



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

DECRETO REGLAMENTARIO NO. 108 DE JUNIO 04 DE 2010

POR EL CUAL, SE COMPLEMENTA Y MODIFICA LA REGLAMENTACIÓN GENERAL 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, Decreto 4002, el Decreto 546 de 2.005, Decreto 564 del 2.006, Decreto 1469 de 2010, Decreto 2186 de 2.006, Decreto 097 del 2.006, Decreto 4397 de 2006, el Acuerdo No 28 de Diciembre 30 de 2.009 y demás normas vigentes concordantes, expide el siguiente:

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

CAPITULO I. PORCENTAJE OBLIGATORIO DE AFECTACIONES.

ARTÍCULO 1.- 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, y las destinadas para espacio público y equipamientos colectivos.
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.

PARAGRAFO 1.- CESIONES OBLIGATORIAS. Todo proyecto de urbanización que se desarrolle en suelo urbano, de expansión o en sectores de consolidación con déficit de espacio público tienen la obligación de proveer las cesiones públicas (Cargas locales) de vías locales, espacio público y equipamiento colectivo. En concordancia con el Decreto 1469 de 2010 la norma que lo adicione, modifique o sustituya, estas podrán ser compensadas en obras que beneficien al municipio y que tengan relevancia de interés colectivo, tales como construcción de obras, adquisición de bienes muebles e inmuebles y que resulten equivalentes a las áreas a compensar.

Compensaciones de las cesiones obligatorias:

1. Es viable realizar pagos compensatorios en terreno, siempre y cuando se localicen en los predios destinados para tal fin por la Administración Municipal.
2. En caso de que la Administración Municipal establezca la necesidad de una obra importante para la comunidad, podrá determinar el pago de parte de esta en dinero, para la consolidación de tal obra.
3. Cuando el total del área de la cesión sea inferior a 2000 m², el propietario podrá pagar a la Administración Municipal el valor de esta área a precio comercial contabilizándose el equipamiento a que haya lugar.

PARÁGRAFO 2.- 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 3.- 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 4.- Sobre la estructura hidráulica no se permite ningún tipo de construcción, salvo el cruce de vías peatonal o vehicular.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

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

PARÁGRAFO 6.- La Secretaría 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 informar de ello al SIG e IGAC, Secretaría de Hacienda y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para lo de su competencia.

PARÁGRAFO 7.- En caso de que un predio se vea afectado por las proyecciones del plan vial establecido en el PBOT, la cesión obligatoria para parques y espacio público efectivo podrá ser del siete por ciento (7%) del área neta urbanizable y un diez por ciento (10%) podrá ser destinado para el sistema vial, lo anterior en concordancia con el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 564 de 2006.

PARÁGRAFO 8- En aquellos casos que se presenten afectaciones sobre predios declarados Monumentos Nacionales o de Conservación de Estilo, el Comité de Planeación 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.

CAPITULO II. REGLAMENTACION DE ANTEJARDINES Y FRANJAS DE PROTECCION AMBIENTAL, SENDEROS PEATONALES

ARTÍCULO 2.- MALLA VERDE AMBIENTAL. La malla ambiental se determina como un elemento físico estructurantes 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, elementos que se conecten con las zonas verdes de manejo y preservación de los recursos naturales orográficos e hídricas, y en consecuencia, su área de influencia crea una barrera ecológica para el control de impactos entre actividades de uso, así como la protección y preservación del medio ambiente con el fin de conservar y consolidar la vocación del suelo.

ARTÍCULO 3.- TRAZADO VIAL EN SECTORES CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION Y DE DESARROLLO. El desarrollo urbanístico para predios o lotes sin urbanizar y urbanizados deben contemplar la siguiente sección o perfil de vías de tipo arterial, local principal y local secundaria, así:

A. SOBRE VÍAS DE LA MALLA VIAL ARTERIAL.

1. PERFIL V1: Corresponde a una sección de 25.00 metros, conformada por 2 andenes de 4.50 mts cada uno, 2 calzadas de 6.50 mts cada una, que contendrán mínimo 4 carriles de tráfico mixto y un separador de 3 mts, todo esto contenido en el plano vial V1, en algunos casos se utilizarán vías V1c que tendrán como adicional la ciclo ruta que será de 3 mts.
2. PERFIL V2: Corresponde a una sección de 22.00 metros, conformada por 2 andenes de 6.50 mts cada uno, 1 calzada de 9.00 mts, que contendrá mínimo 2 carriles de tráfico mixto.
3. LÍNEA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE: Corresponde a una sección o franja de aislamiento de 20.00 metros a cada lado del eje de la vía.

B. ACCESO COMO VÍAS DE LA MALLA VIAL SECUNDARIA.

1. PERFIL V1a: Corresponde a una sección de 19.00 metros, conformada por 2 andenes de 3.00 mts cada uno, 2 calzadas de 6.00 mts cada una, que contendrán mínimo 4 carriles de tráfico mixto y un separador de 1 mt.
2. PERFIL V1b: Corresponde a una sección de 15.00 metros, conformada por 2 andenes de 3.00 mts cada uno, 1 calzada de 9.00 mts, que contendrá mínimo 2 carriles de tráfico mixto.
3. PERFIL V3: Corresponde a una sección de 18.00 metros, conformada por 2 andenes de 4.50 mts cada uno, 1 calzada de 9.00 mts, que contendrá mínimo 2 carriles de tráfico mixto.

C. INTERNAS COMO VÍAS DE LA MALLA VIAL LOCAL.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

1. PERFIL V5: Corresponde a una sección de 13.00 metros, conformada por 2 andenes de 3.25 mts cada uno, 1 calzada de 6.50 mts, que contendrá mínimo 2 carriles de tráfico mixto.

D. VIAS PEATONALES

1. Perfil mínimo de 3.00 metros

PARÁGRAFO 1.- Los proyectos por los sistemas de loteo o agrupación en sectores urbanizados y por urbanizar, se regulan por el diseño de la malla vial arterial y la malla vial secundaria; sin embargo, la malla vial local se rige por el existente en cada desarrollo para los sectores urbanizados, acometidas de acueducto, alcantarillado y alumbrado público, además, facilidades para minusválidos. Los proyectos desarrollados por el sistema de agrupación podrán plantear senderos peatonales internos con dimensiones mínimas de 3 metros como complemento de las vías vehiculares internas dentro de las categorías definidas en el presente Decreto.

PARÁGRAFO 2.- El área de protección ambiental forma parte del espacio público ambiental de la vía y en el evento de que el trazado de la malla vial arterial y la malla vial secundaria afecte edificaciones, dicha área se debe adquirir por el valor comercial por parte del municipio.

