VARIOS: Juegos infantiles, casetas o kioscos de ventas e información turística, baños públicos, canecas de basura, alumbrado público, paraderos públicos, zonas de bicicletas con instalación del servicio de desvare y bahías de parqueo.

PARÁGRAFO.- Los elementos de que trata el presente Artículo, se deben definir en cuanto a especificaciones técnicas, materiales constructivos y su diseño debe corresponder al desarrollo urbanístico, de arquitectura y del sector por formar parte de los mismos.

SUBCAPITULO I SISTEMA VERDE AMBIENTAL

ARTÍCULO ONCE.- 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 y obras de rectificación
 - 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.
 - 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 suceptible de ser rrellenada, excepto como zona verde de cesión gratuita.
 - 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 empedrada 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, siempre que se compense el área en la misma proporción.

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.

PARÁGRAFO.- Todo predio con frente a vías del plan vial arterial, debe ceder al municipio a título gratuito y obligatorio, la franja de protección ambiental de 5,00 metros como área adicional a la zona del antejardín establecido por el Artículo 32 del presente Decreto.

ARTÍCULO DOCE.- 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.

2. 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.

3. 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 PRIMERO.- La amenaza y riesgo de inundación por lluvias del desarrollo urbanístico el Porvenir perteneciente al sector denominado plan parcial Puente Grande, eliminó 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 a través del plan parcial o 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 será responsable de este hecho dicha entidad y la Administración Municipal.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Los suelos no ocupados urbanos, de expansión urbana y suburbano, es requisito el concepto preliminar de estabilidad del suelo por parte de la autoridad competente.

PARÁGRAFO TERCERO.- En el plan parcial Puente Grande, adyacente a la zona del canal se debe prever vías laterales y zona verde con pendiente inferior al 15%, con sujeción a los términos de referencia, estudios hidro-geológicos e hidráulicos y especificaciones técnicas que determine la empresa EAMOS, previo concepto del Comité de Planificación.

SUBCAPITULO II SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO TRECE.- RED O MALLA VIAL.- La malla vial se determina como un elemento físico estructurante del desarrollo urbanístico con el propósito general de movilidad, transporte y permeabilidad, la cual corresponde al conjunto de vías conformadas por los espacios con destino a calzadas, separadores, andenes, sardineles, intersecciones viales y peatonales, ciclorutas y franjas de protección ambiental, las cuales según su función y conexión se clasifican, así:

A. PLAN VIAL ARTERIAL REGIONAL

1. Carretera Panamericana Troncal de Occidente.
2. Concesión Chía, la Mesa, Girardot.
3. Línea Ferrocarril de Occidente.

B. PLAN VIAL ARTERIAL URBANO

1. VUT-24: Avenida Carrera 3ª o Avenida de las Palmas y Avenida Carrera 24.
2. VUL-24: Calle 22 o Circunvalar de Mosquera.
3. VUT-20: Carrera 2ª Este, Carreras 10ª, 12 y 14 o Cicunvalar de Mosquera.
4. VUL-20: Calle 10ª o Avenida Siete Trojes y Avenida Paseo Industrial.

C. PLAN VIAL ARTERIAL RURAL

1. VR-12: Avenida Tomás Cipriano de Mosquera y carreteras veredales: Corpoica y Tibaitatá - Entreríos, San Francisco Canal la Victoria y Los Puentes - Bojacá – Soacha – Asogas y vía de penetración a zona de canteras.

D. PLAN VIAL LOCAL PRINCIPAL URBANO

1. VU-15: Vía de penetración a los desarrollos urbanísticos diferentes al desarrollo urbanístico residencial.
2. VU-12: Vía de penetración al desarrollo urbanístico residencial.

E. PLAN VIAL LOCAL SECUNDARIO URBANO

1. VU-8: Vía interna para cualquier desarrollo urbanístico.

PARÁGRAFO.- Adóptase el Plano No. 15 y el Gráfico No. 1, los cuales corresponden a los límites geográficos por coordenadas que definen el sistema vial, intersecciones y perfiles viales con jerarquías nacional o regional, arterial y local, adoptado por el Numeral 58.10 del Artículo 34 del Acuerdo 001 del 2.000 y que hacen parte integrante del presente Decreto.

ARTÍCULO CATORCE.- TRAZADO DEFINITIVO.- Con relación a las vías del plan vial arterial de que trata el Artículo anterior, el Comité de Planificación previo estudio y diseños pertinentes debe precisar el área de afectación, trazado definitivo y conexión de las siguientes vías:

1. Avenida Paseo Industrial a la actual vía del Parque industrial Montana y conexión de ésta con la Carrera 14.
2. Por levantamiento topográfico se deben rectificar los siguientes trazados viales:
 - a. Avenida Carrera 10ª entre la Calle 10 hasta la línea férrea.
 - b. Calle 3ª o futura variante Panamericana Troncal de Occidente vía Madrid que sale de Maseco hasta la Avenida Carrera 24.
 - c. Carrera 2ª Este que se interrumpe su trazado en el cruce con la Calle 10ª o round point en la hacienda Trasvel para no afectar la ciénaga de Gualí.
 - d. La vía de penetración hasta Asogas desde la vía Concesión Chía, la Mesa, Girardot.

3. Por levantamiento topográfico se deben rectificar y definir los trazados viales locales principales y la conexión con la malla arterial.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El trazado definitivo de las vías de que trata el presente Artículo, debe incorporarse por coordenadas al catastro georeferenciado del SIG e IGAC, las cuales harán parte integrante del presente Decreto.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- La franja de protección ambiental no hace parte del perfil de la vía del plan vial arterial y se considera como elemento ambiental paisajístico adyacente que mitiga el impacto sobre la misma

PARÁGRAFO TERCERO.- El diseño de la Avenida Carrera 3^a o Avenida de las Palmas, Avenida Carrera 24 y Calle 22 o Circunvalar de Mosquera contempla un carril para ciclovía que hace parte del perfil de la vía como elemento ambiental paisajístico de paseo peatonal.

PARÁGRAFO CUARTO.- Las demás ciclovías de carácter local y zonal serán definidas por el Comité de Planificación y cuando se trate de ciclovías de carácter regional, el Alcalde Municipal en coordinación con el Alcalde del Distrito Capital y los Alcaldes de los Municipios circunvecinos, deben definir la velocidad, ancho mínimo de los carriles, radios de diseño, pendientes y señalización para las vías del plan vial arterial como la Autopista a Medellín, Avenida del Centenario a Mosquera y el corredor férreo del occidente, entre otras vías de carácter nacional.

PARÁGRAFO QUINTO: Para la ejecución de las vías se deberá tener en cuenta la demanda del sistema de transporte, regulación del proceso de consolidación, control de los desarrollos urbanísticos futuros, división o parcelación de predios, conexión del plan vial arterial en concordancia con la red de servicios públicos, aspectos que orientan la inversión prioritaria de obras de ingeniería vial.

PARÁGRAFO SEXTO.- En sectores consolidados o de renovación urbana cuando se requiera de ampliación o regulación de vías cuya afectación de cómo resultado predios sin capacidad de desarrollo, el Director de Planeación mediante Resolución reglamentará por costado de manzana, el diseño y tratamiento del espacio público pudiendo determinar que la zona del andén se proyecte como pórtico sin perder su carácter y uso público, pero en ningún caso, podrá autorizar avances pre-existentes sobre la vía pública, igual solución podrá aplicarse a proyectos sobre vías del plan vial arterial.

PARÁGRAFO SÉPTIMO.- Cuando el acceso principal en primer piso conecte dos espacios públicos diferentes se debe proyectar como pasaje peatonal con servicios y amoblamiento urbano garantizando su carácter y uso público, áreas que podrán ser descontadas para el computo de la cuota de parqueos exigidos.

PARÁGRAFO OCTAVO.- El sistema de transporte público debe optimizar el uso de la infraestructura del plan vial arterial y local principal, asegurando una movilidad eficiente, cómoda y segura, ser respetuoso con el ciudadano y el medio ambiente, cumplir con las rutas y disposiciones sobre la materia.

ARTÍCULO QUINCE.- EJES DE ACTIVIDAD.- Los circuitos viales son elementos estructurales que regulan las actividades y en consecuencia, su área de influencia

crea una graduación por efectos de impactos, manejo y control que genera la actividad de uso y consolida el sector, según su función e intensidad de tráfico y conexión dentro de la malla vial existente y proyectada, se consideran cuatro niveles de corredores o ejes viales de actividad, así:

1. EJE LOCAL: Corresponde a la malla vial local del tercer orden que soporta un tráfico liviano, recorre y une actividades de uso a nivel barrio con influencia inmediata a sus residentes y se conecta con los ejes o corredores zonales.
2. EJE ZONAL: Corresponde a la malla vial principal del segundo orden que soporta un tráfico mediano, recorre y une actividades de uso a nivel de conjuntos homogéneos de barrios y se conecta con los ejes o corredores regionales.
3. EJE REGIONAL: Corresponde a la malla vial arterial del primer orden que soporta un tráfico pesado, recorre y une actividades de uso del suelo urbano y rural, recibe los flujos de la red vial local y zonal a nivel territorial y se conecta con el plan vial de otros municipios, el distrito capital y la nación.
4. CORREDOR FÉRREO INTER-REGIONAL: Corresponde al sistema de transporte de pasajeros y de carga existente o línea férrea de occidente que atraviesa el municipio en sentido este-oeste que conecta e interactúa entre municipios, la capital y la nación.

PARÁGRAFO.- La línea del ferrocarril del occidente, según el Artículo 1º de la Ley 141 de 1.961, la definió como una vía arteria principal y se considera el sistema de transporte masivo que enriquece el paisaje y crea equilibrio ecológico por generar bajo impacto ambiental, además se comporta como un elemento estructurante y regulador del uso del suelo, además como alternativa de movilidad, conexión inter-regional, generador de recreación y turismo, en consecuencia el Plan Nacional de Desarrollo lo contempla como un proyecto de auge local y regional.

ARTÍCULO DIECISÉIS.- ÁREA DE INFLUENCIA DEL EJE DE ACTIVIDAD.- El área de influencia sobre los ejes de actividad se aplica en los predios o lotes que posean frente sobre ellos o sobre zonas públicas adyacentes a la vía que genera el eje, sin sobrepasar las distancias o dimensiones máximas permitidas, así:

1. EJE LOCAL: Hasta 50.00 metros, a partir de la línea de demarcación o lindero del lote adyacente a la vía.
2. EJE ZONAL: Hasta 100.00 metros, a partir de la línea de demarcación o lindero del lote adyacente a la vía.
3. EJE REGIONAL: Hasta 200.00 metros, a partir de la línea de paramento de construcción adyacente a la vía.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La parte del lote o predio excluida del área de influencia del eje debe prever una zona de transición con destino a cesión tipo A, equipamiento, vía o zona de parqueo con carácter de uso público o comunal, contiguos al límite del área de influencia o estar contenidos dentro de ella, y en

consecuencia, si existe una vía o zona de uso público que divida el lote o predio, éstos espacios determinan el límite de dicha zona.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el área de influencia del eje zonal y regional se podrán permitir los usos condicionados, excepto el uso industrial como parte del desarrollo urbanístico residencial, previo estudio del control de impactos que genere el uso a su alrededor, de conformidad con las normas ambientales y exigencias adicionales establecidas en los Artículos 7 y 37 del presente Decreto.

PARÁGRAFO TERCERO.- El acceso vehicular se debe plantear a través de calzadas de servicio o carril de desaceleración sobre vías del plan vial arterial; sin embargo, los inmuebles ubicados y próximos a intersección vial o con frente a la línea férrea deben acceder a través de una vía local principal o secundaria.

PARÁGRAFO CUARTO.- Por control del tránsito vehicular y seguridad del peatón, se debe localizar semáforos en los cruces o intersecciones viales y en especial sobre las vías del plan vial arterial y local principal que soportan el transporte público.

SUBCAPITULO III SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO DIECISIETE.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS SOCIALES.- La infraestructura de servicios se determina como un elemento físico estructurante y de soporte para el desarrollo urbano y rural, constituido por el conjunto de redes de servicios públicos domiciliarios urbanos o de auto abastecimiento rural y además, por los equipamientos de asistencia social con cobertura de prestación del servicio a nivel local, zonal y regional que consolida las actividades de uso del suelo y se consideran tres niveles de servicios:

1. **REDES DE SERVICIOS DOMICILIARIOS:** Constituidos por la infraestructura y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, gas, energía eléctrica y telecomunicaciones, constituida por la telefonía básica conmutada en suelo urbano y telefonía móvil en suelo rural, además oferta de energía veredal, dotación local de tratamiento de desechos y auto abastecimiento hídrico extraído de las fuentes de agua natural.
2. **EQUIPAMIENTO DE SERVICIO ESPECIAL URBANO Y RURAL:** Constituidos por los servicios especializados como plaza de mercado, centros de acopio, terminal de transporte, cementerio, distribución de gas combustible y disposición de basuras, entre otros servicios urbanos y rurales.
3. **EQUIPAMIENTO DE SERVICIO SOCIAL URBANO Y RURAL:** Constituidos por los sectores institucionales o niveles de atención asistencial social de carácter administrativo, cultural, religioso, salud, recreativo, educativo, vigilancia y seguridad.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las zonas protegidas para la infraestructura de servicios públicos corresponden a las lagunas de oxidación, planta de tratamiento

de la empresa de acueducto EAMOS, pozos profundos, plantas de tratamiento de aguas residuales, planes maestros de aguas lluvias y de alcantarillado.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el sector denominado plan parcial Puente Grande, en los barrios de Sabana, Planadas y Porvenir, se está adelantando el plan maestro de alcantarillado para aguas lluvias, así como el programa de conducción de aguas negras y su planta de tratamiento, programa en ejecución que determina la aplicación de cargas y beneficios y plusvalía, de conformidad con la Ley 388/97 y sus Decretos 1599/98, 1507/98 y demás normas sobre la materia.

PARÁGRAFO TERCERO.- Adóptase la ubicación y límites geográficos por coordenadas del equipamiento social y especial urbano, de conformidad con los Plano Nos. 9, 17 y 18 y el Artículo 47 del Acuerdo 001 del 2.000, que hacen parte integrante del presente Decreto, equipamiento que se relacionan a continuación:

- a. Predio Comunidad Colegio Salesiano.
- b. Predio conformado por el Colegio Albert Einsten, Concentraciones Escolar y Femenina, Puesto de Salud e Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, Telecom y Villa Olímpica Deportiva.
- c. Los predios para Plaza de Mercado y Terminal de Transporte.
- d. Predios para los parques, El Carmen, Municipal del Gualí y la Ciénaga del Gualí-Tres Esquinas y los futuros parques, Puente Grande y el Ecológico y Turístico Laguna de la Herrera.
- e. Predios suburbanos, Club los Pinos y Zerreuela Country Club.
- f. Predio para el reservorio del Cerro de Mondoñedo.

PARÁGRAFO CUARTO.- Los inmuebles o edificaciones de tipo institucional de que trata el presente párrafo y el anterior, declarados de conservación de estilo no podrán cambiar su destinación y los demás se consideran como equipamiento asistencial de servicio urbano y rural mientras estén habilitados para tal fin, los cuales se relacionan a continuación, según la categoría de servicio:

- a. ADMINISTRATIVOS: Alcaldía o Casa de Gobierno, Umata y sedes para la Administración Municipal.
- b. CULTURAL Y TURÍSTICOS: Plaza principal del centro histórico, Casa de la Cultura, Museo del Telégrafo y el teatro como Auditorio y además, los centros comerciales Santa Lucia y Villa Nueva.
- c. EDUCATIVOS: Biblioteca Pública, colegios la Merced, Salesiano, Antonio Nariño y los ubicados en la urbanización Planadas, los lotes afectados para este uso, ubicados entre la variante y la carrera 3ª alrededor del colegio Albert Einsten y el predio Comunidad Salesiana para desarrollo prioritario.
- d. RECREATIVOS: Villa Olímpica con canchas deportivas y futuros parques en Siete Trojes - El Carmen, el Municipal del Gualí con teatro al aire libre o media torta y el Planadas – El Porvenir en el plan parcial Puente Grande y Manaos, los cuales se definirán en su correspondiente formulación.
- e. RELIGIOSOS: Basílica y Capilla.
- f. SALUD: Dos Puestos de Salud, ubicados en la urbanización el Diamante y vereda Siete Trojes.
- g. SEGURIDAD: Estación de Bomberos, Cárcel Municipal y Sede Juzgado Promiscuo Municipal.

- h. **SERVICIOS ESPECIALES:** Telécóm, Plaza de Mercado, Terminal de Transportes, Estación del Tren, Funeraria, Cementerio, pozos subterráneos y tanques de almacenamiento en la fundación geológica Tibatá y Guadalupe.
- i. **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** En los planes parciales Puente Grande y Manaos, además las urbanizaciones Sabana, Planadas, Porvenir I y II Sector con los tratamientos de desarrollo y/o renovación urbana bajo la modalidad de redesarrollo y reconocimiento o legalización.

CAPITULO II DENSIDAD PREDIAL

ARTÍCULO DIECIOCHO.- DENSIDAD PREDIAL.- La densidad predial en áreas sin urbanizar (U) o sin parcelar (P) por los sistemas de loteo o parcelación y agrupación, corresponde al número máximo de viviendas por hectárea, así:

SUELO	SISTEMA	U	P	DENSIDAD POR HECTÁREA
URBANO	Loteo y/o Agrupación	X		150 viviendas / hectárea neta
SUBURBANO	Dispersas		X	5 viviendas / hectárea
	Agrupadas		X	10 viviendas / hectárea

PARÁGRAFO.- Para el desarrollo urbanístico residencial, la densidad predial habitacional por unidad de vivienda de 5 personas por familia, es la resultante de multiplicar el coeficiente 0.8 por el número de alcobas y por el área mínima básica de 20.00 M2 y 18.00 M2 para vivienda y vivienda de interés social - V.I.S., según lo establece la Ley 9 de 1989.

TÍTULO IV NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO

CAPITULO I RÉGIMEN DE ACTIVIDADES DE USOS URBANOS

ARTÍCULO DIECINUEVE.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.- La estructura física del suelo urbano se clasifica por zonas según su geomorfología, naturaleza, potencial y destino del suelo, así:

1. **ZONA URBANA:** Corresponde a las áreas ubicadas dentro del perímetro urbano y de servicios, conformada por los cascos central y periférico, los cuales incluyen, el centro histórico, cultural y turístico, los planes parciales Puente Grande y Manaos.

2. ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: Corresponde a las áreas futuras a incluir dentro del perímetro urbano y de servicios, constituido por el predio Siete Trojes como plan parcial y/o unidades de actuación o por urbanización.
3. ZONA DE PROTECCIÓN: Corresponde a las áreas protegidas para el espacio público, infraestructura de servicios y medio ambiente que requieren acciones y actuaciones urbanísticas, siendo las siguientes:
 - a. Actuaciones en áreas de utilidad pública afectadas por el plan vial arterial y local principal y secundario de carácter público o privado, planes maestros de servicios públicos, cesiones gratuitas para zonas verdes, parques y equipamiento de servicio urbano con carácter público.
 - b. Actuaciones en áreas de utilidad pública por afectación del plan vial arterial y local principal e infraestructura de servicios públicos y además, reubicación prioritaria de asentamientos como consecuencia de inundaciones por el reflujo del cauce de los ríos.
 - c. Actuaciones en áreas con carácter geomorfológico, paisajístico y ambiental e hídrico como zonas protegidas para recuperación, rehabilitación, preservación, conservación, protección y manejo especial del ecosistema sostenible y saneamiento hídrico, y en consecuencia, se debe conocer con precisión los probables impactos de contaminación acuífera, niveles de emisiones atmosféricas y ruidos, visual y degradación del suelo, derivados por la biodiversidad de las actividades del soporte económico y previo apoyo técnico por parte del SINU, definir un manejo integral que reduzca y elimine los impactos generados de nivel ambiental, urbanístico, económico y social.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En las áreas de riesgo por amenazas de inundaciones sobre cauces de ríos, áreas de explotación de canteras y relleno sanitario, se prohíben los asentamientos humanos de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En las zonas declaradas como blandas se podrán destinar para todos los usos excepto la actividad industrial.

ARTÍCULO VEINTE.- CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES DE USO.- La estructura física del suelo urbano según su función y destino genérico, se clasifican por actividades de uso, entendiéndose como básico la vivienda, de soporte productivo las generadoras de empleo y de apoyo social, aquellas constituidas como equipamiento de servicio asistencial y protección ambiental, las cuales se clasifican, así:

1. ZONA URBANA: Corresponde a los sectores con actividades de uso: residencial, industrial, comercial, turístico y equipamiento urbano.
2. ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: Corresponde a los sectores con actividades de uso: Industrial, comercial y equipamiento urbano.
3. ZONA DE PROTECCION: Corresponde a los sectores y/o sistemas estructurantes y de protección de áreas, que a su vez, generan afectaciones con destino a los siguientes servicios urbanos:

- a. Espacio público conformado por los sistemas vial, verde ambiental, orográfico e hídrico.
- b. Infraestructura de servicios públicos como prestación domiciliaria de telecomunicación, energía, gas, aseo, acueducto y alcantarillado.
- c. Equipamiento urbano de servicio asistencial y social con destinación recreacional, educacional, cultural y turístico.

PARÁGRAFO.- Adóptase como modelo de ordenamiento, el Plano No. 17 sobre clasificación de usos del suelo urbano, adoptado por el Artículo 77 del Acuerdo 001 del 2.000 y que hace parte integrante del presente Decreto.

ARTÍCULO VEINTIUNO.- CLASIFICACIÓN DE TIPOLOGÍAS DE USOS.- De acuerdo a la característica del inmueble o edificación con relación a su capacidad cuantitativa de área vs población, cualidad o calidad física espacial y régimen de propiedad, factores que define la densidad predial como el índice de edificabilidad o intensidad del uso y se determina por tipologías y clases, así:

- A. **SECTOR RESIDENCIAL:** Se define por tipologías de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar que determina la densidad predial habitacional, cuya modalidad de desarrollo se presenta en forma individual y en agrupación o conjunto, bajo el sistema de desarrollo residencial y/o progresivo para vivienda de interés social.
- B. **EN LOS DEMÁS SECTORES:** Se define por categorías o tipologías que determina la intensidad predial del uso, cuya modalidad de desarrollo se presenta en forma individual y en agrupación o conjunto, bajo el sistema de desarrollo institucional, comercial e industrial, y se clasifican así:
 - 1. **USO INSTITUCIONAL DE ASISTENCIAL SOCIAL:** Las tipologías o categorías se determinan de conformidad con su cobertura asistencial por niveles de atención, siendo los siguientes:
 - a. BIENESTAR: Centros de atención al menor, guardería o jardín infantil del primer nivel de atención; centros de atención a la mujer, juvenil o tercera edad del segundo nivel de atención; centros de atención especializada del tercer nivel de atención.
 - b. CULTURAL Y TURÍSTICO: Taller artesanal o centro cívico cultural del primer nivel de atención; biblioteca, centro cultural y artístico, auditorio o museos del segundo nivel de atención; centros de exposición artesanal o agropecuaria del tercer nivel de atención.
 - c. RELIGIOSO: Parroquia o capilla de barrio del primer nivel de atención; basílica o iglesia, seminario o convento del segundo nivel de atención; funeraria, sala de velación, horno crematorio, cementerio o jardín cementerio del tercer nivel de atención.
 - d. SALUD: Salacuna, dispensario o centros de salud del primer nivel de atención; centro de consulta externa o clínica del segundo nivel de atención; clínica especializada y hospital del tercer nivel de atención.
 - e. EDUCATIVO: Kinder o preescolar del primer nivel de atención; colegio de primaria, secundaria o centro tecnológico del segundo nivel de

atención; universidad e instituto superior especializado, militar o eclesiástico del tercer nivel de atención.

- f. RECREATIVO: Parques de ocio o paisaje del primer nivel de atención; parques polideportivos del segundo nivel de atención; parques de diversión o escenarios de espectáculos del tercer nivel de atención.

2. USO INSTITUCIONAL ESPECIAL: Las tipologías o categorías se determinan por la especialización del servicio urbano, siendo los siguientes:

- a. ADMINISTRATIVO: Centro de acción comunal del primer nivel de atención; alcaldía, notaría o sedes de atención pública directa al usuario del segundo nivel de atención; instalaciones de servicios públicos especializados del tercer nivel de atención.
- b. CENTROS ESPECIALIZADOS: Centro cooperativo o tienda comunal del primer nivel de atención; plaza de mercado, feria artesanal, centro de acopio o centro de protección animal del segundo nivel de atención; terminal de transporte de pasajeros y carga, estación férrea o centros de reciclaje y transferencia de basuras del tercer nivel de atención.
- c. SEGURIDAD: Defensa civil del primer nivel de atención; inspección o estación de policía, casas de justicia o bomberos del segundo nivel de atención; cuarteles militares, cárcel o centros correccionales del tercer nivel de atención.

3. USO COMERCIAL: Las clases se determinan por el tipo de comercialización, magnitud o intensidad del uso y especialización del servicio, siendo los siguientes:

- a. COMERCIO DE PRIMERA NECESIDAD: Corresponde a la comercialización de productos al detal o menudeo de consumo doméstico y prestación de servicios no especializados proyectados lote a lote o manzana comercial, a nivel barrio.
- b. COMERCIO ESPECIALIZADO: Corresponde a la comercialización de productos al detal y/o al por mayor y servicios especializados de carácter turístico, club social, gimnasio, centro de espectáculo como teatros o cines, oficinas financieras o de negocios, proyectados en ejes de actividad o centros comerciales, a nivel sector.

4. USO INDUSTRIAL: Las clases se determinan por el tipo de manufactura, magnitud y comercialización especializada de los productos, siendo los siguientes:

- a. INDUSTRIA CASERA Y ARTESANAL: Corresponde a la transformación de materias primas que no requieren de instalaciones especiales, su comercialización es al detal o menudeo y presenta baja generación de empleo proyectados lote a lote, a nivel barrio.
- b. INDUSTRIA ESPECIALIZADA: Corresponde a la transformación de materias primas en productos de comercialización al detal y/o al por mayor que requieren de espacios e instalaciones especiales y presenta media o alta generación de empleo de carácter industria

jardín e incluye almacenaje o bodegas proyectados en ejes de actividad, lote a lote o en manzanas como centro manufacturero, a nivel de sector.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En lotes para vivienda unifamiliar se podrá proyectar bifamiliar o trifamiliar por gestión individual y por englobe de dos o más lotes, se habilita para el desarrollo de multifamiliar.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El uso de vivienda de acuerdo a la forma de tenencia por arrendamiento y tiempo de permanencia temporal no menor a una semana de los usuarios, se presenta como aparta-suite, aparta-estudio o aparta-hotel con carácter de institucional y cuando complementa la actividad del uso predominante de la edificación o proyectan servicios diferentes a las actividades básicas del uso residencial se consideran de carácter comercial.

ARTICULO VEINTIDOS.- ADOPCIÓN Y 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 predios o edificaciones ubicados en el suelo urbano y de expansión urbana, siendo los siguientes:

1. **CONSERVACIÓN:** Es la intervención urbanística a través del proceso de construcción cuyo objetivo fundamental es la protección arquitectónica y urbanística representativa de una época que permita habilitar su estructura a la dinámica urbana, preservando su valor, permanencia y defensa del patrimonio histórico y cultural, en inmuebles del área urbanizada y consolidada del centro histórico municipal y corresponde a los siguientes niveles de conservación:
 - a. **CONSERVACIÓN DE ESTILO:** Consiste en la intervención de reparar y/o modificar una edificación bajo las modalidades de restauración, adecuación y ampliación, y corresponde a los siguientes inmuebles:
 - PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL
 - La estación del tren
 - La basílica
 - CONSERVACIÓN DE ESTILO O ARQUITECTÓNICA
 - El colegio salesiano
 - El colegio la merced
 - La casona del centro comercial villa nueva
 - b. **CONSERVACIÓN DE CONTEXTO:** Consiste en la intervención de reparar, modificar y ejecutar obra nueva bajo las modalidades de modificación, adecuación y ampliación de un inmueble, y corresponde a las edificaciones restantes del centro histórico no considerados de conservación de estilo.
2. **CONSOLIDACIÓN:** Es la intervención urbanística a través del proceso de adecuar o transformar una edificación en general, cuya finalidad es potenciar su vocación con intensidad o densidad de uso para que sea coherente con la

infraestructura de servicios y del espacio público en áreas urbanizadas y consolidadas.

3. **RENOVACIÓN URBANA:** Es la intervención urbanística a través del proceso de urbanización, arquitectura y construcción en general, cuya finalidad es potenciar un sector mediante dotación del espacio público, infraestructura vial, redes de servicios públicos, equipamiento asistencial social, en áreas urbanizadas y consolidadas o en proceso de consolidación, bajo las siguientes modalidades:
 - a. **MEJORAMIENTO INTEGRAL:** Consiste en la acción urbanística cuya finalidad es recuperar el espacio público y revitalizar la infraestructura de servicios en áreas urbanizadas, consolidadas o de conservación.
 - b. **RECONOCIMIENTO Y LEGALIZACIÓN:** Consiste en la acción urbanística cuya finalidad es reordenar, regularizar o dotar con infraestructura básica vial, redes de servicios públicos y equipamiento asistencial social, mediante la legalización de barrios y/o reconocimiento de edificaciones de origen informal en proceso de consolidación y existentes con anterioridad al Acuerdo 001 del 2.000 y del presente Decreto.
 - c. **REDESARROLLO:** Consiste en la acción urbanística cuya finalidad es recuperar o transformar áreas urbanizadas y consolidadas que presentan un avanzado deterioro físico o social.

4. **DESARROLLO:** Es la intervención urbanística a través del proceso de urbanización que consiste en dotar de infraestructura vial, redes de servicios públicos, equipamiento asistencial social y especial requerido para el desarrollo del sector, proyecto urbanístico o arquitectónico, en áreas urbanizables que no han sido urbanizadas.

PARÁGRAFO PRIMERO: Adóptase el Plano No. 1 sobre clasificación de uso del suelo urbano como asignación de los tratamientos y que hace parte integrante del presente Decreto.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Adóptase el Plano No. 2 y Anexo No. 2, el límite del centro histórico y los inmuebles o edificaciones que lo conforman e identificados por el código de lote y nomenclatura actual o anterior correspondientes a las Manzanas Catastrales Nos. 04, 08, 09, 12 a la 26, 29 a la 32 y 83, y que hacen parte integrante del presente Decreto de Normas Urbanísticas.

PARÁGRAFO TERCERO.- En suelo de expansión urbana sector Siete Trojes, se rige por el tratamiento de desarrollo, su ejecución podrá ser por plan parcial, unidades de actuación o por urbanización y una vez, concluya el proceso pasará al tratamiento de consolidación o consolidación.

PARAGRÁFO CUARTO.- Los planes parciales de Puente Grande y Manaos, se rigen por el tratamiento de desarrollo y renovación urbana, su ejecución podrá ser por unidades de actuación con el objetivo primordial de oferta de espacios cualitativos y cuantitativos, previo a identificar las obras de infraestructura básica vial, redes de servicios públicos y equipamiento asistencial social mediante el mecanismo de concertación entre los particulares y la administración municipal, y

una vez, concluya el proceso de desarrollo pasará al tratamiento de consolidación o conservación.

PARAGRAFO QUINTO.- En los tratamientos de conservación, consolidación y renovación urbana, se podrá introducir la modalidad de mejoramiento integral con excepción de los sectores para redesarrollo o sin urbanizar con tratamiento de desarrollo y una vez, culmine el proceso de las dos últimas pasarán al tratamiento de conservación o consolidación.

PARÁGRAFO SEXTO.- La legalización de barrios o reconocimiento de las edificaciones de carácter informal no procede cuando se ubiquen en las áreas de amenaza y riesgo, áreas de reserva para infraestructura del plan vial arterial, redes de servicios públicos y equipamiento especial urbano.

ARTÍCULO VEINTITRES.- LOCALIZACIÓN, AREAS DE INFLUENCIA Y CATEGORÍAS DE USOS.- Las actividades de uso del suelo urbano se estructuran según su función, influencia y afinidad, y se clasifica por los siguientes aspectos:

1. **SECTORIZACIÓN:** Según su función, graduación e intensidad de uso, se clasifican por sectores y ejes viales de actividad.
2. **JERARQUIA:** Según su magnitud de cobertura e impacto como área de influencia, se clasifican de nivel local, zonal y regional.
3. **VOCACIÓN:** Según el régimen de interrelación, niveles de afinidad e intensidad de ocupación del uso, se clasifican en usos: principal, complementario, compatible, condicionado y prohibido.

PARÁGRAFO.- Las actividades de uso se regulan por las normas urbanísticas del presente Decreto, así como las del Decreto de Conductas Ambientales Sancionables, por las Leyes y disposiciones de la Corporación Autónoma de Cundinamarca – CAR o la autoridad ambiental y demás normas sobre la materia.

ARTÍCULO VEINTICUATRO.- ASIGNACIÓN DE USOS PERMITIDOS Y MODALIDAD DE TRATAMIENTO.- Las actividades de uso se determina por sectores de conformidad con el régimen de interrelación, niveles de afinidad, intensidad de ocupación y cobertura o área de influencia, y se define su tratamiento y usos permitidos, así:

A. ZONA DEL CASCO CENTRAL URBANO.

1. **SECTOR DEL CENTRO HISTÓRICO:** El sector centro histórico, se define con el tratamiento de conservación y se permiten los siguientes usos:

Uso Principal:	- Vivienda
Usos Complementarios:	- Comercio y turismo de influencia local, zonal y regional - Institucional de salud, educativo y,

	recreativo de cobertura local, zonal, y regional
Uso Condicionado:	- Industria de influencia local de bajo impacto y ubicado en primer piso.

2. **SECTOR RESIDENCIAL:** El sector residencial, se define con los tratamientos de consolidación, renovación urbana y desarrollo, así:

a. **RESIDENCIAL EXCLUSIVO:** Se permiten los siguientes usos:

Uso Principal:	- Vivienda, barrio el Diamante
Usos Compatibles:	- Institucional de salud, educativo y recreativo de cobertura local y zonal.

b. **RESIDENCIAL PRODUCTIVA:** Se permiten los siguientes usos:

Usos Principales:	- Vivienda - Comercio de influencia local en primer piso
Usos Compatibles:	- Institucional de salud, educativo y recreativo de cobertura local y zonal.
Usos Condicionados:	- Comercio de influencia zonal como centro comercial - Industria de influencia local en primer piso y de bajo impacto.

3. **SECTOR INSTITUCIONAL:** El sector institucional de servicio de salud, educativo y recreativo, se define con los tratamientos de conservación, consolidación y desarrollo, así:

a. **INSTITUCIONAL DE SALUD:** Se permiten los siguientes usos:

Uso Principal:	- Institucional de salud de influencia local, zonal y regional
Usos Complementarios:	- Comercio de influencia local y zonal - Institucional educativo y recreativo de cobertura local y zonal
Uso Compatible:	- Vivienda

b. **INSTITUCIONAL EDUCATIVO:** Se permiten los siguientes usos:

Uso Principal:	- Institucional educativo de influencia local, zonal y regional
----------------	---

Usos Complementarios:	- Institucional de salud y recreativo de, cobertura local y zonal
Uso Compatible:	- Vivienda

c. **INSTITUCIONAL RECREATIVO:** Se permiten los siguientes usos:

Uso Principal:	- Institucional recreativo de influencia local, zonal y regional
Usos Complementarios:	- Comercio y Turismo de influencia, local y, zonal - Institucional de salud y educativo de, cobertura local y zonal
Uso Compatible:	- Vivienda

4. **SECTOR INDUSTRIAL:** El sector industrial, se define con los tratamientos de consolidación y desarrollo, y se permiten los siguientes usos:

Uso Principal:	- Industria de influencia local, zonal y regional, previa licencia ambiental
Uso Complementario:	- Comercio de influencia local
Usos Compatibles:	- Institucional de salud, educativo y recreativo de cobertura local y zonal
Uso Condicionado:	- Comercio de influencia zonal como centro, comercial.

B. **ZONA DE EXPANSION URBANA - SECTOR SIETE TROJES:** El sector industrial de expansión urbana, se define con el tratamiento de desarrollo como plan parcial, unidades de actuación o por urbanización y se permiten los siguientes usos:

Uso Principal:	- Industria de influencia local, zonal y regional, previa licencia ambiental
Usos Complementarios:	- Comercio de influencia local - Institucional recreativo de cobertura local, y zonal
Usos Compatibles:	- Institucional de salud y educativo de, cobertura local y zonal
Uso Condicionado:	- Comercio de influencia zonal como centro, comercial.

C. **ZONA DEL CASCO PERIFÉRICO URBANO.**

a. **SECTOR PUENTE GRANDE:** El sector residencial, se define con los tratamientos de renovación urbana y desarrollo como plan parcial o a través de unidades de actuación y se permiten los siguientes usos:

Uso Principal:	- Vivienda de interés social (VIS)
Uso Complementario:	- Comercio de influencia local
Usos Compatibles:	- Institucional de salud, educativo y recreativo de cobertura local y zonal
Usos Condicionados:	- Comercio de influencia zonal como centro comercial - Industrias existentes de influencia local y zonal, previa licencia ambiental.

- b. **SECTOR MANAOS:** El sector residencial y/o comercial, se define con el tratamiento de desarrollo como plan parcial o a través de unidades de actuación y se permiten los siguientes usos:

Uso Principal:	- Vivienda y VIS - Comercio de influencia local, zonal y regional
Usos Compatibles:	- Institucional de salud, educativo y recreativo de cobertura local y zonal
Uso Condicionado:	- Industria de influencia local en primer piso y de bajo impacto.

- c. **SECTOR LA PESQUERA Y FINCA S.A:** El sector industrial, comercial y recreacional, se define con los tratamientos de consolidación, renovación urbana y desarrollo, y se permiten los siguientes usos:

Uso Principal:	- Industria de influencia local y zonal, previa licencia ambiental
Uso Complementario:	- Comercio de influencia local
Usos Compatibles:	- Institucional de salud, educativo y recreativo de cobertura local y zonal
Uso Condicionado:	- Comercio de influencia zonal como centro comercial.

D. CORREDORES O EJES VIALES DE ACTIVIDAD.

Los corredores o ejes viales de actividad según el régimen de función, interrelación, cobertura y su área de influencia establecida por el Artículo 16 del presente Decreto y se definen con los tratamientos de consolidación y desarrollo.

1. **EJES DE ACTIVIDAD COMERCIAL REGIONAL:** Corresponden a los ejes que a continuación se relacionan y se permiten los siguientes usos:
 - Carretera Departamental vía Funza en sentido nor-este entre la variante Panamericana Troncal de Occidente hasta la Calle 22 o Circunvalar de Mosquera, límite con el municipio de Funza, excluyendo del costado este los predios hilacol y textrama.
 - La variante a Mosquera o actual carretera Panamericana Troncal de Occidente en su costado norte y en sentido nor-oeste entre el límite del perímetro urbano hasta el cruce con la Calle 3ª.

Usos Principales:	- Vivienda - Comercio y turismo de influencia local, zonal y regional - Institucional de salud, educativo y recreativo de cobertura local, zonal y regional
Usos Condicionado:	- Industria de influencia local y zonal, previa licencia ambiental.

2. **EJES DE ACTIVIDAD COMERCIAL ZONAL:** Corresponden a los ejes que a continuación se relacionan y se permiten los siguientes usos:

- Calle 10ª en sentido nor-oeste entre la Carrera 1ª Este o Carretera Departamental vía Funza hasta la Carrera 14 o Circunvalar de Mosquera.
- Calle 3ª entre la Carrera 2ª Este en sentido nor-oeste hasta la Carrera 5ª, límites del centro histórico.
- Calle Maipore en sentido nor-oeste entre la Carrera 2ª Este hasta el perímetro urbano del casco central.
- Avenida 3ª o Avenida de las Palmas en sentido nor-este entre la línea férrea hasta la Calle 22 o Circunvalar de Mosquera límite con el municipio de Funza.
- Carrera 2ª Este en sentido nor-este entre el round point cruce con la Calle 10ª hasta la Calle 22 o Circunvalar de Mosquera, límite con el municipio de Funza.
- Avenida Carrera 10ª en sentido nor-este entre la línea férrea hasta la Calle 22 o Circunvalar de Mosquera, límite con el municipio de Funza.
- Carrera 12 en sentido nor-este entre la Calle 3ª hasta la Calle 22 o Circunvalar de Mosquera, límite con el municipio de Funza, excluyendo del costado este los predios industriales existentes.
- Circunvalar de Mosquera o Carrera 14 en sentido nor-este que se convierte en Calle 22, límite con Funza desde la futura variante Troncal de Occidente vía Madrid.

Usos Principales:	- Comercio y turismo de influencia local y zonal
Uso Complementario:	- Vivienda, excepto en los predios Hilacol y Texarama
Usos Compatibles:	- Institucional de salud, educativo y recreativo de cobertura local y zonal
Uso Condicionado:	- Industria de influencia local y zonal, previa licencia ambiental

3. **EJES DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL REGIONAL:** Corresponden a los ejes que a continuación se relacionan y se permiten los siguientes usos:

- Calle 3ª que se convierte en Panamericana Troncal de Occidente en sentido nor-oeste entre la Carrera 5ª hasta el límite con el municipio de Madrid, excepto el costado oeste entre la Carrera 5ª hasta el cruce con la futura Troncal Panamericana de Occidente vía Madrid.

- Panamericana Troncal de Occidente que se convierte en Calle 3ª en sentido nor-oeste entre el perímetro urbano del casco central hasta la Carrera 2ª Este.
- Carrera 24 en su costado sur y sentido nor-este entre la Calle 3ª o Panamericana Troncal del Occidente lindando con el municipio de Madrid hasta el límite del municipio de Funza.

Usos Principal:	- Industria de influencia local, zonal y regional, previa licencia ambiental
Usos Compatibles:	- Comercio y turismo de influencia, local, zonal y regional - Institucional de salud, educativo y, recreativo de cobertura local y zonal
Uso Condicionado:	- Institucional de cobertura regional.

4. **EJES DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL ZONAL:** Corresponden a los ejes que a continuación se relacionan y se permiten los siguientes usos:

- Avenida Paseo Industrial actual Avenida Parque Industrial en sentido nor-oeste entre la Carrera 12 hasta la Avenida Carrera 24, límite con el municipio de Madrid.
- Calle 10ª camino Siete Trojes en sentido norte entre el cruce con la Carrera 14 hasta la Avenida Carrera 24, límite con el municipio de Madrid.

Uso Principal:	- Industria de influencia local y zonal, previa licencia ambiental
Usos Compatibles:	- Comercio y turismo de influencia, local y, zonal - Institucional de salud, educativo y, recreativo de cobertura local y zonal.

5. **EJE O CORREDOR PAISAJISTICO - LÍNEA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE:** Corresponde al siguiente eje que a continuación se relaciona y se permiten los siguientes usos:

Usos Principales:	- Agropecuario - Otros usos que no pongan en peligro sus instalaciones como sistema de transporte y contribuyan a su preservación a partir de una distancia de 20.00 del eje de la vía - Forestal a partir de una distancia de 12.00 metros del eje de la vía férrea.
-------------------	---

PARÁGRAFO PRIMERO.- Cualquier categoría de uso no permitido en los respectivos sectores, se considera prohibido.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Cuando un predio producto de englobe se regule por normas diferentes de sector o ejes de actividad, podrá elegir la norma volumétrica más favorable para su desarrollo, pero se debe regir por el uso asignado, diseño y tratamiento del espacio público, establecido en cada una de ellas.

PARÁGRAFO TERCERO.- Cuando un predio proyecte más de 2 usos diferentes, la actividad de uso se clasificará por la predominante y asignada como principal, exceptuándose los usos inherentes o necesarios para el buen funcionamiento de la actividad principal.

PARÁGRAFO CUARTO.- Los usos compatibles y condicionados permitidos para el centro histórico y los usos condicionados para los demás sectores, requieren previo concepto del Comité de Planificación, el cual podrá establecer normas adicionales por Resolución del Director de Planeación con el objeto de eliminar los impactos que pueda generar la actividad de uso en el sector, de conformidad con lo establecido en los Artículos 7, 21 y 37 del presente Decreto, con sujeción a la Ley 388/97 y Decretos reglamentarios, y además para la actividad de uso industrial, previo concepto de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, o la autoridad Municipal Ambiental competente y demás normas vigentes sobre la materia.

PARÁGRAFO QUINTO.- Para la ubicación de la actividad del uso industrial, además de las normas adicionales establecidas en los Artículos 7, 21 y 37 del presente Decreto, se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. En los sectores donde se permita la actividad de uso industrial se considera estrictamente prohibida, la actividad de uso residencial.
2. Entiéndase como actividad de bajo impacto el uso industrial artesanal o casero y generador económico de uso residencial.
3. En ejes de actividad industrial y en suelo de expansión del sector Siete Trojes, los procesos productivos deben ser con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
4. En el eje de actividad Carrera 24 ubicado en el sector de expansión urbana, además de la actividad industrial se permite como principal la actividad comercial de influencia local, zonal y regional .
5. La actividad de uso industrial existente con anterioridad al presente Decreto, podrán continuar operando, siempre y cuando, no sobrepasen los límites máximos de permisibles de contaminación ambiental; en caso contrario, se deben reubicar a mediano plazo en las zonas determinadas para usos industriales y en especial, las ubicadas en el desarrollo urbanístico el Diamante en proceso de consolidación.
6. Toda actividad de uso industrial, incluidas las existentes y en especial la zona de expansión urbana, se deben regir por los niveles permisibles y control de contaminación sanitaria y ambiental, supeditada a la licencia o permiso ambiental expedido por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR o autoridad competente y cuando se constituya como amenaza de riesgo ambiental deben implementar prevenciones especiales con sujeción a las normas del Decreto de Conductas Ambientales Sancionables y demás normas vigentes sobre la materia.