PARAGRAFO 3.- Mediante el Acuerdo 028 de 2009, se adopto el Plan vial que corresponde al Plano oficial No 6, el cual establece los alineamientos generales de las vías, el tipo y perfiles correspondientes. Atendiendo a estos requerimientos la Administración municipal de Mosquera, a partir de los estudios técnicos correspondientes, queda facultada para establecer, ajustar y declarar las afectaciones y las acciones pertinentes para la gestión y la ejecución de las obras tendientes a la Malla Vial Principal y local del Municipio de Mosquera.

ARTÍCULO 4. CONDICIONES DE LAS ZONAS ADYACENTES A LAS VIAS COMO ESPACIO PÚBLICO DE CARÁCTER VISUAL. Son franjas de cesión gratuita y no edificable que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato.

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

A. SOBRE VIAS ARTERIAS

1. V1 EJES DE ACTIVIDAD EN SECTORES 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. V1 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. V2 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 SECUNDARIAS

1. MALLA VIAL SECUNDARIA 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. V1a VIA SECUNDARIA DE ACCESO PARA LOS DEMAS SECTORES: Antejardín de 1.50 metros y deben contemplar zonas de parqueo y bicicletas adyacentes a las mismas para las actividades de uso institucional, comercial e industrial.
 - b. V1b VIA SECUNDARIA DE ACCESO PARA EL SECTOR RESIDENCIAL: Antejardín de 2.00 metros y opcionalmente, deben contemplar zonas de parqueo y bicicletas adyacentes a las mismas para la actividad de uso residencial.
 - c. MALLA VIAL LOCAL EN SECTORES SIN URBANIZAR: Denominadas V3, las cuales tienen el carácter de vías internas del desarrollo urbanístico sin antejardín.

C. SOBRE VIAS LOCALES



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

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

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

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

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

ARTICULO 5. NORMAS APLICABLES A LOS ANTEJARDINES

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardín.
2. Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
3. Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.
4. No se permiten escaleras ni rampas en los antejardines.
5. En zonas con uso comercial y de servicios, en las cuales se permita el uso temporal del antejardín, éste se deberá tratar en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y mediante un diseño unificado en los costados de manzana.
6. Los antejardines de los establecimientos comerciales podrán habilitarse para el uso temporal, cuando en la vía en la cual se desarrolla la actividad comercial, se haya construido el respectivo proyecto integral de recuperación del espacio público, incluyendo dichos antejardines.
7. En ningún caso el uso temporal del antejardín podrá interferir la circulación peatonal sobre el andén.
8. El uso del antejardín no confiere derechos adicionales sobre el espacio utilizado.
9. No se permite el cerramiento de antejardines en zonas con uso comercial y de servicios.
10. En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines, cuando cumpla como mínimo con las siguientes condiciones:
 - a. 90% de transparencia,
 - b. 1.30 metros de altura máxima, con un posible zócalo hasta de 0.40 metros.

La aprobación de estos cerramientos es exclusiva de la Secretaría de Planeación.

11. En predios institucionales, las condiciones técnicas del cerramiento del antejardín lo definirá la Secretaría de Planeación y territorio.

PARAGRAFO 1. Se entiende por proyecto integral de recuperación del espacio público, el diseño, la arborización, la localización del mobiliario urbano, la iluminación, el tratamiento de pisos en andenes y antejardines, el manejo de calzadas vehiculares y, en general, la organización de los elementos de espacio público de paramento a paramento.

PARAGRAFO 2. En vías hasta de V1, V2, y V1a. Para desarrollos de vivienda de interés social, el antejardín no podrá ser menor de 1.50 Mts. Considerado espacio público incluido dentro de una separación máxima entre fachadas igual al ancho de la vía. Sobre la resultante de la aplicación de los voladizos permitidos.

En ningún caso la distancia entre fachadas de edificaciones con frente sobre la vía pública podrá ser inferior a diez (10.00) metros en el primer piso en los demás pisos será la resultante de la aplicación de los voladizos permitidos

PARAGRAFO 3. Por lo menos el 70% del área de antejardín debe ser diseñado como área libre empedrada y dotado de vegetación ornamental.

PARAGRAFO 4. Los predios que sean urbanizados en sectores ya desarrollados, donde no se exigió la franja de control ambiental, se deberá ceder una franja de terreno para control ambiental de 5 metros de ancho como mínimo, buscando empatar con el paramento de



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

construcción definido en licencias de urbanización y construcción expedidas y desarrolladas de conformidad con las normas originales de la urbanización.

PARAGRAFO 5. Las áreas de control ambiental o aislamiento en predios que adelanten proceso de urbanización mediante plan parcial o que realicen cesiones al espacio público por estar sometidos al tratamiento de desarrollo no se contabilizarán como parte de las cesiones obligatorias gratuitas para parques y equipamientos.

ARTICULO 6. ESTRUCTURA. Para los fines del presente Plan de Ordenamiento, los espacios peatonales están constituidos por los bienes de uso público destinados al desplazamiento, uso y goce de los peatones, y por los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles de propiedad privada que se integran visualmente para conformar el espacio urbano. Tienen como soporte la red de andenes, cuya función principal es la conexión peatonal de los elementos simbólicos y representativos de la estructura urbana.

ARTICULO 7. COMPONENTES.

Los espacios peatonales estructurantes son:

1. Las plazas y plazoletas
2. La red de andenes
3. Las vías peatonales
4. Las zonas de control ambiental, los separadores, los retrocesos y otros tipos de franjas de terreno entre las edificaciones y las vías.
5. Los paseos y alamedas
6. Los puentes y túneles peatonales

ARTICULO 8. NORMAS GENERALES APLICABLES A LOS ESPACIOS PEATONALES. Se deberán eliminar todos los elementos y estructuras que obstaculicen la continuidad del espacio peatonal salvo aquellos de amoblamiento urbano. Los espacios peatonales no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal.

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

Los espacios peatonales no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal.

ARTÍCULO 9. Normas para la red de andenes. Los andenes deberán ser diseñados y contruidos dando cumplimiento a las siguientes normas:

1. Continuidad y tratamiento
 - a. Todos los andenes deberán ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes. Su diseño y ejecución deberá garantizar el desplazamiento de personas con alguna limitación.
 - b. Los accesos a los predios deberán respetar la continuidad de los andenes.
 - c. Los andenes que hacen frente a las estaciones de servicio, centros comerciales y construcciones que por sus características permiten el acceso de vehículos al interior del predio, deberán cumplir con esta norma.
2. Red peatonal: En los sectores en que se desarrollen planes parciales de expansión se definirá una red de espacios verdes públicos dentro de las manzanas para garantizar la continuidad del espacio público, la estructuración de los equipamientos de vecindario y la conexión con los parques vecinales y de bolsillo y otros espacios de interés para la comunidad.
3. Estacionamientos: No se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes.
4. Rampas: Las rampas de acceso a los sótanos de las edificaciones públicas o privadas deberán iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.

PARÁGRAFO 1. Las personas públicas o privadas que intervengan o deterioren mediante cualquier acción los andenes, deberán reconstruirlos integralmente, cumpliendo con las especificaciones de diseño establecidas. Esta obligación deberá quedar consignada



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

específicamente en el acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia de intervención del espacio público o la licencia de excavación.

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

ARTÍCULO 10. Normas para alamedas. Las alamedas son franjas de circulación peatonal arborizadas y dotadas del respectivo mobiliario urbano. Dentro de su sección podrán contener ciclorrutas. Se regulan por las siguientes disposiciones:

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

ARTÍCULO 11. Mantenimiento, dotación, administración y preservación del espacio público Alamedas, paseos peatonales, separadores, andenes, puentes, enlaces y zonas de control ambiental. La Administración Municipal deberá elaborar un plan de administración, mantenimiento, dotación y preservación de este tipo de espacios públicos.

CAPITULO III. REGLAMENTACIÓN DE PARQUEADEROS, ZONAS DE PARQUEO, SÓTANOS, SEMISÓTANOS, PARQUEADEROS PÚBLICOS.

SUBCAPÍTULO I CUPOS DE ESTACIONAMIENTO

ARTÍCULO 12 - Exigencia de Estacionamientos. Todos los predios destinados a los diferentes usos permitidos en los distintos Tratamientos establecidos en el plan de ordenamiento, deben cumplir con la cuota de Estacionamientos cubiertos o al aire libre, de acuerdo con los sectores de demanda de parqueo establecidos en el Plan de Ordenamiento territorial y en las fichas normativas que lo desarrolle.

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

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

ARTÍCULO 13 - La Secretaria de Planeación Municipal reglamentará las condiciones y exigencias para el desarrollo de estacionamientos provisionales de las edificaciones en obra, con el fin de garantizar durante el período de construcción. El abastecimiento de materiales e insumos, así como la correcta disposición de los materiales de desecho dentro del paramento de los predios para eliminar la ocupación del espacio público.

ARTÍCULO 14 - Cuando los cupos de estacionamiento no puedan proveerse al interior de las edificaciones o lotes individuales, deben ser resueltos al interior de la urbanización en zonas públicas o en zonas comunales especialmente diseñadas y aprobadas para tal fin.

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

ARTÍCULO 15 - Aplicación de la norma en edificaciones de usos mixtos, ampliaciones y cambio de uso.

1. Cuando la edificación sea destinada a más de un uso, el número mínimo de cupos de estacionamiento es el resultante de la suma de los cupos exigidos para los distintos usos, en proporción al área destinada para cada uno de ellos.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

2. La exigencia de estacionamientos contemplada en el presente decreto, es aplicable a las edificaciones que sean objeto de ampliación. Los nuevos cupos de parqueo son los correspondientes al área de la ampliación.
3. Las edificaciones que contemplen cambio de uso total o parcial, deben cumplir con la cuota de estacionamientos exigida para el nuevo uso.

SUBCAPÍTULO II CONDICIONES URBANO - ARQUITECTÓNICAS Y TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 16 - Los cupos de estacionamiento deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

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

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

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

- e. PARA INDUSTRIA: Vehículos livianos: 4.50 Mts X 2.25 Mts,

Vehículos pesados: 12.00 Mts X 3.50 Mts.

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

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

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

ARTICULO 17 - Las Áreas de Estacionamiento deben tener piso pavimentado en asfalto o concreto o piso adoquinado, con la base de sustentación debidamente compactada en su totalidad, y con la respectiva señalización de piso que permita diferenciar las zonas de circulación y de parqueo.

ARTICULO 18 - El ancho mínimo del acceso a los garajes situados al interior de los predios, es de cinco (5) mts para proyectos con más de treinta (30) cupos. Para proyectos con treinta (30) cupos o menos, es de 3.50 mts. Para los unifamiliares y bifamiliares puede ser de 2.50 mts mínimo.

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

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

ARTICULO 19 - Las rampas de acceso vehicular pueden tener una inclinación máxima del 20%, y deben iniciar su desarrollo a partir del punto definido en los decretos comunes reglamentarios o de asignación de tratamiento. Esta misma inclinación es la máxima admitida para rampas de parqueo en semisótanos, sótanos y altura.

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

ARTICULO 20 - En ningún caso el acceso a los estacionamientos puede generar cambios de nivel en el área de andén. La diferencia de altura entre la calzada y el nivel de andén deber ser resuelta mediante el tratamiento de sardinel y rampa con material de piso en una profundidad máxima de noventa centímetros (90), tal como se indica en el Gráfico No. 3, anexo.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

ARTICULO 21 - La altura mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2.20 mts para vehículos livianos y de 3.00 mts para vehículos pesados, salvo las excepciones para vehículos con dimensiones especiales.

ARTICULO 22 - Los estacionamientos privados y de servicio al público para vehículos livianos, en todos los sectores, pueden ubicarse en las áreas de antejardín, siempre y cuando se cumpla, además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores, con las siguientes:

1. Que la Secretaria de Planeación Municipal no haya previsto bahías de parqueo en la zona de proyección de los antejardines respectivos.
2. Que la profundidad mínima del antejardín en la zona en que se planteen los estacionamientos sea de cinco (5) Mts. En su defecto esta dimensión se puede completar con retrocesos del paramento del primer piso en el tramo en que se planteen los estacionamientos.
3. Que el área de la zona de antejardín utilizada para estacionamientos o para accesos a estacionamientos interiores no sobrepase el 70% del área total del antejardín. El 30% restante debe ser tratado como zona arborizada.
4. Que la Secretaria de Planeación Municipal apruebe el diseño de área de antejardín, incluyendo arborización y cerramientos, como parte integral del tratamiento del Espacio Público (andenes, vías, parques, etc.).
5. En ningún caso se puede cubrir la zona de antejardín, salvo los voladizos permitidos por la norma.
6. Que las zonas de acceso peatonal y vehicular queden claramente diferenciadas de los estacionamientos.
7. Que en concepto de la Secretaría de Planeación Municipal, el parqueo sobre antejardines no interfiera con la circulación peatonal y/o vehicular de las vías en las cuales se localiza.