PARÁGRAFO SEXTO.- Para la formulación, adopción y ejecución de los planes parciales se regirán en un todo a lo previsto por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1507 de 1998, las demás normas sobre la materia, el Artículo 14 del Acuerdo 001 del 2.000 y en especial, los Capítulos IV de los Títulos V y VII del presente Decreto, además para el plan parcial Puente Grande, se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. **PLAN PARCIAL PUENTE GRANDE:** En los desarrollos urbanísticos, barrios Sabana, Planadas, Villa Lady, el Porvenir I y II, así como en proceso de consolidación, el Diamante, Lucero, Managua, se permite el uso comercial de influencia local con fin exclusivo para venta de bienes y servicios de primera necesidad, como, micromercado, panadería, carnicería y similares, y en consecuencia, cualquier comercio diferente y existente se debe trasladar a mediano plazo a la zona definida para este uso, contados a partir de la expedición del presente Decreto.
2. **MODALIDADES DE TRATAMIENTO PARA EL PLAN PARCIAL PUENTE GRANDE:** Los desarrollos urbanísticos existentes según el proceso de desarrollo o deterioro que presenten, se regirán por el tratamiento de Consolidación o Renovación Urbana y las áreas sin urbanizar por el tratamiento de Desarrollo.

PARÁGRAFO SÉPTIMO.- El Comité de Planificación será el coordinador de los planes parciales, programas de renovación urbana bajo las modalidades de redesarrollo, legalización y mejoramiento integral de los sectores, así como, los procesos de adquisición de predios y administración de éstas áreas e inmuebles, con sujeción al presente Decreto y por las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, sus Decretos reglamentarios y demás normas vigentes que regulan la materia.

CAPÍTULO II ESPACIO PÚBLICO URBANO

ARTÍCULO VEINTICINCO.- ESPACIO PÚBLICO PARA SECTORES URBANIZADOS Y SIN URBANIZAR.- Las condiciones de diseño y tratamiento del espacio público en sectores y ejes viales de actividad en áreas urbanizadas y por urbanizar, son las siguientes:

1. SECTOR CENTRO HISTÓRICO.

- a. **FACHADAS:** Se deben mantener estrictamente los elementos volumétricos originales y recuperar sus aperturas, bardas o cerramientos y materiales de acabado.
- b. **ZONAS VERDES Y ARBORIZACIÓN:** Se deben conservar estrictamente e incrementar su ornamentación.

- c. IDENTIFICACIÓN: Colocar una placa de identificación del inmueble con dimensión de 0.70 X 0.30 centímetros, ubicada a 2.00 metros de altura del vano de la puerta y al lado derecho del acceso principal.

2. EN LOS DEMÁS SECTORES URBANIZADOS Y SIN URBANIZAR.

- a. ANTEJARDÍN: Cuando se exija o prevea este aislamiento, el manejo y tratamiento del espacio público, es como:
 - 1. Zona verde empradizada y arborizada en el sector residencial y en el industrial como protección ambiental.
 - 2. Zona dura arborizada en el sector residencial productivo, turístico y comercial.
 - 3. Zona verde y dura arborizada en el sector recreacional e institucional.
 - 4. En todos los casos, la arborización corresponde a un árbol por cada 7.00 metros de frente del lote.
- b. RETROCESOS: El diseño y tratamiento del espacio público en los ejes de actividad se podrá exigir como pórtico de protección peatonal con las características fijadas en el literal anterior en los sectores, comercial, turístico e institucional con excepción del sector educativo y recreacional.
- c. BAHIAS DE PARQUEO: La conveniencia y viabilidad de dicha solución en el sector comercial, turístico e industrial, se regula bajo las siguientes condiciones:
 - 1. El acceso directo no se permite y se debe realizar a través de una calzada de servicio y circulación de 5.00 metros.
 - 2. Prever una franja verde ambiental y de protección de 1.50 metros contra la vía.
 - 3. Garantizar una circulación peatonal de 3.50 metros descubierta o cubierta como pórtico,
 - 4. El acceso a la bahía debe iniciar a una distancia no menor a 15.00 metros con respecto al punto de culminación de la curva del sardinel entre intersecciones de vías del plan vial arterial.
 - 5. En ningún caso, se permite cerrar con bardas o zócalos u otro elemento fijo o removible,
 - 6. Mantener la continuidad del andén, tanto en materiales como el nivel de rasante del mismo y prever en las esquinas rampas que solucionen el desnivel entre el andén y la calzada para facilidad de los minusválidos.
 - 7. Dotación de elementos para amoblamiento urbano, tales como, iluminación, señalización, canecas, sillas, casetas de servicio telefónico y rejillas de protección a nivel de piso para la arborización y/o zonas verdes ambientales.

PARÁGRAFO.- Para el diseño y tratamiento del espacio público de que trata el presente Artículo, debe incluir el área del andén y antejardín con carácter ornamental y de protección, en consecuencia no se podrá autorizar su ocupación con ningún tipo de elemento fijo o construido; además, el Comité de Planificación podrá implementar normas adicionales y condiciones especiales, tales como,

tipologías de diseño, clases de materiales, tipos de mobiliario y vegetación, etc., normatividad que debe ser adoptada mediante Resolución del Director de Planeación Municipal.

SUBCAPÍTULO II CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO COLECTIVO

ARTÍCULO VEINTISÉIS.- CESIÓN OBLIGATORIA PARA SECTORES SIN URBANIZAR.- Todo proyecto urbanístico residencial, institucional, comercial e industrial por el sistema de loteo o agrupación, debe prever una cesión obligatoria y gratuita que debe transferir el propietario o urbanizador responsable al municipio, con carácter de uso público colectivo del 25% del área neta urbanizable en predios por urbanizar con tratamiento de desarrollo, cuyos porcentajes y destinación, son los siguientes:

1. **CESION TIPO A:** Corresponde al 17% del área neta urbanizable con carácter de espacio público con carácter recreativo colectivo, su diseño y tratamiento debe cumplir con las siguientes características:
 - a. **ACCESIBILIDAD:** Directo desde una vía vehicular existente o proyectada o cualquier forma de espacio público y no se puede restringir su goce y disfrute como servicio recreativo, a nivel local, zonal o regional.
 - b. **UBICACIÓN:** En el predio o área de unidad de actuación, adyacente a otras cesiones tipo A existentes, en las esquinas de intersección de vías arterias o locales principales, aledaña a la franja de protección ambiental y contigua al sistema hídrico.
 - c. **ÁREA MÍNIMA:** Del porcentaje de cesión, el 80% debe conformar un sólo globo de terreno con profundidad máxima 2 veces el frente y el porcentaje restante se puede distribuir en globos no menores a 1.000 M² y con frente de 25.00 metros como mínimo.
 - d. **DESTINACIÓN:** Zona verde recreativa para parques, plazoletas alamedas, protección ambiental o ciclovías.
 - e. **DISEÑO Y TRATAMIENTO:** Las zonas verdes y recreativas se deben diseñar como espacios libres previstos de emperdización, arborización, senderos, amoblamiento urbano acorde a su función y naturaleza, dotación de servicios públicos, aprovechamiento de la topografía y dominio del paisaje y entorno inmediato.
 - f. **PROHIBICIÓN:** No se podrán localizar en pendientes mayor al 25%, en zonas de reservas, áreas protegidos o que presenten amenaza y riesgo.
2. **CESION TIPO B:** Corresponde al 8% del área neta urbanizable como equipamiento público de carácter asistencial social a nivel local, zonal o regional, su diseño y tratamiento debe cumplir con los porcentajes de área y destinación, siendo las siguientes:
 - a. **ACCESIBILIDAD:** Directo desde una vía vehicular existente o proyectada o cualquier forma de espacio público y no se puede restringir su goce y disfrute como servicio asistencial social, a nivel local, zonal o regional.
 - b. **UBICACIÓN:** Adyacente a la cesión tipo A y aledaña a la zona de protección ambiental e identificar los lotes delimitados para tal fin, su destinación y amoblamiento urbano.

- c. **DESTINACIÓN:** El 100% como espacio libre recreativo para los desarrollos institucionales de asistencia social y en los demás desarrollos, el 50% como espacio libre recreativo y el 50% restante como espacio construido, previo diagnóstico del requerimiento de infraestructura de servicios o equipamiento social colectivo, de conformidad con la evaluación preliminar por parte del Comité de Planificación y con destinación a las siguientes instalaciones:
 - 1. Administrativo y de seguridad cívica.
 - 2. Asistencial de salud, educativa, religiosa y cultural.
 - 3. Asistencial recreativo, salón múltiple, centro deportivo cubierto o micro empresas comunitarias.
 - a. **DISEÑO Y TRATAMIENTO:** Las áreas libres y construidas de cesión tipo B o equipamiento público, se deben habilitar con infraestructura de servicios y dotar de amoblamiento urbano por parte del urbanizador responsable, ejecute o no las edificaciones; sin embargo, cuando se trate de vivienda de interés social o desarrollo progresivo por el sistema de loteo debe realizar los diseños arquitectónicos y técnicos correspondientes cuando no los construya el urbanizador responsable.
3. **DESARROLLO POR ETAPAS:** El proceso por etapas para el desarrollo urbanístico debe contemplar los siguientes aspectos:
- b. La propuesta debe contener la totalidad del desarrollo urbanístico.
 - c. En la primera etapa o fase constructiva, el propietario o urbanizador responsable se obliga a transferir al municipio el porcentaje del área total exigida como cesión tipo A y B, ejecutar su construcción y dotación de amoblamiento urbano.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Como cesión tipo A se podrá contabilizar hasta el 3% del área correspondiente al puente peatonal o plazas como solución del flujo peatonal sobre intersecciones viales o espacios públicos.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Como cesión tipo A se podrá contabilizar hasta el 5% del área correspondiente a la franja de protección ambiental con tratamiento de zona verde y para la actividad institucional de carácter asistencial se podrá proyectar como plazoleta el área del acceso principal para los predios ubicados sobre vías del plan vial arterial y local principal.

PARÁGRAFO TERCERO.- En el plan parcial Puente Grande, la cesión tipo A se delimitará entre el colector de aguas lluvias y negras hasta los límites generales sur determinada por coordenadas del perímetro urbano periférico una zona blanda y enmarcada por una vía paralela o alameda, teniendo en cuenta la arboleda, el humedal y la conexión de la zona verde con el corredor biológico o ronda de río del Río Bogotá y un área adicional del veinte por 20% para un total del 45% del total del predio que configure el plan parcial.

PARÁGRAFO CUARTO.- El proyecto de urbanismo debe contemplar un estudio sobre necesidades de equipamiento requerido para el sector, el diseño y tipo de instalaciones para servicios colectivos.

PARÁGRAFO QUINTO.- Las áreas que se cedan a título gratuito al municipio se delimitarán claramente en planos, determinando su área y destinación, ya sea como zona verde recreacional, para servicio colectivo o áreas residuales, con el fin de delimitarlos claramente como bien de uso público o fiscal.

PARÁGRAFO SEXTO.- Las áreas para servicios colectivos podrán ser administradas por entidades del municipio o entidades sin ánimo de lucro que presten servicios comunitarios, quienes deben hacerse cargo del mantenimiento, así como de los gravámenes, impuestos o tasas y en ningún caso, la destinación asignada podrá ser cambiada para usos distintos a del uso público colectivo.

SUBCAPITULO III CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO PRIVADO Y COMUNAL

1. **ARTÍCULO VEINTISIETE.- CARÁCTER DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PARA SECTORES URBANIZADOS.-** 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 10 unidades de vivienda y en los demás usos a partir de 1.500 M2 de área neta construida vendible (ANV), cuya área, destinación y porcentajes son los siguientes:

ACTIVIDAD DE USO	ÁREA DE EQUIPAMIENTO M2
RESIDENCIAL	10 M2 por cada 80 M2 de ANV
COMERCIAL E INDUSTRIAL	10 M2 por cada 120 M2 de ANV

DESTINACIÓN ACTIVIDAD / USO	ZONA VERDE RECREATIVA	SERVICIOS COMUNALES	PARQUEOS VISITANTES
RESIDENCIAL	Mínimo 50%	Mínimo 20%	Máximo 30%
COMERCIAL	40%	20%	40%
INDUSTRIAL	50%	10%	40%

PARÁGRAFO.- Los porcentajes deben sumar el 100% del área total exigida y los servicios comunales se deben prever como espacios libres y/o construidos.

ARTÍCULO VEINTIOCHO.- REQUISITOS Y CONDICIONES DE DISEÑO.- El equipamiento de que trata el presente Artículo, rige para las áreas urbanizadas y se define como bienes de propiedad privada comunal o Cesión Tipo B, 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 proindiviso 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:

- a. El equipamiento debe localizarse adyacente a otras zonas de copropiedad
- b. El carácter de éstas áreas deben ser de propiedad privada comunal; por lo tanto, no se puede restringir su acceso para el goce y disfrute del uso, excepto las zonas comunes de uso exclusivo.

- c. 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 Tipo B.
- d. En la actividad de uso comercial hasta el 50% del área exigida como uso recreativo se podrá proyectar como plazoleta ornamental o pórtico e integrado al andén con diseño de espacio público.
- e. 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.
- f. 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.
- g. La agrupación o edificación tendrá un reglamento interno, el cual debe indicar las normas urbano arquitectónicas, los bienes de propiedad individual y los bienes de propiedad comunal que discrimine, los de goce y uso comunal y de uso común exclusivo.

CAPITULO III ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO VEINTINUEVE.- ESTACIONAMIENTOS PARA SECTORES URBANIZADOS Y SIN URBANIZAR.- Todo proyecto de urbanismo, arquitectónico y construcción en general debe cumplir una cuota de parqueo, en la siguiente proporción, carácter y dimensiones, así:

PARQUEO POR ACTIVIDAD	RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	INSTITUCIONAL
PRIVADOS	1x3 Unidades	1x 80.00 M2	1x250,00 M2	200.00 M2
VISITANTES	1x10 Unidades	1x150.00 M2	1x500.00 M2	400.00 M2

- A. REQUISITOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE LOS PARQUEOS:** Los requisitos y condiciones normativos, son los siguientes:
1. LOCALIZACIÓN: En sótanos, semisótano, superficie o en altura.
 2. CONTABILIZACIÓN: Cuando un proyecto se destina a más de un uso, el número de parqueos es la resultante de sumar los cupos exigidos en proporción a cada actividad de uso e incluyendo dentro de la cuota, los cupos para minusválidos, ambulancia, carro mortuorio, cargue y descargue, según las actividades de uso proyectadas .
 3. CÁLCULO: Para el cálculo de cupos, cuando resulte fracción igual o superior a 0.5 décimas debe aproximarse a la unidad siguiente.
 4. TIPOS DE PARQUEO: Se denominan por función y destinación, así:

- a. Privados: Para servicio de propietarios o usuarios del bien privado o como bien común de uso exclusivo de la unidad privada.
- b. Visitantes o Servicio al Público: Se deben ubicar en superficie o primer piso con destinación para servicio público o comunal.
- c. Minusválidos: Un cupo de parqueo para minusválidos por cada 30 cupos exigidos para todas las actividades de uso, contabilizado dentro del porcentaje exigido para visitantes.
- d. Cargue y Descargue: Un cupo para cargue y descargue por cada 500.00 M² para las actividades de uso institucional, comercial e industrial; además, se permite como parqueo lineal o paralelo a la vía, sin detrimento de la continuidad del andén y esta solución no se admite sobre vías del plan vial arterial sobre las cuales se deberá prever una calzada de servicio y separada por un andén.
- e. Ambulancia: En el institucional de salud se debe contar con una zona independiente relacionada con el área de emergencia para ambulancias.
- f. Carro Mortuorio: En el institucional especial de funeraria, salas de velación y cementerios se debe contar con zona para carros mortuorios.

5. CONDICIONES DE DISEÑO: Son las siguientes:

- a. Acceso: En predios sobre vías del plan vial arterial, el acceso y salida vehicular debe ser a través de una calzada de servicio y ubicada a una distancia igual o mayor de 15.00 metros del punto de culminación de la curva del sardinel o esquina más próxima en intersecciones de vías del plan vial y en las demás vías, el acceso y salida debe ser unificado por pareamiento de accesos que interrumpa por una sola vez el andén, en ambos casos para no obstaculizar el flujo vehicular de las mismas.
- b. Ancho del Acceso: Para vehículos medianos y livianos de 3.50 metros al proyectar entrada y salida independiente o un sólo acceso de 5.00 metros y para vehículos pesados de 8.00 metros mínimo.
- c. Rampa: Pendiente del 20% máximo e iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
- d. Peralte: Máximo del radio de giro del 10% mínimo y el radio de curvatura exterior de 5.00 metros, 7.50 metros y 9.00 metros para vehículos livianos, medianos y pesados, respectivamente.
- e. Circulación: En parqueo paralelo de 3.00 metros en un sólo sentido y 5.00 metros en dos sentidos o doble crujía, pudiéndose disminuir a 4.00 metros mínimo por sobre ancho del parqueo proporcional al área de reducción de la zona de maniobra o circulación.
- f. Plazas de Parqueo: De 2.25 X 4.50 metros para vehículos livianos, 3.50 X 4.50 metros para minusválidos, 3.50 X 10.00 metros para vehículos medianos y pesados, para motos de 1.00 X 2.00 metros con pasillo de circulación de 1.25 metros y en todos los casos, para parqueo paralelo se debe aumentar la longitud de la plaza en 2.00 metros como mínimo, a excepción del parqueo para motos.
- g. Ancho del Parqueo: Se toma entre ejes de columnas y no puede ser menor a 2.25 metros al borde de las mismas o entre muro y columna.

- h. Servidumbre de Paso: Como máximo 2 cupos de parqueo y para adecuaciones e inmuebles de conservación podrá presentar servidumbre de más de 2 cupos de parqueo.

B. ACABADOS CONSTRUCTIVOS: Las especificaciones son las siguientes:

1. El material del piso debe ser incombustible, durable y antideslizante.
2. El nivel de piso debe tener una pendiente entre el 1% hasta el 3% para evacuación de aguas residuales, el drenaje se debe realizar a través de rejillas abiertas con dispositivos de control de arena y trampas de grasas
3. Por seguridad y protección, la circulación peatonal debe tener diferente nivel de piso, barandas, paragolpes o topes, en muros, columnas y contra predios vecinos para evitar la colisión de los vehículos.
4. Señalización visible para dirigir la circulación de los vehículos, distintivos o franjas sobre muros y las plazas de parqueo deben ser demarcadas a nivel de piso para diferenciarlos con respecto a la circulación.
5. Para contrarrestar los vapores tóxicos y evitar la concentración de gases, se debe proyectar ventilación mecanizada artificial o directa en una proporción del 50% por fachada y piso.
6. Para seguridad contra incendio, contemplar un extintor por cada 25 motos y por cada 10 vehículos o 400.00 M2 de zona de parqueo, ubicados en lugares visibles y distanciados entre sí; además para fácil evacuación, el vehículo debe parquear en posición de salida con frente a la circulación, proyectar dos puntos de acceso o salida peatonal en sótanos, semisótano o en altura y construir una red de incendio húmeda o seca con su respectiva salida en cada piso, según las normas y requisitos de bomberos.
7. El alumbrado eléctrico debe ser suficiente para las maniobras y colocar una luz intermitente o semáforo a la entrada y salida.
8. Cerramiento en reja o mampostería que no requiera mantenimiento y la puerta debe ser corrediza o abrir hacia el interior del lote.

C. PARQUEADERO PÚBLICO: Cumplir además con los siguientes requisitos:

- a. Caseta de Control: De 2.00 M2 mínimo y adyacente a esta, una zona de espera para los vehículos de 5.00 metros con relación al paramento de acceso y además, dotación de servicios sanitarios e independientes para hombres, mujeres y empleados.
- b. Fijar la tarifa en lugar visible para el usuario y colocar una placa con la letra "P" en color blanco con fondo azul como distintivo del uso y de forma redonda de 0.50 metros de diámetro a una altura de 1.80 metros, adosada a la fachada de la caseta.
- c. El parqueadero a nivel o en superficie podrá tener un acabado de piso en material triturado con tamaño que oscilen entre media y una pulgada.
- d. Construcción y reparación del andén, dotación de zonas verdes y arborización sobre el frente del lote y linderos.
- e. El parqueadero podrá tener lavado de vehículos como servicio adicional, con las siguientes condiciones, impermeabilización de la zona de lavado, piso con pendiente del 2% con desagüe subterráneo provisto de trampa

de grasas y desarenador que evite la contaminación del agua y muros de cerramiento de 4.00 metros.

- f. Además, debe cumplir con las normas establecidas en los numerales anteriores y requeridas para su funcionamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Adóptase el Anexo - Cuadros No. 1 sobre las dimensiones mínimas de parqueos y circulación, el Cuadro No. 2 sobre pendientes de rampas y que hace parte integrante del presente Decreto.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Las bahías de parqueo se regulan por las disposiciones del Artículo 25 del presente Decreto.

PARÁGRAFO TERCERO.- Los parqueos se deben solucionar al interior del predio; sin embargo para los inmuebles de conservación de estilo y contexto, no se exige estacionamientos cuando no se han previsto o deben mantener los que posea la edificación original.

PARÁGRAFO CUARTO.- Para las actividades de uso institucional, educativo, de seguridad e industrial del total de cupos exigidos, el 40% deben ser para vehículos medianos y pesados.

PARÁGRAFO QUINTO.- Para las actividades de uso comercial zonal y regional, cuando genere alta afluencia de usuarios se debe incrementar un cupo de parqueo por cada 5 cupos exigidos y cuando presente comercialización al por mayor un incremento equivalente al 50% de los cupos exigidos.

PARÁGRAFO SEXTO.- Los parqueos de visitantes, minusválidos, ambulancia, carro mortuorio, cargue y descargue, deben ser de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.

PARÁGRAFO SÉPTIMO.- Los parqueaderos públicos en superficie y permitidos en calzadas y bahías o en el subsuelo del espacio público, no podrán suprimir la arborización ni elementos de interés histórico o artístico y requieren de concepto favorable del Comité de Planificación.

CAPITULO IV DIVISIÓN PREDIAL

ARTICULO TREINTA.- LOTIFICACION O DIVISIÓN PREDIAL EN SECTORES URBANIZADOS Y POR URBANIZAR.- El proyecto urbanístico por el sistema de loteo en predios por urbanizar y la división predial en lotes urbanizados deben cumplir con las siguientes dimensiones mínimas y condiciones de diseño:

A. DIMENSIONES DE AREAS Y FRENTE.

DIVISIÓN PREDIAL	AREA	FRENTE
Desarrollo: Sector Siete Trojes	2 hectárea útil	
Demás sectores	1 hectárea útil	
Por cada manzana	1.000 M2 útil	

Lote: Multifamiliar	120.00 M2	10.00 Metros
Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar	60.00 M2	5.00 Metros
Industrial	300.00 M2	10.00 Metros
Para los demás usos	Área requerida para el desarrollo de la actividad y frente superior a 10.00 Mts	

B. REQUISITOS Y CONDICIONES DE DISEÑO.

- a. Cuando el perfil vial exija antejardín, los lotes ubicados en las esquinas deben tener un área útil y frente mayor al determinado para los lotes medianeros.
- b. Acceso directo desde una vía o zonas de uso público.
- c. Entre vías vehiculares no debe exceder una longitud de 100 metros.
- d. Para las actividades comercial e industrial se debe proyectar bahías de parqueo público sobre vías locales principales y además calzadas de servicio sobre vías del plan vial arterial.
- e. Previsión de las áreas de afectación por infraestructura vial y redes de servicios y además, las áreas residuales resultantes por regularización de linderos entre diferentes desarrollos urbanísticos.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En agrupación o conjunto y dependiendo de la calidad de la solución arquitectónica, en aquellos lotes que presenten doble frente podrá cumplir uno de ellos con el frente mínimo: además, cuando la reglamentación interna establezca la exigencia de antejardín, ésta dimensión se debe adicionar a las dimensiones mínimas establecidas por el presente Decreto.

PARAGRÁFO SEGUNDO.- En suelo urbano donde se localizan los planes parciales de Puente Grande y Manaos, el área corresponde a la delimitación definida por el Artículo 14 del Acuerdo 001 del 2.000.

PARÁGRAFO TERCERO.- En los sectores de renovación urbana modalidad de redesarrollo, el área y frente se rige por las dimensiones mínimas establecidas en el presente Artículo y el área de desarrollo corresponde a la delimitación existente por barrio o conjunto de barrios.

PARÁGRAFO CUARTO.- En el sector centro histórico y sectores en proceso consolidación con carácter informal se reconoce la división predial existente antes de la vigencia del presente Decreto.

CAPÍTULO IV INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I DISEÑO VIAL ARTERIAL Y LOCAL

ARTÍCULO TREINTA Y UNO.- TRAZADO VIAL EN SECTORES URBANIZADOS Y SIN URBANIZAR.- 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 DEL PLAN VIAL ARTERIAL.

1. PERFIL VUL-24 y VUT-24: Corresponde a una sección de 24.00 metros, conformada por 2 calzadas una calzada por cada sentido de 9.00 metros con separador de 2.00 metros y andenes de 2.00 metros que incluyen 1.00 metro como zona verde contra la calzada.
2. PERFIL VU-20: Corresponde a una sección de 20.00 metros, conformada por una calzada vehicular de 12.00 metros, un separador de 3.00 metros que incluye 1.00 metro como zona verde contra la calzada vehicular y calzada de 2.00 metros con destino a ciclovía y andenes de 2.50 metros que incluyen 1.00 metro como zona verde contra la calzada.
3. LÍNEA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE: Corresponde a una sección o franja de 20.00 metros a cada lado del eje de la vía.

B. ACCESO COMO VÍAS DEL PLAN LOCAL PRINCIPAL.

1. PERFIL VU-15: Corresponde a una sección de 15.00 metros, conformada por una calzada vehicular de 8.00 metros y andenes de 3.50 metros que incluyen 2.00 metros como zona verde contra la calzada y como acceso principal para el desarrollo urbanístico comercial, industrial e institucional.
2. PERFIL VU-12: Corresponde a una sección de 12.00 metros, conformada por una calzada vehicular de 7.00 metros y andenes de 2.50 metros que incluyen 1.00 metro como zona verde contra la calzada como acceso principal para el desarrollo urbanístico residencial.

C. INTERNAS COMO VÍAS DEL PLAN LOCAL SECUNDARIO.

1. PERFIL VU-10: Corresponde a una sección de 10.00 metros, conformada por una calzada vehicular de 6.00 metros y andenes de 2.00 metros que incluyen 1.00 metro como zona verde contra la calzada para los sectores residencial, comercial, industrial e institucional.
2. PERFIL VU-8: Corresponde a una sección de 8.00 metros, conformada por una calzada vehicular de 4.00 metros y andenes de 2.00 metros que incluyen 1.00 metro como zona verde contra la calzada para el sector residencial.

D. PUENTES PEATONALES SOBRE VÍAS ARTERIAS: La Concesión tiene previsto construir 6 puentes peatonales sobre la concesión Fontibón, Facatativa, Los Alpes, en los siguientes sitios:

1. Frente a los barrios El Porvenir, Planadas y Sabana.
2. Frente al barrio El Diamante.
3. Frente al barrio Lucero.
4. Frente a Corpoica.
5. En el cruce de esta vía con la concesión Chía, La Mesa, Girardot.

6. Frente a la zona industrial, entre las carreras 14 y 24.
7. Adicionalmente sobre la concesión Chía, La Mesa, Girardot con frente a los barrios El Rubi, Maipore y Villa Yenny y otro frente a la Hacienda El Transval.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los proyectos por los sistemas de loteo o agrupación en sectores urbanizados y por urbanizar, se regulan por el diseño del plan vial arterial y local principal; sin embargo, el perfil vial local secundario se rige por el existente en cada desarrollo para los sectores urbanizados y en todos los casos, se debe cumplir con las normas generales de mobiliario urbano, acometidas de acueducto, alcantarillado y alumbrado público, además, facilidades para minusválidos.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El área de protección ambiental forma parte del espacio público ambiental de la vía y en el evento de que el trazado del plan vial arterial y local principal afecte edificaciones, dicha área se debe adquirir por el valor comercial por parte del municipio.

ARTÍCULO TREINTA Y DOS.- CONDICIONES DE LAS ZONAS ADYACENTES A LAS VIAS COMO ESPACIO PÚBLICO DE CARÁCTER VISUAL: 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. VU-24 EJES DE ACTIVIDAD EN SECTORES URBANIZADOS: Franja de protección ambiental de 5.00 metros más antejardín de 5.00 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. VU-24 EJES DE ACTIVIDAD EN SECTORES SIN URBANIZAR: Franja de protección ambiental de 5.00 metros más antejardín de 5.00 metros, su acceso será a través de una calzada de servicio de 9.00 metros con separador de 2.00 metros por cada sentido de aceleración y desaceleración como zona adicional requerida para la actividad de uso industrial y comercial.
3. VU-20 EJES DE ACTIVIDAD EN SECTORES URBANIZADOS Y SIN URBANIZAR: Franja de protección ambiental de 5.00 metros más antejardín de 3.50 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 LOCALES

1. VIA LOCAL PRINCIPAL DE ACCESO EN SECTORES SIN URBANIZAR: Tienen el carácter de vías estructurantes respecto a los futuros desarrollos urbanísticos colindantes y por su función de acceso se clasifican, así:

- a. VU-15 VIA LOCAL PRINCIPAL 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. VU-12 VIA LOCAL PRINCIPAL DE ACCESO PARA EL SECTOR RESIDENCIAL: Antejardín de 2.00 metros y opcionalmente, deben contemplar zonas de parqueo y bicicletas adyacentes a las mismas para la actividad de uso residencial.
2. VIA LOCAL SECUNDARIA EN SECTORES SIN URBANIZAR: Denominadas VU-10 y VU-8, las cuales tienen el carácter de vías internas del desarrollo urbanístico sin antejardín.

PARÁGRAFO PRIMERO.- 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 SEGUNDO.- 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 TERCERO.- En el caso de vías de 8.00 metros y 10 metros de ancho 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.

ARTÍCULO TREINTA Y TRES.- REQUISITOS Y CONDICIONES DE DISEÑO: El proyecto urbanístico para los lotes o predios por urbanizar 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.

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 diseñada 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 proponga 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.

B. 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.

C. 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. Todo proyecto de urbanismo debe acceder a través de una vía local principal de uso público de 12.00 metros para uso residencial y para los demás usos de 15.00 metros como mínimo.
3. La actividad de uso comercial ubicada sobre vía local principal debe preverse bahía o zona de parqueo de vehículos y bicicletas.
4. La pendiente permitida para vías vehiculares será el 10% en tramos no mayores de 200.00 metros.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. El desarrollo urbanístico residencial superior a 250 unidades de vivienda debe disponer de una vía local principal para el transporte público.

D. SOBRE VÍAS DEL PLAN ARTERIAL Y LOCAL.

1. En desarrollos urbanizados, los accesos y salidas de vehículos deben estar unificados cada 2 lotes e 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.

E. 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 oficina 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.

F. 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.

G. 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 tipo A 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.

H. SOBRE LAS CICLOVÍAS Y PASEO PEATONAL.

Teniendo en cuenta que gran parte de la ciudadanía se moviliza en bicicleta, el plan vial arterial V-24 debe contemplar ciclovías con destino exclusivo para el tránsito de bicicletas y como paseo peatonal, tal como la que bordeará la carrera 24 y calle 22 o Circunvalar de Mosquera y bajo 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 PRIMERO.- En sectores urbanizados cuando se efectue afectación por vía del plan vial arterial y no contemple la franja de protección ambiental, obliga el antejardín respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- 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 TERCERO.- El diseño de puentes peatonales y vehiculares e intersecciones, ciclovías y asignación de rutas, se debe coordinar y definir como plan maestro a través del Comité de Planificación.

PARÁGRAFO CUARTO.- Los puntos identificados de conflicto vial se deben tener en cuenta para el diseño específico de las vías que lo generan, entiéndese 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 del Comité de Planeación.

PARÁGRAFO QUINTO.- Cuando el terreno es ondulado o montañoso y la pendiente transversal sea apreciable, se debe considerar un aumento del perfil para prever la conformación de talud, llenos o sobre ancho en las curvas, previo diseño detallado, estudio y sustentación técnica correspondiente para el análisis y aprobación por parte del Comité de Planificación.

PARÁGRAFO SEXTO.- Las vías y cruces peatonales, comprenden los senderos peatonales en zonas verdes y zonas duras como andenes o aceras, pasajes peatonales, plazas y plazoletas en piso duro y los pasos de cebra que se demarquen como cruce peatonal sobre la calzada vehicular.

PARÁGRAFO SEPTIMO.- 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 OCTAVO.- Adóptase los radios de giro consignados en el Cuadro No. 3 y que hace parte integrante del presente Decreto.

SUBCAPÍTULO II REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO.- REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS: El proyecto urbanístico para los lotes o predios por urbanizar, deben cumplir con las siguientes condiciones mínimas de diseño para la redes de servicios públicos:

1. Acueducto domiciliario conectado a la red municipal.
2. Alcantarillado domiciliario con facilidad de drenaje de aguas negras y lluvias conectado a la red municipal y en el caso de la actividad de uso industrial a través de planta de tratamiento o dispositivos y filtros de control para sus vertimientos residuales.
3. Energía eléctrica por canalización subterránea y/o aérea en postes metálicos o de ferro-concreto con lámparas para alumbrado público.
4. Teléfonos privados o públicos por canalización subterránea.
5. Vías en asfalto, concreto o adoquinadas.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En suelo de expansión sector Siete Trojes y en ejes de actividad industrial, se debe establecer las captaciones de agua abajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla; minimizar y prever el tratamiento del recurso hídrico; facilidad del drenaje de aguas lluvias; planta de tratamiento, dispositivos o filtros de control y manejo técnico de los vertimientos residuales para el saneamiento ambiental y debe cumplir con las disposiciones de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca o la autoridad competente y demás normas sobre la materia.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Posibilidad inmediata de prestación de servicios públicos cuando se localice dentro del perímetro urbano, siempre que cumpla con

las normas sobre especificaciones, diseño y construcción de las redes de servicios y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

PARÁGRAFO TERCERO.- Las especificaciones técnicas, diseño y construcción de las redes de servicios públicos se deben establecer conforme a este Artículo y reglamentar por Resolución expedida por cada una de las empresas y que harán parte integrante del presente Decreto.

CAPÍTULO VI NORMAS ARQUITECTÓNICAS

ARTICULO TREINTA Y CINCO.- VOLUMETRÍA.- 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:	- Hasta 2 pisos
ANTEJARDÍN:	- No se exige por conformación del sector.
AISLAMIENTOS:	- La edificación de conservación de contexto le obliga empate estricto y aislamiento lateral de 3.00 metros, a partir del nivel de altura considerado por la edificación de estilo. - Patio posterior de 3.00 metros en la totalidad del plano de fachada posterior a partir del nivel de terreno entre edificaciones de conservación de contexto y obliga empate estricto del aislamiento, en igual dimensión y profundidad, a partir del nivel de altura considerado por la edificación de estilo.
VOLADIZO:	- El voladizo o alero de protección del peatón hasta 0.80 metros y obliga empate estricto cuando colinde con una edificación de estilo.
EMPATES:	- 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 DEMÁS SECTORES URBANIZADOS.

ALTURA:	- Hasta 3 pisos
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. - Cuando proyecte altura superior a 3 pisos deberá retroceder 0.50 metros por cada piso subsiguiente hasta una dimensión de 7.00 metros y obliga el empate de 3.00 metros en longitud de fachada o paramento de construcción con la dimensión menor predominante del costado de manzana.
AISLAMIENTOS:	<ul style="list-style-type: none"> - Patio posterior de 3.00 metros hasta 3 pisos más 1.00 metro por cada piso subsiguiente hasta una dimensión de 7.00 metros, contabilizado a partir del terreno inclusive y en la totalidad del plano de fachada posterior. - Pozos de luz o patio interior con área de 9.00 M² y lado no menor de 3.00 metros hasta 3 pisos más 0.50 metros por cada piso subsiguiente hasta una dimensión de 7.00 metros por cada lado a partir del nivel considerado.
VOLADIZO:	<ul style="list-style-type: none"> - El voladizo o alero de protección del peatón de 0.80 metros sobre vías y/o zonas verdes y obliga a respetar el paramento de construcción de las edificaciones colindantes de carácter permanente. - Pórtico con dimensión entre 2.00 metros hasta 5.00 metros a partir del paramento de construcción hacia el interior del lote y en todos los casos, obliga el diseño y tratamiento como espacio público por costado de manzana.
EMPATES:	- Empates estrictos de los planos de fachada o paramentos de construcción con edificación de 3 pisos considerada como permanente.

C. EN LOS SECTORES SIN URBANIZAR.

ALTURA:	- Hasta 3 pisos
ANTEJARDÍN:	<ul style="list-style-type: none"> - 2.00 metros sobre vías de 12.00 metros - 1.50 metros sobre vías de 15.00 metros - 3.50 metros sobre vías de 20.00 metros - 5.00 metros sobre vías de 24.00 metros - En todos los casos, obliga el empate de 3.00 metros en longitud de fachada o paramento de construcción con la edificación vecina colindante de carácter permanente. - Cuando proyecte altura superior a 3 pisos deberá retroceder 0.50 metros por cada piso subsiguiente hasta una dimensión de 7.00 metros y obliga el empate de 3.00 metros en longitud de fachada o paramento de construcción con la dimensión menor prevista para el costado de manzana.
AISLAMIENTOS:	<ul style="list-style-type: none"> - Contra predios vecinos de 3.00 metros hasta 3 pisos y retroceso de 1.00 metro por cada piso subsiguiente 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 7.00 metros a partir del terreno por el sistema de agrupación y por el sistema de loteo será libre de proyectar este aislamiento. - Pozo de luz o patio interior con área de 9.00 M2 y lado no menor de 3.00 metros hasta 3 pisos más 0.50 metros por cada piso, a partir de los pisos subsiguientes hasta una dimensión de 7.00 metros por cada lado a partir del nivel considerado.
VOLADIZO:	<ul style="list-style-type: none"> - El voladizo o alero de protección del peatón de 0.80 metros sobre vías y/o zonas verdes. - Pórtico con dimensión entre 2.00 metros hasta 5.00 metros a partir del paramento de construcción hacia el interior del lote y en todos los casos, obliga el diseño y tratamiento como espacio público por costado de manzana.
EMPATES:	- 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 URBANIZADOS Y SIN URBANIZAR.

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 ejes de actividad industrial y en suelo de expansión del sector Siete Trojes, la ocupación máxima del lote es del 50% y 50% restante como aislamiento verde ambiental con destino a reforestación con especies nativas, tipo industria jardín con las siguientes dimensiones mínimas, antejardín contra espacio público de 10.00 metros con cerramiento frontal transparente y contra predios vecinos de 10.00 metros y cuando colinde con un lote o desarrollo residencial se debe aislar 20.00 metros mínimo.
3. Para los planes parciales Puente Grande y Manaos las normas específicas de urbanismo, arquitectura y construcción en general se deben concertar entre los particulares, el Comité de Planificación y las empresas de servicios públicos, con sujeción de las disposiciones establecidas en el presente Decreto y el Decreto de 1504/1998 reglamentario de la Ley 388 de 1997 y demás normas sobre la materia.
4. En los barrios 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
5. El índice de edificabilidad es el porcentaje máximo de utilización del terreno y corresponde al índice de construcción como resultante de la correcta aplicación de las normas sobre volumetría.
6. Se permite sótanos y semisótano con excepción del sector centro histórico, 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, servicios de portería, cocina, zona de ropas, sanitarios y espacios para equipamiento comunal.
7. El sótano 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.
8. 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.
9. El nivel de manzarda, altillo, buhardilla o ático que se construya utilizando la inclinación de la cubierta podrá efectuar la iluminación por aberturas, pozos de luz o terrazas y se considera como piso adicional.
10. 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.

11. En terrenos inclinados, la altura tomada sobre el perímetro de los paramentos de construcción y a partir del nivel natural del terreno no podrá sobrepasar más de un piso como resultado de su pendiente, igualmente se considera con relación a las fachadas emergentes del semisótano como espacio no habitable.
12. 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.
13. 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.
14. Sobre espacios públicos se permite salientes o aleros en remates de fachadas 0.30 metros y en todos los casos, el voladizo de 0.80 metros se podrá proyectar a partir del segundo piso y el alero a partir de éste nivel o como remate de fachada o del último piso.

PARÁGRAFO PRIMERO.- 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 y entre edificaciones cuando se separa una edificación de otra o construcción o se enmarca en la unión de tres de sus fachadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el patio posterior podrá proyectarse voladizo de 0.80 a partir del segundo piso y cuando se trate de pozos de luz en zonas de servicio podrán tener dimensiones menores a 3 metros.

PARÁGRAFO TERCERO.- 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 TREINTA Y SEIS.- CERRAMIENTOS EN PREDIOS URBANIZADOS Y SIN URBANIZAR: 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 un antepecho o zócalo de 0.40 metros y 2.10 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, serviteca, 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: Se prohíbe cubrir el área de antejardín.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En los muros de cerramiento no se admite avisos publicitarios que iría en detrimento del espacio público; sin embargo, se pueden utilizar como murales artísticos.

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

PARÁGRAFO TERCERO.- 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 podrá ser mediante talanqueras y rejas sin aditamentos 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 Dirección de Planeación y Secretaría de Tránsito y transporte Municipal, con sujeción a las normas sobre la materia.

CAPÍTULO VII NORMAS DE CONSTRUCCIÓN EN GENERAL

SUBCAPITULO I CONTROL DE IMPACTOS

ARTÍCULO TREINTA Y SIETE.- REQUISITOS Y CONDICIONES DE UBICACIÓN PARA EL CONTROL DE IMPACTOS.- Los requisitos y condiciones de las normas básicas de diseño arquitectónico y construcción en general, son las que a continuación se relacionan:

- A. **IMPACTOS DEL USO RESIDENCIAL:** Las condiciones que deben cumplir para la localización de la actividad de uso residencial, son las siguientes:
 - a. La vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar podrá ubicarse en lotes urbanizados que cuenten con infraestructura vial y servicios públicos con capacidad o posibilidad de soportar el volumen vehicular y

- demanda de servicios, especialmente en vivienda multifamiliar que se incrementará con el mayor número de viviendas.
- b. Que el sector o en sus aproximidades existan servicios colectivos que permitan atender la demanda de los nuevos proyectos residenciales.
 - c. Que exista servicio de transporte público o que la estructura vial existente permita la implantar dicho servicio con facilidades de accesibilidad.
 - d. Cualquier actividad de uso residencial es incompatible con la actividad de uso industrial por el impacto que genera ésta última actividad en el entorno o habitad ciudadano.
 - e. Para el uso residencial de vivienda en los planes parciales de Manaos y Puente Grande sobre la troncal de occidente, se permite previo cumplimiento del manejo ocupacional y estudios ambientales considerados por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, o la entidad competente.

B. IMPACTOS DE UBICACIÓN DEL USO ASISTENCIAL SOCIAL: Las condiciones básicas que deben cumplir para la localización de las actividades de uso institucional, son las siguientes:

1. PRIMER NIVEL DE ATENCIÓN O COBERTURA LOCAL: Genera bajo impacto ambiental, urbanístico y social, así:

- a. AMBIENTAL: No produce contaminantes sobre el aire o agua.
- b. URBANÍSTICO: No requiere de infraestructura especial de servicios, ni genera grandes espacios para estacionamiento, zonas de cargue y descargue de carácter transitorio.
- c. SOCIAL: Generación e incidencia baja de empleo y cobertura asistencial, a escala barrio.

2. SEGUNDO NIVEL DE ATENCIÓN O COBERTURA ZONAL: Genera mediano impacto ambiental, urbanístico y social, así:

- a. AMBIENTAL: Produce contaminantes sobre el aire y agua que requieren de dispositivos, medidas y control del vertimiento, además mitigar las emisiones atmosféricas y presenta ruido ocasional con niveles sonoros permisibles derivada de la actividad.
- b. URBANÍSTICO: Requiere de infraestructura e instalaciones especiales, servicios de transporte público que genera espacios de paraderos y por ende, bahías o zonas de parqueo por concentración y afluencia permanente de usuarios, además zonas de cargue y descargue permanente bajo un control de horarios.
- c. SOCIAL: Generación media de empleo e incidencia por el horario diurno y control de horario nocturno ocasional por la cobertura asistencial a usuarios, a escala barrios o sectores.

3. TERCER NIVEL DE ATENCIÓN O COBERTURA REGIONAL: Genera alto impacto ambiental, urbanístico y social, así:

- a. AMBIENTAL: Produce contaminantes que requieren de infraestructura e instalaciones especiales, equipos de seguridad o dispositivos y filtros de

control para la evacuación de vertimientos efluentes al aire o agua, sistemas acústicos para mitigar ruidos y aislamiento verde ambiental.

- b. **URBANÍSTICO:** Requiere una estructura, infraestructura e instalaciones especializadas, servicios de transporte que genera paraderos por concentración permanente de usuarios y por ende, grandes espacios para parqueo, cargue y descargue permanente con control de horarios que requiere de acceso a través de calzada de servicio que no interfiere con el tráfico rápido y demás actividades del territorio municipal.
- c. **SOCIAL:** Generación alta de empleo e incidencia por el horario diurno permanente y nocturno ocasional por la cobertura de asistencia, a escala del territorio del municipio.

C. IMPACTOS DE UBICACIÓN DEL USO COMERCIAL: Las condiciones básicas que deben cumplir para la localización de la actividad de uso comercial, son las siguientes:

1. PRIMER NIVEL DEL ÁREA DE INFLUENCIA LOCAL: Genera bajo impacto ambiental, urbanístico y social, así:

- a. **AMBIENTAL:** No produce contaminantes sobre el aire, agua o visual.
- b. **URBANÍSTICO:** No requiere de infraestructura especial de servicios, ni genera espacios para estacionamiento cuando se proyecta lote a lote y requiere de bahías o zonas de parqueo cuando se proyecta en manzana comercial pero en ambos casos, el cargue y descargue transitorio.
- c. **SOCIAL:** Generación e incidencia baja de empleo y afluencia ocasional diferentes a los usuarios de consumo, a nivel barrio.

2. SEGUNDO NIVEL DEL ÁREA DE INFLUENCIA ZONAL: Genera bajo y mediano impacto ambiental, urbanístico y social, así:

- a. **AMBIENTAL:** No produce contaminantes sobre el agua, presenta ruido ocasional o permanente con niveles sonoros permisibles, además debe mitigar la contaminación del aire y visual derivada de la actividad.
- b. **URBANÍSTICO:** Requiere de instalaciones especiales, dotación de equipamiento social y recreativo, servicio de transporte público que genera espacios de paraderos y por ende, bahías o zonas de parqueo por la afluencia masiva y permanencia de usuarios, además de zonas de cargue y descargue permanente bajo un control de horarios.
- c. **SOCIAL:** Generación media de empleo e incidencia de control de horario nocturno por la oferta de comercialización que genera concentración y permanencia de usuarios.

3. TERCER NIVEL DEL ÁREA DE INFLUENCIA REGIONAL: Genera alto impacto ambiental, urbanístico y social, así:

- a. **AMBIENTAL:** Produce contaminantes que requieren de infraestructura especial, equipos de seguridad o dispositivos y filtros de control para la

- evacuación de vertimientos efluentes al aire o agua, sistemas acústicos para mitigar ruidos, control visual y aislamiento verde ambiental.
- b. **URBANÍSTICO:** Requiere una estructura, infraestructura e instalaciones especializadas, dotación de equipamiento social y recreativo, servicios de transporte que genera paraderos por concentración permanente de usuarios y por ende, grandes espacios para parqueo, cargue y descargue permanente con control de horarios que requiere de acceso a través de calzada de servicio que no interfiere con el tráfico rápido y demás actividades del territorio municipal.
 - c. **SOCIAL:** Generación alta de empleo e incidencia por el horario nocturno permanente debido a su localización estratégica que genera oferta de comercialización, concentración y afluencia permanente de usuarios.
- D. IMPACTOS DE UBICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL:** Las actividades de uso industrial de acuerdo con su grado de nocividad o factores de vibraciones, ruido, vibraciones, polvo, humo, olores, gases, desechos residual industrial, peligro de explosión, emisiones de calor, tráfico pesado y estética, requieren de condiciones especiales de ubicación por ser consideradas peligrosa, insalubres o incómodas por causar perjuicios físicos o biológicos en su entorno, los impactos que deben eliminar o mitigar, son los siguientes:
- 1. **PRIMER NIVEL DEL ÁREA DE INFLUENCIA LOCAL:** Genera bajo impacto ambiental, urbanístico y social, así:
 - a. **AMBIENTAL:** No produce contaminantes sobre la calidad del suelo, aire, agua o visual.
 - b. **URBANÍSTICO:** No requiere de infraestructura especial de servicios, ni genera espacios para estacionamiento o zona de cargue y descargue.
 - c. **SOCIAL:** Generación e incidencia baja de empleo y afluencia ocasional diferentes a los usuarios de consumo, a nivel barrio.
 - 2. **SEGUNDO NIVEL DEL ÁREA DE INFLUENCIA ZONAL:** Genera bajo y mediano impacto ambiental, urbanístico y social, así:
 - a. **AMBIENTAL:** Requiere de equipos de seguridad o dispositivos y filtros de control para la evacuación de vertimientos que elimine los efluentes al aire o agua y dispositivos para mitigar vibraciones y ruidos derivados de la actividad, además control visual y aislamiento verde ambiental.
 - b. **URBANÍSTICO:** Requiere de instalaciones especiales, dotación de equipamiento social y recreativo, servicio de transporte público que genera espacios de paraderos y por ende, bahías o zonas de parqueo por la afluencia permanencia de usuarios, además de zonas de cargue y descargue permanente bajo un control de horarios.
 - c. **SOCIAL:** Generación media de empleo e incidencia de control de horario nocturno derivada de la actividad y permanencia de usuarios.
 - 3. **TERCER NIVEL DEL ÁREA DE INFLUENCIA REGIONAL:** Genera alto impacto ambiental, urbanístico y social, así:

- a. AMBIENTAL: Produce contaminantes que requieren de infraestructura especial, dotación de equipos de seguridad, dispositivos y filtros de control para la evacuación de vertimientos efluentes al aire o agua, sistemas y dispositivos para mitigar vibraciones y ruidos derivados de la actividad, además control visual y aislamiento verde ambiental.
- b. URBANÍSTICO: Requiere una estructura, infraestructura e instalaciones especializadas, dotación de equipamiento social y recreativo, servicios de transporte que genera paraderos por concentración permanente de usuarios y por ende, grandes espacios para parqueo, cargue y descargue permanente con control de horarios que requiere de acceso a través de calzada de servicio que no interfiere con el tráfico rápido y demás actividades del territorio municipal.
- c. SOCIAL: Generación alta de empleo e incidencia por el horario nocturno permanente debido a su localización estratégica que concentración y afluencia permanente de usuarios.

E. MEDIDAS Y CONTROL DE IMPACTOS DE LA ACTIVIDAD DE USO INDUSTRIAL.- Los requisitos y condiciones para su localización y control de impactos del uso industrial, son los siguientes:

1. Cuando el sector no permita la actividad industrial, prohíbese instalar nuevas industrias o ampliar las instalaciones de las existentes y éstas podrán continuar operando, con sujeción a no sobrepasar los límites de permisividad que establezca el Decreto de Conductas Ambientales Sancionables y demás normas sobre la materia.
2. Las industrias existentes que no cumplan con las condiciones de que trata el numeral anterior, se deben reubicar a mediano plazo al demostrarse el incumplimiento de los planes de manejo ambiental.
3. Las industrias deben contar con una unidad de tratamiento in situ o medidas de reciclaje de sus propios residuos, sean estos líquidos, gaseosos o sólidos para el control de contaminación hídrico de las aguas residuales o usadas de origen industrial.
4. Las industrias deben a corto y mediano plazo contar con una unidad de tratamiento de sus emisiones para reducir y eliminar la contaminación atmosférica por ruidos o vibraciones derivadas de su actividad.
5. La actividad industrial debe contemplar zonas verdes o cordón forestal debidamente arborizado y engramada como aislamiento o transición en todos los linderos del predio y en ningún caso, se puede ocupar con adición o ampliación, ni como almacenamiento o depósito a la interperie.
6. Toda actividad industrial requiere previo concepto favorable y control respectivo de impacto ambiental que determine la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR o la autoridad competente.

F. MEDIDAS Y CONTROL DE UBICACIÓN DE ACTIVIDADES: Las condiciones de ubicación especial de actividades de uso, son las siguientes:

1. La actividad hotelera de carácter turístico sólo se podrá ubicar en los sectores asignados en el Artículo 24 del presente Decreto.

2. La ubicación para los espectáculos ocasionales o transitorios, tales como, circos, ferias, exposiciones y similares, requiere de concepto por parte de la oficina de Planeación Municipal.
3. La actividad para venta y consumo de licor, no se admitirá la ubicación en el sector residencial y no podrá estar localizado a menos de 100.00 metros de iglesias, centros educativos, asistenciales de salud y factorías industriales.
4. La actividad de salones de juegos, no podrá estar ubicada a menos de 200.00 metros de centros educativos.
5. La actividad de hospital, no podrá estar ubicada a menos de 300.00 metros de centros educativos, plazas de mercado o supermercados y factorías industriales.
6. La actividad de funeraria, no podrá ubicarse a menos de 200.00 metros de centros asistenciales de salud, ni en pasajes comerciales o públicos.
7. Las salas de velación, sólo se podrá ubicar como anexo a una funeraria, templo, cementerio o jardín cementerio y a distancia de 100.00 metros de otra sala de velación, centros asistenciales de salud y educativos.
8. La actividad religiosa de iglesias o templos, así como, actividades de que trata este numeral, se podrá ubicar frente a glorietas, pasos a desnivel o cruce vial arterial de tráfico rápido que requiere de condiciones especiales de acceso a través de calzadas de servicio.
9. La ubicación de cementerios con bóvedas o jardines cementerios, debe presentar condiciones especiales de control sanitario del nivel freático del terreno en tiempo normal, se encuentra por lo menos 1.00 metro por debajo del nivel inferior de las sepulturas, además, se deben ubicar a una distancia no menor de 300.00 metros de centros asistenciales de salud, educativos y plazas de mercado.
10. La ubicación de centros educativos no podrá estar a menos de 100.00 metros de vías arterias, asistenciales de salud, centros de seguridad, cementerios, salas de juego y a 500.00 metros de la línea férrea, industria o centros carcelarios.
11. El acceso del terminal de transporte no podrá estar localizado frente a los accesos de vivienda, centros educativos, asistenciales de salud, templos, centros culturales o recreativos y demás actividades que generan alta congruencia de usuarios; en consecuencia, su acceso se debe ubicar sobre vías periféricas o con frente a zonas verdes o parques ornamentales, parqueo público o sector de actividad industrial.
12. Las servitecas, concesionario, talleres o centros de diagnóstico de vehículos no se permiten en sector residencial y no podrá estar a menos de 60.00 metros de centros educativos o asistenciales de salud.

PARÁGRAFO.- Las actividades de uso que trata el presente Artículo, podrán requerir el trámite de obras de urbanismo, cuando no formen parte de urbanizaciones existentes o cuando haciendo parte de ellas requieran de obras adicionales de infraestructura vial o de servicios públicos o estén afectados por proyectos viales y planes maestros.

SUBCAPÍTULO II NORMAS DE ARQUITECTURA

ARTICULO TREINTA Y OCHO.- REQUISITOS Y CONDICIONES 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 fácil evacuación y calidad de los espacios, así:

DESCRIPCIÓN	ACTIVIDAD USO	ANCHO	TRAYECTO
CIRCULACIÓN	VIVIENDA	1.00 mts	30.00 mts
	OTROS USOS	1.30 mts	45.00 mts

DESCRIPCIÓN	ACTIVIDAD USO	ÁREA	OCUPACIÓN
ESCALERAS 1 unidad hasta 300 personas y se calcula su ocupación por la siguiente tabla:	- Sitios de reunión	1.00 M2	1persona
	- Educativos	2.00 M2	1persona
	- Recreativos	3.00 M2	1persona
	- Comercio	5.00 M2	1persona
	- Oficinas y salud	8.00 M2	1persona
	- hoteles	10.00 M2	1persona
	- Industria	16.00 M2	1persona

DESCRIPCIÓN	ACTIVIDAD USO	ANCHO	ALTURA
ESCALERA Y ELEMENTOS =>	VIVIENDA	0.70 mts	2.00 mts
	OTROS USOS	1.20 mts	2.00 mts
	- Huellas	0.28 mts	Mínimo
	- Contra huellas	0.18 mts	Máximo
	- Descanso	1.00 mts	Mínimo

DESCRIPCIÓN	ACTIVIDAD USO	ANCHO	PERSONA
ESCALERA MECÁNICA	VIVIENDA	0.80 mts	Una
	OTROS USOS	1.20 mts	Dos

DESCRIPCIÓN	ACTIVIDAD USO	ANCHO	ALTURA
PUERTAS	VIVIENDA	0.70 mts	2.00 mts
	OTROS USOS	0.90 mts	2.00 mts

DESCRIPCIÓN	ACTIVIDAD DEL	ANCHO	PENDIENTE
RAMPAS	PEATÓN	0.70 mts	2% a 10%
	MINUSVÁLIDOS	1.50 mts	10% a 12%
	VEHÍCULOS	3.00 mts	20% máximo

DESCRIPCIÓN	ACTIVIDAD USO	SALIDAS	ÁREAS
SALIDAS PARA FÁCIL EVACUACIÓN	VIVIENDA	Una	Unidad
	INSTITUCIONAL	Dos	250.00 M2
	COMERCIAL	Dos	250.00 M2
	INDUSTRIAL	Dos	500.00 M2
	BODEGAS	Dos	900.00 M2

DESCRIPCIÓN	ÁREA Y USUARIO	HOMBRES	MUJERES
SERVICIOS SANITARIOS	Hasta 200.00 M2	1 Unidad	1 Unidad
	500.00 M2	2 Unidades	2 Unidades
	1.000.00 M2	3 Unidades	3 Unidades

REQUISITOS DE SEGURIDAD.- Las normas de que trata el presente Artículo, se precisan bajo las siguientes condiciones de seguridad, siendo las siguientes:

1. CIRCULACIÓN: Los requisitos y condiciones de diseño, son las siguientes:
 - a. La longitud de circulación será de 40.00 metros hasta 90.00 metros si se dispone de regaderas contra incendio, además en bodega o industria se puede incrementar un 30% cuando el recorrido es recto y sin obstáculos.
 - b. Cuando a través de una circulación única e interna se acceda a espacios que generan alto volumen de usuarios con capacidad mayor a 300 personas, la circulación deberá ampliarse 25.00 metros por cada 100 personas y además, requiere un área adicional de 1.00 M2 por cada 300.00 M2 de área total construida como vestíbulo de recepción de acceso y/o salida de evacuación.
 - c. Toda circulación debe ser señalizada y en especial en los cambios de niveles, enfatizando con señales visibles las salidas de emergencia.

2. ESCALERAS: Los requisitos y condiciones de diseño, son las siguientes:
 - a. Cuando la edificación carece de ventanas se debe colocar una escalera accesible al cuerpo de bomberos y alternar por piso aberturas para su evacuación.
 - b. Los descansos y la circulación mantendrán como mínimo la misma dimensión o sección de la escalera.
 - c. La longitud de la rampa por tramo de 9.00 metros y escalera de 2.00 metros máximo sin incluir descansos.

 - d. El ancho de la escalera debe aumentar 0.10 metros por cada 50 personas adicionales a las 300 personas.
 - e. Para ocupación de más de 300 personas, se requiere 2 escaleras que incluye 1 de emergencia y lo más alejadas entre sí, construidas con material resistente al fuego 2 horas como mínimo, dotadas con puertas corta fuego de cierre automático y apertura hacia la salida.
 - f. La escalera circular o caracol se prohíbe para espacios que congregate público mayor a 50 personas.
 - g. La ubicación de locales comerciales se prohíbe debajo de la escalera y alrededor de los accesos de ésta que impiden una fácil evacuación.
 - h. El foso del ascensor, ducto de basuras e instalaciones deben estar alejados de la escalera de emergencia.

3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Ningún espacio habitable interior debe estar a más de 30.00 metros de la salida a un espacio exterior descubierto que garantice condiciones óptimas de iluminación y ventilación natural, con excepción de las actividades de uso para bodegas e industria.

4. NIVELES SONOROS.- Los niveles sonoros máximos permisibles oscilan entre 45 a 75 decibeles, según las disposiciones del Ministerio de Salud: 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.
5. REDES INTERNAS: Toda edificación en altura de tipo multifamiliar, comercio o mixta, debe prever canalización de citófonos, antena de televisión colectiva y ductos, pararrayos, estas canalizaciones deben ser independientes a las de energía y teléfonos y éstas entre sí: además, se prohíbe la instalación de tanques o pipetas para el almacenamiento y uso de combustible al exterior e interior de las actividades comerciales.
6. SALIDAS PARA EVACUACIÓN: Los requisitos y condiciones de diseño, son las siguientes:
 - a. Las puertas de salida deben abrir con ángulo de 180° hacia el exterior, sin interferir la circulación del andén y prohíbase las puertas giratorias o divididas por parales centrales cuando presenten alta concurrencia de usuarios, previendo un vestíbulo o retroceso de 2.00 metros cuando desemboquen sobre andén, con ancho mínimo de 0.90 metros para las primeras 50 personas y se incrementa en 0.15 metros por cada 50 personas adicionales.
 - b. Para cualquier actividad de uso, 2 salidas para evacuación en sótano o semisótano o cuando la ocupación sea superior a 300 personas, 3 salidas hasta 600 personas y 4 salidas para más de 1.000 personas.
 - c. El acceso a la vivienda se hará independiente del acceso a la actividad del comercio zonal y regional que congrega gran volumen de usuarios.
7. SERVICIOS SANITARIOS: Se requiere para más de 100 personas, debe prever un servicio adicional, así:
 - a. Para comercio 1 unidad por cada 45 personas.
 - b. Para industria 1 unidad por cada 30 personas.
 - c. Para institucional educativo 1 unidad por cada 25 personas.
 - d. Para institucional de salud 1 unidad por cada 15 personas.
 - e. Cuando se proyecten locales sin servicio sanitario integrado a este espacio, se debe prever en doble proporción como servicio sanitario adicional al del público para los empleados.
8. 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 con muro en ladrillo, tabiques en madera o metálicos, dotándolo de acabado adecuado exterior.

- 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 podrá utilizarla 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 con materiales, implementos u objetos de cualquier índole y menos aún para realizar labor de obra en las mismas.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El área por unidad de local comercial es de 18.00 M2 con frente de 3.00 metros, por unidad de consultorio de 15.00 M2, por aula educativa de 16.00 metros, 1.50 M2 y 2.00 M2 área libre por niño, para gimnasio 4.00 M2 por persona, por unidad de vivienda 20.00 M2 y 18.00 M2 para vivienda de interés social y para los demás usos es la requerida para su óptimo funcionamiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- 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.

PARÁGRAFO TERCERO.- Permiso de ocupación parcial de la vía pública, cuando sea imposible depositar los materiales o colocar los equipos en el interior del inmueble, siempre que no ocupe los frentes de los predios vecinos, ni obstaculice el libre tránsito vehicular.

ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE.- 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.
 - 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.
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.
- B. 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.
3. EDIFICACIÓN O CENTROS TURÍSTICO Y RECREATIVO DEPORTIVO: Las instalaciones mínimas requeridas, son las siguientes:
- a. La unidad sanitaria consta de lavamanos, sanitario, ducha y vestier.
 - b. Como instalación especial, se puede proyectar piscina con pendiente no superior del 7%, tanque de agua revestida en material resistente e impermeable, equipos de bombeo, calefacción o aire acondicionado, sistema de circulación y recirculación conectados a través de una red de tratamiento de filtración, desinfectación y reciclaje de agua.
 - c. La zona alrededor de la piscina y gradas de acceso con material de piso antideslizante y acabado liso en su interior para fácil limpieza.
4. PARQUES RECREATIVOS: Los espacios construidos debe contar como mínimo con administrativa, enfermería, salón múltiple o aeróbicos, venta

de comida, servicios sanitarios y generales; además, el amoblamiento de los espacios libres debe contar como mínimo con bancas, asadores, canecas de basura, alumbrado, juegos infantiles, senderos peatonales y zona de parqueo. Adicionalmente, el parque del Gualí contará con piscinas y un teatro al aire libre o media torta para espectáculos.

5. **PLAZA DE MERCADO:** Los espacios construidos deben contar como mínimo con zona administrativa, mercado campesino, zonas de cárnicos y de granos, miscelánea, incinerador de basuras, servicios sanitarios y generales; además, el amoblamiento de los espacios libres debe contar como mínimo con bancas, canecas de basura, alumbrado, zonas de parqueo, cargue y descargue y demás servicios propios de una moderna plaza de mercado.

6. **SERVICIO DE GAS COMBUSTIBLE O ESTACIÓN DE GASOLINA:** Para su localización, instalaciones y medidas de seguridad deben cumplir con los siguientes requerimientos mínimos y se clasifican, así:

A. CLASES DE ESTACIONES DE SERVICIO.

- a. Clase A: Venta de combustible con servicio de serviteca, sin exhibición, compra y venta de vehículos.
- b. Clase B: Venta de combustible con servicio de mantenimiento rápido de lubricantes, baterías, accesorios y suministro de aire.
- c. Clase C: Venta exclusiva de combustible, se puede ubicar en áreas reducidas y por excepción podrá tener puntos de venta de lubricantes, agua para batería, aditivos y accesorios.

B. CONDICIONES DE LOCALIZACION.

- 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 aceleración 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.

C. CONDICIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

- a. Los surtidores se deben localizar a 9.00 metros entre bordes de islas en sentido paralelo con destino a circulación vehicular y cada una de las islas podrá disponer de 4 surtidores máximo.

- b. Las islas se deben aislar 6.50 metros de los linderos y adyacente a éstos con el fin de prevenir colisiones de los vehículos contra los muros proyectar un andén de 0.60 metros y 0.20 metros de altura con barrera metálica vertical ubicada al borde del andén, distanciados 2.00 metros entre sí y anclados al piso; además, muro contrafuego de 1.00 metro con material resistente al fuego y como protección del peatón prever una zona verde de 1.50 metros entre el andén y la línea del paramento de construcción.
 - c. El 70% del área útil con destino a circulación y estacionamiento transitorio de vehículos, sin incluir el área cubierta de las islas.
 - d. Los tanques y depósitos de material inflamable con ubicación subterránea y aislamiento de 3.00 metros contra los linderos.
 - e. Los muros de cerramiento contra predios vecinos de 5.00 metros.
 - 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.
7. SERVITECA: Para su localización y medidas de seguridad deben cumplir con los siguientes requerimientos mínimos y se clasifican, así:
- A. 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.
- B. CONDICIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.
- a. La ubicación 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 colición 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.
8. **TERMINAL DE TRANSPORTE:** Accesibilidad, instalaciones y medidas de seguridad deben cumplir con los siguientes requisitos mínimos:
- a. El proyecto debe proveer 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 transbordo o conexión entre municipios.
 - d. Adicionalmente, podrá contar con los servicios de estación de gasolina y serviteca para servicio de lavado, brillo 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.

B. PARA TODOS LOS PROYECTOS.

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. Para uso residencial 4 canecas o recipientes y para los demás usos 1 unidad por cada 40.00 M2 como mínimo.
 - i. Frecuencia de recolección cada 2 días como mínimo.
2. **ANTENAS RECEPTORES:** Se permite localizar la antena receptora sobre la cubierta o techo de la edificación con altura de 4.00 metros y no requiere de permiso; sin embargo, no puede atravesar espacios públicos o estar cerca de líneas eléctricas o líneas de alta tensión y cuando sobrepase dicha altura requiere del permiso expedido por la autoridad competente.
 3. **ASCENSOR:** Se requiere para edificación superior a 5 pisos.
 4. **TERRAZA O HELIPUERTO:** Para refugio y evacuación en caso de emergencia, la escalera principal debe subir hasta la cubierta de la edificación, proyectada el 50% como terraza o azotea en edificios de más de 5 pisos y mayor a 10 pisos, helipuerto o pista de aterrizaje de 6.10 X 6.50 metros más un área de 1.50 metros adyacente a la pista.
 5. **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.
 6. **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.
 7. **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.

PARÁGRAFO PRIMERO.- 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 SEGUNDO.- Para la actividad de estación de gasolina, prohíbese 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 TERCERO.- Para la actividad de serviteca para el mantenimiento de los vehículos, prohíbese el expendio de cualquier tipo de combustible.

PARÁGRAFO CUARTO.- Prohíbese la ocupación del andén y vías públicas para el desarrollo de las actividades, las cuales se debe realizar al interior del predio.

PARÁGRAFO QUINTO.- 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 sobre servicio de gas combustible sobre las normas de seguridad NFPA e instalaciones y requerimientos técnicos, establecidas por el Decreto 283 de 1990 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. Además, todas las normas que complementen y sustituyan a las disposiciones de que trata el presente Artículo y vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO VIII PLANES PARCIALES

ARTÍCULO CUARENTA.- MARCO NORMATIVO DE PREVALENCIA.- 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 001 del 2.000
2. Plan del desarrollo de Mosquera de acuerdo al Plan de Ejecución.

PARÁGRAFO.- Adóptase el Plano No. 18 del Acuerdo 001 del 2.000, que delimitó y definió como planes parciales los sectores denominados Puente Grande y Manaos, ubicados en el casco periférico en suelo urbano y en suelo de expansión urbana el sector Siete Trojes; sin embargo, se podrá dar aplicación a este instrumento para los programas de Renovación Urbana.

ARTÍCULO CUARENTA Y UNO.- OBJETIVOS.- Para la formulación y gestión del plan parcial, se debe tener como objetivos fundamentales los siguientes:

1. **OBJETIVO GENERAL:** Poner en marcha un programa especial desarrollado por la administración, el sector privado o conjuntamente, dirigido a transformar situaciones urbanas, caracterizadas y seleccionadas, a través de intervenciones físicas directas con aplicación de mecanismos e incentivos en el campo social, cuyo fin primordial es el siguiente:
 - a. Detener el proceso de deterioro físico o social de los barrios existentes
 - b. Aprovechar en forma intensiva la infraestructura vial y de servicios públicos y equipamiento comunitario construido.
 - c. Mejorar el nivel de vida de los habitantes en las áreas objeto del plan parcial y en sus áreas de influencia.
 - d. Contribuir a la consolidación de la estructura urbana, cuyo beneficio será el incremento del valor de los inmuebles y sus áreas de influencia.
 - e. Mejorar el funcionamiento vial para ser utilizado en forma más eficiente como solución del transporte público local urbano.
2. **OBJETIVO ESPECÍFICO:** Los planes parciales además de cumplir con los objetivos generales de que trata el numeral anterior del presente Decreto, tendrán unos objetivos específicos que expresen el fin del plan parcial como instrumento de una política urbana, definida a través de acciones concretas:
 - a. Prioridad de desarrollo y construcción que conforman el plan parcial.
 - b. Impulsar e inducir la convergencia de las inversiones del sector público y privados como proceso integral para las distintas intervenciones que se ejecuten en cada plan parcial.
 - c. Contribuir con proyectos de tipo urbano - arquitectónico sobre el espacio público que generan un gran impacto en el área y contribuye al interés público general.
 - d. Gestión concertada para su reglamentación con énfasis en las normas y tratamiento asignado para cada plan parcial y su adopción se hará mediante Decreto.

ARTICULO CUARENTA Y DOS.- AMBITO ESPACIAL DE APLICACIÓN.- En suelo urbano y en suelo de expansión urbana, de conformidad con el marco normativo básico, objetivos general y específico que se constituyen como fundamento del plan parcial, en las siguientes modalidades y aspectos:

A. PLAN URBANO ESPECIAL: Proyectos urbanos que tengan acciones directas en el espacio público por construcción o adecuación.

B. PLAN PARCIAL: Proyectos que contemplen aplicación de mecanismos e incentivos dirigidos hacia los propietarios o poseedores de predios involucrados en dicho plan parcial, en áreas con tratamiento de renovación urbana, consolidación y desarrollo, regulados por las siguientes condiciones:

1. LOCALIZACION DE LOS PLANOS PARCIALES.

- a. En suelo urbano las áreas denominadas como planes parciales Puente Grande y Manaos y en suelo de expansión urbana sector Siete Trojes, delimitados en el Plano No. 18 de clasificación del suelo, Acuerdo 001 del 2.000.

2. LINEAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL.

a. Mejoramiento del espacio publico y ambiental.

1. Reducción de actividades de uso contaminantes y recuperación o preservación del equilibrio ambiental en estas áreas.
2. Inclusión de los ejes viales en proceso de deterioro, que soportan actividades de uso mixto, que faciliten el acceso y transporte público a estas áreas.
3. Aporte de soluciones para el manejo de los elementos de la estructura urbana.

b. Mejoramiento, regulación y dotación de infraestructura básica de servicios y equipamiento urbano.

c. Preservación del espacio público, manejo y utilización adecuada.

1. Recuperación de espacios públicos invadidos.
2. Mejoramiento de áreas recreativas.
3. Racionalización y organización de parqueos públicos.

3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

a. Cuando este previsto como programa dentro de un plan sectorial, cumplir con los lineamientos del Acuerdo 001 de 2.000.

b. El objetivo básico será el mejoramiento integral del sector, reflejado en el nivel de vida de sus moradores y condiciones ambientales.

c. Promover la participación comunitaria representada por las juntas de acción comunal, organizaciones cívicas, culturales y técnicas, debidamente

autorizadas con el fin de identificar las necesidades de la comunidad, sus posibles soluciones y evaluación de los planes, programas y proyectos.

- d. Contar con la previsión y asignación para su ejecución, contenida en el presupuesto anual de inversión de la Administración Municipal.
- e. Dar continuidad a planes en marcha y programas de legalización y/o reconocimiento.

PARAGRAFO PRIMERO.- El tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de mejoramiento integral se podrá aplicar a los sectores con tratamiento de consolidación y conservación; sin embargo, en las áreas con tratamiento de conservación se debe respetar los valores históricos, culturales o urbanísticos presentes y en especial, los inmuebles declarados como conservación de estilo.

PARAGRAFO SEGUNDO.- El ámbito del plan parcial, podrá estar conformado por áreas diversas, sin urbanizar, en proceso de consolidación y aquellas en proceso de deterioro, donde las normas no han sido suficientes para impulsar la transformación deseada, en consecuencia las últimas situaciones descritas no se pueden corregir a través de la aplicación de normas exclusivamente, sino que requiere de una intervención directa e integral de la administración o conjuntamente con el sector privado para transformar cualitativamente sus condiciones de desarrollo y por lo tanto, cada plan parcial se rige por el o los tratamientos asignados en los Artículos 84 y 85 del presente Decreto.

PARAGRAFO TERCERO.- Los planes parciales que involucren particulares, se debe adelantar por concertación, cumpliendo las condiciones técnicas y jurídicas de que trata el presente Decreto y demás normas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO CUARENTA Y TRES.- CRITERIOS BÁSICOS.- Para la identificación y selección de áreas del ámbito del plan parcial de que trata el Artículo anterior, se debe enmarcar dentro de los siguientes criterios:

1. PLAN PARCIAL.

- a. Homogeneidad del área en el uso del suelo y transformación del mismo.
- b. Área del ámbito de aplicación de 5 hectáreas mínimo.
- c. Formulación, gestión y construcción en forma parcial o total por unidades de actuación en caso de requerir integración predial.
- d. Cuando el área objeto del plan sea adyacente o incluya un desarrollo progresivo o informal, se debe integrar éste dentro del plan parcial.

2. PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA.

- a. Sub-utilización de la infraestructura vial y de servicios públicos que posibilite nuevas actividades y densidades del área ámbito de aplicación.
- b. Potencialidad para localizar nuevos equipamientos públicos urbanos de carácter local, zonal o metropolitano.
- c. Proyectos especiales tipo urbano arquitectónico como mejoramiento integral del espacio público.
- d. Desarrollos que por su deterioro afecte la estructura urbana y puedan albergar nuevas actividades conservando sus valores fundamentales.

- e. Deterioro físico en las estructuras públicas y privadas que ha conducido al sector a una baja calidad de sus habitantes y sus alrededores; en consecuencia, las variables para definir el deterioro de un área, son:

1. ESPACIO PUBLICO.

- a) Invasión.
- b) Contaminación ambiental.
- c) Insuficiencia de mobiliario.
- d) Déficit de servicios públicos.

2. ESTRUCTURAS PRIVADAS.

- a) Saturación de la estructura urbana por división predial o subdivisión de las edificaciones.
- b) Alta concentración de otras actividades de uso que modifíco el uso original de la edificación o expulsión de los residentes.
- c) Factores deteriorantes como: hacinamiento, prostitución, predios vacantes, ventas ambulantes, distribución y venta de alucinógenos.

3. ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS: Valoración negativa por pérdida del precio de la tierra, disminución de actividad edificadora y envejecimiento de las estructuras.

PARÁGRAFO.- El plan parcial o unidades de actuación, se rigen por las normas de uso, volumetría y gestión establecidas en el presente Decreto con sujeción al Acuerdo 001 del 2.000, así como por la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y su Decreto 1507 de 1998 y demás normas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO.- ALCANCE Y COMPONENTES.- Es el instrumento de planificación que a través de la iniciativa o formulación de un plan parcial o unidades de actuación urbanística, un área se verá directamente beneficiada por la aplicación de programas de desarrollo urbanístico integral, que permite establecer un orden de prioridades y acciones en el tiempo, con la disponibilidad de recursos económicos, técnicos y administrativos de índole público y/o privado, resultante de la gestión concertada y financiación conjunta entre el sector privado y la administración municipal; en consecuencia, sus componentes básicos son los siguientes:

- A. REGLAMENTACION ESPECIFICA: Tienen como fin apoyar las diferentes acciones que se realicen en un área objeto como plan parcial y puede ser de varios tipos, así:
- 1. El plan parcial debe contemplar los mecanismos e incentivos de que tratan las disposiciones vigentes.
 - 2. Para impulsar y apoyar los proyectos urbanos.
 - 3. Adopción del plan parcial que define los proyectos e intervenciones a ejecutar y las correspondientes inversiones.

B. **INVERSIONES.**- Tienen como fin el financiamiento de las diferentes acciones que se realicen en un área objeto como plan parcial y puede ser de varios tipos, así:

1. Las inversiones públicas se deben concertar con cada una de las entidades municipales encargadas de su ejecución e incluidas en el presupuesto anual de cada una de ellas.
2. Las inversiones privadas pueden participar con recursos financieros y/o con terreno, bajo el compromiso de convenios y contratos como proceso de concertación entre los particulares y la administración municipal.

C. **VIGILANCIA Y CONTROL.**- Creación de la oficina de proyectos especiales o quién haga sus veces, la cual tiene como fin la vigilancia de acciones, mecanismos, incentivos y control de la ejecución de los recursos financieros y el Banco de Tierras o quién haga sus veces cuando el compromiso sea representado en tierras para las diferentes acciones y procedimientos idóneos para emprender su desarrollo y ejecución del plan parcial

PARAGRAFO.- El programa puede contener o no un proyecto urbano y éste proyecto puede ser por sí sólo un área objeto de programa; además, el proyecto urbano podrá generar áreas de influencia para efectos de aplicación de normas y compromisos presupuestales de las entidades del Municipio.

ARTÍCULO CUARENTA Y CINCO.- DESARROLLO DEL PLAN.- Para la elaboración y presentación del plan parcial los requerimientos, son:

A. ELABORACIÓN DEL PLAN.

1. Delimitación del ámbito espacial del área objeto de consulta preliminar.
2. Definición de objetivos específicos con sujeción a las políticas de desarrollo.
3. Delimitación de proyectos y selección de intervenciones concordantes con los objetivos específicos.
4. Alcances del plan parcial, cuya propuesta de desarrollo debe incluir:
 - a. Cronograma de actividades
 - b. Etapas o fases de desarrollo.
 - c. Definición de Inversiones públicas o privadas y su proyección para la ejecución del plan, así como, la previsión del presupuesto de la administración municipal en las próximas vigencias fiscales.
 - d. Compromisos y responsables de ejecutar las inversiones.
5. Definición y adopción de instrumentos de gestión, mecanismos e incentivos para la aprobación, adopción y operatividad del plan parcial.

B. PRESENTACIÓN DEL PLAN.

1. Solicitud por escrito.
2. Requisitos de presentación:

- a. Técnicos: Localización, delimitación y propuesta del área objeto del plan parcial.
- b. Análisis y diagnóstico del área objeto del plan referente a los siguientes factores o aspectos básicos:
 1. Físico ambientales:
 - a) Características de área, usos del suelo / predio.
 - b) Estado del espacio público.
 - c) Construcciones con valor histórico.
 - d) Áreas de valor ambiental.
 - e) Áreas e inmuebles de propiedad municipal.
 - f) Estado de la construcción
 - g) Alturas de las construcciones.
 - h) Normas urbanas que generaron el desarrollo.
 2. Servicios Públicos:
 - a) Estado de la infraestructura
 - b) Capacidad de prestación de servicios públicos.
 3. Vías y Transporte:
 - a) Estado y sección o perfil de las vías.
 - b) Rutas de Transporte.
 - c) Volumen y dirección del tráfico.
 - d) Servicio complementario como centros de diagnóstico, talleres y parqueaderos.
 4. Riesgos:
 - a) Identificación y características de los riesgos.
 5. Infraestructura Social:
 - a) Instituciones:
 - Salud
 - Educación
 - Recreación
 - Culturales
 - Religiosos
 - Administrativos.
 - b) Vivienda:
 - Situación legal
 - Origen de asentamientos
 - Equipamiento comunal
 - c) Turismo
 - d) Comercialización y Mercadeo
 - e) Financieras y Comunitarias
 - f) Industria.
 6. Aspectos Sociales y Demográficos:
 - a) Composición familiar
 - b) Localización de la población por predio, manzana y sector
 - c) Estratificación socio – económica.
 7. Otros Aspectos:

- a) Análisis del deterioro existente
 - b) Áreas críticas y de conflicto
 - c) Inventario del potencial y requerimientos
 - d) Justificación del plan parcial: - Objetivos generales
- Objetivos específicos
 - e) Beneficiarios del plan parcial: - Directos
- Indirectos
 - f) Propuesta de participantes del plan y si existen compromisos: - Actas de compromiso, cartas de mención o cualquier documento que acredite la participación
- Propuestas de intervenciones con presupuesto preliminar de inversionistas.
- C. La formulación del plan parcial debe ser el resultado del diagnóstico del área objeto de la propuesta y para su desarrollo es indispensable, el cronograma de etapas de gestión, presupuesto de inversión y términos de ejecución, con sujeción a las normas y requisitos jurídicos que exija el Comité del Planificación.

TÍTULO V NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO RURAL

CAPÍTULO I RÉGIMEN DEL USO DEL SUELO RURAL

ARTICULO CUARENTA Y SEIS.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.- La estructura física del suelo rural, se clasifica según su geomorfología, vocación y potencialidad del suelo, así:

1. **SUELO RURAL:** Corresponde al área ubicada fuera del perímetro urbano, conformado por las veredas de San Francisco, San José, San Jorge, Serrezuelita, Balsillas y parte de Siete Trojes, previa identificación de los sistemas ambiental, geológico e hídrico de protección especial para garantizar el balance del ecosistema con aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, agropecuario y forestal del suelo, constituyéndose como una barrera para el proceso de expansión urbana e incentivando el desarrollo de actividades ecológicas, científicas y de investigación, bajo el principio de sostenibilidad ambiental.
2. **SUELO SUBURBANO:** Corresponde al área ubicada en suelo rural, conformado por los centros poblados rurales que concentra el equipamiento rural de prestación del servicio asistencial social, así como la oferta de servicios ecoturísticos que a su vez sirven de articulación del área rural entre sí y conexión con el suelo urbano, constituyéndose como promotor de las actividades propias del modo de vida campestre rural como forma cultural, social y económica con capacidad productiva y abastecimiento de servicios puntuales en condiciones de sostenibilidad.

3. **SUELO DE PROTECCIÓN:** Corresponde a las acciones y medidas de protección de estas áreas, cuya conservación garantiza la oferta del servicio ambiental y funcionamiento del ecosistema por constituirse como patrimonio colectivo debido a su propia naturaleza, afectado a satisfacer las necesidades de infraestructura pública y además, sus usos se encuentran condicionados a la prevalencia del interés general sobre el interés particular, siendo las siguientes:
- a. Actuaciones en áreas de utilidad pública afectadas por el plan vial rural del primer orden, captación de aguas del sistema hídrico, conformado por los ríos, quebradas, embalses, lagunas y humedales con sus respectivos cauces naturales, rondas hidráulicas y áreas forestales protectoras, pertenecientes a los ríos Bogotá, Sibachoque, Bojacá y Badillas, Ciénaga del Gualí, Laguna de la Herrera, otros cauces intermitentes y canales del Distrito de Adecuación de Tierras, así como las cesiones gratuitas para zonas verdes y equipamientos colectivos rurales.
 - b. Actuaciones en áreas de amenaza y riesgo no mitigable, causado por las inundaciones sobre los cauces de los ríos y la posibilidad de derrumbes debido a la inestabilidad del terreno por la abundancia de roca fracturada ocasionada por la explotación minera de antiguas canteras, hecho que precisa una acción prioritaria de reubicación de asentamientos humanos y en ambos casos, recuperación geomorfológica de conformidad con el Decreto de Conductas Ambientales Sancionables.
 - c. Actuaciones en áreas del sistema orográfico y paisajístico, representado por el cerro de Mondoñedo y sus estribaciones como áreas protegidas de recuperación, conservación, protección y manejo especial del ecosistema sostenible y saneamiento hídrico, previo a conocer con precisión los probables impactos de contaminación del agua, emisiones atmosféricas y niveles de erosión, derivados de la biodiversidad del aprovechamiento de los recursos naturales y con apoyo del SINU, definir un manejo integral que reduzca y elimine los impactos que generen las actividades al ecosistema ecológico ambiental.

PARÁGRAFO.- En las áreas de riesgo por amenazas de inundaciones sobre los cauces de ríos, áreas de explotación de canteras y relleno sanitario, se prohíben los asentamientos humanos, según las normas vigentes sobre la materia

ARTICULO CUARENTA Y SIETE.- CLASIFICACIÓN DE USOS.- La estructura física del suelo rural según su función y destino genérico, se clasifica por actividades de uso, entendiéndose como básicas de soporte, la conservación y protección del medio ambiente, como generadoras de empleo, el aprovechamiento de los recursos naturales, centros de acopio, agrícolas e industriales y de apoyo asistencial social, aquellas constituidas como equipamientos colectivos y protección ambiental, y se clasifican, así:

- 1. **SUELO RURAL:** Corresponde a las siguientes actividades de uso: agroforestera, agropecuario, agroindustrial, áreas susceptibles de actividad minera, comercial, recreacional, reservorio, relleno sanitario y distrito de adecuación de tierras.

2. SUELO SUBURBANA: Corresponde a las siguientes actividades de uso: centros poblados rurales y haciendas de actividad agropecuaria, forestal, paisajística y turística.
3. SUELO DE PROTECCION: Corresponde a las siguientes actividades de uso: reserva forestal protectora y productora, recuperación morfológica, rehabilitación, saneamiento hídrico y protección de las fuentes hídricas y geológicas en general.

PARAGRAFO.- Adóptase el Plano No. 18 y 19 a escala 1:5.000 como modelo de ordenamiento o clasificación de usos del suelo rural, adoptado por el Artículo 1º del Acuerdo 001 del 2.000 y que hace parte integrante del presente Decreto.

ARTICULO CUARENTA Y OCHO.- CLASIFICACIÓN DE CATEGORIAS DE USOS Y AREAS DE INFLUENCIA.- La estructura física zonal del suelo rural según la función, intensidad y cobertura, se clasifican así:

1. Según su función estructurante y graduación del área o zona, se clasifican en las siguientes categorías: sectores y ejes o corredores viales de actividad que enmarcan las áreas anteriores.
2. Según el régimen de interrelación, niveles de afinidad e intensidad de ocupación, se clasifican en las siguientes categorías de usos: principal, compatible, condicionado y prohibido.
3. Según su cobertura, magnitud e impacto del área de influencia, se clasifican en los siguientes niveles: local, zonal y regional.

PARÁGRAFO.- Las actividades de uso se regulan por las normas urbanísticas del presente Decreto, el Decreto de Conductas Ambientales Sancionables, las Leyes y reglamentos de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y demás normas sobre la materia.

ARTICULO CUARENTA Y NUEVE.- ADOPCIÓN Y 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. SUELO RURAL Y SUBURBANO.

1. 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 Alameda de la Hacienda Malta.

2. CONSOLIDACION: 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 Siete Trojes.

3. 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.

4. RECONOCIMIENTO: Es la acción de legalizar edificaciones de origen informal en los centros poblados existentes con anterioridad al Acuerdo 001 del 2.000 y del presente Decreto.

B. SUELO DE PROTECCION.

1. PRESERVACIÓN: Es la actuación que busca asegurar la funcionalidad e integridad de las áreas que contienen los ecosistemas estratégicos, de los cuales depende la conservación de la biodiversidad, el balance entre los suelos urbano y rural, así como, el potencial de servicios ambientales en particular el abastecimiento hídrico actual y futuro del municipio.

2. RESTAURACION: Es la actuación que busca la recuperación de los atributos estructurales o funcionales de los ecosistemas deteriorados a causa de prácticas y actividades inadecuadas; en consecuencia, el tratamiento se aplica para el restablecimiento de especies amenazadas, áreas silvestres y barreras verdes de bosque que sirven de soporte hídrico para recarga de cuencas y protección de nacimientos.

3. APROVECHAMIENTO SOSTENIBLE: Es la actuación que busca ordenar, planificar y regular el uso, manejo y aprovechamiento de los recursos naturales renovables para garantizar su capacidad productiva y oferta ambiental como desarrollo de actividad económica y social que permita mejorar la calidad de vida ciudadana.

PARÁGRAFO.- El reconocimiento de edificaciones no procede cuando se ubiquen en áreas de amenaza y riesgo, áreas de reserva para infraestructura vial rural, equipamiento rural e inmuebles de conservación de estilo.

ARTICULO CINCUENTA.- ASIGNACION DE USOS PERMITIDOS Y MODALIDAD DE TRATAMIENTO.- En las veredas San Francisco, Balsilla, San Jorge, San José, Serrezuelita y parte de Siete Trojes, las actividades de uso según el régimen de interrelación, niveles de afinidad, intensidad de ocupación y cobertura de su área de influencia, se determina por ejes, sectores o zonas, y se define su tratamiento y los usos permitidos:

A. SUELO RURAL.

• **AGROPECUARIA.**

a. **MECANIZADA INTENSIVA.**

Tratamiento:	-
Usos principales:	- Agropecuario altamente tecnificado o mecanizado - Forestal protector el 10% del predio como mínimo para promover la formación de la malla verde ambiental
Uso compatibles:	- Infraestructura para distritos de adecuación de tierras - Vivienda, propietario y trabajadores - Institucional de tipo rural
Usos condicionados:	- Agroindustria - Cultivo de flores - Granja avícola, cunícula y porcina - Minería a cielo abierto y subterránea - Infraestructura de servicios y centros vacacionales
Usos prohibidos:	- Industria - Parcelación con fines de vivienda - Usos urbanos y suburbanos.

b. **SEMÍ-INTENSIVA O SEMI-MECANIZADA.**

Tratamiento:	
Usos principales:	- Agropecuario tradicional a semi-mecanizado - Forestal protector productor el 15% del predio como mínimo para promover la formación de la malla verde ambiental
Uso compatibles:	- Granja avícola o cunícula - Infraestructura para distritos de adecuación de tierras - Institucionales de tipo rural - Vivienda del propietario
Usos condicionados:	- Cultivo de flores

	<ul style="list-style-type: none"> - Granja porcina - Minería - Institucional recreativo - Infraestructura vial y de servicios - Parcelación para vivienda campestre rural, siempre que no resulten predios menores a los autorizados para tal fin
Usos prohibidos:	<ul style="list-style-type: none"> - Industria - Parcelación con fines de vivienda - Usos urbanos y suburbanos.

c. AGROPECUARIA TRADICIONAL- ZONA DE MONDOÑEDO.