SUBCAPÍTULO III ALTERNATIVAS PARA LA PROVISIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 23 - Las edificaciones que no puedan proveer los cupos de estacionamientos requeridos por razones técnicas restricciones urbanísticas o déficit de área predial, no serán exonerados de su obligación, pero pueden optar para su cumplimiento por una de la siguiente alternativa:

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

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

SUBCAPÍTULO IV ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 24 - Definición. Los estacionamientos públicos son áreas o edificaciones destinadas a estacionamiento de vehículos para servicio al público, localizados en predios privados o zonas de uso público, cuyo promotor puede ser la administración pública o el sector privado. De esta definición se excluyen las áreas de estacionamiento que toda edificación debe prever para sus usuarios o visitantes.

ARTÍCULO 25 - Clasificación. Los estacionamientos públicos se clasifican, para efectos de su diseño y localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

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

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

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



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

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

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

SUBCAPÍTULO V NORMAS GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS DESARROLLADOS EN PREDIOS PRIVADOS

A. DE ORDEN URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

ARTICULO 26 - Los estacionamientos públicos pueden desarrollarse en superficie o en edificaciones especializadas diseñadas y aprobadas para tal fin, y construidos en sótanos, semisótanos y/o en altura.

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

ARTICULO 27 - Los estacionamientos públicos clasificados en los grupos 3 y 4 que sean destinados a vehículos de transporte público y de carga, tendrán restricciones de localización en las áreas de actividad residencial, en la zona histórica, en zonas de conservación urbanística y en las áreas que, a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal, tengan limitaciones por capacidad vial o de otro tipo.

ARTICULO 28 - En las áreas o edificaciones especializadas para estacionamiento, se permiten como usos complementarios, dentro del predio, la actividad comercial de instalaciones anexas al servicio de parqueo, como lavado, engrase, llenado, montallantas, electricidad y mecánica automotriz, previa aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal. Tales actividades no se permiten en estacionamientos provisionales en lotes no edificados.

ARTICULO 29 - Los estacionamientos provisionales en lotes no edificados, no pueden ocupar el área de antejardín, o áreas afectadas por retrocesos o rectificación de paramentos. El cerramiento del lote debe ubicarse estrictamente sobre el paramento de construcción definido para el costado de manzana por la Secretaría de Planeación Municipal. El incumplimiento de esta disposición es causal para revocar el Concepto de uso del suelo del establecimiento.

ARTICULO 30 - Todos los estacionamientos públicos deben cumplir con las normas municipales relacionadas con el manejo del Espacio Público y en especial, con las disposiciones sobre cerramientos, tratamiento de andenes, arborización y señalización.

ARTICULO 31 – Dentro del equipamiento comunal, deben preverse obligatoriamente servicios sanitarios para los usuarios del parqueadero.

B. SEÑALIZACIÓN E INFORMACIÓN

ARTICULO 32 – Los estacionamientos públicos deben cumplir con las siguientes normas de señalización e información:

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

C. PROCEDIMIENTO

ARTICULO 33 – Los propietarios o representantes legales de los estacionamientos públicos, deben cumplir con las siguientes normas de procedimiento:

- Solicitar ante la Secretaría de Planeación Municipal la respectiva Licencia de Construcción, ampliación, modificación o adecuación.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

2. Solicitar ante la Secretaría de Planeación el concepto de Uso del Suelo, anexando los siguientes documentos:
 - Copia de la Licencia de Construcción, modificación o adecuación correspondiente.
 - Concepto favorable del Cuerpo de Bomberos.

La Secretaría de Planeación municipal expedirá el concepto de Uso de suelo, una vez se hayan cumplido todos los requisitos.

SUBCAPÍTULO VI ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS EN ZONAS DE PROPIEDAD Y USO PÚBLICO

ARTICULO 34 - Para generar áreas de estacionamiento en el Municipio, la Secretaría de Planeación Municipal podrá adoptar planes locales, o por zonas, destinados a proveer parqueaderos en superficie o sótanos, ubicados en zonas de uso público. Dichos planes deberán ser aprobados por la Alcaldía.

ARTICULO 35 - Los estacionamientos públicos de superficie proyectados y permitidos en calzadas, bahías, separadores, sobreanchos o zonas de aislamiento de vías o en zonas duras de Espacios Públicos, no podrán suprimir la arborización ni elementos de valor histórico o de arte urbano existentes en dichas áreas.

ARTICULO 36 – Los estacionamientos públicos en sótanos o semisótanos, proyectados y permitidos en el subsuelo de áreas de propiedad y uso público no podrán alterar o suprimir los valores ambientales existentes sobre la superficie, o elementos de valor histórico, urbanístico o de arte urbano.

En caso de que la realización del proyecto implique modificaciones de redes subterráneas de servicios públicos o cualquier otro elemento destinado al uso público, dicho proyecto deberá incorporar los diseños técnicos y los presupuestos correspondientes para poder ser aprobados, por las empresas de servicio público respectivos.

ARTÍCULO 37 - La Alcaldía podrá celebrar convenios o contratos para la construcción de estacionamientos públicos en áreas de propiedad de uso público, bajo las condiciones y modalidades establecidas por la Ley.

CAPITULO IV. REGLAMENTACION ZONAS DE CESION PUBLICAS OBLIGATORIAS, UBICACIÓN, AREAS MINIMAS, DESTINACION, COMPENSACION

ARTICULO 38 – Normas generales del Tratamiento de Desarrollo

Los predios sujetos a este tratamiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Generación de espacio público. En los terrenos en los que se adelanten procesos de urbanización, se deberán prever con destino a la conformación del espacio público, como mínimo las siguientes áreas:

a. Las áreas para la malla vial local y para las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios que conectan la urbanización y las construcciones a las redes a cargo de las empresas de servicios públicos domiciliarios.

El suelo requerido para la construcción de vías de la malla vial arterial y para las redes matrices de servicios públicos, de conformidad con los sistemas de reparto de cargas generales que se definirá en el respectivo plan parcial u otro instrumento que desarrolle el plan.

La construcción de las infraestructuras e instalaciones anteriores se adelantarán con base en las normas técnicas establecidas para cada una de estas.

b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita, discriminadas así:

1) Las áreas de la malla vial local de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico.

2) Las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en 17% del área neta urbanizable, para parques (incluye espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas, paseos y alamedas, según definiciones del sistema del espacio público) y el 8% del área neta urbanizable para



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

equipamiento comunal público, debidamente amojonadas y deslindadas. Estas áreas podrán aumentarse para cumplir con los estándares de habitabilidad que se determinen para tal efecto.

3) Las áreas de cesión correspondientes a las franjas de control ambiental de la malla vial arterial, las cuales no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento.

4) Los usos dotacionales deberán prever el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público, a excepción de los usos dotacionales educativos existentes a la fecha de entrada en vigencia de la presente revisión y los equipamientos colectivos destinados a parques; esta cesión se hará con el fin de complementar andenes, crear plazas, plazoletas o alamedas que articulen dichos usos a la estructura urbana del Municipio, y no serán objeto de pago al Fondo compensatorio ni traslado.