Tratamiento:	
Usos principales:	<ul style="list-style-type: none"> - Agropecuario tradicional - Forestal protector el 20% del predio como mínimo para promover la formación de la malla verde ambiental
Uso compatibles:	<ul style="list-style-type: none"> - Granja avícola, cunícula y sivicultura - Infraestructura para distritos de adecuación de tierras - Institucionales de tipo rural - Vivienda, propietario y trabajadores
Usos condicionados:	<ul style="list-style-type: none"> - Cultivo de flores - Granja porcina - Agroindustria y minería - Institucional recreativo - Infraestructura vial y de servicios - Parcelación para vivienda campestre rural, siempre que no resulten predios menores a los autorizados para tal fin
Usos prohibidos:	<ul style="list-style-type: none"> - Agricultura mecanizada - Industria manufacturera - Usos urbanos y suburbanos.

• RESERVORIO - CERRO DE MONDOÑEDO.

Tratamiento:	
Usos principales:	<ul style="list-style-type: none"> - Exclusivo de reserva de agua potable - Cualquier uso diferente al protector.

• AGROFORESTERA.

Tratamiento:	-
Usos principales:	<ul style="list-style-type: none"> - Forestal, agrícola, ganadero y piscícola en las veredas de San Jorge San José, San Francisco y Basillas.

• **ZONA DISTRITO DE ADECUACION DE TIERRAS - DISTRITO DE RIEGO LA RAMADA.**

Tratamiento:	- Restauración para aprovechamiento sostenible y zona de influencia para obras de infraestructura -
Usos principales:	- Agropecuario tradicional - Semi-intensivo o Semimecanizado - Intensivo o Mecanizado - Agroindustrial
Uso compatible:	- Forestal
Usos condicionados:	- Institucional de tipo rural - Institucional educativo - Institucional social, clubes y centros vacacionales
Usos prohibidos:	- Industria y minería - Parcelación con fines de vivienda.

• **ZONA INDUSTRIAL.**

Tratamiento:	-
Uso principal:	- Industria con procesos en seco que no genere impacto ambiental y sanitario, en los recursos naturales y área de influencia
Uso compatible:	- Industria y actividades afines que generen mediano impacto ambiental y sanitario, en los recursos naturales y área de influencia
Uso condicionado:	- Industrias y actividades afines que generen impacto ambiental que puede ser mitigado y controlado
Usos prohibidos:	- Parcelaciones rurales - Parcelación con fines de vivienda - Centros vacacionales - Usos suburbanos.

• **ZONA SUCEPTIBLE DE ACTIVIDAD MINERA E INDUSTRIAL.**

Tratamiento:	
Usos principales:	- Agropecuario - Forestal
Uso condicionado:	- Explotación minera

• **ZONA DE EXPLOTACIÓN BAJO INVERNADERO.**

EXPLOTACIONES	ÍNDICE OCUPACIÓN MÁXIMO
- Área cubierta por invernaderos y usos complementarios	60%

- Área en barreras perimetrales,, d aislamientos forestales	10%
- Área de manejo ambiental y zonas verdes en un sólo globo	30%

• **CORREDOR VIAL RURAL TRONCAL DE OCCIDENTE.**

Tratamiento:	-
Usos Principales:	- Recreacional - Comercial - Institucional
Uso Condicionado:	- Industria existente previo concepto ambiental
Uso prohibido:	- Industrial.

a. **ZONA SUR EJE VIAL RURAL TRONCAL DE OCCIDENTE.**

Tratamiento:	-
ZONA SUR	USOS PRINCIPALES:
- Corpoica	- Agroforestera de interés ambiental
- Predio el Sena	- Institucional
- Panamericana II Hacienda San Jorge Finca Sausalito	- Comercial - Recreacional - Institucional
- Sector del Gualí	- Protección - Recreacional - Institucional - Comercial

b. **ZONA NORTE EJE VIAL RURAL TRONCAL DE OCCIDENTE.**

Tratamiento:	-
ZONA NORTE	USOS PRINCIPALES:
- Sector norte y sur del Gualí	- Protección - Recreacional - Institucional - Comercial
- Sector Parques: El Carmen Municipal del Gualí Puente Grande	- Recreacional

• **ZONA DE INFLUENCIA DE EJES VIALES DE ACTIVIDAD.**

Tratamiento:	-
Usos Principales:	- Servicios de ruta para el transporte: Paradores Restaurantes Paraderos Estacionamientos
Usos compatibles:	- Centros de acopio:

	Productos agrícolas Almacenamiento Distribución de alimentos y artesanías Ciclovías
Usos condicionados:	- Agroindustria - Comercio de insumos agropecuarios - Institucionales - Centros vacacionales - Operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga - Estaciones de servicio - Construcción, modificación, ampliación y adecuación
Usos prohibidos:	- Minería - Parcelaciones

B. SUELO SUBURBANO.

Tratamiento:	-
Usos principales:	- Agropecuario - Forestal
Usos compatibles:	- Construcción de vivienda de baja densidad - Corredores urbanos interregionales
Usos prohibidos:	- Urbanos

• ZONA RECREACIONAL Y COMERCIAL.

Tratamiento:	- Conservación
Usos principales:	- Interés cultural y turístico - Recreación masiva - Centros vacacionales
Usos compatibles:	- Restauración ecológica - Embalses - Infraestructura de vías y servicios públicos para los usos principales
Usos condicionados:	- Agropecuario tradicional y mecanizado - Parcelación vacacional y condominio
Usos prohibidos:	- Agricultura mecanizada - Cultivos bajo invernadero - Industria y minería en general - Usos urbanos y suburbanos.

• SUBZONA TURÍSTICA.

Tratamiento:	- Conservación
Uso principal:	- Turísticos - Recreativos
Usos prohibidos:	- Cualquier uso diferente al protector

C. SUELO DE PROTECCIÓN.

• **ZONA FORESTAL PRODUCTORA.**

Tratamiento:	-
Usos principales:	- Agrosilvicultura - Plantación y mantenimiento forestal
Uso compatibles:	- Recreación contemplativa - Rehabilitación ecológica - Investigación de especies forestales y recursos naturales en general
Usos condicionados:	- Actividad silvopastoril - Aprovechamiento plantación forestal - Infraestructura para aprovechamiento forestal - Infraestructura básica para establecer los usos compatibles - Minería - Parcelación con fines de vivienda
Usos prohibidos:	- Industria diferente a la forestal - Parcelación en agrupación con fines de vivienda - Los usos que causen deterioro al patrimonio ambiental, histórico y cultural - Todos los usos que causen deterioro al suelo, recursos naturales y medio ambiente.

• **ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA.**

a. SUBZONA DE MONDOÑEDO:

Tratamiento:	-
Uso principal:	- Forestal Protector
Usos prohibidos:	- Cualquier uso diferente al protector.

b. SUBZONA INFILTRACIÓN PARA RECARGA DE ACUÍFEROS

Tratamiento:	-
Uso principal:	- Forestal Protector con especies nativas
Usos compatibles:	- Agrosilviculturales - Recreación contemplativa - Vivienda campesina con ocupación del 5% máximo
Usos condicionados:	- Aprovechamiento forestal de especies exóticas - Institucionales - Equipamiento comunitario - Infraestructura vial

Usos prohibidos:	<ul style="list-style-type: none"> - Plantación de bosques con especies foráneas - Aprovechamiento forestal de especies nativas - Explotaciones agropecuarias bajo invernadero - Extracción de materiales - Parcelaciones con fines de construcción de vivienda - Expansión urbana.
------------------	---

• **ZONA DE PROTECCIÓN Y AMORTIGUACIÓN.**

Tratamiento:	-
Uso principal:	- Actividades de protección integral de los recursos naturales
Usos compatibles:	<ul style="list-style-type: none"> - Rehabilitación ecológica - Investigación controlada - Recreación contemplativa
Usos condicionados:	<ul style="list-style-type: none"> - Aprovechamiento forestal de especies foráneas - Agropecuario tradicional - Captación de acueductos y vías
Usos prohibidos:	<ul style="list-style-type: none"> - Agropecuario mecanizado - Minería y extracción de materiales de construcción - Institucionales y recreación masiva - Parcelación con fines de vivienda campestre.

• **ZONA DE RECUPERACION MORFOLOGICA Y REHABILITACION:**

a. **SUBZONA BOSQUE PROTECTOR.**

Tratamiento:	-
Usos principales:	<ul style="list-style-type: none"> - Recuperación y conservación forestal - Recursos conexos
Usos compatibles:	<ul style="list-style-type: none"> - Recreación contemplativa - Rehabilitación ecológica e investigación - Establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
Usos condicionados:	<ul style="list-style-type: none"> - Construcción de vivienda del propietario - Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles - Aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general
Usos prohibidos:	<ul style="list-style-type: none"> - Agropecuarios - Institucionales, industriales y minería

	- Urbanos y loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.
--	--

• **ZONA DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACION.**

Tratamiento:	-
Uso principal:	- Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación
Usos compatibles:	- Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración
Usos condicionados	- Silvicultura - Agropecuarios - Urbanos y suburbanos - Vivienda, institucional, recreacional y vías
Usos prohibidos:	- Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

• **ZONA DE RECUPERACION Y REHABILITACION.**

- SUBZONA DE SANEAMIENTO HIDRICO - CATEGORÍAS DE MANEJO Y ADMINISTRACIÓN.- Actuación de saneamiento y mejoramiento ambiental por recuperación y rehabilitación de los siguientes recursos:

a. LAGUNA DE LA HERRERA Y SU ENTORNO - PIEDRAS DE USCA.

Tratamiento:	- Conservación, protección y manejo especial
Uso principal:	- Conservación de valores históricos, culturales o paisajísticos e investigación histórico cultural
Usos compatibles	- Recreación contemplativa - Rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área - Investigación controlada relacionada con los recursos naturales
Usos condicionados	- Recreación en general - Institucionales - Construcciones - Embalses e infraestructura de servicios
Usos prohibidos	- Agricultura - Minería - Demás usos que excluyan las entidades que declararon el lugar como monumento o área histórico – cultural o paisajístico.

a. CIÉNAGA DEL GUALÍ - TRES ESQUINAS.

Tratamiento:	- Protección y manejo especial
Uso principal:	- Recreación pasiva contemplativa - Explotación del agua superficial por EAMOS

Usos prohibidos:	- Cualquier uso diferente al protector.
------------------	---

- c. ZONA PERIFÉRICA A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL.

Tratamiento:	- Conservación y protección del medio ambiente y recursos naturales
Uso principal:	- Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción
Usos compatibles:	- Repoblamiento con especies propias del territorio - Rehabilitación ecológica - Recreación contemplativa - Investigación controlada
Usos condicionados	- Caza y pesca previa obtención de los permisos respectivos - Construcción de instalaciones relativas al uso compatible - Extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética
Uso prohibido:	- Caza y pesca sin previo permiso y tala

• **ZONA DE CAUCES, RONDAS Y AMORTIGUACION.**

- a. SUBZONA DE RONDAS HIDRICAS.

Tratamiento:	- Protección y manejo especial
Usos principales:	- Arborización con especies nativas - Sistemas de protección en la zona de amortiguación - Áreas libres para el control y mantenimiento de los bordes
Usos prohibidos:	- Cualquier uso diferente al protector.

- b. SUBZONA DE SUBCUENCAS.

Tratamiento:	-
Uso Principal:	- Exclusivo para captación de aguas por pozos subterráneos
Usos Prohibidos:	- Los demás usos

• **ZONA VERDE MALLA AMBIENTAL.**

- SUBZONA DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS.

Tratamiento:	-
Uso principal:	- Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales

Usos compatibles:	<ul style="list-style-type: none"> - Recreación contemplativa - Rehabilitación ecológica - Investigación controlada
Usos condicionados:	<ul style="list-style-type: none"> - Agropecuarios tradicionales - Aprovechamiento forestal de especies foráneas. - Captación de acueductos y vías
Usos prohibidos:	<ul style="list-style-type: none"> - Agropecuario mecanizado - Institucionales - Recreación masiva - Parcelaciones con fines de vivienda - Minería y extracción de materiales de construcción

• **SUBZONA PARA PROTECCIÓN DE LA FAUNA.**

Tratamiento:	-
Uso principal:	- Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción
Usos compatibles:	<ul style="list-style-type: none"> - Repoblamiento con especies propias del territorio - Rehabilitación ecológica - Recreación contemplativa - Investigación controlada
Usos condicionados	<ul style="list-style-type: none"> - Caza y pesca previa obtención de los permisos respectivos - Construcción de instalaciones relativas al uso compatible - Extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética
Uso prohibido:	- Caza y pesca sin previo permiso y tala

• **ZONA DE PROTECCIÓN PARA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Tratamiento:	-
Usos Principales:	<ul style="list-style-type: none"> - Sistemas de tratamiento de agua potable - Cementerios - Plaza de ferias y exposiciones
Uso Compatible:	- Infraestructura del uso principal
Usos Condicionados:	<ul style="list-style-type: none"> - Embalses - Infraestructura de saneamiento - Sistemas de tratamiento, residuos sólidos y líquidos - Frigoríficos - Terminal de transporte pasajeros - Polideportivos municipales
Usos Prohibidos:	<ul style="list-style-type: none"> - Agropecuario - Industria y minería - Loteo o parcelación para vivienda

PARÁGRAFO PRIMERO.- CENTROS POBLADOS.- Se identifica como centros poblados, los asentamientos ubicados en suelo rural denominados Siete Trojes, los Puentes y el Charquito, se prohíbe la edificación de nuevas viviendas y por ende, su expansión e igualmente las construcciones sobre la vía de Barro Blanco.

PARAGRAFO SEGUNDO.- DISTRITO DE ADECUACIÓN DE TIERRAS.- Se identifican las categorías y se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. DISTRITO DE RIEGO Y DRENAJE LA RAMADA: Esta incorporado a la categoría de Distrito de Adecuación de Tierras y los demás distritos existentes en jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, deben ser considerados como áreas protegidas y previstas para la construcción o ampliación de distritos, según la Ley 16 de 1998.
2. PARCELACIÓN: En los Distritos de Adecuación de Tierras, no es aplicable la parcelación rural y en el evento de proyectos que ameriten ésta clasificación, el cambio de uso deberá ceñirse a lo establecido en la Ley 388 de 1997.
3. CORREDOR PANAMERICANA TRONCAL DE OCCIDENTE: La parte que coincide con el Distrito de Adecuación de Tierras, no se podrán asentar nuevas industrias, salvo autorización de la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO TERCERO.- PERMISO O LICENCIA AMBIENTAL.- Las siguientes actividades de usos, están sujetos a los permisos y requieren cumplir los requisitos exigidos de la autoridad ambiental:

1. USO DEL CONDOMINIO CLUB LOS PINOS: Mantiene el uso habitacional tipo rural y recreacional, y para los usos agrícola, ganadero, forestal y piscícola, se rige por las normas ambientales.
2. USO INDUSTRIAL: En suelo suburbano, el uso industrial o manufacturero y todos los usos e incluido el principal y previstos para estos fines y las industrias existentes con anterioridad al presente Decreto podrán continuar operando previo concepto favorable y control del impacto ambiental que determine la Dirección del Medio Ambiente y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR, siempre que no sobrepase el límite de contaminación máximo de permisividad según el Decreto de Conductas Ambientales Sancionables, o en su defecto, a mediano plazo se deben trasladar a las zonas definidas para estos usos y en ningún caso, podrán asentarse nuevas industrias. En el corredor vial rural de la carretera Troncal de Occidente, costado norte, entre el cruce de Tres Esquinas y la planta de Purina con la Ciénaga del Guali, salvo autorización de la entidad ambiental.
3. USO MINERO E INDUSTRIAL: El uso condicionado en suelo susceptible de actividad minera y además, requiere del permiso de minas y energía o entidad competente.
4. USO BAJO INVERNADERO: Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero.
5. USO RECREACIONAL Y COMERCIAL: Corresponden a las áreas públicas, comunales o privadas que por sus características del medio o recursos naturales, sólo pueden ser aprovechados con fin recreativo, comercio, turismo y paisajismo; además, los complejos turísticos y hoteleros deben cumplir con los requisitos exigidos por las autoridades ambiental y turística competentes.

6. USO EN CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES: Sobre las vías del 1º y 2º orden dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de cabeceras municipales y enclave rural, podrán desarrollar usos diferentes al uso principal de la zona respectiva; sin embargo, los usos permitidos para el área de influencia de éstos corredores se podrá desarrollar hasta 200 metros y el área restante debe cumplir con los usos de la zona respectiva.
7. VALLAS Y AVISOS: Para el establecimiento del uso de vallas y avisos, se debe cumplir con las disposiciones de la Ley 140 de 1997.

PARÁGRAFO CUARTO.- SISTEMA HÍDRICO.- Este sistema se conforma por zonas o subzonas y deben cumplir con los siguientes aspectos:

1. ZONA DE PROTECCIÓN Y AMORTIGUACIÓN: Corresponde a las áreas protegidas como la Ciénaga del Gualí, la Laguna de la Herrera, el complejo hidrológico del río Bogotá, Bojacá, Balsillas y Subachoque.
2. SUBZONA INFILTRACIÓN PARA RECARGA DE ACUÍFEROS: La oficina de Dirección del Medio Ambiente debe evaluar y señalar las condiciones de las explotaciones actuales de materiales de extracción para su recuperación y protección contando con la participación activa de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR o las entidades competentes.
3. ZONA DE RONDA DE LOS RÍOS: Corresponde a las franjas entre 300 metros y por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagunas, lagos, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general, especialmente los ríos Bogotá, Balsillas, Subachoque, Bojacá, la Ciénaga del Gualí, la Laguna de la Herrera y canales de riego del Distrito la Ramada.
4. ZONA LAGUNA DE LA HERRERA Y SU ENTORNO: La recuperación a corto plazo, limpieza técnica en aras de su rehabilitación y declarado como parque ecológico, turístico, histórico, cultural y paisajístico, conjuntamente con el cerro que colinda y las piedras de Usca.
5. ZONA CIÉNAGA DEL GUALÍ - TRES ESQUINAS: Recuperación a mediano plazo, en aras de su rehabilitación y concertar un estudio de factibilidad para una planta en la bocatoma de la Estación Chicú, definida con el tratamiento de protección y manejo especial.
6. ZONA PERIFÉRICA A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS, EMBALSÉS Y HUMEDALES EN GENERAL: La zona de protección y amortiguación es de 50.00 metros a partir del borde de la lámina de agua, como zona de protección los primeros 30.00 metros y como zona de amortiguación de áreas protegidas para todos los cuerpos los 20.00 metros restantes, según el Artículo 61 de la Ley 99 de 1993 y el acueducto domiciliario conectado a la red municipal o a través de pozos profundos autorizados por la autoridad ambiental.
7. CUENCA HIDROGRÁFICA DEL RIO BOGOTÁ: Ubicada en la vereda de San Francisco, sujeto al plan de manejo especial, en el territorio que conforma el cono de deyección del río Bogotá, excluyendo un pequeño meandro que ingresa al río Bogotá por el predio denominado La Bolsa y que se vería afectado por la rectificación del río, pueda tener un uso industrial además del uso agrológico, previo concepto de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR o autoridad ambiental.

8. ZONAS DE PROTECCIÓN PARA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS: Corresponde a las lagunas de oxidación, planta de tratamiento de la empresa EAMOS, pozos profundos, plantas de tratamiento de aguas residuales y planes maestros de aguas lluvias y alcantarillado.
9. ZONA RESERVORIO - CERRO DE MONDOÑEDO: Programa a mediano plazo, previo estudio de factibilidad sobre prevención y mejoramiento de calidad, cantidad y almacenamiento de agua y protección contra inundaciones con el fin de construir un reservorio y donde existen pequeñas lagunas en el Cerro oriental de Mondoñedo y se define con el tratamiento de aprovechamiento sostenible que permitirá abastecer la demanda de agua, así como implementar las medidas para la reutilización de este recurso hídrico.
10. POZOS SUBTERÁNEOS: La extracción de aguas subterráneas constituye otra fuente de agua potable, en consecuencia, el uso de este recurso debe estar sometido a la máxima racionalidad evitando extraer más de la recarga por infiltración en cada subcuenca para evitar su agotamiento y a su vez, resulta indispensable dar a los pozos un adecuado mantenimiento para garantizar la calidad de este recurso hídrico.

PARÁGRAFO QUINTO.- ZONA DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN.- Cuando la rehabilitación morfológica deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente para ella; y cuando se trate de áreas diferentes a las previstas en esta zona, una vez rehabilitadas éstas pueden ser objeto de nuevos usos e incluidos los prohibidos durante el período de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero extractiva; y con relación a los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal (adecuación rehabilitación) y requieren los permisos respectivos.

PARÁGRAFO SEXTO.- DECLARATORÍAS.- Declárase de conservación, el Parque ecológico y turístico Laguna de la Herrera, las casas y plazas de toros de las haciendas; declárase forestal protector, la zona de Mondoñedo y todas las áreas contengan árboles nativos o cultivados como delimitación de fincas, cercas vivas y arboledas; declárase como área histórica, cultural y de protección del paisaje las Piedras de Usca y la Laguna de la Herrera y su entorno; declárase como zona de protección de la fauna la Laguna de la Herrera, la Ciénaga del Gualí y los humedales del municipio; y se declaran de uso público, todas las vías rurales existentes que den acceso a más de un predio.

PARAGRAFO SÉPTIMO.- Adóptase los límites geográficos por coordenadas de las zonas norte y sur del Gualí, Cerro de Mondoñedo, Corpoica, Sausalito, Panamericana II y Hacienda San Jorge, los Parques Puente Grande, Municipal del Gualí y El Carmen, la Laguna de la Herrera, Ciénaga del Gualí – Tres Esquinas y corredor vial rural Panamericana Troncal de Occidente, y que hacen parte integrante del presente Decreto.

CAPÍTULO II NORMAS DE PARCELACION, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN EN GENERAL EN SUELO RURAL

ARTICULO CINCUENTA Y UNO.- SUELO RURAL Y SUBURBANO.- En suelo rural y suburbano, las condiciones de diseño y tratamiento del espacio público, referentes a Cesiones, Tipo A para zonas verdes y Tipo B o equipamiento, para dotación preferencial de salud y educación, estacionamientos, división predial por parcelas o loteo, volumetría o arquitectura tipo campestre, cerramientos y control de impactos, rigen las disposiciones establecidas por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, o la autoridad ambiental competente.

PARÁGRAFO.- Los cerramientos contra inmuebles, delimitación de parcelas o lotes en cercas vivas, setos o arbustos y las medidas de seguridad rigen las establecidas en el Título IV, Capítulo VII, Subcapítulo II, Artículo 38, Numerales 1, 2, 3, 4, 6, 7 y sus Parágrafos del presente Decreto.

ARTÍCULO CINCUENTA Y DOS.- TRAZADO VIAL RURAL.- Las parcelas o lotes deben contemplar la siguiente sección o perfil de vías de tipo arterial, local principal y caminos veredales, así:

A. SECCIÓN O PERFIL DE VIAS RURALES.

VR-12 VIAS ARTERIAS Y LOCALES PRINCIPALES: Corresponde a las vías, Avenida Tomás Cipriano de Mosquera y carreteras veredales: Entreríos Corpoica y Tibaitatá, los Puentes - Bojacá o Barroblanco, los Puentes – Soacha o Camino de Balsillas vía Fute, los Puentes - Asogas y los Puentes vía de penetración a las canteras e industrial del sector, con una sección de 12.00 metros, conformada por calzada y Berma.

B. ACCESO RURAL: Toda parcela o lote debe poseer frente sobre una vía pública local o camino veredal.

C. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: Toda parcela o lote se debe autoabastecer del correspondiente servicio de agua potable, solucionar el vertimiento de sus residuos sólidos por pozos sépticos, siempre y cuando lo autorice la Corporación Autónoma Regional - CAR.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Para cerrar el circuito de la vía de penetración Los Puentes- Asogas, y zona de canteras, se afectarán los predios necesarios para darle salida a la concesión Chía, La Mesa, Girardot, como se señala en el Plano No. 16, correspondiente al plan vial rural del Acuerdo 001 del 2000 y que hace parte integrante del presente Decreto.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El corredor vial rural de la carretera Panamericana Troncal de Occidente, vía de primer orden o eje regional ejerce como área de influencia sobre los predios o parcelas que posean frente sobre la misma, sin sobrepasar una profundidad a lado y lado de 200.00 metros a partir del borde de la vía como norma general, según el Artículo 16 del presente Decreto.

PARÁGRAFO TERCERO.- En los corredores viales de servicio rural se permiten como usos complementarios de la infraestructura vial, calzada de aceleración y desaceleración, zonas de parqueo y franja de protección ambiental de 15.00 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración, según el Título III, Capítulo I, Subcapítulo II, sistema vial y de transporte del presente Decreto.

ARTÍCULO CINCUENTA Y TRES.- DENSIDAD E ÍNDICE DE OCUPACION PREDIAL.- En suelo suburbano corresponde a los terrenos ubicados sobre el corredor vía a la Mesa, donde se permite la parcelación por los sistemas de agrupación o lote, dentro de éstos se identifican los actuales desarrollos, Quintas de Serrezuela y Condominio Club Los Pinos, cuya densidad e índice de ocupación predial, es el siguiente:

SUELO SUBURNO	DISPERSA	AGRUPADA
DENSIDAD: Número de viviendas por hectárea	5	10
ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Ocupación por predio	15%	30%
CONDICIÓN: Área a reforestar con especies nativas	85%	70%

PARÁGRAFO.- De conformidad con el Artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el Numeral 31 del Artículo 31 de la Ley 99 de 1993, se establece un índice de ocupación máximo 30% para vivienda, sin perjuicio de las normas que para cada municipio expida la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR; sin embargo, cuando el territorio suburbano esté utilizado para el uso agropecuario, será preferencial el uso de reforestación.

ARTÍCULO CINCUENTA Y CUATRO.- INDUSTRIA JARDÍN: El desarrollo de actividad agroindustrial, debe contemplar los siguientes parámetros:

1. Área mínima del predio de dos (2) hectáreas.
2. Índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.
3. Perfiles viales, parqueos, carril de aceleración y desaceleración para vías de carácter nacional, departamental y municipal.
4. Diseño como industria jardín con aislamiento sobre la vía de 15.00 metros como área o zona verde en su frente y cerramiento frontal transparente
5. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
6. Minimización y reuso del recurso hídrico y establecer captaciones aguas abajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
7. Aislamientos contra predios vecinos colindantes de 10.00 metros mínimo.
8. Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.

PARÁGRAFO.- En suelo rural y suburbano para los demás usos, se rigen por el Acuerdo 16 de 1998 y sus reglamentaciones vigentes con jurisdicción de la Corporación Autónomas Regional de Cundinamarca – CAR.

TÍTULO VI NORMAS DE PROCEDIMIENTO

CAPITULO I AMBITO DE APLICACIÓN Y OBLIGATORIEDAD

ARTICULO CINCUENTA Y CINCO.- AMBITO DE APLICACIÓN.- El proceso de desarrollo por urbanización es independientemente del tratamiento asignado al sector y se debe adelantar en áreas que cuenten con infraestructura de servicios públicos como requisito indispensable para iniciar obras de construcción; sin embargo, se excluye la posibilidad de desarrollo en áreas de alto y muy alto riesgo, de alta y media vulnerabilidad y degradadas por actividad extractiva o desestabilizadas.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La exclusión de que trata el presente Artículo, subsistirá hasta tanto no se realicen las obras de protección requeridas que controlen el factor de riesgo, previo estudio geotécnico y certificados por Ingeominas sobre la estabilidad del terreno una vez ejecutados.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El proceso de desarrollo por urbanización, arquitectura y construcción en general, se debe respetar los recursos naturales paisajísticos existentes en el predio, para tal efecto, se requiere obtener permiso o licencia previa de localización sobre la tala o traslado de arborización para la conservación de dichos recursos ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca –CAR Zona Rural o autoridad Ambiental Municipal dentro de los perímetros urbanos.

PARÁGRAFO TERCERO.- El certificado de entrega y recibo de obras expedido durante el término de vigencia de la licencia por parte de las entidades interventoras de las obras de urbanismo y construcción, es requisito previo para la conexión domiciliaria y prestación de los servicios públicos.

ARTÍCULO CINCUENTA Y SEIS.- OBLIGATORIEDAD Y COMPETENCIA.- Para adelantar obras de urbanismo, parcelación, arquitectura y construcción en general, se requiere solicitar la licencia respectiva ante la Dirección de Planeación Municipal y de conformidad a su intervención se clasifican. así:

- A. **LICENCIA DE URBANISMO:** Es el acto que autoriza ejecutar en un predio o globo de terreno sin urbanizar, adecuación del terreno, obras de infraestructura vial, redes de servicios públicos, parcelar o subdividir predialmente y dotar de instalaciones para servicio de equipamiento urbano, acciones que permite el adecuado desarrollo urbanístico y de construcción de edificaciones y sus modalidades de intervención, son:
1. **DESARROLLO POR ETAPAS:** Es la acción de programar fases constructivas para la ejecución del desarrollo urbanístico.
 2. **MODIFICACIÓN DEL PROYECTO:** Es la acción que transforma el diseño urbanístico, conservando o no sus elementos básicos de infraestructura y cesiones públicas, con el fin de variar sus usos, densidad o división predial inicial.
 3. **OBRAS POR AUTOCONSTRUCCIÓN:** Es la acción de ejecución o finalización del acabado de vías, construcción y dotación del mobiliario para equipamiento en forma progresiva y gestión comunitaria.

4. **OBRAS PRELIMINARES:** Es la acción de realizar la adecuación del terreno para urbanizar como descapote, movimiento de tierra, nivelaciones, excavaciones, obras temporales del campamento, cerramiento y túnel peatonal de protección del peatón con altura de 2.00 metros y ancho igual al andén requerido mientras se realiza una obra y se debe otorgar con la licencia de urbanismo.
- B. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Es el acto que autoriza construir un lote como obra nueva o realizar obras a un inmueble construido, ubicado en un predio urbanizado y sus modalidades de intervención, son las siguientes:
1. **ADECUACIÓN:** Es la acción de adaptar un área construida y destinada a un uso para que sirva al mismo u otro determinado como proceso de cambio de uso por necesidad de sus ocupantes o actualización de nuevas funciones a través del tiempo.
 2. **AMPLIACIÓN:** Es la acción que produce como efecto un aumento o adición del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo como cubrimiento de azoteas o terrazas.
 3. **CERRAMIENTO:** Es la acción de cerrar un lote no urbanizado ni construido o el cierre del área del antejardín de un inmueble edificado.
 4. **DIVISIÓN DE PREDIO:** Es la acción de subdividir un inmueble en lotes con áreas igual o mayor a la mínima establecida.
 5. **DEMOLICIÓN:** Es la acción de derribar o destruir parcial o totalmente una edificación y se debe otorgar con la licencia de construcción, salvo por eminente amenaza de ruina.
 6. **DESARROLLO POR ETAPAS:** Es la acción de programar fases constructivas para ejecutar la edificación.
 7. **MODIFICACIÓN O REMODELACIÓN:** Es la acción que transforma en forma parcial una edificación, sin incrementar el área construida como proceso de división interna con el fin de aumentar su densidad o unidades de uso, o remoción de espacios agregados o adiciones como liberación de los elementos básicos estructurales y constructivos iniciales.
 8. **OBRAS PRELIMINARES:** Es la acción de realizar la adecuación del terreno para construir como descapote, movimiento de tierra, nivelaciones, excavaciones, obras temporales del campamento, cerramiento y túnel peatonal de protección del peatón con altura de 2.00 metros y ancho igual al andén, intervenciones requeridas mientras se realiza una obra y otorgar con la licencia respectiva.
 9. **RECONSTRUCCIÓN:** Es la acción de rehacer total o parcialmente el diseño y estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de documentos gráficos o fotográficos o de archivo de la misma construcción.
 10. **REFORMA:** Es la acción que transformar en forma total una edificación, alterando su uso, densidad y estructura como proceso de rediseño y sustitución de muros portante por vigas, columnas y elementos similares o que implique demolición.
 11. **REFORMA O REPARACIÓN LOCATIVA:** Es la acción que permite sanear, reparar o proteger una edificación para evitar su deterioro, en condición de mantenimiento permanente por salubridad y seguridad, sin alterar su diseño y estructura o redistribución interna de los espacios, sin ocasionar nuevas destinaciones o usos, cambio o sustitución de tuberías o instalaciones por obsolescencia o fractura o del techo o cubierta por otra de

estructura y diseño similar.

12. **REMODELACIÓN O RESTAURACIÓN:** Es la acción de recuperar los elementos constructivos auténticos y originales de una edificación por su mérito o valor arquitectónico, urbanístico, histórico y cultural, conservando su uso o con destino a otro que respete su estructura y diseño espacial, además textura y materiales.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En el sector centro histórico, la edificación de estilo requiere previo concepto del Comité de Planificación y se podrá autorizar las siguientes modalidades de intervención:

- a. **EDIFICACIÓN DE ESTILO:** Adiciones como reemplazo de las partes faltantes y adecuaciones por evolución de las actividades de usos, siempre que respete la integridad del inmueble y no altere su conformación exterior e interior de la fachada original
- b. **EDIFICACIÓN DE CONTEXTO:** Adecuación y ampliación en las áreas libres disponibles, siempre que respete los niveles de empareje y la volumetría predominante de la manzana y/o sector.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En los sectores Puente Grande y Manaos denominados como planes parciales y el sector Siete Trojes ubicado en suelo de expansión y en los demás sectores determinados como renovación urbana, requieren previo concepto del Comité de Planificación.

PARÁGRAFO TERCERO.- En todos los sectores que realicen intervención en el espacio público, requieren concepto previo del Comité de Planificación.

PARÁGRAFO CUARTO.- El proyecto urbanístico desarrollado o en proceso de ejecución con licencia vigente, se podrá modificar a solicitud del propietario siempre y cuando, no implique disminución de las cesiones ni desmejoramiento de los espacios proyectados en la aprobación y se registrará por las normas que dieron origen al desarrollo; sin embargo, la modificación que no se ajuste a estas condiciones deberá tramitar una nueva licencia de urbanismo y construcción.

PARÁGRAFO QUINTO.- En el suelo rural y suburbano, una vez se obtenga la licencia o permiso de la Corporación Autónoma Regional – CAR, el interesado debe solicitar la revisión, aprobación y otorgamiento de la licencia de construcción a la Dirección de Planeación Municipal.

CAPÍTULO II COMPETENCIA Y GESTIÓN

ARTÍCULO CINCUENTA Y SIETE.- TIPOS DE GESTIÓN.- El procedimiento de trámite de licencia, se podrá efectuar por las siguientes modalidades, así:

1. **GESTIÓN INTEGRAL:** El Director de Planeación podrá conceder licencia para urbanizar y construir, una vez el proyecto haya obtenido la aprobación de sus respectivos diseños técnicos y arquitectónicos.

2. **GESTIÓN POR ETAPAS** El proyecto urbanístico y/o arquitectónico podrá ser ejecutado por etapas o fases constructivas, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:
- a. Si se opta por el sistema de construcción por etapas, éstas deben ser autosuficientes en todos sus servicios básicos, acueducto, alcantarillado, energía, canalización de telecomunicaciones y aseo, así como las obras de urbanismo, accesos, áreas libres o zonas verdes, parqueos, equipamiento colectivo, etc.
 - b. Los servicios colectivos y las zonas verdes se deben entregar en forma proporcional a cada etapa de construcción y en los planos del proyecto estas áreas deben quedar claramente definidas y delimitadas y discriminadas por etapas en el cuadro de áreas.
 - c. No se podrá recibir una etapa, cuando existen faltantes en la proporción de parqueos, zonas verdes o servicios de equipamiento colectivo.
 - d. En los casos que no sea posible culminar todas las obras de una determinada etapa, esta se puede dividir en subetapas, cumpliendo cada una de ellas los criterios de autosuficiencia antes mencionados y no se otorgará recibo a las etapas o subetapas que no estén debidamente terminadas en las obras de urbanismo.
 - e. En aquellos casos, cuando hayan finalizado las obras de urbanismo de una etapa o subetapa, faltando únicamente la presentación de actas de recibo y/o escritura de cesión, se podrá autorizar la expedición del recibo de construcción mediante una Resolución, siempre y cuando, la etapa siguiente cuente con licencia y se encuentre ejecutada en más del 30% de las obras.
 - f. Cuando contemple la totalidad del predio, independientemente del tamaño de cada etapa o fase constructiva.
 - g. Cuando cumpla en conjunto cada etapa o fase constructiva con las normas urbanísticas del presente Decreto.
 - h. Cuando en urbanizaciones aprobadas que no han contemplado etapas o fases constructivas y en proceso de construcción podrán acogerse a las normas de este Artículo, siempre que este parcialmente ejecutada, se constituya como una primera etapa, cumpla con el porcentaje y cálculo de cesión exigida en el proyecto de urbanismo original.
 - i. Para una misma etapa o fase constructiva en proceso de ejecución se permite la aplicación de la norma urbanística más favorable, o sea, las iniciales que dieron origen al desarrollo con las establecidas por el presente Decreto.
 - j. La oficina de planeación podrá introducir modificación al trazado vial y/o relocalizar las cesiones de las etapas o fases constructivas que no hayan obtenido licencia antes de su vencimiento, entendiéndose que las normas urbanísticas iniciales de uso, volumetría, loteo y cesiones continuarán rigiendo el desarrollo urbanístico.
3. **GESTIÓN PROVISIONAL:** En los lotes o inmuebles con proceso de urbanismo y/o construcción y/o demolición de edificaciones existentes, debe tener un cerramiento provisional sobre el paramento de construcción y además presentar las protecciones necesarias para el peatón, la cual se otorga con la licencia correspondiente.

4. OTRAS GESTIONES: Con relación a cerramiento y demolición, son:

- a. CERRAMIENTOS: Es la acción de cerrar un lote sin urbanizar y sin construir.
- b. AMENAZA Y RUINA: Cuando una edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la integridad física de sus ocupantes, vecinos o transeúntes, cuando se requiera para la ejecución de obras públicas y en los casos en que expresamente haya sido ordenada por violación de las normas urbanísticas del presente Decreto, previo comprobación por parte de la oficina de Planeación Municipal, se ordenará su demolición por parte de la Secretaría de Gobierno.

PARÁGRAFO.- Las demoliciones por amenaza y riesgo, no requieren de licencia y se rigen por las disposiciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo y Código de Policía, así como las reparaciones locativas, de conformidad con el Decreto 266 del 2.000 del Ministerio de Desarrollo Económico, la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios.

ARTICULO CINCUENTA Y OCHO.- COMPETENCIA DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.- La Dirección de Planeación Municipal tiene la facultad de revisar y expedir conceptos y licencias para un inmueble objeto de la solicitud, otorgado a quién sea titular de derechos reales, a título de fiducia a fideicomitentes de las mismas o poseedor de buena fe, con relación a los siguientes actos:

1. CONCEPTO DE NORMAS: Es la información sobre las normas que rigen al predio sobre uso, densidad, estrato socio económico, volumetría, exigencia de estacionamientos, afectación vial, cesiones, destinación y porcentajes para zonas verdes y equipamiento colectivo o comunal, tratamiento del espacio público y proceso de gestión, previa presentación del esquema de localización referido en el literal A, numeral 4 del Artículo 58 del presente Decreto y la respuesta se debe expedir en un término de 15 días hábiles contados a partir de la fecha su radicación.
2. CONCEPTO DE ANTEPROYECTO: Es el concepto o revisión del diseño preliminar del proyecto arquitectónico y cuando se trate del proyecto de urbanismo, previa radicación del concepto sobre afectaciones de servicios públicos y estabilidad del terreno y en ambos casos, información del proceso de gestión, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes y respuesta en un término de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de radicación.
3. AUTORIZACIÓN DE LICENCIAS Y PRÓRROGA: Es el acto administrativo de aprobación del proyecto de urbanismo, arquitectónico y prórroga de los mismos, en terrenos sin urbanizar, urbanizados o lotes de centros poblados no construidos, división predial por parcelas o urbanización, infraestructura e intervención sobre el espacio público en suelo urbano y rural, requisito indispensable para la ejecución de obras y sometimiento al régimen de propiedad horizontal, que incluye citación y notificación del titular o titulares y vecinos colindantes como requisito para la expedición de licencia y en un término de 45 días hábiles contados a partir de la fecha su radicación, con

sujeción al Artículo 18 del Decreto 1052 de 1998 y 266 del 2.000, además las normas que lo modifiquen y sustituyan vigentes sobre la materia.

PARAGRAFO.- Los conceptos y licencias de que trata el presente Artículo, los conceptos no crea derechos adquiridos o pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de solicitud en ambos casos.

ARTÍCULO CINCUENTA Y NUEVE.- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS Y DEMÁS ACTOS ADMINISTRATIVOS.- Las licencias de urbanismo, arquitectura y construcción en general y además, los conceptos, certificaciones, acuerdos, entre otros actos administrativos, se deben regir por los términos de vigencia, así:

1. **ACUERDOS DE PAGOS:** Los acuerdos de pago por valorización, plusvalía y transferencia de derechos, tendrán una vigencia de 24 meses a partir de la fecha de suscripción de dicho acuerdo entre las entidades competentes y el particular beneficiado.
2. **CERTIFICACIONES:** Las certificaciones de licencia ambiental, estabilidad del suelo, boletín de nomenclatura, incorporación del plano topográfico, afectaciones por vías y servicios públicos, tendrán una vigencia de 12 meses año a partir de la fecha de su expedición por parte de las entidades competentes.
3. **LICENCIAS Y PRÓRROGA:** Las licencias de urbanismo y construcción de edificaciones, tendrán los siguientes términos de vigencia:
 - a. Las licencias tienen una vigencia de 24 meses, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce 12 meses como máximo, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.
 - b. Cuando un mismo acto conceda licencia de urbanización y construcción, éste tiene una vigencia 36 meses, prorrogables por un periodo adicional de 12 meses como máximo, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.
 - c. La solicitud de prórroga se debe formular dentro de los 30 días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia; siempre y cuando, el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.
4. **LICENCIA POR ETAPAS:** El procedimiento a seguir, es el siguiente:
 - a. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general se debe elaborar para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y se aprobará mediante acto administrativo o licencia expedida por la autoridad competente; siempre que el proyecto urbanístico, defina su desarrollo de urbanización por fases constructivas reflejadas por localización y cuadro de áreas por cada una de las etapas.
 - b. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas, la prestación de servicios públicos domiciliarios, accesos y cumplimiento autónomo de los porcentajes de

cesión y el costo de la licencia debe corresponder a la etapa para la que se solicita la licencia.

- c. La reglamentación de urbanización de proyecto urbanístico aprobado mantendrá su vigencia y servirá de base para la expedición de las licencias de las demás etapas; siempre y cuando, la licencia para la siguiente etapa se solicite dentro de los 30 días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.
5. **PÉRDIDA DE LA VIGENCIA:** Aplicabilidad de las normas en el momento de transición de una norma a otra, se debe tener en cuenta lo siguiente:
- a. Cuando la licencia o prórroga pierde su vigencia por vencimiento de plazo, el interesado debe solicitar una nueva licencia, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes.
 - b. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de licencia y expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de la Dirección de Planeación, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente a la fecha de su radicación, siempre que se haya presentado en debida forma con todos los requisitos y documentos exigidos y no y cuando, no haya transcurrido un término mayor a un 1 mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de nueva licencia y además, el constructor o urbanizador responsable bajo la gravedad de juramento, debe certificar que las obras se encuentren en las siguientes etapas:
 1. Cuando las obras de urbanización se encuentren ejecutadas en un 30% por ciento, en el caso de licencias de urbanismo.
 2. Cuando por lo menos el 50% de la estructura portante o el elemento que haga sus veces se haya ejecutado o cuente con la mitad de unidades constructivas autorizadas como mínimo, en el caso de las licencias de construcción.
6. **PROYECTOS TECNICOS:** Los proyectos técnicos aprobados por las empresas de servicios tendrán la misma vigencia de las licencias.

PARAGRAFO.- El proyecto urbanístico es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o mas predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y área para obras de espacio publico y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrias básicas, acordes con el Plan Basico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que se desarrollen.

CAPITULO III LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

ARTICULO SESENTA.- SOLICITUD DE LICENCIAS.- La solicitud de licencia de urbanismo y construcción, se debe diligenciar en el formato diseñado para tal fin y los documentos requeridos son los siguientes:

A. FORMULARIO DE SOLICITUD DE LICENCIA.

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o los inmuebles objeto de solicitud, con vigencia no mayor a 90 días calendario.
2. Cuando el solicitante de la licencia sea una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo, con vigencia no mayor a 90 días calendario.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Esquema de localización referenciado al plano del SIG e IGAC, plano de loteo o manzana catastral según el caso e identificación del predio, área, linderos y distancia a la esquina más próxima, además, señalamiento de usos, alturas, aislamientos de los predios que conforman la manzana, nomenclatura de vías, dimensión de las mismas y orientación norte.
5. Relación de direcciones de los vecinos colindantes del predio o predios objeto de solicitud y si fuera posible, los nombres de las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo, construcción o alguna de sus intervenciones o modalidades.
6. Constancia de acuerdo de pago por valorización, plusvalía o transferencia de derechos, si el inmueble objeto de solicitud cuenta con este beneficio.
7. La manifestación del destino o no para vivienda de interés social, constancia que se debe indicar en el acto que resuelva la licencia.
8. Recibo de pago del impuesto de delineación urbana, requisito previo para la notificación de la licencia respectiva.

B. PROYECTO ARQUITECTONICO: Documentos adicionales:

9. DISEÑO ARQUITECTÓNICO: Un (1) juego de copias heliográficas del proyecto arquitectónico a escala 1:50 o 1:100, el cual debe contener:
 - a. Plantas por piso con identificación o nombre de cada espacio.
 - b. Fachadas y cortes transversal y longitudinal con señalamiento de niveles, alturas libres y total de la edificación.
 - c. Localización del lote con señalamiento de fases constructivas, acotamiento de linderos, códigos de lote, manzana y nombre urbanización, nomenclatura catastral y vial con dimensión del ancho de la misma, distancia a la esquina y orientación norte.
 - d. Cuadros de áreas que incluya área del lote, área libre del primer piso, áreas por piso y área total construida, cantidad de unidades de uso, número y clase de estacionamientos, área neta vendible, área total para equipamiento que señale destinación, área y porcentajes, exigidos y propuestos.

10. **DISEÑO ESTRUCTURAL Y ESTUDIO DE SUELOS:** Un (1) juego de copias heliográficas del proyecto estructural, memoria de cálculos estructurales y/o diseños no estructurales, estudio geotécnico y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes a la fecha de solicitud, en especial las contenidas en el Capítulo A.11 del Título A del Decreto 33 de 1998; una vez revisado, corregido y aceptado el proyecto estructural, anexar original en papel de seguridad y dos (2) copias del diseño estructural, memorias de cálculos, estudios geotécnicos y de suelos del proyecto estructural.

C. PROYECTO PROPIEDAD HORIZONTAL: Documentos adicionales:

11. Un (1) juego de copias heliográficas del proyecto de propiedad horizontal con base en el arquitectónico, el cual debe contener, nomenclatura por unidad, área privada, mojones y acotamiento de linderos y señalamiento con líneas a 45° del área comunal y una vez revisado, corregido y aceptado, anexar original en papel de seguridad y dos (2) copias heliográficas del proyecto de propiedad horizontal.
12. Un (1) juego del proyecto de división que debe contener el régimen de propiedad horizontal, nomenclatura del predio (dirección, número de manzana y lote), nombre de la urbanización, descripción del proyecto con señalamiento de accesibilidad peatonal y vehicular, alturas libres por piso, dependencias con sus respectivas áreas libres y construidas privadas y comunes por piso y área total del lote y una vez revisado, corregido y aceptado, anexar original y dos (2) copias del proyecto de división.
13. Copia del acta ordinaria o extraordinaria de la asamblea general de copropietarios que autorice la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces, cuando se trate de modificación de licencia para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

D. LICENCIA DE URBANISMO: Documentos adicionales:

1. **PLANO TOPOGRÁFICO:** Los documentos adicionales, son:
 - a. Escritura de propiedad donde conste los linderos y el área del terreno o en su defecto, certificado de cabida y linderos.
 - b. Un (1) juego de cartera de campo, hojas de cálculo, cálculo de áreas por coordenadas, copia por un sistema magnético y copia heliográfica del plano topográfico, el cual debe contener:
 1. Localización por coordenadas, a escala 1:500, 1:2.000, 1:5.000 o 1:10.000 y curvas de nivel ligadas a un BM del SIG e IGAC, plano que debe contener, orientación norte, mojones, acotamiento de linderos y área bruta.
 2. Levantamiento e Identificación de afectaciones por vías arterias y servicios públicos, tales como líneas de alta tensión, colectores,

canales o cauces de aguas, arborización existente e identificar las especies y tipo de arboles y además, los alrededores con radio de 100.00 metros a la redonda.

3. Entrega del plano topográfico, a escala 1:10.000 y 1:500, elaborado en AUTOCAD y anexar copia en Disquete.
- c. Una vez revisado, corregido y aceptado, anexar fotoreducciones en acetato a escala 1:2.000 y 1:5.000, dos (2) copias heliográficas, original y segundo original del plano topográfico, elaborado en papel de seguridad de 100 o más micrones y copia por un sistema magnético.

2. PROYECTO DE URBANISMO: Documentos adicionales:

- a. Un (1) juego de copias heliográficas del proyecto urbanístico a escala 1: 500 o 1:1.000, el cual debe contener:
 1. Señalamiento de coordenadas y orientación norte.
 2. Precisar si existen áreas por regularización de linderos o reserva por afectación de vías arterias y planes maestros de servicios públicos con mojones y acotamiento de éstas.
 3. Mojones y acotamientos de linderos del globo total del terreno, cesiones, vías con sus respectivos perfiles, radios de giros de sardineles y paramentos.
 4. Código del tipo de vías y división predial por manzanas y/o lotes, acotamiento de las mismas, así como, dimensión del antejardín o franja de protección ambiental y patio posterior o aislamiento contra predios vecinos colindantes con señalamiento del nombre del desarrollo urbanístico.
- b. Esquema del deslinde de áreas privadas y públicas con su respectiva convención y señalamiento de etapas constructivas.
- c. Diseño de parques con los correspondientes detalles constructivos y elementos de amoblamiento con especificación de materiales.
- d. Cuadro de áreas, los cuales deben discriminar lo siguiente:
 1. Área bruta, áreas de reserva por cada afectación, área neta urbanizable, área de cesión tipo A y B, área de protección ambiental, áreas por vías locales, área útil y/o área por regularización de linderos en M2 y respectivos porcentajes.
 2. Cálculo de densidad o número de unidades de vivienda sobre área neta urbanizable.
 3. Área de cesión tipo A y B, destinación y porcentajes.
 4. Número de parqueos y categoría de cada uno de ellos.
 5. Descripción en forma consecutiva del amojonamiento de las zonas públicas y áreas correspondientes.
 6. Relación de manzanas con indicación de lotes, áreas y frentes propuestos.

7. Entrega del proyecto a escala 1:10.000 y 1:500 en AUTOCAD y anexar copia en Disquete.

e. Una vez revisado, corregido y aceptado, anexar fotoreducciones en acetato a escala 1:200 y 1:5.000, dos (2) copias hebiográficas, original y segundo original del plano topográfico, elaborado en papel de seguridad de 100 o más micrones y copia por un sistema magnético.

E. GESTIONES ANTE OTRAS ENTIDADES: El solicitante podrá gestionar directamente o a través del Comité de Planificación Municipal, previa presentación de los siguientes documentos adicionales:

1. CERTIFICADO DE ESTABILIDAD DEL SUELO.

- a. Nombre, identificación, dirección y teléfono del solicitante.
- b. Nombre del predio y proyecto urbanístico o arquitectónico.
- c. Solicitud preliminar ante la Secretaría de Obras Públicas, previa presentación de dos (2) copias de la localización del predio, quién determinará el requerimiento o no de los estudios geomorfológicos y técnicos establecidos por las normas vigentes sobre la materia.

2. CERTIFICADO O LICENCIA AMBIENTAL.

- a. Nombre, identificación, dirección y teléfono del solicitante.
- b. Nombre del predio y proyecto urbanístico o arquitectónico y declaración de que el proyecto no menoscaba o destruye los recursos naturales, geológicos y protege el medio ambiente.
- c. En caso contrario, anexar dos (2) copias de la localización de los elementos de arborización, clases de especies u otros recursos naturales con indicación de tala y reubicación de éstos, además de los requisitos adicionales que exija la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR o autoridad ambiental competente.
- d. Una vez obtenida la licencia ambiental, se deberá presentar ante la oficina de Planeación Municipal, los proyectos urbanísticos, arquitectónicos, de redes de servicios y demás requisitos indispensables y necesarios para el trámite y liquidación respectiva.

3. CERTIFICADO DE ACTUACION: Para las actuaciones de planes parciales, unidades de actuación, renovación urbana e inmuebles de considerados de conservación de estilo, previa presentación de los documentos a que se refieren, los numerales 1, 2 y 3 del literal A del presente Artículo y copia del plano topográfico vigente, previa solicitud de certificación del uso.

4. CERTIFICADO DEL BOLETÍN DE NOMENCLATURA: Para confirmación, rectificación o asignación de nomenclatura se deberá solicitar el certificado, en los siguientes casos:

- a. Para el globo de terreno, previo a la solicitud del plano topográfico.
- b. Para asignación de nomenclatura de las manzanas o lotes y vías, previa o simultáneo a la solicitud de licencia de urbanismo.

- c. Para asignación de nomenclatura o interiores de unidades privadas relacionadas con el espacio público, previo o simultáneo a la solicitud de licencia de construcción y/o propiedad horizontal.
 - d. En cada trámite, se debe presentar la siguiente documentación:
 - 1. Nombre, identificación, dirección y teléfono del solicitante.
 - 2. Nombre del predio y proyecto urbanístico o arquitectónico.
 - 3. Dos (2) copias heliográficas y copia por un sistema magnético del plano topográfico, cartera y memoria de cálculos, proyecto de urbanismo y reducciones a escala 1:2000 y 1:5000 de los mismos o proyecto arquitectónico, este último no requiere copia en diskette sólo la indicación de las unidades privadas que requieran nomenclatura independiente.
4. CERTIFICADO DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS: Para determinar las afectaciones por servicios públicos dentro del perímetro urbano, previa presentación de los siguientes documentos:
- a. Nombre, identificación, dirección y teléfono del solicitante.
 - b. Nombre del proyecto de urbanismo.
 - c. Localización del predio referido al plano topográfico, manzana catastral o plancha heliográfica a escala 1: 2.000 o 1:5.000 del IGAC.
5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, DISEÑOS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS: Una vez aprobado el proyecto de urbanismo, mediante oficio la Secretaría de Obras Públicas y las empresas de servicios públicos, fijarán las especificaciones técnicas y diseños para la elaboración de los proyectos de vías y redes de servicios públicos, previa presentación de los siguientes documentos:
- a. ANTE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.
 - 1. Nombre, identificación, dirección, teléfono del solicitante y el proyectista con indicación de la matrícula profesional.
 - 2. Nombre del proyecto, estrato, densidad y área por usos.
 - 3. Para cada empresa de servicios públicos, dos (2) copias heliográficas del proyecto de urbanismo aceptado.
 - b. ANTE LA SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS.
 - 1. Nombre e identificación del solicitante.
 - 2. Nombre del proyecto de urbanismo.
 - 3. Dos (2) copias del proyecto de urbanismo del proyecto aceptado.
 - 4. Presupuesto general elaborado con base en los expedidos por la secretaria de obras y empresas de servicios públicos.
 - 5. Liquidación para efectuar el pago de los derechos de sondeo y laboratorio de obras viales y de servicios.
6. APROBACIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS, PRESUPUESTO E INTERVENTORIA DE OBRAS: Para la revisión y aprobación de los proyectos técnicos, las entidades competentes a través del Comité de

Planificación por Acta aprobará, designará los interventores y la fecha de iniciación de obras o negará el diseño de los proyectos técnicos de vías y redes de servicios públicos, previa presentación de los siguientes documentos:

- a. Dos (2) juegos del proyecto de redes de acueducto y alcantarillado y memorias de cálculos, elaborados por un ingeniero hidráulico.
 - b. Dos (2) juegos del proyecto de redes eléctricas y memorias de cálculos, elaborados por un ingeniero eléctrico o electricista.
 - c. Dos (2) juegos del proyecto vial y memorias de cálculos, elaborados por un ingeniero civil.
 - d. Dos (2) copias heliográficas del proyecto de urbanismo, en una (1) de ellas se debe consignar el número total de líneas telefónicas por edificación y unidades de uso, con localización de strips y accesos a los mismos.
 - e. Dos (2) copias heliográficas del proyecto de urbanismo, en una (1) de ellas se debe consignar el número total de acometidas para gas combustible por edificación y unidades de uso, con localización de strips y accesos a los mismos.
 - f. Una vez revisado, corregido y aprobado los proyectos técnicos antes referidos en los literales anteriores, se debe anexar por cada empresa los siguientes documentos:
 1. Original en papel de seguridad del proyecto de redes, memorias completa de cálculos y copia por un sistema magnético.
 2. Fotorreducción a escala 1:2.000 y 1:5.000 de baja y media tensión y alumbrado respectivamente, sólo para la empresa de energía.
 3. Segundo original en papel de seguridad del proyecto de urbanismo y copia por un sistema magnético para las empresas de teléfonos y gas natural.
7. ANTE LA SECRETARIA DE GOBIERNO. El interesado deberá entregar a la aprobación de los proyectos, las zonas de cesión, vías, etc., con los siguientes requisitos:
- a. Nombre, identificación, dirección y teléfono del solicitante.
 - b. Copia heliográfica del proyecto de urbanismo aceptado.
 - c. Minuta de escritura pública para la enajenación de las áreas de cesión de uso público, la cual debe contener la destinación, linderos y áreas de cada cesión, además la manifestación de la voluntad de cederlas gratuitamente al municipio.

F. REQUISITOS ADICIONALES: El solicitante debe adicionar, además de los documentos señalados de que trata el presente Artículo y según el tipo de licencia para las siguientes intervenciones:

1. **ESPACIO PÚBLICO:** Se requiere los siguientes documentos:
 - a. Para remodelar o restaurar fachadas o modificar un bien inmueble del sector centro histórico o considerado patrimonio urbano, se debe

presentar la sustentación de la propuesta, levantamiento original de la edificación con detalles constructivos, tipo de materiales y acabados.

- b. El acta de inventario del estado del espacio público, suscrito por el interesado y la Secretaría de Obras Públicas, en la cual conste el estado de los pavimentos, calzadas, andenes, zonas verdes públicas y corrientes de aguas próximas al proyecto y para el recibo de la urbanización o edificación, el espacio público debe estar en igual estado que al inicio de las obras.
- c. Para intervención sobre el espacio público y puentes peatonales se debe presentar, la sustentación de la propuesta basada en el diagnóstico según necesidades y levantamiento del sector, en terrenos del municipio o donados para tal fin por personas jurídicas o naturales.
 - a. Para la definición del trazado definitivo de las vías del plan vial arterial, previo a la expedición del registro del área de afectación respectiva que debe adquirir al valor comercial el municipio.
 - b. Para el diseño de las vías locales principales, bajo el criterio de mantener la continuidad con las vías proyectadas o construidas en el sector que serán ejecutadas por el urbanizador y podrá exigir modificaciones del diseño, en aras de la conveniencia, seguridad colectiva y buen funcionamiento de la malla vial secundaria.
 - c. Para el diseño y trazado de las vías locales previstas por estudios preliminares o señalados en planos topográficos que sólo podrán ser modificadas previa autorización de los interesados afectados, sustentado con la propuesta urbanística correspondiente, siempre y cuando cumpla con las normas vigentes.
 - d. Para la construcción parcial del tramo de una vía, se debe verificar en el diseño, los empalmes y la posibilidad de ejecutar la continuación vial o cuando la sección transversal de la vía se delimita en dos predios diferentes y beneficie al propietario colindante, siempre y cuando la parte no construida no constituya, el acceso principal al proyecto, ni las redes de servicio público sean requeridas.

2. ESTACION DE GASOLINA: Se requiere los siguientes conceptos previos:

- a. Certificado de uso del suelo.
- b. Permiso de suministro de aguas para el abastecimiento y aprobación del sistema de adecuación y disposición de aguas residuales.
- c. Disposición de basuras y residuos sólidos.
- d. Constancia de cumplimiento de las especificaciones de construcción por parte de las empresas de servicios públicos.
- e. Autorización del funcionamiento del Ministerio de Minas y Energía.
- f. Finalmente, una vez obtenida la licencia y ejecutada la obra, el recibo de construcción para la instalación de los servicios públicos.
- g. En el evento de no cumplir con los requisitos anteriores, se hará acreedor de las sanciones que establece el Código de Policía, sin perjuicio de las demás sanciones que al respecto imponga el Ministerio de Minas y Energía.

3. PERMISO AMBIENTAL: Se requiere para los siguientes casos:

- a. Para la conservación de los arboles que formen parte del paisaje y que por seguridad de la edificación se requiere de su traslado, previa autorización de la entidad ambiental competente.
 - b. Para la actividad de uso industrial existente o futura que se implanten en los sectores permitidos.
4. **PLAN PARCIAL Y RENOVACIÓN URBANA:** Se debe presentar, la sustentación de la propuesta y demás requisitos o condiciones establecidas en los Artículos 84 y 85 del presente Decreto.
 5. **CONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS:** Para gestión de cabida y linderos, confirmación, rectificación y asignación de nomenclatura, señalamiento de afectaciones, especificaciones técnicas de vías y redes de servicio, aprobación de proyectos técnicos y presupuesto de obras de urbanismo, asignación de interventores, seguimiento del proceso de trámite y ejecución de obras, entrega material y escrituración de cesiones públicas y recibo de obras de urbanismo y edificación como requisito indispensable para la conexión de servicios públicos

PARAGRAFO PRIMERO.- El Comité de Planificación dará respuesta a las solicitudes de que tratan los numerales anteriores, mediante Acta del concepto favorable o negativo y dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de presentación ante el citado Comité.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El Comité de Planificación y entidades de gestión podrán solicitar información o estudios y documentos adicionales e indispensables para el estudio y expedición de las certificaciones y conceptos de su competencia.

PARÁGRAFO TERCERO.- La empresa de acueducto elaborará el proyecto de red de distribución, las empresas de teléfonos y gas natural, deben elaborar los proyectos técnicos y presupuestos de redes y canalización; por lo tanto, no se requiere la expedición de especificaciones.

PARÁGRAFO CUARTO.- El interesado debe solicitar ante las entidades competentes o a través de Comité de Planificación, la certificación preliminar de condiciones de estabilidad del terreno, permiso ambiental, cabida y linderos, nomenclatura, especificaciones y diseños de los proyectos técnicos.

PARÁGRAFO QUINTO.- La Dirección de Planeación Municipal competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las normas de construcción sismo resistentes vigentes sobre la materia, de conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997 y su Decreto 33 de 1998, en los siguientes aspectos:

1. Aprobación del proyecto elaborado de conformidad con las normas de construcción sismo resistente.
2. Cuando el proyecto estructural y memorias de cálculo, prevea el uso de materiales estructurales, métodos alternos de diseño y de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistente, se debe cumplir con los requisitos y seguir el procedimiento establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997.

3. Cumplimiento de los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistente, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar el proyecto estructural.
4. La revisión del diseño estructural y estudios geotécnicos, la debe efectuar un ingeniero civil y cuando se trate de diseños no estructurales, la revisión la podrá efectuar un arquitecto o un ingeniero civil.
5. El alcance y la revisión de los diseños se sujetan a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismo resistente y se debe indicar el titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:
 - a. Que la construcción se debe someter a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente, cuando la licencia comprenda una estructura de más de 3.000 M2.
 - b. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente, cuando la licencia comprenda una estructura menor a 3.000 M2.
 - c. Que la obra autorizada debe contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos por la Ley 373 de 1997 y sus Decretos reglamentarios.
6. Los ingenieros que revisen diseños deben estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el Capítulo 3 del Título VI de la Ley 400 de 1997.
7. El revisor del diseño estructural no puede ser quién lo elabore ni puede tener relación laboral con éste.
8. Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales para realizar el diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de diseños o estudios y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su idoneidad y experiencia profesional mayor de 5 años con la copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma y para el evento del diseño de elementos no estructurales o dirección de construcción, el ejercicio profesional que debe acreditar es 3 años para los ingenieros civiles y mecánicos, con sujeción al mismo procedimiento.

PARÁGRAFO SEXTO.- Los proyectos de urbanismo, arquitectura y diseños técnicos, deben contener un rótulo con indicación del nombre del predio, tipo de plano, escala, firmas del propietario, arquitecto, ingenieros o topógrafo responsable con matrícula profesional, de conformidad con el diseño del proyecto.

PARAGRAFO SÉPTIMO.- El solicitante y profesionales responsables de los estudios, diseños y ejecución de obras deben contar con matrícula profesional, son responsables legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos y del cumplimiento de las normas para la ejecución de la obra, según el caso.

PARÁGRAFO OCTAVO.- Para la enajenación no se requiere del permiso de ventas, las cuales se podrán efectuar con la sola presentación del proyecto aprobado y demás documentos establecidos por la entidad competente.

ARTÍCULO SESENTA Y UNO.- CONTENIDO DE APROBACIÓN DE LAS LICENCIAS.- Las licencias de urbanismo y construcción de edificaciones, contendrán lo siguientes aspectos normativos generales y específicos:

A. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

1. Radicación, fechas de aprobación, entrega y vigencia.
2. Nomenclatura del predio con su respectivo código de manzana y lote.
3. Nombre e identificación del titular y profesionales con responsabilidad civil y penal por la veracidad de la información, diseños del proyecto y ejecución de las obras.
4. Características básicas del proyecto sobre usos, volumetría y etapas o fases constructivas proyectadas, según información suministrada en el formulario de solicitud de licencia, con sujeción a las normas urbanísticas y disposiciones sismo resistentes.
5. Obligación de instalar la valla de identificación de la licencia autorizada y antes del inicio de cualquier tipo de obra.
6. Compromiso de la entrega formal mediante acta final de obra, soportada por una póliza de cumplimiento y garantía.
7. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados para cuando sean requeridos por autoridad competente.

B. LICENCIA DE URBANISMO.

1. Radicación, fechas de aprobación, entrega y vigencia.
2. Nombres del titular y profesionales responsables.
3. Resolución reglamentaria específica del desarrollo urbanístico, el cual debe contener los siguientes aspectos:
 - a. Adopción del plano de urbanismo e incorporación catastral con indicación del nombre de la urbanización, nomenclatura y folios de matrícula inmobiliaria o certificado de libertad del predio.
 - b. Tipo de desarrollo, tratamiento, cuadro general de áreas, cesión con sus porcentajes, densidad y estratificación socioeconómica
 - c. Reglamentación sobre usos y volumetría del ámbito de aplicación y señalamiento de etapas o fases constructivas si las contempla el proyecto urbanístico.
 - d. Asignación de nomenclatura vial, manzanas y lotes, además, código del sector catastral
 - e. Conceptos, certificados y advertencia de aprobación de los proyectos técnicos con sus respectivos presupuestos.
 - f. Obligaciones a cargo del constructor o urbanizador.

- g. Constitución de la póliza de garantía sobre la ejecución de las obras por el 10 % del valor del costo directo del presupuesto estimado por el municipio.
 - h. Compromiso de la entrega material de las cesiones de uso público, soportada por una póliza de cumplimiento de las normas y garantía de la ejecución de las obras de urbanismo.
 - i. Autorización de iniciación de obras, protocolización del plano ante notaría y entrega de la minuta de cesión al municipio.
 - j. Acuerdos de pago de valorización, plusvalía o transferencia de derechos, según el caso.
 - k. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados para cuando sean requeridos por autoridad competente.
4. Señalamiento de los recursos de apelación y reposición.
 5. Notificación personal o por edicto.

PARAGRAFO PRIMERO.- Todo proyecto de urbanismo debe señalar, el acceso o accesos y zonas de parqueo para visitantes proyectados por el sistema de agrupación de lotes y en el evento de modificación en estos aspectos, mediante oficio se impartirá la aprobación a la modificación del proyecto urbanístico.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El proyecto urbanístico desarrollado o en proceso de ejecución que cuente con licencia vigente, se podrá modificar siempre y cuando, no implique cambios de las redes de servicio, trazado vial vehicular, ni disminución de las cesiones y se registrará por las normas que dieron origen al desarrollo; sin embargo, la modificación que no se ajuste a estas condiciones deberá tramitar una nueva licencia de urbanismo.

PARÁGRAFO TERCERO.- Cuando se presente variación del acceso, zonas o bahías de parqueo proyectados por el sistema de loteo o agrupación del desarrollo urbanístico aprobado, mediante oficio se impartirá la aprobación de modificación del proyecto urbanístico.

ARTICULO SESENTA Y DOS.- IDENTIFICACION DE LAS OBRAS. En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de la licencia está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de 2.00 metros por 1.00 metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente el límite del desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de 0.50 centímetros por 0.70 centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. La clase, número y vigencia de la licencia y la entidad que la expide.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia
3. La dirección del inmueble.
4. El tipo de obra a construir, usos, densidad, número de unidades de viviendas, comerciales o de otros usos y altura a total de las edificaciones.
5. La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo de duración de la obra.

ARTÍCULO SESENTA Y TRES.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.- La Dirección de Planeación Municipal, tiene la responsabilidad de efectuar, a partir de la radicación de la licencia hasta la expedición de la licencia y coordinación del cumplimiento del acta final del recibo de la obra, bajo el siguiente procedimiento:

A. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y DE URBANISMO.

1. **COMUNICACIÓN A VECINOS:** Una vez radicado el proyecto, al día siguiente se enviará por correo certificado a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de licencia e indicará, el nombre del solicitante y el tipo de solicitud, con el fin de que se puedan hacer parte y hacer valer sus derechos por un término de 10 días; sin embargo, si la comunicación no fuere posible, se insertará por edicto o en su defecto, el solicitante debe colocar una valla de información en el predio o publicar la licencia en un periódico de amplia circulación local o nacional.
2. **REVISION DEL PROYECTO:** Durante el término de los 45 días deberá expedirse la licencia o podrá hacer por una sola vez el requerimiento de observaciones al proyecto, así:
 - a. Comunicación y notificación al solicitante del requerimiento del proyecto.
 - b. Si el solicitante cumple parte del requerimiento podrá expedir otro requerimiento, ratificando lo faltante o contraria al proyecto inicial.
 - c. Si el solicitante no cumple el requerimiento, se entenderá que desistió del trámite de licencia y se archivará el expediente.
3. **TERMINO DE EXPEDICIÓN:** Una vez transcurrido el término de 45 días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud de licencia y vencido el plazo, la solicitud se entenderá aprobada en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo: sin embargo, el plazo se podrá prorrogar hasta en la mitad del mismo, mediante Resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.
4. **NOTIFICACION:** Los actos administrativos que resuelvan las solicitudes de licencias aprobadas o negadas, serán notificados según lo establecido por el Artículo 22 del Decreto 1052 de 1998 y el procedimiento del Código Contencioso Administrativo, así:
 - a. Personalmente al solicitante o apoderado y en el evento que el solicitante de la licencia sea poseedor, se debe notificar al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia y además, a los vecinos colindantes que se hayan hecho parte de la licencia.
 - b. Cuando no se pueda realizar la notificación personal se debe enviar por correo certificado dentro de los 5 días siguientes a la expedición

del acto, la citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito, dicha constancia de citación se debe anexar al expediente.

- c. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de 5 días del envío de la citación, se fijará edicto en el cartel destinado para tal fin ubicado en el acceso principal del respectivo despacho, por el término de 10 días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.
 - d. En ambos casos, procede el recurso de reposición ante el Director de Planeación y el de apelación ante el Alcalde Municipal.
5. OBLIGACION DE SUMINISTRAR LA INFORMACION DE LICENCIAS: La oficina de planeación competente de expedir las licencias, en desarrollo a lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE -, dentro de los primeros cinco(5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que haya autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información sera enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

B. INTERVENTORÍA Y RECIBO DE LAS OBRAS.

1. INTERVENTORÍA: Cualquier construcción debe contar con interventoría de obras, una vez aprobada los proyectos técnicos y por ende la licencia de urbanismo y/o construcción, cuyo proceso es el siguiente:
 - a. Asignación del interventor de las obras con señalamiento de la iniciación a más tardar 30 días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la licencia respectiva.
 - b. Registro del avance de la obra por actas firmadas por las personas que intervienen en la diligencia.
 - c. Durante la ejecución de la obra, se puede solicitar ensayos de los materiales de construcción.
 - d. Cuando se proyecten más de 25 unidades de vivienda o 2.000 M2 de construcción se requiere de una supervisión técnica, efectuada por un arquitecto o ingeniero con matrícula profesional, quien debe certificar la concordancia de la construcción con los planos y especificaciones.
 - e. La interventoría debe mantener el registro por actas, durante 3 años después de terminada la obra.
 - f. Si hay irregularidades por incumplimiento de las normas, se debe notificar al infractor para que sean corregidas en el término establecido según la gravedad del caso.
 - g. Se debe efectuar un control y vigilancia periódica a las obras para verificar el cumplimiento de las normas y detectar la edificación de amenaza y ruina con el fin de notificar al infractor o interesados, así como proceder a las sanciones y requerimientos pertinentes.
2. ACTAS DE INTERVENTORIA: Indicación por periodos del seguimiento del proceso de ejecución de las obras mediante actas bimensuales, donde del interventor y urbanizador son responsables de que la obra se ejecute de

tal forma que se garantice, tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad del terreno, edificación y elementos constitutivos del espacio público hasta la entrega y recibo formal y material de las obras ejecutadas mediante acta final certificada por los interventores que el propietario y constructor o urbanizador responsable dio cumplimiento a la licencia de urbanismo, requisito indispensable para la solicitud de conexión de los servicios públicos.

3. **RECIBO DE LAS OBRAS:** El interventor de cada una de las obras, expedirá una sola certificación de finalización y recibo de la misma, la cual será el soporte de la solicitud y conexión de los servicios públicos.

PARAGRAFO PRIMERO.- Si el solicitante no fuera el titular del derecho real principal del predio objeto de solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este Artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En la notificación personal se entregara al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

PARÁGRAFO TERCERO.- Para obtener el recibo de obra se debe adecuar o construir el andén que le corresponde en la totalidad de su frente.

PARAGRAFO CUARTO.- El acto que resuelva o niegue la expedición de licencia, debe contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte del trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitaran de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

PARAGRAFO QUINTO.- La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO SESENTA Y CUATRO.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER ESPECIAL.- Para la expedición de licencias de urbanismo y construcción se debe tener en cuenta además, los siguientes aspectos y requisitos:

1. **DEMOLICIONES:** Los requisitos para el otorgamiento de la demolición, son:
 - a. Cualquier demolición parcial o total de una construcción sólo se podrá expedir conjuntamente con la licencia respectiva para evitar el deterioro físico del sector y además, anexar el certificado de desconexión de servicios públicos
 - b. Las edificaciones que amenace ruina, la Secretaría de Obras o la entidad que haga sus veces, debe nombrar un perito que determine el daño estructural de la edificación y determinar según la gravedad la evacuación de personas, reparación de la estructura, demolición parcial o total por apuntalamiento y obras de protección para construcciones colindantes vecinas.

2. **DIVISIÓN O SUBDIVISIÓN PREDIAL:** Para el reconocimiento de situaciones prediales existentes, estas debe presentar las siguientes características:
 - a. Cuando la división predial se haya efectuado por escritura pública y registrada con anterioridad de febrero 28 del 2000, se reconocerá como situación de hecho.
 - b. Cuando la división predial sea otorgada por sentencia judicial, sin importar la fecha se reconocerá como tal.
 - c. Cuando se trate de hijuelas, los lotes producto de división predial deben tener acceso directo a una vía pública, privada o servidumbre de tránsito y no se permitirá que un lote resultante de una partición quede afectado al punto de no ser construible.

3. **EJECUCIÓN DE OBRAS:** Todas las obras de urbanismo y construcción debe contemplar los siguientes aspectos:
 - a. El constructor debe evaluar el impacto de la obra, inscrito en un radio de influencia y será responsable de los daños que ocasione la misma, así:
 - La protección de peatones, vehículos, edificios, redes de servicios, vegetación y medio ambiente.
 - Si afecta instalaciones o redes de servicio públicos, el responsable debe dar aviso a la empresa competente y suspender la demolición o construcción hasta que la empresa intervenga, una vez subsanado los daños con supervisión de la empresa, podrá continuar dichas obras y su costo es a cargo del dueño de la obra.

 - b. En el evento de ser imposible realizar el descargue de materiales y equipos en el interior del predio, se requiere del permiso de ocupación transitorio y eventual de la vía pública, el cual se podrá otorgar al cumplir los siguientes requisitos:
 - Que no utilice el andén ni la calzada para realizar labores de obra que impida el libre tránsito peatonal y vehicular.
 - Que no se ocupe los frentes de inmuebles diferentes a la obra.
 - Que cumpla con los horarios establecidos para el cargue y descargue.
 - En cualquier caso, la violación de lo establecido acarreará para el infractor la imposición de las sanciones, multas y suspensión de la obra en los términos del Código de Policía.
 - En las vías de propiedad del departamento y la nación, el permiso para la ocupación de éstas se debe diligenciar ante la entidad competente.
 - La entidad competente de otorgar el permiso de ocupación transitorio de vías, se abstendrá en los casos de tratamiento especial por afectación o por restricción de fuerza mayor.

4. **SERVIDUMBRE DE VISTA:** En muros medianeros se permite abrir ventanas para iluminación y ventilación, siempre y cuando haya consentimiento del codueño y la ventana tenga una altura de 1.80 metros con relación al nivel de piso acabado y para la obtención de la licencia se debe anexar copia de la escritura que conste el cuerdo con el propietario

vecino colindante sobre la servidumbre de luz, en concordancia con el Código Civil.

PARÁGRAFO.- La tasa sobre la ocupación de las vías públicas será diferencial, de acuerdo a la jerarquía de la vía y por los M2 de construcción y con reajuste periódico como impuesto a pagar al tesoro municipal.

ARTICULO SESENTA Y CINCO.- TRAMITE DE LICENCIAS POR PARTE DE LAS OFICINAS MUNICIPALES ENCARGADAS DE ESTUDIAR TRAMITAR Y EXPEDIR LICENCIAS. Las entidades municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán sujetarse en un todo a la reglamentación que establece la ley 388 de 1997, el presente decreto y las normas que sobre la materia se expida posteriormente y en lo referente a:

1. **RECIBO DE OBRAS.-** Para el recibo de obras de urbanismo y construcción deberá haberse efectuado el respectivo trámite de cesión
2. **REVOCATORIA DE CONCEPTOS Y LICENCIAS.-** La oficina de planeación le compete revocar cuando no cumplan con las normas de uso, volumetría y demás normas.
3. **VIGILANCIA Y CONTROL.-** Compete a la Secretaría de Gobierno Municipal de velar por el buen funcionamiento de las actividades y ejercer el control a través de las inspecciones de policía.
4. **SEÑALIZACIÓN VIAL.-** Compete a la secretaria de transporte y tránsito con asesoría de la oficina de planeación y secretarías de obras públicas municipal, planificar y determinar la localización de las señales viales de conformidad con las normas sobre la materia.
5. **PROPAGANDA.-** Compete al Comité de Planificación, todo lo relacionado con la localización y fijación de todos los elementos destinados a la publicidad, propaganda comercial, promocional e informativa, con sujeción al Código de Policía y demás normas del presente decreto.
6. **OBRAS DE ARTE.-** Compete al Comité, fomentar el patrimonio artístico, obras de arte como atractivo estético y cultural de usufructo visual, ubicados en espacios públicos o privados y requeridos como amoblamiento urbano de los parques, plazas y centros recreativos.

ARTICULO SESENTA Y SEIS.- COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL Y NACIONAL. Las entidades municipales y nacionales, que intervienen en el desarrollo urbano continuaran ejerciendo las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo, el seguimiento y evaluación de la formación de los municipios. Por ello, dichas entidades mantienen su competencia, entre otras, para las siguientes actuaciones:

1. Preparar, formular, adoptar y ejecutar los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollan.
2. Ejercer el control posterior de obra de manera permanente.
3. Mantener actualizados los planos de la ciudad e incorporar los planos topográficos
4. Mantener actualizada la estratificación y zonificación del área de su competencia.
5. Mantener y actualizar el inventario de las edificaciones que considere debe protegerse como patrimonio urbano, histórico y cultural del municipio.

ARTICULO SESENTA Y SIETE.- VIA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES.- Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

CAPITULO IV GESTIONES ESPECIALES

SUBCAPÍTULO I RESERVA DE AREAS POR AFECTACION

ARTICULO SESENTA Y OCHO.- ZONAS DE RESERVA POR MOTIVO DE AFECTACIONES.- Para las zonas de reserva por afectaciones, el procedimiento a seguir es el siguiente:

1. **EJECUCIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS:** Se constituyen como zonas de reserva para la futura construcción o ampliación de obras públicas o en ejecución de programas que contengan inversión pública para ésta clase de obras, a fin de que sean tenidas en cuenta para definir futuras afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, adecuación, modificación, ampliación, subdivisión, parcelación o fraccionamiento.
2. **NOTIFICACIÓN Y RECURSOS:** Una vez se imponga la afectación según los procedimientos establecidos en los Títulos I y II de Código Contencioso Administrativo por acto administrativo, notificar a los propietarios y poseedores del inmueble afectado y procede el recurso de reposición ante la Dirección de Planeación y apelación ante el Alcalde Municipal.
3. **DURACIÓN DE LAS AFECTACIONES:** El término de duración de las afectaciones causada por una obra pública, es el siguiente:
 - a. **OBRA PÚBLICA:** Cuando la afectación es causada por una obra pública, tendrá una duración de 3 años prorrogables hasta 6 años máximo.
 - b. **VÍA PÚBLICA:** Cuando la afectación es por vías públicas, podrán tener la duración de los 3 periodos constitucionales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
 - c. **PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Cuando la afectación corresponde a la franja de protección ambiental de vías u otras obras públicas, tendrá una duración igual a la definida para las vías y obras de la cual es accesoria.
 - d. **ACTO DE IMPOSICIÓN:** Las demás afectaciones impuestas con motivo de control y protección ambiental, tendrán el término que se indique en el acto de imposición.
 - e. **TÉRMINO DE IMPOSICIÓN:** En el acto administrativo por medio del cual se imponga la afectación, se debe señalar el término de duración, so pena de invalidez.
 - f. **COMPENSACIÓN POR AFECTACIÓN:** La compensación por perjuicios durante el tiempo de afectación, se rige por el Decreto 420 de 1998 y demás normas vigentes sobre la materia.

4. **ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR MOTIVO DE AFECTACIÓN.-** ES COMPETENCIA de la administración municipal prever la adquisición de bienes inmuebles con destino a obras públicas o protección ambiental dentro del territorio municipal; para tal efecto, expedirá el Decreto correspondiente, previo análisis legal, técnico y financiero con el objeto de declarar su afectación de forma específica o transitoria con miras a impedir o restringir toda utilización que obstaculice su posterior adquisición para el desarrollo de sus planes, programas y proyectos en ejecución, de conformidad con el Acuerdo 001 del 2.000 y procedimientos de la Ley 9 de 1989
5. **COMPETENCIA:** Corresponde a la Dirección de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que preparen las entidades públicas encargadas de la ejecución de las obras o programas, determinar en detalle las zonas de reserva señaladas cartográficamente e informar de ello al I.G.A.C., la Secretaría de Hacienda y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para lo de su competencia.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La construcción de las vías arterias del plan vial estarán a cargo del presupuesto oficial y según su carácter serán de competencia municipal, departamental o nacional y las vías locales serán a cargo del propietario o urbanizador del proyecto urbanístico.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Todo diseño y construcción vial debe contemplar las especificaciones técnicas y dotación de redes para servicios públicos que determine la Secretaria de Obras Públicas y las respectivas empresas de servicios públicos del Municipio.

PARÁGRAFO TERCERO.- En todos los casos, el interesado debe ceder la vía pública y redes de servicios públicos a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio de Mosquera.

PARÁGRAFO CUARTO.- Para el recibo de las obras, es requisito el levantamiento del acta del inventario del espacio público previo a la designación de interventores y su verificación debe ser certificada al inicio y al final de las obras como requisito para la conexión de los servicios públicos en los proyectos de urbanismo y construcción de edificaciones.

PARAGRAFO CINCO.- Para proyectos urbanísticos o de edificación deberán obtener previo concepto favorable de la autoridad ambiental en suelos de expansión urbana y rurales.

SUBCAPÍTULO II DECLARATORIA DE INMUEBLES DE CATEGORIA DE ESTILO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

ARTICULO SETENTA Y NUEVE.- CONSERVACIÓN DE ESTILO.- Los propietarios de los inmuebles declarados de conservación de estilo, se les debe comunicar la afectación respectiva, y se les incentivará con la política de cargas y beneficios establecidas en el Decreto 151 de 1998, sobre mecanismos de compensación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, siendo las siguientes:

A. REVITALIZACIÓN CENTRO HISTÓRICO.

1. Generación de compensaciones e incentivos para su preservación, protección y conservación.
2. Revertir el beneficio de la compensación por transferencia del derecho de desarrollo y construcción en el mejoramiento del sector para su preservación y conservación.
3. Recuperación del espacio público y campañas de enlucimiento de fachadas en compensación a beneficios tributarios.
4. Generar actividades de carácter cultural auspiciadas por la administración municipal.
5. Creación de la Junta de Patrimonio Urbano mediante Resolución que reglamente sus funciones, especialmente como asesora técnica y estudios mejoramiento del sector.

B. COMPENSACIONES E INCENTIVOS.

1. Incentivos fiscales por generación adicional del 5% de cesión tipo A para zonas verdes y recreativa e igualmente, por la conservación del uso de vivienda en el sector centro histórico.
2. Ampliación del espacio público equivalente al doble del área libre propuesta previa aprobación del comité del espacio público.
3. Estímulos económicos que permita disminuir o acumular como bonificación parte de los impuestos municipales de los inmuebles afectados al uso social.
4. En caso de anulación de un proyecto, por cualquier motivo que fuere, no habrá lugar a ningún tipo de compensación, salvo que se apruebe un nuevo proyecto que tenga derecho a ella; sin embargo, después de aprobar un proyecto se construyere infringiendo las normas, además de las sanciones del caso, se anulará la compensación otorgada.

C. DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN.

1. Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de la obtención de la licencia respectiva.
2. Derechos transferibles de construcción y desarrollo que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a otro predio receptor de los mismos.
3. Un predio receptor de los derechos de desarrollo y construcción, es aquella zona geoeconómica homogénea, plan parcial o unidad de actuación urbanística.
4. La oportunidad de construir, adicionalmente al número máximo de M2 que le permita la norma, el equivalente en M2 al doble de área construida a conservar, cuando se destina a servicios de asistencia social, si el área excede la exigencia de la norma se le permitirá un incremento o aumento equivalente a dicho excedente en el índice de construcción, si queda faltando área para cumplir con los servicios colectivos, el interesado debe completarlo, ya sea como adición a la edificación a conservar sin modificarla substancialmente o como construcción aladaña o en otro sector,

dicho incentivo figurará en el oficio aprobatorio y se debe protocolizar mediante acta de compromiso de cumplimiento suscrita con el interesado.

5. El incumplimiento de lo convenido por parte del interesado será motivo suficiente para no expedir la licencia, ni recibir la construcción y como sanción debe reconstruir la edificación a su estado original y además, perderá los derechos de construcción y desarrollo.

D. **SANCIÓN Y MULTAS:** Los inmuebles de conservación de estilo y contexto que realicen intervenciones, destruyan o alteren su construcción original sin contar con la respectiva licencia de construcción, se harán acreedores a:

1. Reedificar o restituir los elementos alterados en un plazo entre 1 o 2 años como lo establezca la ejecutoria de la providencia que imponga la sanción.
2. El incumplimiento del término anterior da lugar al cobro de una multa equivalente a un salario diario mínimo legal vigente por cada día de retardo en la realización de las obras, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en el presente Decreto.

PARÁGRAFO - La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación.

SUBCAPÍTULO III DECLARATORIA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTICULO SETENTA.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- La intervención urbanística y de construcción para la Vivienda de Interés Social debe orientar su acción al beneficio de la comunidad de bajos recursos, bajo los siguientes parámetros:

A. **INTERVENCION URBANÍSTICA Y EDIFICACIÓN.**

1. Identificar los predios públicos como oferta de mercado del suelo, negociar los predios para programas de vivienda de interés social.
2. Captación de mayor oferta del suelo urbanizado o por planes parciales.
3. Buscar la financiación e identificar cooperativas, fundaciones, entidades privadas, públicas y mixtas interesadas.
4. Identificar los asentamientos y planes de emergencia para reubicación de las viviendas en riesgo no mitigable y alto riesgo.
5. Controlar los desarrollos urbanísticos y edificaciones, precios de la tierra y valor de la vivienda, así como la calidad de las mismas y además, promover el mejoramiento integral del sector.

B. **OBRAS MÍNIMAS DE URBANISMO.**

1. Entrega de las vías y zonas de parqueo según las especificaciones de la Secretaría de Obras Públicas, en afirmado compactado y pavimento.
2. Ejecución de los andenes y zonas verdes de las vías.
3. Replanteo de las zonas libres verdes, recreativas y equipamiento para servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente delimitadas.
4. Ejecución de infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, teléfonos, energía y alumbrado público.

5. Todas las obras deben cumplir con el diseño y especificaciones mínimas que establezcan las entidades competentes.

C. EJECUTORES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

1. Los proyectos para vivienda de interés social podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas, también podrán ser ejecutadas por entidades privadas o en forma concertada por los sectores públicos y privados.
2. Los predios declarados como vivienda de interés social prioritario deben desarrollarse a corto y mediano plazo, este plazo se incrementará en un 50% al ejecutarlos a través de planes parciales o unidades de actuación y en el evento del vencimiento del plazo, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en pública subasta, con sujeción a la Ley 388 de 1997

PARÁGRAFO PRIMERO.- La vivienda de interés social es aquella cuyo precio de venta, incluye el valor del lote o una mínima solución habitacional que no exceda de 90 salarios mínimos legales vigentes en el momento de la adjudicación o venta y cuando el precio supere los 90 salarios mínimos legales vigentes, sin exceder de 135 salarios mínimos legales vigentes continuarán gozando de los beneficios establecidos por las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Serán aplicables las normas de desarrollo de vivienda de interés social a programas de lotes con servicios y cuando sean edificados, la solución mínima debe configurar un diseño que conste de un espacio múltiple y áreas para servicio de cocina y baño.

PARÁGRAFO TERCERO.- La Dirección de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, debe controlar que el precio de venta de las unidades de vivienda de interés social corresponda a los topes establecidos para este tipo de solución habitacional y en consecuencia, el incumplimiento del límite máximo de precio de venta para quienes se hubieren beneficiado de las normas aquí establecidas, se considerará contravención a las normas de uso del suelo, de conformidad con los Artículos 53 y 66 de la Ley 9 de 1989.

PARÁGRAFO CUARTO.- La aprobación de las licencias de urbanismo y construcción será prioridad, bajo la modalidad de caso especial y en lo pertinente al trámite, procedimiento y recibo de obras se regula por las normas del Título VI del presente Decreto.

SUBCAPÍTULO IV LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTICULO SETENTA Y UNO.- ASENTAMIENTOS DE ORIGEN INFORMAL.- La intervención del reconocimiento o legalización de los desarrollos urbanísticos la debe adelantar la Dirección de Planeación Municipal, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

A. REQUISITOS BÁSICOS PARA LA INTERVENCIÓN.

1. Que el asentamiento o desarrollo urbanístico no este localizado en zonas inundables o geológicamente inestables.
2. Que respeten las zonas de protección ambiental sobre vías arterias y las zonas de afectación por infraestructura vial y de servicios públicos.
3. Que el desarrollo este previsto dentro de los planes y programas de mejoramiento integral por parte de la administración municipal.