Se aceptará el pago al fondo para el pago compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos, de las cesiones para espacio público y/o equipamientos cuya área sea menor o igual a 2,000 m².

Se aceptará la localización de las cesiones destinadas para parques en las zonas de manejo, suelo de protección y preservación ambiental, en un porcentaje de hasta el 30% del área a ceder, la cual deberá incrementarse en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar se cederán 2 metros en la zona de manejo, suelo de protección y preservación ambiental.

Se aceptará el traslado de hasta el 100% de la cesión obligatoria para equipamientos desde áreas no deficitarias hacia áreas deficitarias del municipio, identificadas en estudios de detalle y/o complementarios que así lo determinen.

2. Características de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.

a. Distribución espacial: El total de cesión exigida para parques en cada proyecto se distribuye en un 50 % en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 1.000 m². Se exceptúan los proyectos cuya cesión total sea inferior a 2.000 m², caso en el que el área de la cesión será la mínima admisible y se concentrará en un solo globo.

b. Acceso: En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular con continuidad vial.

c. Localización: No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, zonas de alto riesgo, o predios con pendientes superiores al 25%.

Los criterios para la localización de las cesiones serán los siguientes:

1) Complementar o conectar los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal, u otros elementos del sistema de espacio público.

2) Proveer áreas de espacio público cercanas a las zonas residenciales.

3) Proveer áreas de cesión cercanas a zonas residenciales vecinas que presenten déficit de espacio público y o de equipamientos.

d. Configuración Geométrica: Los globos de cesión pública para parques y equipamientos deben configurarse cumpliendo con las siguientes condiciones:

1) Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.

2) La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:

- Las cesiones con frente entre 20 y 50 metros deberán tener una profundidad máxima equivalente a tres (3) veces el frente y mínima de 20 metros.

- Las cesiones con frente mayor de 50 metros y menores a 100 metros, deberán tener una profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y mínima de la mitad del frente.

- Las cesiones con frentes superiores a 100 metros, se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial. Cuando el proyecto no esté sujeto a plan parcial, aplicará las condiciones establecidas en el inciso anterior.

- Se exceptúan de las normas relativas a configuración geométrica las cesiones públicas para parques dispuestos como alamedas, según disposiciones del Sistema de Movilidad y del Sistema de Espacio Público Construido y las zonas de cesión contiguas a los elementos que hagan parte



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

de la estructura ecológica principal. Las mismas no podrán superar el 50% del área total de cesión para parques.

- Las cesiones para equipamientos comunales públicos se regirán por las normas contempladas en el Sistema de Equipamientos y/o el plan maestro respectivo.

ARTICULO 39 - 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%

CAPITULO V. CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO PRIVADO Y COMUNAL

ARTÍCULO 40.- 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 Áreas Y Frentes.**

DIVISIÓN PREDIAL	AREA
Desarrollo: Sector Siete Trojes	Resultante del plan parcial.
Demás sectores :área rural	2 hectárea útil (Unidad Mínima de Actuación)

POR URBANIZACION EN SECTORES DE DESARROLLO

Descripción		Lote		Manzanas
Uso Principal	Tipología	Frente/MI	área/M2	área
		Mínimo	Mínimo	Máximo
Vivienda	VIS	3.5	35	1 ha



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

	Unifamiliar	4	40	
	Bifamiliar	10	100	
	Multifamiliar	10	200	
Comercio	todos los casos	6	60	1 ha
Industrial	Todos los casos	10	300	2.5 ha

DIVISION PREDIAL EN SECTORES CONSOLIDADOS

Descripción	Frente	Area
Unifamiliar	6	60
Bifamiliar	10	100
Multifamiliar	12	150

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 1. 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.

PARÁGRAFO 2. Los predios que hayan sido objeto de subdivisión predial no podrán realizar nuevas subdivisiones antes de tres años y solo podrán ser objeto de subdivisión por el sistema de desarrollo por Urbanización. Esta actuación se oficializara ante la Oficina de registro de instrumentos públicos dentro de los treinta días siguientes a la expedición del acto de aprobación de la subdivisión por parte del municipio.

PARÁGRAFO 3. 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 4.- En el sector centro histórico y sectores en proceso consolidación con carácter informal se reconoce la división predial existente antes de la vigencia del Acuerdo 020 de 2.006

PARAGRAFO 5.- Para predios con tratamiento de Desarrollo, tanto en suelo urbano, como en suelo de expansión, el área mínima para las manzanas, de conformidad al Area de Actividad, será la establecida en cada Unidad Básica de Planeamiento; sin embargo y con fines de carácter administrativo, se podrán plantear supermanzanas con area no superior a 3 Hectareas.

CAPITULO VI. DIVISIONES PEDIALES EN AREAS RURALES TIEMPO MINIMO ESTABLECIDO ENTRE SUBDIVISIONES DE UN MISMO PREDIO.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

ARTÍCULO 41.- MODALIDADES DE TRATAMIENTOS.- Para efectos de la aplicación del presente Decreto, se adoptan los tratamientos como modalidades de intervención o ejecución de obras que se pueden realizar en el suelo rural y suburbano, regulados por las actuaciones de parcelación y construcción en general, siendo las siguientes:

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

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

PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y DE ESTILO

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

PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y PAISAJISTICO

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

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

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

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

CAPITULO VII. RADIOS DE GIRO DE VIAS, CICLORUTAS, SENDEROS PEATONALES.

ARTÍCULO 42.- 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.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

6. Cuando un predio tenga sólo frente sobre vía del plan vial arterial podrá acceder a través de la franja de protección ambiental y podrá proyectar bahía o zona de parqueo para visitantes con calzada de servicio, siempre que traslade el área de antejardín contiguo a la protección ambiental.
7. Cuando la malla vial arterial se proyecte contigua a un inmueble de uso institucional de carácter permanente y diseñado para tal fin, el diseño de la vía no debe afectar dicho inmueble y sólo en el evento del cambio de destinación o uso diferente al institucional será susceptible de afectación.
8. Sobre vías del plan vial arterial no se admiten bahías de parqueo, sólo se permiten a través de calzadas de servicio o zonas de transición y cuando se presente como solución de diseño del espacio público, siempre que sean cedidas al municipio y no vayan en detrimento de la normal circulación vehicular y peatonal.
9. El diseño de las calzadas de servicio se debe proyectar paralelo al sistema arterial o prever zonas de transición para los empalmes con las vías del plan vial arterial y cuando por conformación del sector, el interesado podrá 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.