B. PROCESO DE RECONOCIMIENTO O LEGALIZACIÓN.

1. Las diferentes entidades comprometidas para el mejoramiento integral de los desarrollos de carácter informal que carecen de las obras básicas de infraestructura vial, servicios públicos y equipamientos, realizarán:
 - a. Prestar asesoría jurídica y asistencia técnica para adelantar los procesos de pertenencia de las urbanizaciones, así como a los de vivienda de interés social, según las Leyes 66 de 1968 y 388 de 1997.
 - b. Los diseños de urbanismo y construcción, previo levantamiento topográfico del asentamiento informal.
 - c. Otorgará las licencias de urbanismo y construcción correspondientes.
 - d. Ejecutarán las obras de urbanismo con participación de la acción comunal, comunidad o entidades públicas mediante la construcción de desarrollo progresivo.
2. Podrán acogerse al proceso de reconocimiento o legalización:
 - a. Los barrios informales ya conformados que cuenten con algunos o todos los servicios pero que no tienen licencia y por lo tanto no han sido reconocidos o legalizados.
 - b. Los barrios de vivienda de interés social promovidos como programa por la administración municipal.
 - c. Las urbanizaciones por el sistema de loteo para vivienda de interés social que no excedan el rango de los 90 salarios mínimos legales mensuales y debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados en el proyecto urbanístico aprobado, el cual sin costo adicional incorporará la licencia de construcción para cada uno de los lotes autorizados, dichas licencias se deben ajustar en un todo a las normas específicas y generales del Acuerdo 001 del 2000 y al presente Decreto.
 - d. Las urbanizaciones por loteo o agrupación para diferentes estratos, se deben ceñir igualmente para la expedición de la licencia de construcción a las normas específicas del desarrollo urbanístico, con sujeción a las disposiciones del Acuerdo 001 del 2000 y este Decreto.
 - e. El reconocimiento de edificaciones de vivienda de interés social que no exceda el rango de los 90 salarios mínimos legales vigentes, se regirá en todos sus aspectos por el procedimiento establecido en el presente decreto.
 - f. Cada propietario debe solicitar y cancelar la conexión de los servicios públicos domiciliarios.

3. Para los barrios informales la Dirección de Planeación Municipal definirá las normas mínimas aceptables para su reconocimiento o legalización y cuando se traten de vivienda de interés social, la Resolución del desarrollo urbanístico hará las veces de licencia de construcción, de conformidad con la disposición establecida en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.
4. El recibo de las edificaciones podrá proceder sin la terminación de la urbanización previa presentación y aprobación del programa de ejecución de las obras de urbanismo y el recibo de dichas obras se hará una vez hayan concluido o finalizado.

C. CONTROL Y SANCIONES.

1. El Comité de Ejecución debe controlar, sancionar y corregir las actividades ilegales de situaciones de hecho o venta de lotes sin permiso.
2. La Secretaría de Gobierno debe sancionar a las personas jurídicas y naturales que no cuenten con el permiso de enajenación, de conformidad con las Leyes 66 de 1968 y 388 de 1997 y concordantes sobre la materia.
3. Cuando se detecte el inicio ilegal del desarrollo urbanístico, se debe proceder a fijar las obligaciones al urbanizador responsable y poner dicha situación o hecho en conocimiento público.

ARTICULO SETENTA Y DOS.- REUBICACION DE ASENTAMIENTOS.- Según el plano de amenaza geológica o hídrica, es función de la Administración Municipal:

1. Definir a corto plazo las zonas de riesgo no mitigable por inundación y deslizamientos con el cronograma de reubicación gradual por riesgos.
2. Reubicar los desarrollos urbanísticos localizados en áreas de amenaza y riesgo y excluir además, la posibilidad de desarrollo en áreas de alto y muy alto riesgo, de alta y media vulnerabilidad y degradadas por actividad extractiva o desestabilizadas.
3. La condición anterior subsistirá, hasta tanto no se realicen las obras de protección requeridas que controlen el factor de riesgo, previo estudios geotécnicos y certificados por acta de cumplimiento de parte de Ingeominas sobre la estabilidad del terreno una vez ejecutados.

ARTICULO SETENTA Y TRES.- CONDICIONES Y TRAMITE PARA EL RECONOCIMIENTO.- Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las construcciones desarrolladas y finalizadas antes del 9 de agosto de 1996, que en la época de la construcción hubieren requerido licencia o el instrumento que hiciera sus veces y no la hubieren obtenido, podrán ser reconocidos por la oficina de planeación del municipio, siempre y cuando dichas construcciones se sujeten a la norma urbanística vigente en la época del reconocimiento y su gestión es el siguiente:

1. El trámite para el reconocimiento de las construcciones desarrolladas y finalizadas se sujetarán a las normas previstas para el caso de las licencias de construcción con las adiciones que aquí se establecen.

2. La oficina de planeación municipal deberá realizar una visita técnica ocular personal o a través de un delegado idóneo a la construcción objeto de la solicitud a fin de constatar la veracidad de la información suministrada y el cumplimiento de la norma urbanística.
3. En el evento que la construcción objeto del reconocimiento no se ajuste a la norma urbanística, se deberá solicitar al interesado la adecuación a dicha norma dentro de un plazo máximo de sesenta (60) días. Una vez transcurrido el término para la adecuación se constata por medio de otra visita técnica ocular que el interesado no ha ajustado las construcciones a la normatividad urbanística vigente el reconocimiento le será negado.
4. El interesado en adelantar el trámite de reconocimiento de construcciones al momento de la solicitud, deberá acompañar los mismos documentos a que hace referencia el Artículo 60 del presente Decreto y adicionalmente los siguientes:
 - a. Copia de un peritaje que sirva para determinar la estabilidad de la construcción debidamente firmado o rotulado con un sello seco por un ingeniero civil matriculado y facultado para ese fin, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos. El peritaje deberá dictarse siguiendo los lineamientos establecidos en las normas sismo resistentes.
 - b. Tres (3) copias del levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmadas por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
 - c. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo a gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.
5. RESOLUCION DEL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES. El acto por el cual se hace el reconocimiento de la construcción deberá ser motivado, causara los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción.
6. COMPETENCIA: Corresponde exclusivamente a las administraciones municipales reconocer, si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones y barrios. La acción de reconocer es el procedimiento mediante el cual la entidad competente del municipio adopta las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de una urbanización, asentamiento o barrio, a dar la aprobación de los planos correspondientes, a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos. Los barrios, asentamientos o urbanizaciones objeto del proceso de legalización deberán haberse desarrollado y ejecutado antes del 9 de agosto de 1996.

PARAGRAFO. La oficina de Planeación Municipal deberá informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso. También deberán presentar las denuncias penales a que se refiere la Ley 308 de 1996 si a ello hubiere lugar.

SUBCAPÍTULO V PLANES PARCIALES Y RENOVACIÓN URBANA

ARTÍCULO SETENTA Y CUATRO.- PROCESO PARA EL DESARROLLO DE PLANES PARCIALES O PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA.- Es el instrumento por el cual se desarrolla y complementa el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aplicable en el suelo urbano y de expansión urbana como plan parcial y unidades de actuación; para tal efecto, los parámetros y procedimiento, es el siguiente:

A. PARÁMETROS O CONDICIONES BÁSICAS.

1. El área debe ser de 3 hectáreas mínimo como sector morfológicamente homogéneo.
2. Cuando se requiera de integración predial, se puede desarrollar y construir parcial o totalmente por unidades de actuación urbanística.
3. Se debe integrar al plan parcial los desarrollos progresivos.
4. El municipio se debe realizar el mejoramiento de redes matrices obtenidos por recursos propios del presupuesto, por valorización o por captación del gravamen de participación en plusvalía.
5. Podrá contar con la participación de las juntas comunales, organizaciones cívicas interesadas o comunidades del área objeto del plan o programa.
6. El plan o programa debe solucionar el déficit del equipamiento asistencial social, proyectar el mejoramiento integral y en especial el espacio público.

B. CONTENIDO Y PROCEDIMIENTO DE TRÁMITE: La propuesta del plan o programa debe contener el cronograma de etapas de gestión, presupuesto de inversión y ejecución del mismo con sujeción a los requisitos jurídicos que exija la Dirección de Planeación y sus fases, son las siguientes:

1. **FASE I - DEFINICION DEL PLAN O PROGRAMA:** Identificar las necesidades del sector, precisar los objetivos generales y específicos, condiciones bajo las cuales se deberá enmarcar el plan parcial o programa de renovación urbana en los siguientes aspectos:
 - a. **CONSULTA PRELIMINAR:** Para la definición y elaboración del plan o programa, es requisito la consulta previa sobre su conveniencia y viabilidad ante la Administración Municipal; para tal efecto, esta entidad efectuará las consultas necesarias con las diferentes entidades que les compete para evaluar su viabilidad.
 - b. **ELABORACIÓN:** Con base en el concepto favorable resultante de la consulta preliminar, se deben realizar los estudios respectivos como soporte técnico a partir del diagnóstico del área objeto del plan parcial o programa de renovación urbana, cuya propuesta debe definir:
 - La delimitación de los proyectos por unidades de actuación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras.

- El sistema del espacio público, trazado vial, infraestructura de servicios, zonas verdes, equipamiento colectivo, sistema de desarrollo por loteo o agrupación, delimitación predial y volumetría.
- Simulación urbanística de gestión financiera e institucional con sus respectivos cronogramas de ejecución, cuantificando las áreas y costos económicos aproximados.
- El plan de etapas que fije los plazos de ejecución y cumplimientos de obligaciones para la ejecución del plan o programa.

c. **PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:** La propuesta del plan o programa debe contener como requisito básico, los estudios técnicos antes mencionados y todos aquellos adicionales que la Dirección de Planeación crea necesarios para emitir el concepto previo, con base en:

- La documentación presentada e información adicional de que disponga las entidades públicas y privadas.
- Las conclusiones de visitas de observación, de reuniones con miembros de la comunidad y lo que decida el Comité de Ejecución.
- Notificar por escrito a los proponentes sobre la procedencia y conveniencia de la propuesta y expresando además, la autorización a la entidad responsable de la formulación del plan o programa u otros participantes interesados del sector privado para la definición y formulación del mismo, la intención de concertar y sus etapas de concertación, y los estudios e información adicional que requiera la formulación del plan o programa.

2. **FASE II - FORMULACION DEL PLAN O PROGRAMA:** Debe precisar las políticas y los términos para la adopción del plan parcial o programa de renovación urbana, previa asignación de las partidas presupuestales y señalamiento de los instrumentos de ejecución correspondientes; para tal efecto, la formulación estará a cargo de la entidad responsable seleccionada, la cual debe contemplar los siguientes aspectos:

a. **SOBRE LA ELABORACION DE LA FORMULACION.**

- Coordinar la elaboración de los estudios complementarios para poner en marcha el plan o programa, desarrollar técnicamente los proyectos que se ejecutaran y realizar los estudios de factibilidad necesarios.
- Priorizar la ejecución de los proyectos según las políticas generales y específicos asignados al plan.
- Delimitar las áreas para la aplicación de incentivos y definir exactamente los mismos.
- Seleccionar los mecanismos requeridos para el desarrollo de los proyectos, tales como el reajuste de tierras o Integración Inmobiliaria, siguiendo los procedimientos y requisitos establecidos u otros mecanismos tales como la Fiducia Inmobiliaria, siguiendo igualmente los procedimientos de ley.
- Coordinar a los participantes y llevar a cabo los procesos de concertación e informar o incluir en la concertación a la Junta de

Acción Comunal del área objeto, así como a las distintas organizaciones cívicas, culturales, técnicas y políticas que representen a la comunidad residente.

- Convenir con las entidades del orden nacional, departamental o municipal y otras entidades públicas o privadas sobre su participación en el plan o programa.
- Seleccionar las inversiones públicas necesarias y convenir con las entidades del orden municipal que participan sobre las previsiones presupuestales que deben estar reflejadas en los presupuestos anuales de inversión de la Administración.
- Definir el esquema de financiación de los proyectos y realizar los procedimientos necesarios ante las entidades pertinentes.
- Comunicar a los particulares sobre el plan parcial o programa de renovación urbana objeto de la formulación.
- Elaborar y sustentar la formulación con base en los estudios, información y documentos presentados, así mismo presentarlo al Comité de Planificación, previo concepto de viabilidad por parte de la Dirección de Planeación Municipal y de conformidad con los requisitos contenidos en el presente Decreto.
- Una vez surtido el trámite anterior y obtenido el concepto favorable, la Dirección de Planeación Municipal adoptará mediante Decreto la formulación del plan parcial o programa de renovación urbana.

b. SOBRE LA CONCERTACIÓN.

- La iniciativa de los participantes y entidades para adelantar un plan o programa de renovación urbana, implica el comienzo de un proceso de concertación, por tal motivo debe constar por escrito y ser radicado formalmente ante el despacho del Alcalde Municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Decreto.
- Podrán ser admitidas, como parte interesada para sugerir, proponer o definir el plan o programa, aquellas personas que se consideran que tienen interés y que demuestren ser propietarios o poseedores de los inmuebles que se encuentran localizados al interior del ámbito espacial del proyecto o de sus intervenciones.
- Los requisitos básicos para la concertación son demostrar el interés legítimo, ser propietario o poseedor y cumplir con las condiciones establecidas sobre concertación por las disposiciones vigentes.
- El Comité de Planificación en cualquier momento de su definición o formulación podrá imponer como condición indispensable para la formulación del plan o programa, el uso de la iniciativa para participar en la concertación.
- La Administración Municipal deberá proceder a concertar las obligaciones y derechos correlativos de las partes intervinientes en la concertación, de manera que se cumplan los objetivos y exigir la participación en la definición y formulación del plan parcial o programa de renovación urbana.
- La Dirección de Planeación Municipal al emitir el concepto previo sobre la viabilidad y conveniencia urbanística de la formulación,

expresará su intención de concertar y las etapas que comprenderá dicha concertación para proceder a definir las normas específicas entre los interesados y la administración.

- La Administración Municipal podrá delegar el proceso de concertación o parte del proceso, a otra entidad u organismo municipal que ella autorice para llevar a cabo la gestión de formulación del plan parcial o programa de renovación urbana.
- En los casos de que se considere conveniente o necesaria la participación de otras personas o entidades en la definición o formulación, la Dirección de Planeación Municipal podrá convocar a las personas o entidades que considere que deban participar en la concertación, por conveniencia o porque estén legitimados para ello.
- En todos los casos, el régimen de concertación para los planes parciales o de renovación urbana, se rigen por lo establecido por la Ley 388 de 1997 y su Decreto 1507 de 1998 y demás normas sobre la materia

c. SOBRE LA APROBACIÓN Y ADOPCIÓN.

- El plan parcial o programa de renovación urbana, se adoptará mediante Decreto previa aprobación del Comité de Planificación.
- El contenido de los decretos de adopción del plan parcial o programa de renovación urbana, será el mismo exigido para la formulación.
- En el caso de renovación urbana, bajo las modalidades de redesarrollo, mejoramiento integral, legalización o reconocimiento que se presenten en el área objeto del ámbito espacial de la formulación del plan o programa, debe ser definido y asignado simultáneamente con el Decreto de Adopción del plan parcial o renovación urbana.
- Cuando un plan o programa haya sido adoptado, las personas o entidades que manifiesten interés legítimo, podrán solicitar a la Dirección de Planeación Municipal incorporar los nuevos proyectos como integración a su intervención, siempre que cumplan y respeten los objetivos del respectivo plan o programa como.
- Los mecanismos e incentivos para la incorporación de nuevos proyectos al plan adoptado serán definidos por la Dirección de Planeación Municipal y el Comité de Planificación de que trata el presente Decreto.
- Todo plan parcial, programa o proyecto urbano que haya sido aprobado mediante concertación u otro tipo de procedimiento y reglamentado con anterioridad al Acuerdo 001 del 2.000, que no se encuentra en proceso de construcción y que a la fecha del presente Decreto no cuente con compromisos presupuestales públicos o privados, para continuar siendo considerado como tal, debe cumplir con lo establecido en el presente Decreto.
- La Dirección de Planeación Municipal debe formar un sólo expediente con la actuación del plan o programa propuesto o actuaciones que tengan el mismo efecto para evitar decisiones

contradictorias y cualquier persona lo podrá consultar, examinar o pedir copias a su costo o solicitar certificación sobre el mismo.

3. **FASE III - EJECUCIÓN DEL PLAN O PROGRAMA:** Para llevar a cabo las acciones e intervenciones del plan parcial o programa de renovación urbana, es requisito determinar las unidades de actuación, en forma parcial o total, de conformidad con las etapas de ejecución y tener en cuenta los siguientes aspectos:
 - a. El plan parcial o programa de renovación urbana podrá ser promovido por entidades y organismos públicos del orden municipal, bajo la dirección y coordinación de la Dirección de Planeación Municipal, lo cual no excluye la posibilidad de participación de otras entidades públicas o particulares.
 - b. Las obras contempladas en el plan o programa, podrán ser ejecutadas por las entidades públicas o por las personas que demostraron interés legítimo para participar en el plan, programa y en sus proyectos e intervenciones.
 - c. Las obras descritas anteriormente podrán ser adelantadas bajo la responsabilidad de las entidades a cuyo cargo estén tales obras con arreglo a las normas vigentes sobre contratación administrativa, salvo que la entidad municipal las ejecute por su propia planta operativa, de ser ello posible y conveniente o podrán contratarse directamente, o sea prescindiendo de la licitación, conforme al Código Fiscal Municipal, las obras públicas que deban emprenderse o continuarse como parte del plan o programa con las personas que demuestren interés legítimo para participar en el plan o programa con arreglo a las normas establecidas para la Concertación y por las disposiciones vigentes sobre la materia.
 - d. La entidad pública responsable de las obras ejercerá la interventoría de conformidad con las normas fiscales que regulan la materia.
 - e. Para garantizar la operatividad del plan o programa deberá existir una coordinación general, la cual tendrá como objetivos lograr una unidad en la gestión, ejecución, control y evaluación del plan parcial o programa de renovación urbana con sus respectivos proyectos y deberá ser realizada por una oficina de la Administración Municipal.
 - f. El Comité de Planificación podrá delegar en otra entidad municipal, la interventora y coordinación general, funciones que se adicionan por este Decreto, además de las funciones asignadas por el Decreto 1507 de 1998 o reglamentos vigentes que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
4. **FASE IV - EVALUACION Y CONTROL:** La Administración Municipal deberá evaluar cada plan parcial, programa o proyecto con miras a buscar perfeccionar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado por el

Acuerdo 001 del 2000, de conformidad con la Ley 388 de 1997, el Decreto 1507 de 1998 y las normas urbanísticas del presente Decreto, así:

- a. **EVALUACIÓN:** El proceso de evaluación será realizado por la oficina que haga la Coordinación General del plan o programa, quien deberá rendir informes permanentes al Comité de Planificación a través de la Dirección de Planeación Municipal sobre el desarrollo del plan y sus proyectos, con miras a:
 - Lograr la integración del plan parcial o renovación urbana con los planes y programas de desarrollo sectorial, zonal o local; para tal efecto, se debe revisar el déficit de equipamiento asistencia social y mejoramiento integral del sector a servir.
 - Solicitar los recursos que se requieran para el cumplimiento del plan parcial y programas de renovación urbana.
 - Proponer las reformas o actualización que requiera cada plan o programa y sus reglamentaciones urbanísticas.

- b. **CONTROL:** El proceso de control para que un plan o programa pueda ser efectivamente evaluado se debe ejercer sobre los mismos su respectivo control, así:
 - El control del desarrollo del plan lo debe realizar la Dirección de Planeación Municipal con base en el informe que presente la oficina o entidad de coordinación general del plan o programa y las entidades ejecutoras de los proyectos; para tal efecto, los informes se deben presentar con la frecuencia que el establezca y dentro del término de vigencia que tenga cada proyecto.
 - El control sobre el cumplimiento de las obras se hará a través de la interventoría y la veeduría a través de las Juntas de Acción Comunal o quien haga sus veces, en coordinación con la Oficina Coordinadora General del plan o programa.
 - Los informes sobre el control serán la base de los estudios que la Dirección de Planeación Municipal deberá presentar al Comité de Ejecución para la evaluación del plan o programa.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las unidades de actuación se podrán desarrollar en los sectores con tratamiento de Conservación, Renovación Urbana, Mejoramiento Integral, Legalización o Reconocimiento y Desarrollo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- La dirección de Planeación debe establecer un formato con los principales aspectos que se deben presentar para adelantar la consulta preliminar.

PARÁGRAFO TERCERO.- Previo concepto favorable del Comité de Planificación, la Dirección de Planeación Municipal definirá la entidad responsable de la formulación, quien podrá ser esta misma u otra entidad del orden municipal, departamental, nacional o una sociedad de economía mixta que tenga dentro de su objeto funciones que les permitan intervenir en planes parciales o programas de renovación urbana; además, podrá ejercer otras funciones que le asigne la Dirección de Planeación Municipal.

PARAGRAFO CUARTO.- La Dirección de Planeación Municipal podrá convenir o concertar con los proponentes, con las entidades públicas o privadas o con los particulares, la realización de los estudios mencionados en el presente Artículo o podrá contratar todos o parte de estos o podrá delegar en la entidad autorizada para llevar a cabo la formulación y la coordinación de dichos estudios.

PARÁGRAFO QUINTO.- Cuando el plan o programa involucre proyectos con sistemas de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, la concertación se debe llevar a cabo para el ámbito espacial de aplicación del plan o programa o para cada uno de los proyectos que articulan el plan o programa, a través del Banco de tierras o la oficina que haga sus veces; por otra parte, la Dirección de Planeación Municipal maneja en este caso, el proceso de concertación en el ámbito espacial del área de influencia de la intervención del plan, programa o proyectos que articulen los mismos.

PARAGRAFO SEXTO.- Para efectos de la incorporación de nuevos proyectos al plan adoptado, es requisito la evaluación del plan de acuerdo a lo establecido en el presente Decreto.

PARAGRAFO SÉPTIMO.- La evaluación del plan o programa será un proceso permanente que comprende el análisis, revisión y ajuste del plan o programa.

ARTICULO SETENTA Y CINCO.- MECANISMOS E INCENTIVOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL O RENOVACIÓN URBANA.- Todo plan parcial o programa de renovación urbana podrá contener los siguientes mecanismos:

- A. **PROCEDIMIENTO:** Para adelantar las intervenciones por reajuste de tierras e integración inmobiliaria y los incentivos de que trata el Decreto 1507 de 1998, el procedimiento a seguir es el siguiente:
1. El Banco de Tierras o la oficina que haga sus veces, debe presentar a consideración el plan o programa al Comité de Planificación Municipal.
 2. El Comité de Planificación para emitir el concepto, se debe basar en el informe que presente la Dirección de Planeación Municipal sobre la conveniencia y viabilidad del proyecto, teniendo en cuenta lo siguiente:
 - a. Cuando el proyecto de reajuste de tierras e integración inmobiliaria se lleve a cabo dentro del ámbito espacial de un plan o programa ya adoptado o en marcha, se regirá por este sobre evaluación, control y adición de nuevos proyectos.
 - b. Cuando el proyecto de reajuste de tierras e integración inmobiliaria forme parte de un nuevo plan o programa, la definición del mismo debe verificar que el proyecto cumpla con las condiciones establecidas por el presente Decreto, con sujeción a la Ley 388 de 1997 y Decreto 1507 de 1998.
 - c. Cuando el reajuste de tierras e integración inmobiliaria este localizado en la periferia del sector centro histórico y en los casos donde el plan o programa, afecte inmuebles de conservación de estilo se debe

consultar la viabilidad del proyecto al Comité de Planificación y para inmuebles de conservación histórica además debe ser aprobado por el Consejo de Monumentos Nacionales.

3. Una vez obtenido el concepto favorable de autorización por parte del Comité, se continuará con el procedimiento establecido en este Decreto.
 4. La Administración Municipal mediante Decreto debe aprobar y adoptar el plan parcial o programa de renovación urbana y posteriormente, por solicitud de los interesados o por unidades de actuación expedirá la Resolución o Licencias correspondientes.
 5. Para la adquisición y expropiación de inmuebles, se debe aplicar los instrumentos consagrados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.
 6. El derecho a la iniciación del proceso de extinción del dominio en los casos de que trata el Capítulo VIII en la Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.
- B. PRESUPUESTACION ANUAL DE INVERSIONES: El Alcalde Municipal debe asegurar y controlar que todas las entidades de la Administración Municipal incluyan las apropiaciones necesarias para la ejecución satisfactoria de los planes parciales o renovación urbana con miras a garantizar su continuidad como programas en ejecución.

PARAGRAFO PRIMERO.- Las intervenciones o proyectos que contengan mecanismos e incentivos específicos, se manejarán a través del Banco de Tierras del Municipio o por la Oficina que haga sus veces, en ejercicio de las facultades de que trata el Artículo _ del Acuerdo 001 del 2.000 y el Decreto por medio del cual se crea y organiza el Banco de Tierras.

PARAGRAFO SEGUNDO.- La Dirección de Planeación Municipal ejercerá las funciones asignadas al Banco de Tierras, mientras entra en funcionamiento el Banco de Tierras del Municipio.

PARÁGRAFO TERCERO.- El plan parcial o programa de renovación urbana que no contemple el sistema de reajuste de tierras e integración inmobiliaria, será presentado por escrito y radicado ante la Dirección de Planeación Municipal de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto.

PARAGRAFO CUARTO.- Los proyectos que contemplen sistemas de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria serán estudiados y aprobados por el Banco de Tierras. La formulación del Plan o programas de estos proyectos estarán a cargo de la Dirección de Planeación Municipal y deberán cumplir con el contenido de que trata el Artículo del presente Decreto para la formulación del Plan

CAPÍTULO V CONTROL Y SANCIONES

ARTICULO SETENTA Y SEIS.- VIGILANCIA Y CONTROL. En desarrollo del Artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, el control corresponde al Alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo y/o construcción con relación a las normas urbanísticas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las Veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos; para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, la Dirección de Planeación, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en el presente Artículo.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La Secretaría de Obras Públicas y las Empresas de Servicios Públicos tienen la responsabilidad del control de interventoría de las obras durante su ejecución y posteriormente, la vigilancia y mantenimiento de las mismas

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Es competencia de la Administración Municipal vigilar y controlar, los espacios públicos y en especial, la ocupación de los antejardines por ser considerados como espacio público visual de protección ambiental y paisajístico; por lo tanto, no se podrá autorizar ninguna ocupación por elementos constructivos

PARÁGRAFO TERCERO.- Es competencia de la Administración Municipal vigilar y controlar la reserva de las áreas por afectación y en especial, cuando el trazado afecte un predio sin urbanizar que no ha cedido dicha zona y que sea objeto de ejecución prioritaria debe ser construida por el municipio y formará parte de las cesiones para el desarrollo urbanístico.

ARTICULO SETENTA Y SIETE.- INFRACCIONES URBANISTICAS. De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, 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.

ARTICULO SETENTA Y OCHO.- PROCEDIMIENTO DE IMPOSICION DE SANCIONES. Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán 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.

PARAGRAFO. 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.

ARTICULO SETENTA Y NUEVE.- SANCIONES URBANISTICAS. De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, 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 aplicarán 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 incrementarán 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 aplicarán multas sucesivas que oscilarán 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 aplicarán multas sucesivas que oscilarán 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.

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

ARTICULO OCHENTA.- RESTITUCION DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO.- 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.

PARAGRAFO.- 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.

ARTICULO OCHENTA Y UNO.- ADECUACION 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 ordenara 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 paragrafo de este artículo.

En los casos previstos en el numeral 3o. del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenara 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 párrafo de este artículo.

PRAGRAFO. 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.

CAPÍTULO VI DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO OCHENTA Y DOS.- INCORPORACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.- El desarrollo se fundamentará por un esquema de graduación cuyos parámetros fundamentales son la facilidad de expansión de las redes matrices, los programas de ejecución prioritario y el desarrollo de planes parciales, definido principalmente por la Dirección de Planeación y EAMOS, los cuales tendrán un término de 1 año para elaborar el cronograma y plano del señalamiento de las fases de incorporación, a partir de la sanción del presente Decreto.

ARTÍCULO OCHENTA Y TRES.- USOS DEL SUELO URBANO.- El artículo 33 de la Ley 136 de 1994, en cuanto a usos del suelo establece: "Cuando el desarrollo de proyectos de naturaleza turística, minera o de otro tipo, amenace con crear un cambio significativo en el uso del suelo, que dé lugar a una transformación en las actividades tradicionales de un municipio, se deberá realizar una consulta popular de conformidad con la ley. La responsabilidad de estas consultas estará a cargo del respectivo municipio y en todo caso, las decisiones sobre el uso del suelo deben ser aprobadas por el Concejo Municipal"

ARTICULO OCHENTA Y CUATRO.- SUJECIÓN AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- De conformidad con el numeral segundo del Artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se deben otorgar con sujeción a la Ley 388 de 1997, Decretos 1052 de 1998 y 266 del 2000 o aquellos reglamentos que los complementen, modifiquen o sustituyan, además del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Decreto de Normas Urbanísticas, Plan Parcial o Unidad de Actuación Urbanística y Resolución reglamentaria, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y demás disposiciones reglamentarias.

PARAGRAFO.- No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan Básico de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1998.

ARTÍCULO OCHENTA Y CINCO.- VIGENCIA TRANSITORIA DE LAS NORMAS.- Los expedientes que se encuentren en curso de estudio ante la Dirección de Planeación Municipal, se tramitarán bajo las normas del nuevo régimen, a no ser que los interesados, dentro de los 30 días siguientes a la expedición del presente Decreto, soliciten expresamente que se continúe cumpliendo la actuación administrativa con sujeción a las normas urbanísticas anteriores.

ARTICULO OCHENTA Y SEIS.- CREACION DEL COMITÉ DE PLANIFICACION MUNICIPAL.- Créase el Comité de Planificación como organismo coordinador y ejecutor del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, presidido por el Alcalde Municipal o su delegado.

1. **CONFORMACIÓN:** El Comité de Planificación estará integrado por:
 - El Alcalde Municipal o su delegado
 - El Director de Planeación Municipal o su delegado
 - El Director de Medio Ambiente o su delegado
 - El Secretario de Obras Públicas o su delegado
 - El Secretario de Gobierno o su delegado
 - El Secretario de Hacienda o su delegado
 - El Gerente del Banco de Tierras o su delegado. (si lo hay)
 - Los Gerentes de las Empresas de Servicios Públicos o sus delegadosPara cada uno de los planes sectoriales sean parciales, de renovación urbana, etc., podrán participar además :
 - a. Los propietarios, gerentes o representantes legales de las entidades privadas que participen en el plan parcial de renovación urbana.
 - b. Un representante de la Junta de Acción Comunal, Organización Cívica del sector donde se lleve a cabo el plan o programa local.
 - c. Los invitados que el Comité considere que tienen injerencia en la toma de decisiones de los proyectos objeto de solicitud.

2. **FUNCIONES:** Las funciones principales entre otras que se regulen mediante Decreto, son las siguientes:
 - a. **ESPACIO PUBLICO:** Conceptuar en todos los sectores que realicen intervención en el espacio público, revisar y rectificar el trazado de las vías del plan vial arterial para la correcta conexión entre sí dentro de la malla vial, así como otras zonas de reserva o afectación y su posterior inclusión cartográfica, y en consecuencia, coordinar los planes, programas y proyectos del espacio público, los procesos de adquisición de predios y administración de éstas áreas protegidas, con sujeción a la Ley 388 de 1997, Ley 99 de 1993, Decreto 1504 de 1998 y Decreto 1599 de 1998, el presente Decreto y demás normas que regulan la materia.

 - b. **PATRIMONIO CULTURAL:** Revisar la clasificación de los inmuebles del sector centro histórico, autorizar las intervenciones de los predios declarados de conservación de estilo y de contexto que colinden con éstos, emitir concepto técnico sobre el valor histórico de los inmuebles,

fomentar el patrimonio artístico, obras de arte como atractivo estético y cultural de usufructo visual, ubicados en espacios públicos o privados y requeridos como amoblamiento público y en especial: conceptuar sobre las solicitudes de inmuebles considerados de conservación de estilo ubicadas en el centro histórico y en suelo suburbano y en consecuencia, coordinar los programas y proyectos de mejoramiento y conservación, los procesos de adquisición de predios y administración de éstas áreas e inmuebles, con sujeción al presente Decreto, Ley 388 de 1997, Decreto 151 de 1998 y demás normas que regulan la materia.

- c. **OBRAS PÚBLICAS:** Establecer las especificaciones y diseños técnicos, revisar y aprobar los proyectos técnicos de vías y redes de servicios públicos, presupuesto de obras de urbanismo, asignación de interventores y fecha de iniciación de obras, seguimiento del proceso de trámite y ejecución de obras, recibo de las obras de urbanismo y edificación como requisito indispensable para la conexión de servicios públicos
- d. **PLANES PARCIALES Y RENOVACIÓN URBANA:** Conceptuar y autorizar los planes parciales, programas y proyectos de renovación urbana.
- e. **SESIONES:** El Comité de Planificación debe sesionar cada 15 días hábiles, las autorizaciones serán mediante Acta del concepto favorable o negativo y dentro de los 30 días siguientes a la fecha de presentación ante este Comité.

PARAGRAFO.- Cuando el concepto sea negativo mediante Resolución, la Dirección de Planeación Municipal devolverá la formulación del plan parcial o programa de renovación, con sujeción al Acta del Comité de Planificación.

ARTICULO OCHENTA Y SIETE.- FACULTADES ESPECIALES.- Facultase al Director de Planeación Municipal adoptar por Resolución previa aprobación del Comité de Planificación, lo siguiente:

1. Plano catastral de estratificación socioeconómica.
2. Actuaciones urbanísticas y planes parciales.
3. Diseños y tratamientos del espacio público que incluya ampliación de andenes con el fin de mejorar el espacio público del sector.

PARAGRAFO: Facultase al Director de Planeación para reglamentar sus funciones y coordinar el Comité de Planificación por delegación del Alcalde Municipal y que harán parte del presente Decreto.

ARTICULO OCHENTA Y OCHO.- Se adopta el Decreto de Normas Urbanísticas del Municipio de Mosquera que reglamenta al Acuerdo 001 del 2000 y todas las normas que le sean contrarias.

PARAGRAFO.- Las reglamentaciones y planos anexos a que hacen referencia el presente Decreto harán parte integrante del Reglamento de Normas Urbanísticas del municipio de Mosquera.

ARTICULO OCHENTA Y NUEVE.- Se ordena la impresión y publicación del Decreto de Normas Urbanísticas del Municipio de Mosquera, de manera que pueda difundirse a la totalidad de la población y se propenda por su conocimiento y aplicación.

Dado en el Municipio de Mosquera, Departamento de Cundinamarca, a los doce (12) días del mes de Junio del 2.000.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

JOSE ALVARO ROZO CASTALLENOS
Alcalde Municipal

ANEXO No. 1 – TERMINOLOGIA O DEFINICIONES

ABARDILLA: Es la coronación o remate como saledizo de protección del muro.

ACCESO O SALIDA: Es el espacio de recepción o evacuación de personas o vehículos y donde convergen pasillos, rampas, corredores balcones o puertas.

ACCESIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS: Es el conjunto de condiciones físicas, técnicas y administrativas que permiten ejecutar los planes maestros e instalaciones para la dotación de servicios públicos domiciliarios para cualquier tipo de desarrollo urbanístico.

ACCESIBILIDAD VIAL: Es el conjunto de condiciones físicas, técnicas y administrativas que permiten ejecutar el plan vial arterial como conexión del plan vial local principal que se requiere como acceso y evacuación del tráfico vehicular y peatonal para cualquier tipo de desarrollo urbanístico.

ACTIVIDAD DE USO RURAL: Es aquel asignado como uso del suelo y por ende, a un predio o parcela libre o construido, bien sea, edificación campestre o desarrollo agrológico, ganadero, forestal o de protección de los recursos naturales y del medio ambiente.

ACTIVIDAD DE USO URBANO: Es aquel asignado como uso del suelo, predio o terreno libre o construido, bien sea, edificación o desarrollo urbanístico y éste a su vez, según su función se denomina como establecimiento comercial, industrial o institucional.

ADOQUÍN: Es la pieza fabricada en serie o prefabricada y empleada para cubrimiento de una superficie.

AGRUPACIÓN O CONJUNTO ARQUITECTÓNICO: Es el desarrollo proyectado como ciudadela, constituido por varias unidades con características y especificaciones de construcción similar que comparten en común y proindiviso un terreno, áreas y servicios comunales con régimen de copropiedad.

AGRUPACIÓN O CONJUNTO DE LOTES: Es el desarrollo urbanístico, constituido por varias unidades de lotes comparten en común y proindiviso áreas y servicios comunales con régimen de copropiedad.

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

ALAMEDA: Es el diseño vial con tratamiento vehicular y peatonal con actividades recreativas y paisajistas, a través de corredores verdes con amoblamiento y arborización ornamental.

ALERO: Es aquella parte de la cubierta de una edificación que sobresale del paramento de construcción, sostenida por canes o canecillos, sin apoyos visibles y como protección del peatón.

ALTILLO, ÁTICO O BUHARDILLA: Es el área proyectada bajo cubierta de una edificación, con acceso y relación espacial e integrada con el último piso o nivel inmediatamente inferior.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la suma del número de pisos que corresponde a la distancia vertical, tomada sobre sus fachadas entre el nivel del andén o en forma constante sobre el nivel natural del terreno hasta el nivel superior de la cubierta.

ALTURA DE PISO: Es la distancia vertical entre dos niveles o pisos consecutivos de una edificación.

ALTURA LIBRE DE PISO: Es la distancia vertical tomada entre el nadir o nivel inferior del piso fino acabado y el cenit o nivel superior del techo o cielo raso acabado.

ALTURA REGLAMENTARIA: Es aquella definida como altura en metros o pisos permitidos para un sector o eje vial de actividad.

AMOBAMIEN TO URBANO Y RURAL: Es el conjunto de elementos fijos o móviles con carácter permanente o temporal y que hacen parte del espacio público para el disfrute y servicio ciudadano.

ANCHO DE VÍA PEATONAL: Es la distancia comprendida entre dos líneas de demarcación opuestas, conformada por zona verde y zona dura para tránsito peatonal.

ANCHO DE VÍA VEHICULAR: Es la distancia comprendida entre dos líneas de demarcación opuestas, conformada por sardineles, andenes y calzada o con separador entre calzadas vehiculares.

ANDÉN: Es la distancia comprendida entre la línea de demarcación y el sardinel como zona dura lateral de una vía para tránsito peatonal.

ANTEJARDÍN: Es la distancia comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de construcción como área sin cubrir por formar parte del espacio público visual con carácter privado o comunal; sin embargo, cuando no existe éste aislamiento, la línea de demarcación coincide con el paramento de construcción.

ARCADA: Es la columnata que soporta una serie de arcos.

ÁREA: Es la zona o espacio comprendido dentro de un perímetro o linderos que corresponde a la medida numérica de una superficie.

ÁREA AGROLÓGICA: Es la superficie territorial que por sus condiciones biofísicas de clima, temperatura, presión, humedad relativa y morfología permiten

determinar el uso potencial del suelo.

ÁREA AGROPECUARIA: Es la superficie territorial con fines de producción agrícola y/o ganadera, cuyas categorías son:

- a) **AGROPECUARÍA TRADICIONAL:** Corresponde a suelos de mediana a baja capacidad agrológica, caracterizada por un relieve quebrado de poca profundidad, pedregoso y susceptible a procesos erosivos.
- b) **AGROFORESTERA, AGROPECUARIA, SEMI-INTENSIVA O SEMI-MECANIZADA:** Corresponde a suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizada por un relieve plano o moderadamente ondulado con profundidad efectiva superficial a moderadamente profunda y sensibilidad a la erosión, en los cuales se puede implantar una mecanización controlada o uso semi-intensivo.
- c) **AGROPECUARIA INTENSIVA O MECANIZADA:** Corresponde a suelos de alta capacidad agrológica, caracterizada por relieve plano, suelos profundos y sin erosión ni peligro de inundación, en los cuales se pueden implantar sistemas de riego y drenaje.

ÁREA BRUTA: Es la superficie total del globo de terreno para urbanizar o parcelar.

ÁREA CONSTRUIDA: Es la resultante de la suma de las superficies que corresponden a los niveles o pisos proyectados, excluyendo los balcones descubiertos, azoteas o terrazas sin cubrir o techar y aleros de protección peatonal.

ÁREA DESARROLLADA: Es el terreno urbanizado, edificado o no y localizado dentro del perímetro urbano.

ÁREA DE ACTIVIDAD DE USO: Es la división superficiaria del territorio municipal para efectos de asignación de usos.

ÁREA DE ACTIVIDAD DE USO ESPECIALIZADO: Es la superficie territorial que presenta una actividad de uso predominante por la vocación del suelo y que caracteriza un sector.

ÁREA DE ACTIVIDAD DE USO MIXTO O MÚLTIPLE: Es la superficie territorial prevista como centro de empleo que concentra diversos usos intensivos por su localización estratégica y se constituye como sector de atracción de actividad urbana.

ÁREA DE ALTO RIESGO: Es la superficie territorial que ofrece peligro por la inestabilidad del suelo para un desarrollo urbanístico, edificaciones y/o integridad de sus ocupantes o habitantes.

ÁREA DE AMENAZA Y RIESGO: Es la superficie territorial que presenta fenómenos de origen natural, tecnológico o provocado por accidentes o eventos masivos con nivel de amenaza alta, media y baja y predefinidos de acuerdo con el sistema Desinvertir propuesto por la red de estudios sociales en prevención de desastres en América Latina, tales como, aluvión, avenida torrencial, inundación,

licuación, lluvias, granizada, helada, nevada, contaminación, biológica, deslizamiento, erosión, sedimentación, sequía, escape, sismo, falla geológica y colapso de estructuras, explosión, incendio forestal o industrial, pánico, plaga, epidemia, tempestad de tormenta eléctrica, vendaval o vulcanismo y por ende, repercuten como riesgos de nivel alto no mitigable, alto mitigable, medio, bajo y aceptable, que originan pérdida posible de vidas humanas o danmificadas, así como desastre en propiedades o interrupción de actividades socioeconómicas.

ÁREA DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS: Es la superficie territorial delimitada y aledaña a un área protegida, cuya finalidad es evitar alteraciones que atenten contra su conservación y prevenir perturbaciones causadas por actividades ciudadanas.

ÁREA DE BOSQUE PROTECTOR: Es la superficie territorial boscosa que contiene árboles silvestres, nativos o cultivados y que por su naturaleza, bien sea de orden biológico, genético, socioeconómico o cultural, amerita ser protegida y conservada, al igual que las arboledas o cercas vivas que delimitan fincas o parcelas y que no tienen una categoría de manejo y administración.

ÁREA DE CANJE: Es la regularización del perímetro o linderos de un terreno por intercambio de áreas con predios colindantes vecinos.

ÁREA DE CESIÓN: Es la parte del predio que transfiere a título gratuito el urbanizador al municipio.

ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA: Es el espacio público proyectado por un desarrollo urbanístico con destino a vías, redes para servicios públicos domiciliarios y equipamientos con carácter y uso público.

ÁREA DE CESIÓN TIPO A: Es el equipamiento público proyectado libre o descubierto con destino a zonas verdes, a nivel barrio o sector.

ÁREA DE CESIÓN TIPO B DE USO COMUNAL PRIVADO: Es el equipamiento social del proyecto arquitectónico como espacio libre o construido para servicio comunal de los propietarios del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal y mientras conserve éste carácter, es invalidable e indivisible de los bienes privados.

ÁREA DE CESIÓN TIPO B DE USO COMUNAL PÚBLICO: Es el equipamiento público que hace parte de la cesión tipo A como espacio libre o construido, constituido por el conjunto de instalaciones físicas para servicios social, asistencial y colectivo para el bienestar de la comunidad, a nivel barrio o sector.

ÁREA DE CUBIERTA: Es la superficie plana o inclinada que corresponde al techo de una edificación como proyección horizontal sobre un lote de terreno que incluye balcones, voladizos, aleros y pórticos de protección peatonal.

ÁREA DE DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN PRIORITARÍO: Son las áreas urbanizadas no construidas o urbanizables no urbanizadas, que por su ubicación privilegiada y sus posibilidades de gozar de infraestructura vial y de servicios públicos instalados; están destinadas a cumplir con una mejor función

social en el contexto del desarrollo del municipio.

ÁREA DE DISTRITO DE ADECUACION DE TIERRAS: Es la superficie territorial afectada por la incorporación a la categoría de Distrito de Adecuación de Tierras, delimitada por la zona de influencia para obras de infraestructura con el fin de dotar un sector con riego, drenaje o protección contra inundaciones con el propósito de aumentar su productividad agropecuaria y además, regula el manejo o utilización de los servicios públicos, conservación de obras de infraestructura, mejoramiento y protección del complejo hídrico y áreas de bombeo que alimentan este distrito, así como la protección y defensa de los recursos naturales.

ÁREA DE ESTUDIO Y TRATAMIENTO ESPECIAL: Es la superficie territorial que por sus condiciones físicas, sociales o económicas, amerita una calidad cuantitativa y cualitativa de mejoramiento integral de un sector por tener un significado, bien sea positivo o negativo, para el mantenimiento del equilibrio en la estructura urbana.

ÁREA DE EXPLOTACIÓN BAJO INVERNADERO: Es la superficie territorial que por sus condiciones ambientales exige una ocupación media para invernaderos bajo cubierta y una ocupación baja para barreras perimetrales de aislamientos forestales y manejo ambiental de zonas verdes y además, requiere cumplir con las exigencias de autoridad ambiental.

ÁREA DE HUMEDALES: Es la extensión de marismas, pantanos y turberas o superficies cubiertas de agua natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas e incluidas las de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros.