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

A. SOBRE VÍAS DEL PLAN LOCAL.

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

B. SOBRE VÍAS DEL PLAN ARTERIAL Y LOCAL.

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



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

6. Para absolver la altura del andén se debe proyectar una rampa con ancho de 0.50 metros y longitud igual al ancho del acceso de la edificación.
7. Cuando se contemple vía sin salida se debe proyectar como volteadero rectangular o circular con lado o radio de 9.00 metros mínimo y otras alternativas como diseño en T o Y.

C. SOBRE INTERSECCIONES VIALES.

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

D. SOBRE RADIOS DE GIROS.

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

E. SOBRE PUENTES PEATONALES.

1. El puente peatonal se debe prever especialmente sobre vías del plan vial arterial y local principal para los sectores o espacios que generan alta concentración de usuarios, especialmente para las actividades de uso comercial e institucional educativo y recreativo.
2. En sectores desarrollados se podrá generar afectación o fijación de nuevos paramentos de construcción de acuerdo a estudios o alternativas de diseño para la localización del puente peatonal.
3. Para el diseño del puente peatonal sobre una vía en ejecución o próximo a un cruce de vías para su localización se debe tener en cuenta, el proyecto definitivo de la vía o intersección para no interferir su futura construcción, el puente podrá ser prefabricado y desmontable con posibilidad de ampliación.
4. En todos los casos, el diseño del puente peatonal debe ser aprobado por el Comité de Planificación, en coordinación con las empresas de servicios públicos y cumplir con lo siguiente:
 - a. Presentar levantamiento topográfico, su diseño debe incluir localización de las redes de servicios, acotamiento y señalamiento del espacio público y amoblamiento urbano de sus alrededores hasta 50.00 metros a la redonda.
 - b. El estudio que sustente la localización, capacidad y accesos de acuerdo con el área servida.
 - c. El diseño debe evitar crear espacios cerrados o volúmenes pesados que impidan la visibilidad y seguridad del sitio, además debe contar con iluminación artificial.
 - d. La estructura de las escaleras o rampas y apoyos del puente deben estar a una distancia del sardinel de 1.50 metros mínimo para no limitar la capacidad de la vía y proporcionar protección al peatón.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

- 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.
6. 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.
 7. El mantenimiento y aseo del puente debe ser realizado por la entidad municipal competente.

F. SOBRE LAS CICLOVÍAS Y PASEO PEATONAL.

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

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

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

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

PARÁGRAFO 3.- El diseño de puentes peatonales y vehiculares e intersecciones, ciclovías y asignación de rutas, se debe coordinar y definir a través del Comité de Planeación.

PARÁGRAFO 4.- Los puntos identificados de conflicto vial se deben tener en cuenta para el diseño específico de las vías que lo generan, entiéndase 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 5.- 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 Planeación.

PARÁGRAFO 6.- 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 7.- 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



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

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.

CAPITULO VIII. NORMAS ARQUITECTONICAS: ALTURAS ENTRE PISOS, VOLADIZOS, EMPATES, AISLAMIENTOS PARA PREDIOS ESQUINEROS, ESCALERAS, CIRCULACIONES, PUERTAS, RAMPAS, SALIDAS DE EMERGENCIA, ILUMINACION Y VENTILACION DE ESPACIOS.

ARTÍCULO 43 - VOLUMETRÍA APLICABLE PARA VIVIENDA EN LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS. Las normas sobre urbanismo, arquitectura y construcción en general, en sectores y corredores o ejes viales de actividad con los tratamientos de conservación, consolidación y renovación urbana en áreas urbanizadas, así como para el tratamiento de desarrollo en áreas sin urbanizar, son las siguientes:

A. SECTOR CENTRO HISTÓRICO.

ALTURA:	- En pisos de acuerdo a la UPB respectiva - Para Usos Residenciales Máximo de 2.50 mts. - Para Usos Comerciales Máximo de 3.00 mts. - Para Usos Industriales Máximo de 3.50 mts.
ANTEJARDÍN:	- 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:	- No se permite sobre el espacio publico, sin embargo en el centro histórico, 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 SECTORES CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION URBANISTICA

ALTURA:	1 En pisos de acuerdo a la UPB respectiva - Para Usos Residenciales Máximo de 2.50 mts. - Para Usos Comerciales Máximo de 3.00 mts. 2 Para Usos Industriales Máximo de 3.50 mts.
ANTEJARDÍN:	3 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. 4 Cuando proyecte altura superior a 3 pisos deberá retroceder 0.50 metros por cada piso subsiguiente hasta una dimensión de 7.00



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

	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:	5 De acuerdo a la UBP respectiva. 6 Pozos de luz o patio interior con área de 9.00 M2 y lado no menor de 2.50 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:	7 No se permiten sobre espacio publico
EMPATES:	8 Empates estrictos de los planos de fachada o paramentos de construcción con edificación de 3 pisos considerada como permanente.

C.- EN LOS SECTORES CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO

ALTURA:	9 En pisos de acuerdo a la UPB respectiva - Para Usos Residenciales Máximo de 2.50 mts. - Para Usos Comerciales Máximo de 3.00 mts. 10 Para Usos Industriales Máximo de 3.50 mts.
ANTEJARDÍN:	1 Se exige de acuerdo con el tipo de vía.
AISLAMIENTOS:	2 Contra predios vecinos de 3.00 metros hasta 3 pisos y retroceso de 0.50 metros por cada piso subsiguiente a partir del nivel de terreno. 3 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. 4 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:	- No se permite sobre el espacio publico
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 CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION Y DE DESARROLLO.

1. En el sector centro histórico, se podrá autorizar adiciones como reemplazo de las partes faltantes y adecuaciones por evolución de los usos, siempre que respete la integridad del inmueble, no altere su conformación original considerada de estilo y en la edificación de contexto, además se podrá introducir ampliaciones en las áreas libres disponibles, siempre que respete y no modifique la volumetría predominante y urbanística del sector.
2. En los barrios y edificaciones de carácter informal para su legalización y reconocimiento no se exige antejardín y el aislamiento posterior es a partir del nivel de empate o tercer piso inclusive
3. Se permite sótanos y semisótano con excepción del sector centro histórico y de la zona en consolidación urbanística, 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.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