ÁREA DE INFILTRACIÓN PARA RECARGA DE ACUÍFEROS: Es la superficie territorial con potencial de recarga que permite la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo como recurso disponible o fuentes de agua subterráneas que se extrae por infiltración a manera de pozos en las cuencas o subcuencas y en general, la cobertura vegetal del Bosque de Niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa e incluye los aluviones de grandes valles interandinos.

ÁREA DE PROTECCIÓN: Es la superficie territorial delimitada como área protegida, prevista como unidades de manejo y administración especial e identificada como el soporte físico ambiental, constituido por el sistema orográfico de cobertura vegetal que regula el ecosistema, flora y fauna y enriquece el paisaje; el sistema hídrico como reserva ecológica de los cuerpos de agua; y el sistema del espacio público, constituido por el plan vial arterial, planes maestros de servicios, equipamientos colectivos y malla verde ambiental.

ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Es el espacio público que hace parte de la cesión tipo A como franja adyacente a uno o ambos lados de las vías arterias con el propósito paisajístico 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 DE PROTECCIÓN FORESTAL: Es la superficie territorial con destino a la

preservación de los recursos naturales para mantener adecuadas condiciones de orden ecológico, ambiental o paisajístico que protege el medio ambiente y especialmente, conservar y recuperar la vegetación nativa o foránea protectora, de conformidad con las disposiciones Instituto Nacional de Recursos Naturales (Inderena) o la autoridad ambiental competente.

ÁREA DE PROTECCIÓN PARA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS: Es la superficie territorial o unidades identificadas como lagunas de oxidación, planta de tratamiento de la empresa de acueducto EAMOS, exploración de pozos profundos, plantas de tratamiento de aguas residuales del plan maestro de alcantarillado y aguas lluvias, cuyo objetivo es la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos domiciliarios.

ÁREA DE REDESARROLLO.- Son las zonas de la ciudad que se encuentran en un alto grado de deterioro que por tal motivo requieren de reloteo o redensificación sustancial, así como redistribución de las áreas de uso público.

ÁREA DE RESERVA AMBIENTAL: Es la superficie territorial que protege y conserva los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje y garantiza la permanencia de las fuentes hídricas naturales y donde no se permite ningún uso fuera de forestal o el correspondiente a su ambiente natural.

ÁREA DE RESERVA CAMPESTRE: Es la superficie territorial que permite desarrollo para vivienda campestre con densidad bruta que no exceda de 5 unidades por hectárea.

ÁREA DE RESERVA ESPECIAL PARA RONDAS: Es la franja adyacente de protección de las rondas como zona de manejo, rectificación, mantenimiento, preservación ambiental y no edificable con carácter de espacio público, que garantiza la permanencia de las fuentes hídricas naturales y el equilibrio ecológico de los ríos

ÁREA DE RESERVA PARA EQUIPAMIENTO URBANO: Es la superficie del terreno como afectación o restricción impuesta a un lote o terreno, cuya acción limita o prohíbe parcial o totalmente su desarrollo por causa de obras públicas necesarias para futura construcción o ampliación para equipamiento de servicios urbanos o como cesión obligatoria del proyecto urbanístico.

ÁREA DE RESERVA PARA PLANES MAESTROS DE SERVICIOS: Es la franja de terreno como afectación o restricción impuesta a un lote o terreno, cuya acción limita o prohíbe parcial o totalmente su desarrollo por causa de obras públicas necesarias para futura construcción o ampliación de las redes de servicios públicos.

ÁREA DE RESERVA PARA VÍAS: Es la franja de terreno como afectación o restricción impuesta a un lote o inmueble, cuya acción limita o prohíbe parcial o totalmente su desarrollo por causa de obras públicas necesarias para construcción o ampliación de vías arterias o como cesión obligatoria para vías locales del proyecto urbanístico.

ÁREA DE TRANSICIÓN: Es la superficie de terreno que absorbe o disminuye

progresivamente la influencia e intensidad de usos entre un eje de actividad y el interior del sector.

ÁREA FORESTAL PRODUCTORA: Es la superficie territorial boscosa con finalidad de producción forestal, cuyos procesos son:

- a) DIRECTO: Cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque o vegetación nativa protectora y su posterior recuperación.
- b) INDIRECTO: Cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque.

ÁREA FORESTAL PROTECTORA: Es la superficie territorial con finalidad de protección del suelo, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

ÁREA FORESTAL PROTECTORA Y PRODUCTORA: Es la superficie territorial con finalidad de protección del suelo y recursos naturales que permite usos productivos sin perder el efecto protector.

ÁREA HISTÓRICA, CULTURAL O DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE: Es la superficie territorial con categoría de manejo y administración especial por haber sido declarada como monumento o digna de conservación, en razón a que representa un valor histórico, cultural o paisajístico que incluye, los desiertos y áreas xerofíticas.

ÁREA INDUSTRIAL ESPECIAL: Es la superficie territorial para la instalación y desarrollo de actividades de uso industrial o manufacturero de localización rural.

ÁREA INDUSTRIAL GENERAL: Es la superficie territorial para la instalación y desarrollo de actividades de uso industrial o manufacturero de localización urbana.

ÁREA LIBRE: Es la resultante de restar del área total del lote o terreno las áreas construidas.

ÁREA NETA URBANIZABLE: Es la resultante de restar del área bruta, las afectaciones del plan vial arterial y planes maestros de servicios públicos.

ÁREA NO EDIFICABLE: Es la superficie del predio o terreno afectado por restricciones físicas o de usos.

ÁREA PARA PROTECCIÓN DE LA FAUNA: Es la superficie territorial que asociado al concepto del ecosistema estratégico y dada su diversidad ecosistémica, amerita ser protegido con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre.

ÁREA PERISFÉRICAS A NACIMIENTOS: Es la franja de terreno delimitada a partir de la periferia de nacimientos entre 30.00 metros hasta 100 metros de ancho a la redonda, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, permanentes o fluctuantes y alrededor de lagos,

lagunas, ciénagas, pantanos, embalses, vallados y humedales en general.

ÁREA RESIDUAL: Es la superficie del terreno sobrante del proceso de urbanización que no es utilizable para construcción alguna.

ÁREA SUCEPTIBLE DE ACTIVIDAD MINERA: Es la superficie territorial que es apta para la explotación de hidrocarburos, carbón y otros minerales, tales como, materiales de construcción y agregados, además, permite otras actividades conexas en boca de mina, centros de coquización, distribución y depósito en centros de acopio, cuyas categorías son:

- a) **ÁREA MINERO EXTRACTIVA:** Corresponde a suelos con característica geológico minero y aprovechamiento de minerales, en forma subterránea o a cielo abierto.
- b) **ÁREA DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN:** Corresponden a la antigua explotación minero extractiva que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que ha sido sometida.

ÁREA ÚTIL: Es la resultante de restar del área neta urbanizable, las vías locales y cesiones tipo A y B.

ÁREA ÚTIL PREDIAL: Es la resultante de restar del área del lote, los retrocesos por afectación vial y/o aislamientos contra el espacio público y predios colindantes vecinos.

ASCENSOR O MONTACARGA: Es la cabina móvil que comunica diferentes pisos para el transporte de personas u objetos conectado a un cuarto de máquinas o poleas de retorno, respectivamente.

ATRÍO: Es el espacio proyectado como plazoleta que esta frente a las iglesias.

AVENIDA: Es aquella vía que soporta un tráfico rápido e intenso de vehículos y corresponde a calles o carreras.

AVISO: Es el elemento visual como cartel o placa, utilizado como medio de propaganda, señalización o identificación de un inmueble, establecimiento o actividad de uso.

AZOTEA: Es la cubierta horizontal y con acceso a la misma.

BALCÓN: Es el elemento que sobresale del plano de fachada, cubierto o sin cubrir y protegido por un antepecho o barandilla.

BARDA O ZÓCALO: Es el muro que permite aislar un inmueble con su entorno, predios vecinos o espacio público.

BARRIO: Es la superficie de menor división territorial como desarrollo urbanístico para una población de similar categoría socioeconómica.

BERMA: Es la franja adyacente a la calzada de una vía, ubicada a uno o ambos lados de ésta como protección de la misma y además, sirve como parqueo

temporal de vehículos fuera de la calzada.

CALA: Es el rompimiento en una pared para reconocer su espesor y elementos constitutivos.

CALZADA DE SERVICIO: Es el carril adyacente a la calzada lenta con un sentido de desaceleración y aceleración como vía local de apoyo a las actividades de uso.

CALZADA LENTA: Es el carril lateral y contiguo a la calzada rápida con un sentido único de operación para el tráfico lento y destinada a dar acceso a los sectores o barrios.

CALZADA RÁPIDA: Es el carril central y contiguo a la calzada lenta con un sentido único de operación y destinada para el tráfico rápido.

CAN: Es la cabeza de viga del techo que sobresale del muro para sostener la corona de la cornisa, conformando el alero.

CANECILLOS: Es el madero que soporta un alero o un balcón.

CARRIL: Es la superficie que divide longitudinalmente una calzada y con ancho suficiente para la circulación de un vehículo.

CAUCE NATURAL O LÁMINA DE AGUA: Es la franja de terreno con carácter y uso público que ocupa el cauce natural de las aguas cuando alcanzan sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias y conformado por las siguientes zonas definidas, así:

- a) **LECHO:** Es la superficie del suelo que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de la lluvia.
- b) **PLAYA FLUVIAL O RIBERA:** Es la superficie comprendida entre la línea de bajas aguas o lecho y aquella a donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.

CENEFA: Es el elemento ornamental colocado en muros y techos.

CERRAMIENTO: Es el muro, reja o seto que permite aislar un inmueble o parte de éste con su entorno público o predios vecinos.

CERTIFICADO DE RADICACIÓN COMO PERMISO DE VENTAS: Es la radicación por parte del propietario o urbanizador responsable como comunicación sobre la apertura de ventas de los proyectos aprobados con sujeción a la licencia de urbanismo y/o construcción expedida por la Dirección de Planeación Municipal, demás documentos y requisitos exigidos por la oficina de vigilancia y control de vivienda municipal o entidad que haga sus veces.

CERTIFICADO O CONCEPTO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS: Es el acto o comunicación expresa de disponibilidad inmediata sobre la prestación de servicios públicos por parte de las respectivas empresas.

CERTIFICADO O CONCEPTO DE ESTABILIDAD DEL TERRENO: Es el acto o comunicación expresa sobre la estabilidad del terreno que indicará los estudios realizados, objeciones y recomendaciones por parte de la entidad competente.

CERTIFICADO O CONCEPTO DE NORMAS: Es la información sobre normas urbanísticas, de arquitectura y construcción en general, referentes a las afectaciones, condiciones técnicas y procedimientos para urbanizar o edificar un lote o terreno, acto que no crea derechos adquiridos ni produce más efectos que los establecidos en el Artículo 25 de Código Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO O CONCEPTO DE REPARACIÓN LOCATIVA: Es el acto o comunicación expresa para sanear, reparar o proteger una edificación con el fin de evitar su deterioro, bajo la condición de mantenimiento permanente similar por salubridad y seguridad, tales como, cambio de pisos o pintura, sustitución de tuberías o instalaciones por obsolescencia de las mismas y fractura del techo o cubierta por otra de estructura y diseño similar; siempre y cuando, no se altere o modifique la distribución de los espacios, ni ocasione nuevas destinaciones de uso, o sea mantenga y respete su diseño y estructura original; en consecuencia, dichas intervenciones no requieren de licencia de construcción.

CERTIFICADO O CONCEPTO DE USO: Es la información sobre la posibilidad de localización de una actividad de uso; sin embargo, se debe permitir como requisito para el funcionamiento de un establecimiento, acto que no reemplaza cualquier tipo de licencia y no crea derechos adquiridos ni produce más efectos que los establecidos en el Artículo 25 de Código Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO O PERMISO AMBIENTAL: Es el acto o permiso de localización de una actividad de uso o el manejo y control de los recursos naturales por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR o la autoridad ambiental competente.

CERTIFICADO O PERMISO PARA DEMOLER POR ENMINENTE AMENAZA DE RUINA: Es el acto o permiso para demoler un inmueble por inminente amenaza de ruina otorgado por la Secretaría de Gobierno o entidad competente, previa visita técnica por parte de la oficina de planeación y/o concepto del Comité de Planificación según el caso, con sujeción al Código de Policía y Código Contencioso Administrativo.

CHUCUA: Es la superficie territorial inundable, anegadizo o pantanoso.

CICLOVÍA: Es el sistema de transporte o movilización exclusivo para bicicleta que utiliza un carril diseñado para tal fin en vías arterias o senderos de zonas verdes o espacios adaptadas como alamedas para recreación activa y paisajística en vías locales principales.

CIELO RASO: Es el acabado fino interior de un entrepiso o cubierta.

CLAUSTRO: Es la galería que rodea el pozo de luz o patio interior.

CONTAMINACIÓN: Es la actividad de uso que vierte en el medio líquido, aéreo y terrestre, emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas y que por su

naturaleza, presentan concentración o volumen que imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA: Es la acción de introducir exceso de ruidos o sonidos nocivos en un recinto cerrado o abierto.

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA: Es la acción de introducir en el medio ambiente y del espacio aéreo, vapores, gases, humos, polvos, emanaciones y en general, sustancias de cualquier naturaleza que pueden causar enfermedad, daño o molestias a los seres vivos o deterioren los objetos materiales.

CONTAMINACIÓN DEL MEDIO LÍQUIDO: Es la acción de introducir en el medio hídrico de aguas dulces o salinas, cualquier clase de sustancias líquidas, gaseosas, sólidas de grano fino, coloides, solutos, etc., energéticas o nocivas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

CONTAMINACIÓN PERMISIBLE: Es el nivel máximo hasta donde se considera tolerable cualquier contaminación del medio ambiente.

CONTAMINACIÓN POR DEGRADACIÓN DEL SUELO: Es la acción de introducir en el medio orográfico, afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y seres vivos; u otros factores que causen acumulación de aspectos desagradables a la vista o mal olientes que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.

CONTAMINACIÓN POR NOCIDIDAD: Es la acción que directa o indirectamente produce o puede producir alteración notable o deterioro total de elementos inertes.

CONTAMINACIÓN POR POLUCIÓN: Es la presencia de sustancias de carácter físico, biológico, químico, biológico o cualquier forma de energía que altere las características naturales del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

CONTAMINACIÓN POR SATURACIÓN: Es el grado máximo de concentración de una misma actividad de uso.

CONTAMINACIÓN TÉRMICA: Es la acción de introducir en el medio ambiente excesivas cantidades de calor, alterando la constitución física ambiental que causa cambios en los factores climáticos, químicos, biológicos o paisajísticos.

CORREGIMIENTO: Es la división territorial rural conformado por veredas y éstas a su vez, podrá ser cabecera o incluir un centro poblado de carácter campestre.

CORTAFUEGO: Es el muro ciego que encierra el último piso del edificio, debe sobresalir 0.60 mts por encima de la cubierta.

COTA DE NIVEL: Es la medida que corresponde a una altura o depresión del terreno, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

CRUCE DE PEATONES: Es la zona delimitada por signos especiales como rayas continuas de pintura paralelas al eje de la via o paso de cebra u otro sistema como espacio reservado para el cruce de transeúntes y goza de prelación sobre el tránsito vehicular.

CRUCE VIAL: Es el punto de convergencia de dos o más vías.

CUADRA: Es la distancia entre dos o más cruces viales consecutivos o con otros espacios públicos que enmarca una manzana.

CUARTO DE MÁQUINAS Y POLEAS: Es un espacio independiente ventilado, cubierto, con altura libre de 1.80 metros y con restricción de acceso por escalera o empotrada a un muro como escalera gato.

CUENCA HIDROGRÁFICA: Es la superficie del terreno donde el agua, los sedimentos y los materiales disueltos drenan hacia un punto en común hacia el cono de deyección; por su magnitud y profundidad se clasifican en cuenca, subcuenca o microcuenca.

CUERPO DE AGUA O RONDA HIDRÁULICA: Es la superficie territorial de reserva protegida no edificable de uso público para protección y control ambiental, constituida por una franja paralela a lado y lado de la lámina de borde del cauce permanente en los ríos, embalses, lagunas, quebradas, humedales y canales, contemplando las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las áreas necesarias para la rectificación, amortiguación y protección ecológica.

CULATA: Es el muro sin vista de una edificación como elemento adyacente a los linderos lateral y patio con propiedades vecinas.

CUNETETA: Es el elemento adyacente a la calzada de una vía, ubicada a uno o ambos lados de ésta y sirve como drenaje de la misma.

DENSIDAD: Es la relación que mide el grado de ocupación de un terreno respecto a personas y unidades de uso.

DENSIDAD DE USO: Es la relación entre el número de personas por área mínima de unidad habitable.

DENSIDAD NETA PREDIAL: Es la relación entre el número de unidades de uso por área útil.

DENSIDAD NETA URBANIZABLE: Es la relación entre el número de unidades de uso por hectárea neta.

DIVISIÓN O SUBDIVISIÓN PREDIAL: Es la partición material de un terreno o edificación.

DRENAJE: Es la superficie con pendiente que permite la esorrentia de aguas en pisos y techos.

EDIFICACIÓN: Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para albergar una actividad de uso y con acceso directo sobre espacios públicos.

EDIFICACIÓN EN COMUNIDAD: Es la construcción de dos o más unidades de uso proyectado en uno o varios pisos, que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, accesos, aislamientos y zonas comunales bajo el régimen de propiedad horizontal.

EDIFICACIÓN O LOTE COLINDANTE: Es el inmueble adyacente o contiguo al perímetro o lindero de un terreno o construcción.

EDIFICACIÓN PERMANENTE: Es la construcción declarada de conservación de estilo ubicada en el centro histórico y en los demás sectores, cuando tiene una altura de tres pisos.

EJE O CORREDOR VIAL DE ACTIVIDAD URBANA O RURAL: Es el elemento estructurador que atraviesa sectores que sirve de límite o no entre ellos y sobre los cuales se desplaza el transporte en alto y mediano grado de intensidad vehicular y por ende, genera una franja delimitada y adyacente a las vías arterias y locales principales con potencial de transformación de actividades mixtas para los predios o terrenos con frente a las mismas, que a su vez, requieren diseños específicos del espacio público para eliminar los impactos derivados por las actividades de uso intensivo que garantice la consolidación, preservación y coexistencia del sistema de circulación.

ELEMENTOS DE VOLUMETRÍA: Son aquellos que originan los empates de una edificación con otra colindante, tales como, altura, aislamientos, pórticos, voladizos o balcones y demás elementos de fachadas o paramentos de construcción y que conforman su volumen.

EMPATE: Es la armónica integración de una edificación con otra colindante de carácter permanente, tanto en planta como en alzada considerando todos y cada uno de los elementos de volumetría.

EMPEDRADO O ENLOZADO, ENLADRILLADO O ADOQUINADO: Es el pavimento o cubrimiento de una superficie con material de piedra, ladrillo o adoquín que se utiliza como sistema constructivo, ciclópeo para vías y de canto para saguanes.

ENTORNO: Es la suma de todos y cada uno de los elementos que configuran el medio ambiente, referente a los siguientes aspectos:

- a) **FÍSICOS:** El trazado o retícula de configuración urbana y rural campestre con su respectiva volumetría, infraestructura vial, espacio público con paisajismo natural o artificial construido y sólo para el sector urbano, conexión de servicios públicos domiciliarios.
- b) **ECONÓMICO:** Generador de empleo, principalmente industrial y agrícola como despena de la explotación de recursos naturales.
- c) **SOCIAL:** Calidad de vida que se refleja en la dotación de servicios asistenciales que representa bienestar social a la comunidad.

ESCALERA: Es el elemento que une dos niveles de piso, cuyo diseño puede ser abierto con seguridad visible de un antepecho o baranda con altura de 0.60 mts mínimo o cerrada entre muros o semicerrada entre muros, ventana o puerta.

ESPACIO PÚBLICO: Es el conjunto de elementos naturales o artificiales construidos de propiedad pública o carácter visual público en inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación a satisfacer las necesidades urbana o rural colectiva y por ende, trasciende los límites del interés privado.

ESQUEMA DE ANTEPROYECTO: Es el diseño preliminar del proyecto urbanístico y/o arquitectónico que debe señalar las áreas de reserva, tanto vial como de servicios, elaborado de conformidad con el presente Decreto y demás normas sobre la materia.

ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN: Es la representación gráfica de ubicación de un lote de terreno que indique cotas o medidas de sus linderos, nomenclatura predial y catastral, distancia a la esquina más próxima, ancho de vía y orientación norte: y además con relación a su entorno inmediato debe contener información de nomenclatura predial y catastral de los predios colindantes vecinos, así como, usos, dimensión de antejardines, aislamientos, voladizos y alturas de las construcciones que conforman la totalidad de la manzana.

ESTACIONAMIENTO DE VISITANTES: Es el espacio para el parqueo de uno o más vehículos con destino a servir al usuario temporal de una actividad de uso, con acceso directo a éste y como equipamiento comunal privado o público de la edificación y/o sector.

ESTACIONAMIENTO EN BAHÍA: Es el espacio para el parqueo temporal de vehículos sobre el espacio público o comunal, podrá formar o no parte del perfil de la vía y sobre vía arteria, requiere de condiciones especiales de diseño que controle el impacto urbanístico.

ESTACIONAMIENTO PRIVADO: Es el espacio para el parqueo de uno o más vehículos con destino a servir al residente o usuario permanente de la actividad de uso.

FACHADA: Es el alzado o proyección vertical de la superficie de cada paramento de construcción de una edificación y definidos, así:

- a) FACHADA EXTERIOR O PRINCIPAL: Cuando se ubica sobre vías u otros espacios públicos.
- b) FACHADA INTERIOR: Cuando se ubica sobre un pozo de luz o patio posterior.
- c) FACHADA LATERAL: Cuando se ubica sobre los linderos o costados laterales al prever dicho aislamiento.

FACHADA ABIERTA: Es el alzado que sin restricción presenta aberturas para iluminación y ventilación natural; con servidumbre de vista de 3.00 mts mínimo contra predios colindantes vecinos.

FACHADA CERRADA: Es el alzado que carece de aberturas para iluminación y

ventilación natural, cuyo material de acabado como culata debe ser igual al utilizado para la fachada principal.

FENÓMENO DE AMENAZA: Es la probabilidad de ocurrencia de un fenómeno de origen natural sísmico, deslizamiento y reptación, inundación por deficiencia de drenaje y desbordamiento de cauces naturales o antrópicas que involucra incendios forestales, eventos masivos y tecnológicos, fenómenos con niveles bajo, medio y alto potencialmente nocivos para las personas, bienes y medio ambiente.

FENÓMENO DE RIESGO: Es la pérdida posible de vidas y personas damnificadas, daño en inmuebles o interrupción de actividades de uso, con niveles de alto riesgo mitigable o no, medio, bajo y aceptable causado por fenómenos de origen natural o antrópico no intencional.

FONDO DEL LOTE: Es la distancia tomada sobre el costado lateral entre el lindero exterior o línea de demarcación hasta el lindero posterior para un predio regular y cuando es irregular corresponde a la medida promedia entre dichos linderos.

FRENTE O ANCHO DEL LOTE: Es la distancia tomada sobre la línea de demarcación o lindero adyacente al espacio público.

FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO: Es la comunicación sobre la apertura de un establecimiento comercial, industrial o de otra naturaleza por parte de su propietario a la autoridad competente.

IDONEIDAD DE LA ESTRUCTURA: Es la viabilidad cuantitativa y cualitativa de la edificación para el correcto funcionamiento de la actividad de uso, en razón de su magnitud, densidad e intensidad, capacidad o área de los espacios e idoneidad del espacio público.

IDONEIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO: Es la viabilidad cuantitativa y cualitativa de todos los elementos que conforma el entorno urbano o rural, naturales o contruidos para disfrute y gozo de las actividades colectivas activas o pasivas de bienestar ciudadano.

IMPACTO: Es la alteración positiva o negativa, ocasionada por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza como efecto producido por contaminación, interferencia, incomodidad o molestia que causa el funcionamiento de una actividad de uso sobre su entorno, espacio público y medio ambiente urbano, cultural y social.

IMPACTO AMBIENTAL: Es el grado de contaminación térmica, atmosférica, biológica o del medio líquido generado por el funcionamiento de una actividad de uso sobre el habitat o altera el medio ambiente natural y el equilibrio ecológico.

IMPACTO SOCIAL: Es el grado de incomodidad o perjuicio de tipo socio-sicológico generado por el funcionamiento de una actividad de uso sobre la moral y seguridad ciudadana.

IMPACTO URBANO: Es el grado de interferencia e incomodidad generado por los flujos peatonal, vehicular y de cargue o descargue como efecto del funcionamiento de una actividad de uso sobre el espacio público.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PREDIAL: Es el resultado de dividir el área total construida por el área total del lote de terreno.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: Es el porcentaje del derecho de desarrollo y construcción de cada lote o inmueble que forma parte de la unidad de actuación y corresponde al índice de construcción.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN PREDIAL: Es el resultado de dividir el área del primer piso por el área total del lote de terreno.

ÍNDICE DE USO O DENSIDAD PREDIAL: Es el resultado de dividir el área total construida por el área básica o unidad de uso y por ende, la capacidad cuantitativa e intensidad de la actividad de uso.

INFRAESTRUCTURA URBANA: Es el conjunto de obras del trazado urbano y constituidos por los sistemas vial y de transporte, red de servicios públicos domiciliarios, malla orográfica, ambiental y de espacios públicos que estructuran las actividades de soporte o generadoras de empleo, los servicios dotacionales de equipamiento urbano colectivo como apoyo y asistencia social del habitad ciudadano.

INSTALACIONES: Es el sistema de conexión, acometida y obras necesarias e instalaciones interiores de gas, eléctricas, telefónicas, hidráulica para agua potable y sanitaria para evacuación de aguas lluvias y negras de una edificación para interconectarse a las redes de distribución de servicios públicos domiciliarios y cumpliendo las exigencias y recomendaciones técnicas de las respectivas empresas y además, el Código Eléctrico Nacional con excepción de la empresa de Acueducto y Alcantarillado EMOS.

INTERCAMBIO A DESNIVEL: Es la Intersección vial que regula, canaliza o separa el tráfico vehicular a diferente nivel.

INTERCAMBIO A NIVEL: Es la Intersección vial que regula, canaliza o separa el tráfico vehicular al mismo nivel.

INTERCAMBIO VIAL: Es la intersección de dos o más vías.

INTERSECCIÓN: Es el cruce de dos o más vías como solución del tránsito o flujo vehicular definido como sistema de control del tráfico.

INTERSECCIÓN DE PUENTES O PASO A NIVEL: Es el cruce de dos o más vías donde se contruyen pasos elevados o subterráneos para solución de flujos de tráfico vehicular o peatonal.

LICENCIA: Es el acto por el cual el Director de Planeación Municipal autoriza a solicitud del interesado y en cumplimiento con las normas vigentes sobre la materia, adecuar un terreno, realizar obras de urbanismo, edificación, demolición

y construcción en general.

LICENCIA DE CERRAMIENTO: Es el acto que autoriza cerrar parcialmente un inmueble construido o cerrar totalmente un terreno.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Es el acto que autoriza construir un lote ubicado en un sector urbanizado como obra nueva o realizar intervención a un inmueble construido bajo las modalidades de obras preliminares, adecuación, ampliación, modificación o remodelación, reconstrucción, reforma, remodelación o restauración e incluye la demolición parcial o total de la edificación y la posibilidad del desarrollo por etapas.

LICENCIA DE DESARROLLO INTEGRAL: Es el acto que autoriza conjuntamente urbanizar un predio y construir sus edificaciones.

LICENCIA DE SUBDIVISIÓN O DIVISIÓN PREDIAL: Es el acto que autoriza subdividir en dos o más lotes un globo de terreno.

LICENCIA DE LEGALIZACIÓN O RECONOCIMIENTO: Es el acto que reconoce la existencia de un desarrollo urbanístico o arquitectónico de carácter informal y por ende, carece de licencia como proceso de legalización, con sujeción a las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes; para tal efecto, procede como legalización de desarrollos urbanísticos y reconocimiento de edificaciones.

LICENCIA DE MODIFICACIÓN: Es el acto que autoriza variar en forma parcial o total el contenido de una licencia.

LICENCIA DE PRÓRROGA: Es el acto que autoriza por una sola vez, un plazo adicional de un año a una licencia vigente.

LICENCIA DE RENOVACIÓN URBANA: Es el acto que autoriza un proceso integral de renovación de un área a la cual se llega como objetivo final de las distintas intervenciones que se ejecuten en ella, bajo las modalidades de redesarrollo, mejoramiento integral, legalización y/o reconocimiento.

LICENCIA DE URBANISMO: Es el acto que autoriza ejecutar en un globo de terreno o predio sin urbanizar, adecuación del terreno, obras de infraestructura vial y redes de servicios públicos, parcelar, dividir o subdividir predialmente y dotar de instalaciones para equipamiento urbano, bajo las modalidades de obras preliminares, urbanismo y modificación e incluye obras por autoconstrucción y desarrollo por etapas, acciones que permite el adecuado desarrollo urbanístico y la construcción de edificaciones.

LINDERO: Es la línea común que define el límite legal entre dos o más lotes, con áreas de canje y con zonas de uso público o comunal.

LÍNEA DE DEMARCACIÓN: Es el límite o lindero del lote adyacente a las zonas de uso público o comunal.

LÍNEA DE PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN: Es el límite de avance máximo del plano vertical de fachada del primer piso de una edificación contra el espacio

público y cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.

LOTE: Es la superficie comprendida entre los perímetros o linderos del predio, terreno o inmueble, con acceso directo a una vía o espacio público, comunal o privada y por magnitud de área se podrá denominar como superlote.

LOTE CON SERVICIOS: Es la superficie de terreno deslindado de uno de mayor extensión que cuenta con servicios públicos a través del proceso total o parcial de urbanización.

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima establecida para edificar.

LOTE SIN URBANIZAR: Es la superficie de terreno bruto ubicado dentro del perímetro urbano, que no ha adelantado proceso de urbanización, ni se ha edificado.

LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO: Es la superficie de terreno bruto, libre de construcción y ubicado dentro del perímetro urbano, pero no cuenta con licencia de urbanismo o que habiéndola obtenido, el urbanizador no ha ejecutado más del 50% de las obras o no está conectado a la malla vial y red de servicios públicos, aunque está habilitado en forma física, según las normas urbanísticas, jurídicas y fiscales pertinentes.

LOTE URBANIZADO: Es la superficie de terreno bruto ubicado dentro del perímetro urbano que adelantó el proceso de urbanización.

LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO: Es la superficie de terreno ubicado dentro del perímetro urbano, incorporado a la malla vial y redes de servicios públicos a través del proceso de urbanización, que lo habilitó para su construcción pero desprovisto de áreas edificadas.

LOTIFICACIÓN O LOTE URBANO: Es la división del globo de terreno por manzanas o lotes, a través del proceso de desarrollo urbanístico por el sistema de loteo o agrupación de lotes.

LOTIFICACIÓN O PARCELACION RURAL: Es la división del globo de terreno por parcelas o solares, en forma individual o por agrupación con destino a la actividad agrológica, agroindustria o vivienda rural campestre.

MANZANA: Es la superficie territorial de un trazado urbano o centro poblado rural, limitada por vías o espacios públicos y por magnitud de área se podrá denominar como supermanzana.

MARQUESINA, CLARABOYA O DOMO: Es un elemento estructural y transparente de cubierta que habilita de luz un espacio habitable.

MEZZANINE: Es el nivel intermedio e integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior y con acceso a través de éste.

MURO: Es el elemento que sirve para dividir o separar dos o más espacios y sus tipos de recubrimiento o acabado, son:

- a) **PAÑETE:** Es el recubrimiento del muro, filo como remate de esquina saliente y esquina entrante como dilatación.
- b) **ENCHAPE:** Es el acabado del muro con otro material, granito, vidrio o espejo, madera, metal, plástico o cerámico.
- c) **ANTEPECHO:** Es el elemento de protección entre dos niveles abiertos rampa o escalera, o soporta una abertura o ventana.
- d) **VANO:** Es el espacio para colocar una puerta, ventana o reja.
- e) **DINTEL:** Es el elemento o muro superior del vano.

NIVEL CERO: Es el punto más bajo o rasante sobre el nivel de terreno o nivel del andén, a partir del cual se mide la altura de una edificación.

NIVEL DE EMPATE: Es la medida tomada sobre el plano vertical de fachada o paramento de construcción, sin sobrepasar el nivel o piso de altura considerado como empate y/o con los elementos volumétricos de la edificación vecina colindante.

NOMENCLATURA: Es el señalamiento alfanumérico que permite identificar las vías, edificaciones y unidades de éstas, siguiendo un sentido de orientación predeterminado.

NOTIFICACIÓN Y RECURSOS: Es el acto administrativo que decide una licencia de urbanismo, construcción o expropiación y que en forma personal se notifica al titular de derechos reales y vecinos colindantes que se hicieron parte de la misma o por edicto y éstos a su vez, podrán interponer los recursos de apelación y reposición ante la autoridad que expidió la licencia, con sujeción a lo previsto en el Código Contencioso Administrativo y demás normas sobre la materia.

OBRA DE CONSTRUCCIÓN CONCLUIDA: Es la edificación totalmente terminada y recibida por la autoridad competente que certifique la conformidad con la licencia respectiva, previo a la conexión oficial de servicios públicos en forma definitiva.

OBRA DE CONSTRUCCIÓN INICIADA: Es la edificación que ha concluido la cimentación y estructura prevista hasta la placa de cubierta del primer piso, con sujeción a la licencia respectiva.

OBRAS DE SANEAMIENTO: Es la obra física ejecuta a un inmueble con el fin de poder ser usado en condiciones sanitarias.

OBRAS DE URBANISMO CONCLUIDO: Es la ejecución total de las obras físicas de infraestructura vial, servicios públicos, equipamiento con dotación del amoblamiento y entrega de las obras a la autoridad y empresas competentes que deben certificar la conformidad con la licencia respectiva, previo a la conexión oficial de servicios públicos en forma definitiva y habilitada para ser edificado por el sistema de loteo o agrupación según el proyecto de urbanización.

OBRAS DE URBANISMO INICIADO O EN PROCESO DE URBANIZACIÓN: Es la ejecución parcial del 20% de las obras físicas de infraestructura con las

especificaciones técnicas establecidas por las empresas de servicios públicos y secretaría de obras públicas e incluirá, el trazado de vías con sus bases en recebo compactado y con sujeción a la licencia de urbanismo, todo lo cual, debe ser certificado por los interventores respectivos.

OBRAS DE URBANIZACIÓN CON SUBSIDIO DEL ESTADO: Es la ejecución de las obras físicas de infraestructura vial, servicios públicos, previa entrega oficial de los terrenos de cesión para equipamiento y demás obras, para la autoconstrucción del acabado de las vías y dotación del equipamiento libre y construido por parte de la comunidad con asesoría técnica e intervenciones del desarrollo o evolutivo del proceso de urbanización.

OBRA EN DETERIORO.- Es el estado de degradación a que llega una estructura urbana con el transcurso del tiempo, producido por los cambios de vida urbana, pérdida del valor por uso de sus edificaciones y consumo alto de infraestructura pública, aspectos que hacen que estas estructuras no sean viables para el uso que tienen actualmente y por ende, requieren de renovación urbana para contrarrestar los siguientes aspectos:

- a) **DETERIORO AMBIENTAL:** Es el efecto producido por el deterioro físico y social de una zona que se refleja en la alteración del medio ambiente por sustancias o formas de energía, puestas allí por la actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir con el bienestar o salud de las personas, atentar contra la flora y fauna, degradar la calidad del medio ambiente o afectar los recursos de la Nación o de los particulares.
- b) **DETERIORO FISICO:** Es la degradación del espacio público y de la estructura urbana de una zona que se produce por la saturación de servicios comerciales e institucionales, o por el grado de vetustez de las estructuras, por el servicio inadecuado que ella presta o por falta de mantenimiento que puede tener como consecuencia el desplazamiento de los residentes a otras zonas y la desvalorización inmobiliaria.

OBRA NUEVA: Es la ejecución de una nueva edificación en un lote edificable para el cual es posible obtener licencia de construcción.

PAÑETE: Es el revestimiento de la pared o muro antes de estucarlo y pintarlo o darle un acabado cerámico.

PARADERO PÚBLICO: Es un elemento del amoblamiento urbano para parqueo temporal de vehículos, cuya finalidad es recoger o dejar pasajeros.

PARAGOLPES O BANQUETE DE PISO: Es el elemento metálico o de concreto que sirve de protección contra impactos o choque de vehículos, colocado en muros, columnas y andén peatonal.

PARQUEADERO PÚBLICO: Es la edificación o lote habilitado para parqueo transitorio de vehículos y con ánimo de lucro.

PASACALLE O PANCARTA: Es el anuncio temporal que se ubica en el espacio aéreo o levado sobre una vía.

PASAJE: Es la circulación vehicular o peatonal cubierta que conecta uno o más espacios públicos.

PATIO INTERIOR O POZO DE LUZ: Es la distancia entre paramentos de construcción internos de la edificación, a partir del nivel considerado como espacio libre no cubierto que proporciona luz natural, aire y ventilación a los espacios habitables y sociales; sin embargo, cuando sirve de ventilación a los espacios de servicios se considera como buitrón o ducto de ventilación.

PATIO POSTERIOR: Es la distancia entre el paramento de construcción y el lindero posterior contra el inmueble colindante, a partir del primer piso como espacio libre sin construir.

PAVIMENTO: Es el material compuesto de sub-base, base o capa para rodamiento vehicular utilizado en rampa, circulación, parqueo, carril o calzada de una vía.

PENDIENTE: Es el porcentaje de inclinación longitudinal de una vía, acceso, rampa, corriente de agua, canal o terreno natural.

PERALTE: Es el porcentaje de inclinación transversal de una calzada o rampa con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.

PERFIL O SECCIÓN DE VÍA: Es la distancia transversal de una vía, tomada entre los linderos o líneas de demarcación opuestas o enfrentadas entre propiedades privadas, públicas y entre éstas.

PERFIL O SECCIÓN TRANSVERSAL DE LA VÍA: Es el diseño en planta y corte transversal de una vía que gráfica los elementos que la conforman como dimensión del ancho, calzadas, separador, ciclovía, sardineles, andenes y zonas verdes.

PERÍMETRO URBANO Y DE SERVICIOS O SANITARIO: Es la superficie territorial con posibilidad inmediata para la instalación y suministro de servicios públicos y límite entre el suelo urbano y rural.

PLAN DE RENOVACIÓN URBANA.- Es un instrumento que enuncia políticas y objetivos urbanísticos con precisión al destino del plan y su propio beneficio, previendo inversiones públicas o privadas en los términos de renovación urbana por sectores o unidades de actuación con exclusión del tratamiento de desarrollo.

PLAN PARCIAL: Es el instrumento que desarrolla un territorio o sector, bien sea como plan o a través de unidades de actuación urbanística para la ejecución de proyectos urbanos y de expansión urbana por el proceso de concertación y complementa las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, con sujeción a la Ley 388 de 1997 y demás normas sobre la materia.

PLANO: Es la representación gráfica a escala del diseño de una urbanización, agrupación o conjunto arquitectónico u otras obras.

PLANO OFICIAL DE USOS: Es la representación cartográfica de la división territorial sobre clasificación de usos del suelo urbano y rural, señala las categorías o actividades de uso y por ende, es el instrumento que regula la implantación de las mismas.

PLANO TOPOGRÁFICO: Es la representación cartográfica de un terreno georeferenciado a las coordenadas catastrales del SIG y cartografía del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, el cual debe incluir el levantamiento de linderos, construcciones existentes, accidentes topográficos, arborización, vías y alrededores hasta una distancia entre 50.00 metros hasta 100.00 metros a la redonda.

PÓRTICO: Es aquella parte de la edificación cubierta y abierta a manera de galería en primer piso contra un espacio interior o público para circulación y protección del peatón, prevista de apoyos, arcadas o columnas, sin sobresalir del paramento de construcción.

POTENCIAL DE CONSTRUCCIÓN: Es el índice de edificabilidad o área total construida del predio urbanizado o por urbanizar.

PROCESO DE COMPENSACIÓN Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS: Es el instrumento de gestión e intervención para resarcir a un inmueble y en especial, el declarado de conservación mediante el mecanismo de indemnización económica por estímulos tributarios y/o transferencia de derechos sobre el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo del predio, consistente en trasladar su potencial de construcción a otro terreno o inmueble receptor de los derechos de desarrollo y construcción.

PROCESO DE CONCERTACIÓN: Es el instrumento de gestión e intervención aplicable para programas de renovación urbana, planes parciales o unidades de actuación, mecanismo que define las normas urbanísticas, de arquitectura y construcción en general, entre el urbanizador y el director de planeación, con sujeción al Acuerdo 001 del 2000 y este Decreto, por la Ley 388 de 1997 y demás reglamentaciones sobre la materia.

PROCESO DE COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPANTES: Es el instrumento de gestión e intervención efectuado por los propietarios de los predios o inmuebles que conforman la unidad de actuación urbanística o plan parcial como mecanismo para realizar la distribución equitativa de cargas y beneficios, compensaciones o transferencias de derechos de desarrollo y construcción.

PROCESO DE DECLARATORÍA DE UTILIDAD PÚBLICA: Es el instrumento de gestión e intervención para adquirir o expropiar un terreno o inmueble declarado de utilidad pública o interés social como mecanismo para ejecutar proyectos de ornato, patrimonio cultural y ambiental, infraestructura vial y servicios públicos, equipamiento urbano, renovación urbana, vivienda de interés social y traslado de asentamientos por amenaza y riesgo físico inminente no mitigable.

PROCESO DE DECLARATORÍA DE DESARROLLO PRIORITARIO: Es el instrumento de declaratoria pública o intervención sobre el derecho de propiedad

que procede con el fin de garantizar el principio constitucional de función social urgente o prioritaria, mecanismo que procede a través del desarrollo y construcción de inmuebles para vivienda de interés social e infraestructura urbana por unidades de actuación, planes parciales y programas en ejecución con sujeción a las condiciones y plazos establecidos y una vez, vencido dicho plazo sin cumplir con tal condición, procederá la enajenación forzosa o expropiación de dichos terrenos e inmuebles.

PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA: Es el instrumento de gestión e intervención sobre la propiedad privada en terrenos o inmuebles no urbanizados ni construidos, declarados para desarrollo y construcción prioritaria o por afectación de infraestructura vial y de servicios públicos, mecanismo que procede por incumplimiento de la función social de la propiedad y consiste en la venta por subasta ordenada por Resolución del Alcalde Municipal.

PROCESO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA: Es el instrumento de gestión e intervención sobre el derecho de la propiedad privada, mecanismo que procede cuando existe acuerdo de compraventa entre la administración municipal y los propietarios de terrenos e inmuebles declarados como de utilidad pública o de interés social.

PROCESO DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA: Es el instrumento de gestión e intervención sobre el derecho de propiedad privada, mecanismo que procede por incumplimiento de la función social por parte del adquirente en pública subasta de terrenos e inmuebles declarados como desarrollo urgente prioritario, utilidad pública o de interés social.

PROCESO DE EXPROPIACIÓN POR VÍA JUDICIAL: Es el proceso de gestión e intervención sobre el derecho de propiedad, mecanismo que procede cuando se agota la etapa de adquisición por enajenación voluntaria de terrenos e inmuebles declarados como de utilidad pública o de interés social.

PROCESO DE GESTIÓN URBANA: Es el instrumento de carácter técnico y jurídico cuyo objeto primordial es cumplir con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y contiene los siguientes aspectos:

- a) Intervención del derecho de propiedad por el mecanismo de integración predial inmobiliaria predial y reajuste de tierras, enajenación voluntaria o forzosa, expropiación por la vía judicial o administrativa y declaratoria de desarrollo prioritario.
- b) Mecanismos financieros por participación en plusvalía, compensación por transferencia de derechos de desarrollo y construcción, reparto de cargas y beneficios, pagarés o bonos de reforma urbana y multas por sanción.

PROCESO DE INDEMNIZACIÓN POR BONOS DE REFORMA URBANA: Es el instrumento de gestión e intervención para la adquisición voluntaria de un terreno o inmueble motivo de expropiación, indicando el valor comercial del mismo, forma y plazos de pago por parte de la administración municipal por un título a la orden de libre negociación en moneda nacional, denominado pagaré de deuda pública con reintegro por reajuste de tierras, emitido por la administración previa aprobación del Concejo Municipal, con el fin de adquirir inmuebles por

expropiación o negociación voluntaria y con destino a la financiación de programas, planes y proyectos de vivienda de interés social, renovación urbana, saneamiento ambiental e infraestructura y equipamiento urbano.

PROCESO DE INTEGRACIÓN INMOBILIARIA: Es el instrumento de gestión e intervención predial que indica cada uno de los partícipes, terrenos e inmuebles aportados y el englobe de dos o más inmuebles que conforman una unidad de actuación urbanística y posteriormente, efectúa el proceso de división con el fin de enajenarlos.

PROCESO DE MULTA: Es la sanción pecuniaria que se impone al infractor de la norma urbanística, ambiental o de policía, mediante resolución motivada, previo proceso administrativo y/o policivo.

PROCESO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA: Es el instrumento de gestión e intervención que genera un derecho al municipio para participar en la plusvalía con destino a la defensa y fomento del interés común a través de acciones encaminadas a sufragar los costos del desarrollo infraestructura y mejoramiento integral urbano, en especial el espacio público, mecanismo que procede de acrecentar el valor de un inmueble por causas exógenas al mismo, cuyos hechos son generadores en la participación de plusvalía:

- a) La incorporación del suelo rural como suelo de expansión urbana o la consideración del suelo rural como suburbano.
- b) El establecimiento o modificación de usos del suelo.
- c) La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea, elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.
- d) La ejecución de obras públicas previstas para el plan vial arterial, actuación que genera un mayor valor a los predios; siempre y cuando, no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización.

PROCESO DE REAJUSTE DE TIERRAS: Es el instrumento de gestión e intervención predial que configura un sólo globo de terreno por englobe de inmuebles, con el fin de urbanizarlo, dotarlo con obras de infraestructura urbana y cesiones gratuitas de espacios públicos, garantizando una justa distribución de cargas y beneficios a través de una entidad gestora asociada o cooperación entre partícipes, mecanismo que señale las reglas de valorización de tierras o inmuebles aportados y la correspondiente restitución con lotes resultantes y/o compensación económica.