4. El sótano en suelos por urbanizar no puede sobrepasar el nivel del andén o nivel natural del terreno y el semisótano tendrá una altura de 1.50 metros, contabilizada desde el nivel de andén o nivel natural del terreno hasta el piso fino del primer piso y en caso de presentar una mayor dimensión se considera como primer piso, salvo cuando se destine para equipamiento comunal y estacionamientos.
5. 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.
6. El nivel de mansarda, altillo, buhardilla o ático que se construya utilizando la inclinación de la cubierta podrá efectuar la iluminación por aberturas, pozos de luz o terrazas y se considera como piso adicional.
7. 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.
8. 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.
9. En sectores de actividad comercial se podrá utilizar el antejardín como extensión del servicio prestado por los establecimientos para colocar mesas y sillas con tapasol con carácter removible o provisional y podrá tratarse con piso duro y arborizado e integrado con el andén, siempre que no se ocupe la zona del andén.
10. En los aislamientos contra predios vecinos, entre edificaciones y posterior, se permiten avances de 1.00 metro, siempre y cuando se compense por retroceso en igual área y profundidad, presente tramos no mayores a 10,00 metros y en ningún caso, el aislamiento puede ser inferior a 3.00 metros.
11. Sobre espacios públicos se permite salientes o aleros en remates de fachadas 0.30 metros y en todos los casos, el voladizo de 0.60 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 1.- Los predios con tratamiento de desarrollo, el aislamiento lateral y/o posterior corresponde lote a lote y de acuerdo a su localización en el globo total del terreno se considera como aislamiento contra predios vecinos cuya dimensión mínima es de 3,00 metros a partir del terreno y entre edificaciones cuando se separa una edificación de otra o construcción o se enmarca en la unión de tres de sus fachadas.

PARÁGRAFO 2.- En el patio posterior podrá proyectarse voladizo de 0.60 a partir del segundo piso y cuando se trate de pozos de luz en zonas de servicio podrán tener dimensiones menores a 3 metros. Voladizo lateral. sobre aislamiento o lotes esquineros hasta .60 centímetros. se permite siempre y cuando se retroceda en el primer piso 06.0 mts. Los voladizos sobre vías de 10 metros de ancho mínimo .60 centímetros. Los voladizos sobre vías de 10 a 15 metros de ancho mínimo .60 centímetros y superiores voladizos hasta un metro. El voladizo no se permite sobre áreas de cesión para parques y equipamientos.

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

USO DEL ESPACIO PÚBLICO.

Las áreas de espacio público No podrán ser utilizadas para el vertimiento de escombros, basuras, o como depósito permanente de cualquier tipo de material o elemento. Los vehículos no podrán utilizar el espacio público como áreas de parqueo. La Administración Municipal velará por el respeto al espacio público, imponiendo sanciones a quienes hagan uso indebido de él.

SUBCAPÍTULO I NORMAS DE ARQUITECTURA

ARTICULO 44.- 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:



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

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

DESCRIPCIÓN	ACTIVIDAD USO	AREA mínima	OCUPACIÓN
ESCALERAS 1 unidad hasta 300 personas y se calcula su ocupación por la siguiente tabla:	- Sitios de reunión	1.00 M2	1persona
	- Educativos	1.20 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 mínimo	ALTURA
ESCALERA Y ELEMENTOS =>	VIVIENDA	0.70 mts	2.00 mts
	USO INSTITUCIONAL		
	- Ancho	1.20 mts	Mínimo
	- Huellas	0.28 mts	Mínimo
	- Contra huellas	0.14 mts – 0.18 mts	Máximo
	- Descanso	1.20 mts	Mínimo
	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 mínimo	PERSONA
ESCALERA MECÁNICA	VIVIENDA	0.80 mts	Una
	OTROS USOS	1.20 mts	Dos



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

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.
 - d. En las instituciones educativas las circulaciones interiores están clasificados en corredores, rampas y escaleras que deben tener en cuenta las siguientes características de configuración:



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

Los corredores, entendidos como áreas de desplazamiento, con pendientes inferiores a 5% nunca tendrán anchos menores a 1.80 mts, en aquellos lugares por donde transite estudiantes periódicamente, este valor puede disminuirse hasta 1.20 mts en áreas de oficinas u otras dependencias por las cuales no transiten estudiantes continuamente.

Las rampas deben tener pendientes comprendidas entre el 5 % y el 9% con tramos de ancho no inferior a 1.80 m y longitud no superior a los 9.0 mts. Los descansos medidos en el sentido recorrido, no pueden ser inferiores a 1.50 mts con un ancho no inferior al de la rampa.

2. Escaleras: Los requisitos y condiciones de diseño, son las siguientes:

- Cuando la edificación carece de ventanas se debe colocar una escalera accesible al cuerpo de bomberos y alternar por piso aberturas para su evacuación.
- Los descansos y la circulación mantendrán como mínimo la misma dimensión o sección de la escalera.
- La longitud de la rampa por tramo de 9.00 metros y escalera de 2.00 metros máximo sin incluir descansos.
- El ancho de la escalera debe aumentar 0.10 metros por cada 50 personas adicionales a las 300 personas.
- 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.
- La escalera circular o caracol se prohíbe para espacios que congregue público mayor a 50 personas.
- La ubicación de locales comerciales se prohíbe debajo de la escalera y alrededor de los accesos de ésta que impiden una fácil evacuación.
- 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 Ambientales: por lo tanto, en recintos de reunión se requiere de sistemas acústicos, en calderas y equipos mecánicos como aire acondicionado, refrigeración, bombas, compresores, motores y máquina del ascensor, se requiere del aislamiento del ruido por aire, mediante muros aislantes en forma horizontal y vertical con relación a todos los espacios habitables.

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:

- 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 párales 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.
- 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.
- 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:

- Para comercio 3 unidades por cada 45 personas.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

- b. Para industria 2 unidades 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.
7. **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 1.- El área mínima por unidad de local comercial es de 15.00 M2 con frente de 3.00 metros y debe incluir unidad sanitaria, consultorio de 15.00 M2, por aula educativa 16.00 M2, 2.00 M2 área libre por niño, para gimnasio 4.00 M2 por persona.

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

CAPITULO IX. CERRAMIENTOS ESPECIFICACIONES, ALTURAS, PORCENTAJES DE TRANSPARENCIA

ARTÍCULO 45.- CERRAMIENTOS EN PREDIOS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION Y DE DESARROLLO: 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 0.60 metros y 1.90 metros en reja con transparencia del 90% mínimo y en ningún caso, la zona de antejardín se podrá cubrir o techar con elementos fijos o removibles de carácter temporal o provisional.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

- c. En inmueble edificado y en el último piso, muro contrafuego de 1.00 metro máximo o con las características del literal anterior cuando se utilice como terraza privada o comunal.
2. CERRAMIENTO CONTRA PREDIOS VECINOS COLINDANTES: El cerramiento se permite sobre los linderos del lote, así:
 - a. En lote no edificado o inmueble edificado con altura de 2.50 metros máximo en primer piso, excepto en parqueadero público, serví teca, Terminal de transporte, plaza de mercado.
 - b. En inmueble edificado con las mismas características establecidas en el numeral 1, literal b. anterior, sobre el aislamiento lateral, posterior o contra predios vecinos.