PROCESO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS: Es el instrumento de gestión e intervención que procede del principio de igualdad mediante los mecanismos de compensación, transferencia de derechos de desarrollo y construcción entre partícipes y beneficiarios de las actuaciones urbanísticas.

PROCESO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO: Es el instrumento de gestión que obliga a quien emprenda un desarrollo urbanístico y arquitectónico por el sistema de loteo o agrupación, a la entrega formal y material al municipio de todas las áreas de cesión, obras e instalaciones con destino al uso y servicio público de la comunidad.

PROGRAMA DE EJECUCIÓN: Es el proceso de gestión que obliga a definir la programación de las actuaciones a ejecutar por parte de la administración municipal, señalando prioridades, cronograma de tiempos, recursos de inversión y entidades responsables de los programas, planes y proyectos prioritarios.

PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA.- Es el resultado de la gestión coordinadora del plan de renovación que al confrontarse con la disponibilidad de recursos económicos, técnicos y administrativos, permite establecer un orden de prioridades de acciones en el tiempo, que se reflejará en los correlativos programas de inversión como proceso constituido por el plan, sus reglamentaciones urbanísticas y las correlativas inversiones presupuestadas, así como las realizadas en vigencias anteriores, cuyas acciones dirigidas a detener un proceso de deterioro físico y ambiental de un área urbana, localizada al interior de los tratamientos de conservación y consolidación bajo las modalidades de mejoramiento integral, legalización o reconocimiento, con énfasis en las reglamentaciones correspondientes a cada uno de los tratamientos.

PROYECTO ARQUITECTÓNICO: Es la representación gráfica a escala del diseño técnico de construcción o reforma de una edificación.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN EN GENERAL: Es la representación gráfica a escala del diseño técnico de construcción de vías, redes de servicios o espacios públicos, elaborados con base en los estudios, trazados y especificaciones técnicas correspondientes.

PROYECTO DE URBANISMO: Es la representación gráfica a escala del diseño técnico para la ejecución del desarrollo urbanístico.

PROYECTO URBANO.- Es la intervención directa sobre el espacio público urbanístico de tipo urbano arquitectónico que genera un gran impacto en el área o sector y contribuye al interés público.

RADIO DE GIRO: Es la medida en grados que determina el cruce o intersección de dos paramentos de construcción o dos sardineles calzada en la esquina de una cuadra o manzana.

RADIO DE INTERSECCIÓN DE PARAMENTOS: Es la esquina de una manzana o edificación con recorte en ángulo o en forma circular, denominado chaflán u ochava.

RADIO DE INTERSECCIÓN DE SARDINELES: Es la esquina del andén y sardineles de una manzana con recorte en forma circular.

RAMPA: Es la superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une o conecta dos niveles de una edificación.

RECIBO DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN: Es el instrumento de gestión que obliga al propietario y/o constructor responsable a solicitar ante la entidad competente, el nombramiento del interventor y recibo de obra que certifique la sujeción y cumplimiento de la licencia que autorizó la construcción de la

edificación, requerimiento previo a las solicitudes de conexión de los servicios públicos.

RECIBO DE OBRAS DE URBANISMO: Es el instrumento de gestión que obliga al propietario y/o constructor responsable de solicitar ante las entidades competentes, el nombramiento de los interventores para verificar el replanteo por coordenadas previo a la ejecución de las obras de infraestructura de vías, servicios públicos y cesión tipo A, y recibos de obras que certifiquen la sujeción y cumplimiento de la licencia que autorizó la construcción del urbanismo, requerimiento previo a las solicitudes de conexión de los servicios públicos.

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA: Es el conjunto de normas o disposiciones de carácter general, específico o complementario que con sujeción al Acuerdo 001 del 2.000 y demás normas sobre la materia, regulan y encauzan el desarrollo urbanístico, de arquitectura y construcción en general del suelo urbano y rural del municipio, su área de influencia o un área determinada, en los siguientes aspectos:

- a) Usos y densidades permitidas.
- b) Volumetría con respecto a la altura, índice de edificabilidad resultante de la aplicación de los aislamientos, frente y áreas de lotes como equilibrio entre el potencial del lote e intensidad de uso con relación a la densidad de población.
- c) Proceso o gestión de trámite.
- d) Control de la obra con sujeción a la licencia respectiva.
- e) Sanciones al infractor y responsables de la obra.

REGLAMENTACIÓN DE URBANISMO: Es el conjunto de normas específicas que regulan el desarrollo del proyecto urbanístico, de arquitectura y construcción en general para un área determinada.

REJA O VERJA: Es el elemento enrejado que sirve de puerta, ventana o cerramiento en una edificación.

REMATE: Es el elemento final de cubierta en una edificación.

RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL: Es la idoneidad y veracidad total de los estudios, cálculos, diseños o proyectos y documentos presentados para la solicitud de licencia y además, el conocimiento de las normas urbanísticas y sanciones establecidas para el propietario y profesionales responsables del proyecto urbanismo y/o construcción.

RETROCESO: Es el retiro o desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote en cualquiera de sus lados con relación a sus linderos o regularización de paramentos o por afectación vial.

SARDINEL: Es el elemento de material durable, cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

SECTOR: Es la mayor división del suelo que presenta características de homogeneidad física, ambiental y social.

SECTOR CENTRO HISTÓRICO: Es aquel núcleo declarado de conservación por su valor e interés histórico, arquitectónico o artístico que identifica el origen cívico, cultural y tradicional del municipio.

SECTOR COMERCIAL: Es aquel asignado a un territorio o ejes de actividad generadora de empleo e inherente a la actividad residencial.

SECTOR INDUSTRIAL: Es aquel asignado a un territorio o ejes de actividad generadora de empleo e incompatible con la actividad residencial.

SECTOR INSTITUCIONAL: Es aquel asignado a núcleos de actividad dotacional de apoyo e inherente a la actividad residencial.

SECTOR RESIDENCIAL: Es aquel asignado a un territorio como núcleos de actividad predominante en vivienda y enmarcado por ejes de actividad e incompatible con la actividad de uso industrial.

SECTORIZACIÓN: Es la división territorial en partes o sectores.

SEPARADOR CENTRAL, INTERMEDIO O LATERAL: Es la franja verde o dura de una vía pública ubicada en dirección paralela a su eje para separar físicamente o canalizar flujos de tráfico en sentido contrario, controlar deslumbramiento, maniobras o giros inadecuadas y proporcionar protección a los peatones.

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA: Es la superficie territorial protegida y prevista para ejecutar obras de infraestructura inherentes para el desarrollo urbano y servicio asistencial social, constituidos por las siguientes instalaciones:

- a) Malla vial arterial, local principal y secundaria.
- b) Red de servicios públicos domiciliarios como acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas y telefonía.
- c) Equipamiento urbano especial como la estación férrea, terminal de transporte, plaza de mercado, cementerio, funeraria, cárcel municipal y plantas generadoras de servicios públicos, entre otros.
- d) Equipamiento urbano asistencial de carácter institucional de salud, recreativo, educativo, religioso, administrativo y de seguridad.

SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES: Es el sistema de emisión, trasmisión o recepción de comunicación y que permite:

- a) El acceso universal como posibilidad de acceder con facilidad a una línea privada o pública.
- b) El servicio universal como posibilidad de acceder cada hogar por lo menos a una línea telefónica.

SERVICIO PÚBLICO DE ACUEDUCTO: Es el sistema que genera agua potable apta para el consumo humano, incluida su distribución, conexión domiciliar y medición, además de las actividades inherentes como captación de agua, tratamiento, almacenamiento, conducción y comercialización.

SERVICIO PÚBLICO DE ALCANTARILLADO: Es el sistema de recolección de residuos líquidos a través de tuberías y conductos, incluida su conexión domiciliar y medición, además de las actividades inherentes como conducción, tratamiento y disposición final de tales residuos.

SERVICIO PÚBLICO DE ASEO Y BASURAS: Es el sistema de recolección de residuos sólidos en espacios públicos y puerta a puerta, además de las actividades inherentes como conducción, distribución, tratamiento, reciclaje, comercialización y disposición final de tales residuos.

SERVICIO PÚBLICO DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Es el sistema de distribución de energía eléctrica desde la red de transmisión hasta el usuario final, incluida su distribución, conexión domiciliar y medición; además de las actividades inherentes como generación, transformación, interconexión, transmisión y comercialización.

SERVICIO PÚBLICO DE GAS COMBUSTIBLE: Es el sistema de distribución de gas combustible por tubería desde el sitio de generación o acopio de grandes volúmenes o desde un gasoducto central principal hasta el usuario final, incluida su conexión domiciliar y medición, además de las actividades inherentes como generación, conducción, distribución y comercialización por otros medios.

SERVICIO PÚBLICO DE TELEFONÍA BÁSICA CONMUTADA: Es el sistema de transmisión de voz a voz a través de la red telefónica conmutada de telecomunicación con acceso para el público en general, incluida su distribución, conexión domiciliar y medición conmutada, además de las actividades de telefonía móvil rural y larga distancia nacional e internacional; excepto, la telefonía móvil celular que se rige por la Ley 37 de 1.993 y demás normas sobre la materia.

SERVICIO PÚBLICO DE LARGA DISTANCIA NACIONAL E INTERNACIONAL: Es el sistema de transmisión de telecomunicación básica conmutada que se presta entre localidades del territorio nacional o entre éstas en conexión con el exterior.

SISTEMA DE DETECCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIO: Es la instalación como agentes que detecta y elimina incendio, tales como alarma con detector de alerta, rociador automático, conexión siamesa de válvula de agua o hidrante, detector sensible, gabinete compuesto por llaves de succión e hidrante, hacha, extintor y devanador o carrete de manguera y extintor portátil, de conformidad con los requisitos de bomberos, normas y especificaciones de INCONTEC.

SISTEMA DE DRENAJE: Es un elemento del primer orden, constituido por las rondas como sistema troncal de drenaje que estructura el modelo de ordenamiento territorial que se incorpora a la dimensión ambiental del plan del espacio público.

SISTEMA O MALLA URBANA: Es un elemento del primer orden y estructurante del modelo de ordenamiento territorial que se incorpora a la dimensión ambiental del espacio público y de servicios, constituido por la red articulada e

interconectada de vías y redes de servicios públicos, constituyéndose como tejido urbano.

SISTEMA VERDE O MALLA AMBIENTAL: Es el elemento de primer orden, constituido por el sistema verde ambiental que estructura el modelo de ordenamiento territorial, cuya finalidad es permitir la conservación de los recursos naturales y paisajísticos, zonas verdes o parques, ríos y demás fuentes hídricas como barreras ambientales de protección y conexión entre la malla ambiental urbana que interactúe funcionalmente con la malla ambiental rural.

SISTEMA O MALLA VIAL: Es el elemento de primer orden y estructurante del modelo de ordenamiento territorial que se incorpora a la dimensión del espacio público, constituido por el conjunto de vías con diferentes jerarquías, interdependientes y articuladas entre sí, conformando circuitos de intersecciones generadas por los ejes de tráfico longitudinal y transversal del orden primario, secundario y terciario, cuya finalidad es permitir la permeabilidad, conexión entre sectores y a su vez, con la región y la nación, además establece una relación con la línea férrea como el soporte físico que garantiza movilidad y actúa como integrador del sistema de transporte.

SOLICITANTE: Es el propietario, poseedor, sucesor o adquirente de un lote o inmueble a quien se le expide una licencia y demás personas que se deben considerar como tales conforme a la ley.

SUELO: Es la división territorial expresada como clasificación de usos del suelo y que regula en forma ordenada las actividades de uso permitidos por sectores, según la vocación del suelo que caracteriza el desarrollo urbano y rural del municipio.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA: Es la superficie del territorio que se habilita para usos urbanos según los planes y programas de ejecución, en respuesta a las previsiones del potencial de crecimiento urbano y con la posibilidad futura de dotación de infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos y equipamiento colectivo libre y construido de interés público o social.

SUELO DE PROTECCIÓN: Es la superficie del territorio ubicado en cualquier clase de suelo que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de zonas de utilidad pública para la provisión de infraestructura de servicios, o por ser áreas de amenaza y riesgo no mitigable, restringe la posibilidad de parcelar o urbanizar.

SUELO RURAL: Es la superficie del territorio no apto para usos urbanos con vocación y capacidad de aprovechamiento sostenible agrícola, ganadero y forestal como insumos de abastecimiento y reserva ecológica como protección del valor ambiental y paisajístico, ubicado entre los perímetros urbanos y de servicios o sanitario hasta los límites geográficos del municipio.

SUELO SUBURBANO: Es la superficie territorial ubicada dentro del suelo rural, donde existe interrelación o mezcla de formas de vida de campo como centros poblados rurales; sin embargo, presenta restricción de usos, ocupación y densidad que garantiza el autoabastecimiento de servicios públicos y

equipamiento colectivo rural, según las Leyes 99 de 1993 y 142 de 1994.

SUELO URBANO: Es la superficie territorial incluida en el perímetro urbano con destino a usos urbanos por contar con infraestructura vial, de transporte y de servicios públicos, elementos que posibilitan la consolidación de estructuras físicas e idóneas a través del proceso de urbanismo, arquitectura y construcción en general.

TEJADILLO: Es el elemento o tajado en una sola pendiente y adozado a un muro.

TOLDO, TAPASOL O PARASOL: Es el elemento adosado a la fachada o móvil que sirve de cubierta de protección o conexión de espacios, cuyo material constructivo es liviano.

TORRE: Es la estructura de la edificación aislada y generalmente con varios pisos de altura que incluye o no plataforma hasta de dos pisos.

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN: Es el instrumento normativo para protección de los elementos estructurantes del espacio público y en especial, el centro histórico como desarrollo urbanístico, arquitectónico o artístico representativo de una época, preservando su valor, permanencia y defensa del patrimonio histórico, cultural, paisajístico y ambiental del contexto urbano y rural en el tiempo, a través de un proceso que permita habilitar su estructura física a la dinámica del desarrollo de actividades de uso que enriquezca su medio de habitar, y se clasifican en los siguientes niveles:

- a) **CONSERVACIÓN DE ESTILO:** Es el inmueble declarado como de conservación por poseer un valor histórico, arquitectónico o artístico como escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, de hechos históricos del origen e identidad del municipio o de notables aciertos en el campo de la creación artística.
- b) **CONSERVACIÓN DE CONTEXTO:** Son los demás lotes, inmuebles o edificaciones no declarados de conservación de estilo, pero que se constituyen como elementos inherentes de la evolución del desarrollo urbanístico a través del tiempo y a su vez, conforman y consolidan la identidad del sector centro histórico.

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN: Es el instrumento normativo que transforma un desarrollo urbanístico y arquitectónico existente, a través del proceso de variar una estructura física para potencializar su edificabilidad, intensidad o densidad de uso, coherentes con la infraestructura de servicios y espacio público construido.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Es el instrumento normativo que habilita un terreno o predio con destino a la dotación de infraestructura vial, redes de servicios públicos y equipamiento colectivo urbano requerido para el desarrollo urbanístico, a través del proceso de urbanización en áreas urbanizables que no han sido urbanizadas o construidas.

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: Es el instrumento normativo que

reemplaza la estructura física del desarrollo urbanístico existente para detener el proceso de deterioro físico, ambiental y social urbano como mejoramiento de la calidad de vida, utilización más eficiente de la infraestructura de servicios públicos y para potenciar un sector, a través del proceso de urbanización, arquitectura y construcción en general, con miras a lograr una mayor densidad e intensidad de uso, descongestión del tráfico por creación de espacios públicos, cambio de la infraestructura vial y de servicios, dotación del equipamiento urbano como beneficio colectivo para la comunidad, bajo las modalidades de intervención urbanística y/o arquitectónica de mejoramiento integral en áreas urbanizadas, consolidadas o de conservación; redesarrollo de áreas urbanizadas y consolidadas, legalización de barrios y reconocimiento de edificaciones de origen informal en proceso de consolidación como urbanización.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Es el área conformada por uno o varios inmuebles delimitada como unidad de planeamiento aplicable al tratamiento de desarrollo, consolidación o renovación urbana para las actuaciones de urbanización y construcción, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, facilitar a cargo de los propietarios la dotación de infraestructura vial y de servicios públicos y el equipamiento colectivo por reparto equitativo de las cargas y beneficios, efectuado por propietarios individuales en forma aislada o grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través del plan parcial, por entidades públicas o formas mixtas de asociación entre el sector público y privado.

URBANIZACIÓN: Es la acción de habilitar un globo de terreno de cualquier extensión, vinculado plenamente a la malla urbana, con dotación de servicios públicos, infraestructura vial, espacios libres y construidos como equipamiento colectivo y división predial por manzanas o lotes y/o edificaciones, con sujeción a la licencia de urbanismo y construcción que origina su desarrollo urbanístico.

URBANIZACIÓN CERRADA: Es el desarrollo urbanístico que presenta un cerramiento físico con vigilancia y control, que permite el acceso y disfrute de sus espacios libres y construidos, sólo a sus residentes, usuarios o empleados.

URBANIZACIÓN COMERCIAL: Es el desarrollo urbanístico para el uso de actividades comerciales generadoras de empleo, cuya función es la compra y venta e intercambio de mercancías o de servicios.

URBANIZACIÓN INDUSTRIAL: Es el desarrollo urbanístico para el uso de actividades industriales, generadoras de empleo y del superávit económico e incompatible con la actividad residencial, cuya función es transformar materias primas para elaborar productos.

URBANIZACIÓN O EDIFICACIÓN EN DESARROLLO: Es el desarrollo urbanístico o construcción que están en ejecución dentro del término establecido por la respectiva licencia.

URBANIZACIÓN O EDIFICACIÓN RECIBIDA: Es el desarrollo urbanístico o construcción que ejecuto las obras de urbanismo, arquitectura, saneamiento y ornato previstas por la respectiva licencia con sujeción a la resolución

reglamentaria y certificado por las entidades competentes.

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL: Es el desarrollo urbanístico para el uso principal de actividad en vivienda, cuya función es el habitad.

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL: Es el desarrollo urbanístico que genera soluciones de vivienda de interés social, a través del sistema de lotes con servicios mediante el proceso de autoconstrucción como planes y programas prioritarios de vivienda con subsidio para la comunidad de bajos ingresos.

URBANIZADOR RESPONSABLE: Es la persona natural o jurídica, que en su propio nombre o del propietario del terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta, la división del terreno, lo habilita con obras de urbanismo y/o edificaciones con sujeción a la resolución reglamentaria o licencia de urbanismo y construcción respectiva.

USO: Es la destinación asignada según la vocación del suelo y utilización de los espacios libres y construidos para el desarrollo de las diferentes actividades ciudadanas.

USO AGROFORÉSTERO: Es la actividad de agroforestería, nombre colectivo de los sistemas de uso del suelo como técnica que combina el manejo asociado de los leñosos perennes, árboles y arbustos con los cultivos agrícolas y/o ganaderos, en una misma parcela, finca o unidad de producción agropecuaria, lográndose interacciones ecológicas y económicas entre lo arbóreo, cultivos y animales con la finalidad de aumentar la productividad de las tierras, conservando los suelos, fuentes de aguas, vegetación y naturaleza propia del medio.

USO AGROLÓGICO DEL SUELO: Es el mayor o menor grado de calidad del suelo para las actividades o explotaciones agrícolas.

USO AGROINDUSTRIAL: Es la actividad que transforma la materia prima extraída de los recursos naturales como proceso industrial artesanal o tecnificado de elaboración, distribución y comercialización de productos agrícolas.

USO COMERCIAL: Es la actividad de comercialización y exhibición de bienes en general para compra, venta y uso de mercancías, transferencia de carga o intercambio de productos al detal o al por mayor que involucra almacenamiento de bienes y ofrece prestación de servicios profesionales, de diversión o turísticos, considerado de soporte económico y generador de empleo, tipo local, oficina o centro de negocios y de turismo hotelero.

USO COMPATIBLE: Es la actividad de uso que no se opone al uso básico o principal del suelo urbano, siempre que controle los posibles impactos que pueda producir dicha actividad y en suelo rural, concuerda con la potencialidad, productividad, protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

USO COMPLEMENTARIO: Es la actividad de uso que contribuye por afinidad, la función del uso básico principal del suelo urbano y rural.

USO CONDICIONADO: Es la actividad de uso que presenta algún grado de incompatibilidad con el uso básico o principal del suelo urbano y rural, por razón de magnitud de sus instalaciones o por generar impacto o riesgos negativos controlables; por lo tanto, para su viabilidad requiere de restricciones, condiciones y exigencias que contra reste dichos impactos, previo concepto favorable de la autoridad ambiental y visto bueno de anteproyecto por parte de la oficina de planeación municipal.

USO DE BODEGA O DEPÓSITO: Es la actividad de comercialización que brinda el servicio de guardar o almacenar elementos o productos de cualquier especie o clase.

USO DE CLUB CAMPESTRE: Es el establecimiento que brinda servicios recreativos y especialmente en espacios al aire libre.

USO DE CLUB SOCIAL: Es el establecimiento que brinda servicios recreativos especialmente en espacios cubiertos o construidos.

USO DE COBERTURA LOCAL: Es la categoría de actividad que determina el cubrimiento del uso institucional para servicio asistencial social, a escala de urbanización o barrio.

USO DE COBERTURA REGIONAL: Es la categoría de actividad que determina el cubrimiento del uso institucional para servicio asistencial social, a escala del territorio urbano y rural.

USO DE COBERTURA ZONAL: Es la categoría de actividad que determina el cubrimiento del uso institucional para servicio asistencial social, a escala de barrios o sector.

USO DE ESTACIÓN DE SERVICIO: Es el establecimiento que suministra el servicio de gas combustible o lubricantes para los vehículos y además, puede brindar otros servicios afines a esta actividad, con sujeción a las normas de la autoridad competente.

USO DE OFICINAS: Es la actividad de comercialización para realizar transacciones financieras o económicas, ejercer y suministrar servicios profesionales de tipo técnico, especializado o administrativo, que incidentemente involucra almacenamiento de bienes como oferta del servicio, excepto la categoría administrativa pública y prestación de los servicios cultural, asistencial y social que se considera como actividad de uso institucional.

USO DE SERVITECA: Es el establecimiento que brinda el servicio de suministro de repuestos, mantenimiento y reparación de vehículos.

USO DE UNIDAD TIPO: Es el diseño similar o idéntico y repetitivo que por sus especificaciones constructivas le otorgan un carácter de urbanización o edificación en serie.

USO DE VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR: Es la división predial de un

lote o edificación con destino a dos o tres unidades de uso residencial y su propiedad se regula por el régimen de propiedad horizontal.

USO DE VIVIENDA CAMPESTRE: Es la unidad predial indivisible que ocupa una parcela rural.

USO DE VIVIENDA COMPARTIDA: Es la unidad predial constituida por espacios con destino a viviendas no segregados predialmente, a pesar de compartir áreas y servicios, y por ende no están sometidos al régimen de propiedad horizontal.

USO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Es la unidad de vivienda cuyo precio de adquisición no exceda el rango de los 135 salarios mínimos mensuales.

USO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA: Es la unidad de vivienda cuyo precio de adquisición no exceda el rango de los 90 salarios mínimos mensuales.

USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es la división predial de un lote o edificación con destino a cuatro o más unidades de uso residencial y su propiedad se regula por el régimen de propiedad horizontal.

USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la unidad predial que ocupa un lote y no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicio comunal.

USO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DEL CORREDOR VIAL RURAL: Es la franja aledaña a la vía arteria o vía local principal, ubicada preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro de los centros poblados de enclave rural.

USO DEL ÁREA DE INFLUENCIA LOCAL: Es la franja aledaña a las vías local principal o secundaria que presenta actividades de uso complementario de baja incidencia por ser de primera necesidad y consumo doméstico que contribuye al buen funcionamiento del uso principal, a escala de unidad básica, manzana, urbanización o barrio.

USO DEL ÁREA DE INFLUENCIA REGIONAL: Es la franja aledaña a las vías arterias que presenta actividades de uso condicionado de alta incidencia e impactos controlables de carácter físico y ambiental, por su magnitud requiere de instalaciones especializadas y bajo condiciones especiales para el control de impactos a escala del territorio urbano, rural e interregional.

USO DEL ÁREA DE INFLUENCIA ZONAL: Es la franja aledaña a las vías arteria o local principal que presenta actividades de uso compatible de mediana incidencia e impactos controlables de carácter físico, por su alta intensidad se agrupa por actividades afines en instalaciones especialidades y bajo condiciones especiales para el control de impactos, a escala de barrios o sector.

USO INDUSTRIAL: Es la actividad para la explotación extractiva de los recursos naturales y transformadora de materia prima, fabricación y ensamblaje como proceso de manufactura de productos de comercialización al detal o al por mayor, considerado de soporte económico y generador de empleo que garantiza

la fuente del superávit ciudadano, tipo local, fábrica o centro industrial y se clasifica en las siguientes categorías, así:

- a) **INDUSTRIA EXTRACTIVA:** Es la actividad de explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y demás recursos naturales.
- b) **INDUSTRIA TRANSFORMADORA:** Es la actividad de transformar materias primas, elaborar productos y ensamblar diversos elementos o productos para obtener un artículo específico de clase manufacturera, tipo fábrica cuando ocupa más de diez operarios y menos operarios como pequeña industria o taller para reparar cualquier clase de productos.
- c) **INDUSTRIA JARDÍN:** Es el establecimiento para la actividad industrial transformadora con bajo índice de ocupación y por ende, presenta mayores espacios libres para el control de impactos, como aislamiento ambiental que incrementa el paisajismo y restablece el medio ambiente.

USO INSTITUCIONAL: Es la actividad de servicio profesional especializado que requiere de espacios con características técnicas y constructivas específicas para la oferta del servicio dotacional como equipamiento urbano, considerada de apoyo de asistencia social que garantiza la calidad de vida ciudadana y generador de empleo, y se clasifica en las siguientes categorías, así:

- a) Protección asistencial de salud, educativo, recreativo de tipo social y cultural.
- b) Servicios de culto, administrativo, seguridad pública y especiales de reclusión, funerario, cementerio, abastecimiento, terminal de transporte de carga y pasajeros.
- c) Infraestructura de servicios públicos, energía eléctrica, gas, telefonía, acueducto, alcantarillado, aseo y recolección de basuras.

USO INSTITUCIONAL ESPECIAL: Es la actividad para equipamiento urbano especial, definido como programa de ejecución municipal que requiere de aprobación por Decreto del Alcalde Municipal.

USO OBLIGADO: Es el asignado como suelo de protección o inmuebles declarados de conservación con la finalidad de mantener el equilibrio estructural y tradicional del suelo urbano y rural.

USO PERMITIDO: Es el asignado a un sector, lote de terreno, inmueble o edificación por las normas reglamentarias.

USO PRINCIPAL: Es el asignado como predominante que caracteriza el suelo urbano como el hábitat de sus residentes y en suelo rural, coincide con la función deseable que ofrece las mayores ventajas como desarrollo sostenible.

USO PROHIBIDO: Es aquel no permitido por su grado de impacto, riesgo e incidencia como uso incompatible con cualquier actividad y por ende, no es viable por desvirtuar los propósitos de preservación ambiental o planificación y que entraña graves riesgos de tipo ecológico o social.

USO RECREACIONAL: Es la actividad destinada para esparcimiento deportivo, ocio o contemplativo, paisajismo, ambientación, ornato, cultural, social y turismo como explotación de servicios de recreación pasiva y activa para bienestar social.

USO RESIDENCIAL EXCLUSIVO: Es la actividad destinada únicamente a servir como lugar de vivienda o habitat ciudadano.

USO RESIDENCIAL PRODUCTIVO: Es la actividad destinada a servir como lugar de vivienda y adicionalmente, admite actividades productivas como sustento económico de la misma.

USO RURAL: Es el asignado para la explotación de los recursos naturales a través de actividades agrícolas, ganaderas y forestales como insumos de abastecimiento.

USO SALA DE VELACIÓN O FUNERARÍA: Es el establecimiento que brinda servicios mortuorios o exequiales con o sin preparación de cadáveres.

USO URBANO: Es el asignado al interior del perímetro de servicios y orientado a las actividades básica residencial, productiva comercial e industrial como soporte económico y generador de empleo, y dotacional de apoyo institucional como servicios de protección social, así como las áreas protegidas, oxigenantes y amortiguadoras de preservación ecológica ambiental.

VALLA: Es el anuncio temporal de apreciación visual ubicado en espacios exteriores y utilizado como medio de difusión o propaganda con fines comerciales, culturales, cívicos, turísticos, informativos o con propósitos similares de interés general o particular.

VECINOS: Son vecinos los propietarios, poseedores y tenedores de los inmuebles o predios colindantes, para los efectos previstos en el Artículo 65 de la Ley 9 de 1989.

VEREDA: Es la superficie territorial conformada por parcelas rurales y pequeñas centros poblados de baja densidad o viviendas dispersas que sirven de alojamiento a la población campesina que subsiste del aprovechamiento de los recursos naturales.

VÍA: Es el trazado geométrico o superficie destinada para el desplazamiento de vehículos, carga y peatones.

VÍA ARTERÍA: Es el sistema que por sus características de diseño, función y conexión, soporta especialmente el tráfico rápido o pesado, regula el transporte colectivo público y de carga, estructura las actividades de uso e interrelaciona el municipio con la región y la nación.

VÍA FÉRREA: Es el sistema de vía arteria de carrilera para la operación del tren, soporta un transporte de carga y pasajeros, independiente y alterno al sistema vial arterial y conecta el municipio con el departamento y la nación.

VÍA LOCAL: Es el sistema que por sus características de diseño, función y conexión, soporta especialmente el tráfico liviano y lento, regula el transporte privado, estructura los desarrollos urbanísticos y se interrelaciona entre ellos, entre sectores o barrios.

VÍA OBLIGADA: Es la vía arteria o local principal que conecta un predio o terreno a otras actividades urbanas o rurales.

VÍA PAISAJÍSTICA: Es la vía que por sus características de diseño y función especial interconecta la malla verde ambiental urbana y rural.

VÍA PARA CICLOVÍA: Es el sistema de vía exclusiva para el transporte o desplazamiento de personas en bicicletas.

VÍA PRIVADA: Es la vía local secundaria e interna de un predio o edificación que permite acceso exclusivo y bajo control para sus propietarios o usuarios.

VÍA PÚBLICA: Es la vía arterial, local principal y secundaria que permite libre acceso y circulación como espacio público de propiedad de la nación, departamento o municipio.

VÍA VEREDAL: Es el sistema que por sus características de diseño, función y conexión, soporta especialmente el tráfico pesado o liviano, regula el transporte público y privado, estructura el suelo rural e interrelaciona éstos, entre centros de acopio, el suelo urbano, intermunicipal o regional y la nación; sin embargo se denomina camino veredal, cuando sólo permite el paso de personas y animales.

VITRINA: Es el anuncio permanente de apreciación visual ubicado en espacios exterior o interior y utilizado para exhibición de productos como medio de difusión o propaganda con fines comerciales, culturales, cívicos, turísticos, informativos o con propósitos similares de interés general o particular.

VOLADIZO: Es la parte de la edificación que a partir del segundo piso sobresale del paramento de construcción del primer piso, sin apoyos visibles y como protección del peatón.

ZAGÚAN O PORCHE: Es el espacio cubierto que sirve de vestíbulo de acceso a una edificación.

ZÓCALO: Es el muro bajo del cerramiento o elemento ornamental pintado o en relieve de la pared o muro.

ZONA DURA: Es la superficie de terreno como área construida de piso con material antideslizante, rígido y durable, con niveles y rejillas desmontables o sumideros de evacuación y conducción de aguas lluvias.

ZONAS PROTEGIDAS PARA LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS: Los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas combustible domiciliario, telecomunicaciones, aseo y recolección de basuras, infraestructura conformada por los siguientes componentes o elementos, así:

1. SISTEMA DE ACUEDUCTO: Los componentes son los siguientes:
 - a. Fuentes de abastecimiento de agua superficial o subterránea en cauces de ríos, embalses o pozos.

- b. Aducción el medio que transporta el agua cruda por flujo libre o a presión.
- c. Planta de tratamiento como medio de proceso potencializador del agua.
- d. Tanque de almacenamiento como reserva del agua, regulador del suministro y atención para emergencias.
- e. Estación de bombeo es el medio de aumentar la presión de conducción del agua.
- f. Redes es el conjunto de instalaciones y tuberías de distribución del agua.
- g. Acometida es la conexión domiciliaria.
- h. Cajas de válvulas o control para medición de presión y caudal.
- i. Hidrantes salida de la red de acueducto para abastecer de agua al cuerpo de bomberos en caso de incendio.

2. SISTEMA DE ALCANTARILLADO: Los componentes son los siguientes:

- a. Caja de Inspección domiciliario como medio de recepción de las aguas residuales y aguas lluvias.
- b. Acometida domiciliaria es la tubería que conecta y transporta las aguas residuales y aguas lluvias desde la caja de inspección hasta la red.
- c. Red de colectores es el medio de evacuación de aguas residuales, pluviales o combinadas, constituido por conductos cerrado y subterráneo tipo box-culvert interceptor de aguas negras y canal abierto o cerrado como interceptor de aguas lluvias como medios de conducción a las plantas de tratamiento o entrega final a un cauce natural, respectivamente.
- d. Pozos de inspección que permite el control e inspección de los colectores.
- e. Aliviador de separación es el medio de separar caudales, bien sea, por capacidad hidráulica del colector o por aguas combinadas.
- f. Cámara de caída es el medio que da continuidad del flujo cuando hay diferencia de alturas en la tubería respecto a la tubería de salida.
- g. Planta de tratamiento como medio de proceso de aguas residuales por colectores cerrados o a cielo abierto.
- h. Sumidero es el medio de captar las aguas de escorrentía que reciben las cunetas de las vías y las conducen a los colectores o pozos de inspección.

3. SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Los componentes son los siguientes:

- a. Fuentes de generación es el conjunto de recursos físicos y naturales que por proceso técnico especializado produce energía eléctrica.
- b. Equipos de transformación como medio que transforma la energía producida en diversos niveles de utilización.
- c. Redes y líneas de transmisión como medio de conducción de energía desde el centro de generación hasta la infraestructura de consumo.
- d. Zonas de seguridad es el límite en torno a las líneas de transmisión o distribución que presenta peligro por su misma naturaleza.
- e. Infraestructura de consumo constituido por conducción de energía a través de postes o subterránea que la distribuye y conecta a transformadores o subestaciones eléctricas como medio de acometida domiciliaria.

- f. Caja de fusibles y contador como medio de control y medición del consumo domiciliario, respectivamente.
4. SISTEMA DE GAS COMBUSTIBLE: Los componentes son los siguientes:
 - a. Fuentes naturales de recurso natural disponible que por proceso de extracción técnica especializada produce gas natural.
 - b. Red de conducción a presión determinada que lo transporta a estaciones.
 - c. Estación es el centro de regulación y medición del gas natural para distribución a las redes de consumo.
 - d. Redes de consumo como medio de conducción a estaciones de servicio y acometida domiciliaria.
 5. SISTEMA DE TELECOMUNICACIÓN: Los componentes son los siguientes:
 - a. Torres de captación, antenas de emisión y recepción de ondas que por medio de equipos especializados transforma el sonido como proceso de comunicación.
 - b. Red de conducción que transporta el sonido a la central de distribución.
 - c. Central de distribución como medio de conducción y distribución a la red de consumo.
 - d. Red de consumo como medio de acometida domiciliaria.
 6. SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURAS: Los componentes son los siguientes:
 - a. Transporte vehicular como medio de recolección puerta a puerta de residuos sólidos producidos por los usuarios del sistema.
 - b. Sitios de tratamiento como basurero donde se clasifican los residuos sólidos para su posterior proceso de reciclaje.
 - c. Disposición de desechos como relleno sanitario o tratamiento especial de saneamiento e higiene que controla y evita daños al medio ambiente.

ZONAS PROTEGIDAS PARA LA INFRAESTRUCTURA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS: Los sistemas de abastecimiento, terminal de transporte, servicios funerarios, infraestructura conformada por los siguientes componentes o elementos, así:

1. EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS ESPECIALES: Corresponde a la dotación de servicios básicos para la provisión y función del municipio, siendo los siguientes:
 - a. ABASTECIMIENTO: Corresponde a la estructura física especializada para plaza de mercado como centro de abastos de productos naturales o procesados provenientes del campo e industrias, donde son clasificados y distribuidos para venta directa del usuario y/o centros menores de consumo, además podrá contener recintos de feria para difusión y exhibición de productos.
 - b. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA: Corresponde a las estructuras físicas para servicio de gestión, desarrollo administrativo y atención ciudadana, tales

como, la Alcaldía, sedes de servicios públicos, notaría y demás organismos de administración pública.

- c. FUNERARIO: Corresponde a los cementerios como áreas verdes o bóvedas destinadas para el entierro o cremación de seres humanos y como estructura física especializada de servicios, tales como, administración, capilla o iglesia, sala de velación, funeraria, horno crematorio y demás organismos inherentes a su función.
 - d. SEGURIDAD CIUDADANA: Corresponde a la estructura física especializada que salvaguarda las personas y bienes, tales como defensa civil, estación de policía, cuarteles militares, defensa civil, penitenciaria o cárcel y demás organismos inherentes a su función.
 - e. TRANSPORTE: Corresponde a la estructura física para terminal o estación de transbordo férrea como centro de recepción del transporte o transborda de pasajeros y carga.
2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Corresponde a la dotación de servicios básicos de atención social y bienestar de la comunidad del municipio, siendo los siguientes:
- a. BIENESTAR: Corresponde a las estructuras físicas para información, orientación y prestación de servicios a grupos de familia, infantes, tercera edad, discapacitados, minorías étnicas, etc., como actividad de apoyo o ayuda colectiva ciudadana.
 - b. CULTURAL: Corresponde a las estructuras físicas para difusión, conocimiento artístico, fomento de cultura y turismo como actividad social.
 - c. EDUCATIVO: Corresponde a las estructuras físicas para formación intelectual y capacitación para el desempeño calificado, técnico, profesional y especializado.
 - d. SALUD: Corresponde a las estructuras para la prevención y atención médica o quirúrgica con régimen ambulatorio o con hospitalización.
 - e. RECREATIVO Y DEPORTIVO: Corresponde a las estructuras físicas para la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y deporte de alto rendimiento deportivo como actividad de esparcimiento.
 - f. RELIGIOSO: Corresponde a la estructura física para la práctica de diferentes cultos como actividad de vida espiritual.

ZONA VERDE: Es la superficie de terreno como área protegida y destinada como espacio libre engramado o empradizado, arborizado, ornamental, paisajística y ambiental con destino a la recreación activa, pasiva o visual con libre acceso público o restringido de carácter público, comunal o privado, constituida por los parques de barrio, zonas verdes de vías arterias y recreativas del sector educativo, jardines y antejardines.

ZONA VIAL: Es la superficie de terreno como área protegida y destinada al desplazamiento de personas y vehículos para transporte pesado, masivo, liviano o especializado para bicicletas, constituidas por los siguientes elementos:

1. Calzada o calzadas de circulación vehicular y para redes de servicio.
2. Separador central y/o separador lateral para calzada de servicio.
3. Andenes o aceras para circulación peatonal.
4. Zonas verdes para instalaciones de las redes de servicio.

5. Intersecciones viales y peatonales a nivel o desnivel.
6. Bermas y cunetas laterales.
7. Adicionalmente tienen otros elementos complementarios como son:
 - a) Carril o calzada de servicio y zonas o bahías de parqueo.
 - b) Franja de protección ambiental, antejardín o jardines de carácter ornamental y paisajístico con destino a la recreación activa o visual con libre acceso público o restringido de privado comunal.

Dado en el Municipio de Mosquera, Departamento de Cundinamarca, a los doce (12) días del mes de Junio del 2.000.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

JOSE ALVARO ROZO CASTALLENOS
Alcalde Municipal

INDICE - DECRETO DE NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I	DISPOSICIONES GENERALES ART. 1º Objeto y Ambito de Aplicación ART. 2º Reglamentación y Categorías de Normas ART. 3º Terminología de las Normas
TITULO II	INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO ART. 4º Ubicación Territorial ART. 5º Perímetro Urbano y de Servicios ART. 6º Modelo de Ordenamiento Urbano y Rural ART. 7º Determinantes e Impactos
TITULO III	NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTONICAS
CAPITULO I	ELEMENTOS ESTRUCTURANTES ART. 8º Espacio Público ART. 9º Obligación de Zonas de Reserva ART. 10º Mobiliario del Espacio Público
SUBCAPITULO I	SISTEMA VERDE AMBIENTAL ART. 11º Malla Verde Ambiental ART. 12º Niveles de Amenaza y Riesgo
SUBCAPITULO II	SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE ART. 13º Red o Malla Vial ART. 14º Trazado Definitivo ART. 15º Ejes de Actividad ART. 16º Área de Influencia de Ejes
SUBCAPITULO III	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS ART. 17º Infraestructura de Servicios Sociales
CAPITULO II	DENSIDAD PREDIAL ART. 18º Densidad de Vivienda
TITULO IV	NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO
CAPITULO I	REGIMEN DE ACTIVIDADES ART. 19º Clasificación del Suelo Urbano ART. 20º Clasificación de Actividades de Uso ART. 21º Clasificación de Tipologías de Uso ART. 22º Adopción y Modalidades de Tratamiento ART. 23º Areas de Influencia y Categorías de Uso ART. 24º Asignación de Usos Permitidos
CAPITULO II	ESPACIO PUBLICO URBANO ART. 25º Espacio Público Urbanizado y sin Urbanizar

SUBCAPITULO I	CESION PARA EQUIPAMIENTO PUBLICO COLECTIVO ART. 26º Cesiones Tipo A y B para sectores sin urbanizar
SUBCAPITULO II	CESION PARA EQUIPAMIENTO PRIVADO Y COMUNAL ART. 27º Equipamiento Tipo B para sectores urbanizados
SUBCAPITULO III	ART. 28º Condiciones de Diseño ESTACIONAMIENTOS ART. 29º Exigencia de parqueos y condiciones de diseño
CAPITULO III	DIVISIÓN PREDIAL ART. 30º Lotificación o división predial
CAPITULO IV SUBCAPITULO I	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS DISEÑO VIAS ARTERIAL Y LOCALES ART. 31º Trazado Vial Urbano ART. 32º Zonas Adyacentes de las Vías
SUBCAPITULO II	ART. 33º Condiciones de Diseño REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS ART. 34º Condiciones de Diseño
CAPITULO V	NORMAS ARQUITECTONICAS ART. 35º Volumetría ART. 36º Cerramientos
CAPITULO VI	NORMAS DE CONSTRUCCIÓN EN GENERAL ART. 37º Requisitos de ubicación por impactos
CAPITULO VII	NORMAS DE ARQUITECTURA ART. 38º Condiciones de Diseño ART. 39º Normas Especiales
CAPITULO VIII	PLANES PARCIALES ART. 40º Marco Normativo de Prevalencia ART. 41º Objetivos ART. 42º Ambito Espacial de Aplicación ART. 43º Criterios Básicos ART. 44º Alcance y Componentes ART. 45º Desarrollo del Plan
TITULO V	NORMAS URBANISTICAS DE SUELO RURAL
CAPITULO I	REGIMEN DE USOS DEL SUELO RURAL ART. 46º Clasificación del Suelo Rural ART. 47º Clasificación de usos ART. 48º Clasificación de Categorías ART. 49º Adopción y Modalidades de Tratamiento ART. 50º Asignación de Usos Permitidos
CAPITULO II	NORMAS DE PARCELACION RURAL ART. 51º Suelo Rural y Suburbano ART. 52º Trazado Vial Rural ART. 53º Densidad e Índice de Ocupación

ART. 54º Industria Jardín

TITULO VI

NORMAS DE PROCEDIMIENTO

CAPITULO I

AMBITO DE APLICACIÓN Y OBLIGATORIEDAD

ART. 55º Ambito de Aplicación

ART. 56º Obligatoriedad de Licencia

CAPITULO II

COMPETENCIA Y GESTION

ART. 57º Tipos de Gestión

ART. 58º Competencia Expedición Licencias

ART. 59º Vigencia de Licencias

CAPITULO III

LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION

ART. 60º Solicitud de Licencias

ART. 61º Contenido de Aprobación de las Licencias

ART. 62º Identificación de las Obras

ART. 63º Procedimiento Administrativo

ART. 64º Disposiciones de carácter especial

ART. 65º Tramite de Licencias

ART. 66º Competencia Municipal

ART. 67º Revocatoria Directa

CAPITULO IV

GESTIONES ESPECIALES

SUBCAPITULO I

RESERVA DE AREAS DE AFECTACIONES

ART. 68º Zonas de Reserva

SUBCAPITULO II

DECLARATORIA DE CONSERVACIÓN URBANISTICA

ART. 69º Conservación de Estilo

SUBCAPITULO III

DECLARATORIA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ART. 70º Vivienda de Interés Social

SUBCAPITULO IIV

LEGALIZACION Y RECONOCIMIENTO

ART. 71º Asentamientos de origen informal

ART. 72º Reubicación de Asentamientos

ART. 73º Proceso de Reconocimiento

SUBCAPITULO V

PLANES PARCIALES Y RENOVACIÓN URBANA

ART. 74º Proceso de gestión

ART. 75º Mecanismos e Incentivos

CAPITULO V

CONTROL Y SANCIONES

ART. 76º Vigilancia y Control

ART. 77º Infracciones Urbanísticas

ART. 78 Imposición Sanciones

ART. 79º Sanciones Urbanísticas

ART. 80º Restitución de Elementos del Espacio Publico

ART. 81º Adecuación de las Normas

CAPITULO VI

DISPOSICIONES VARIAS

ART. 82º Incorporación del Suelo de Expansión Urbana

ART. 83º Usos del Suelo Urbano

ART. 84º Sujeción al PBOT.

ART. 85º Vigencia Transitoria de las Normas

ART. 86º Creación del Comité de Planificación

ART. 87º Facultades Especiales

ART. 88º Adopción del Decreto de Normas

ART. 89º Orden de Impresión y Publicación