PARAGRAFO 1. Se prohíbe cubrir el área de antejardín.

PARÁGRAFO 2.- En los muros de cerramiento no se admiten avisos publicitarios que iría en detrimento del espacio público; sin embargo, se pueden utilizar como murales artísticos.

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

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

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

Para lo anterior y de conformidad a lo establecido en la Ley 810 de 2010, y con el fin de mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría estos permisos no requieren licencia de construcción.

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

PARÁGRAFO 5.- Los espacios públicos, vías y zonas verdes no pueden ser objeto de cerramiento que impida el libre tránsito vehicular y ciudadano; pero por efectos de seguridad física podrá ser mediante talanqueras y rejas sin 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 Secretaría de Planeación y Secretaría de Gobierno Municipal, con sujeción a las normas sobre la materia.

CAPITULO X. REGLAMENTACION DE PROYECTOS ESPECIALES ESTACIONES DE GASOLINA, IGLESIAS, SERVITECAS, PARQUES RECREATIVOS, TORRES DE TELECOMUNICACIONES.

ARTÍCULO 45 - 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.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

- c. Los pasillos y vestíbulo deben contar con iluminación baja e indicativa para la circulación interna y conectada a un sistema propio de energía e independiente del sistema de iluminación.
 - d. Equipo de aire acondicionado y ventilación.
 - e. Casilla de proyección en material de acabado incombustible y provista de ventilación natural o por chimenea.
 - f. Pisos con material de fácil limpieza y resistente para tráfico pesado.
 - g. Sistema contra incendio.
2. **EDIFICACIÓN O CENTROS RELIGIOSOS:** Para iglesias, templos o capillas, servicios funerarios o salas de velación y cementerio, se requiere cumplir además las siguientes normas mínimas, así:

A. IGLESIA, TEMPLO O CAPILLA.

- a. El nivel de piso del atrio no podrá estar a más de 0.80 metros del nivel del andén.
- b. Además de la puerta principal debe contemplar accesos y salidas laterales que comuniquen directamente con el exterior.
- c. La circulación o pasillos con ancho de 0.80 metros.
- d. El espacio libre del puesto de 0.60 M2 y área de ocupación de 45.00 M2 por persona.
- e. Pisos con material de fácil limpieza y resistente al tráfico pesado.
- f. Cumplir con las plazas de parqueo que la norma disponga o que en consulta con la Secretaría de Planeación se observen necesarias.
- g. Garantizar el normal flujo vehicular y peatonal

3.- FUNERARIA, SALAS DE VELACIÓN Y CEMENTERIO.

- a. Actividad sin preparación de cadáveres de 40.00 M2 y 60.00 M2 con preparación de cadáveres que cuente con ventilación natural o mecánica previa aprobación de la entidad ambiental.
- b. Las salas de velación deben contar con una zona para ubicación del féretro, salón interno sin vista al público para exhibición de cajas mortuorias y botiquín para primeros auxilios.
- c. Los cementerios o jardines cementerios deben contar con osario para conservación de restos exhumados, horno crematorio o compactador e incinerador y puesto de primeros auxilios.
- d. Dispositivos y control para evacuación de las aguas residuales.
- e. Pisos con material de fácil limpieza y resistente al tráfico pesado.

4.- 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.

5.- 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.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

6.- **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.

7.- **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:

- **Clases De Estaciones De Servicio.**

- a. Clase A: Venta de combustible con servicio de serví teca, 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.

- **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.

8.- **SERVITECA:** Para su localización y medidas de seguridad deben cumplir con los siguientes requerimientos mínimos y se clasifican, así:

- **Clases De Servicios.**

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

- **Condiciones De Diseño Y Construcción Para Servitecas Y Estaciones De Servicios**

- a. La ubicación para este tipo de establecimientos abiertos al público; se permite en vías del plan vial arterial, ejes comercial e industrial con acceso y salida a través de calzada de servicio.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

- b. El acceso y salida de 7.00 metros y a una distancia de 15.00 metros del cruce de vías o esquina más próxima.
- c. Para protección de muros por colisión de los vehículos, se debe proyectar andén de 0.80 metros con altura de 0.20 metros y barreras de 1.50 metros cada 2.00 metros y unidades 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.
- **Conceptos previos ESTACION DE GASOLINA:** Se requiere reunir los siguientes documentos:
 - 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, la ley 810 de 2003, sin perjuicio de las demás sanciones que al respecto imponga el Ministerio de Minas y Energía.
 - h. Los demás establecidos en las normas legales vigentes

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

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



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

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

• **Condiciones De Localización.**

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

A. **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 de señal televisiva sobre la cubierta o techo de la edificación y no requiere de permiso; sin embargo, no puede atravesar espacios públicos o estar cerca de líneas eléctricas o líneas de alta tensión.
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.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

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, además de cumplir las demás normas que estime la empresa prestadora del servicio de energía estime pertinente.

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

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

PARÁGRAFO 3.- Para la actividad de servítea para el mantenimiento de los vehículos, prohíbase el expendio de cualquier tipo de combustible.

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

PARÁGRAFO 5.- Se faculta a la Secretaria de Planeación, para definir la ubicación de establecimientos comerciales que generen alto o mediano impacto sea (Vehicular, Peatonal, auditivo, de emisiones); en caso tal que las Unidades Básicas de Planeación no lo contemplen. Para estos fines, se tendrán en cuenta los ejes viales principales y centros comerciales que prevean los espacios arquitectónicos y urbanísticos, para la mitigación de impactos; siempre y cuando su ubicación no este próxima a Instituciones Educativas y Centros Culturales.

PARAGRAFO 6.- El proyecto arquitectónico debe cumplir, además con las siguientes disposiciones y demás sobre la materia, en especial con las siguientes y que a continuación se relacionan:

1. Las normas sobre señalización vial, establecidas por el Ministerio de Obras públicas, Tránsito y Transporte, y demás normas internacionales.
2. Las normas de seguridad NFPA, instalaciones y requerimientos técnicos para servicio de gas combustible, y demás disposiciones del Ministerio de Minas y Energía.
3. Las normas sobre el diseño y cálculo estructural, establecidas por el Código Colombiano Sismo Resistentes Ley 400 de 1997 y su Decreto 33 de 1998.
4. Las normas sobre servicio hotelero sobre categoría y requisitos por el Acuerdo 15 de 1978 y Resolución 1148 de 1982, establecidas por la Corporación Nacional de Turismo.
5. Las normas sobre parqueo, baños y cabina telefónica para facilidades de los minusválidos, quema abierta de basuras e incinerador, establecidas por los Decretos 02 de 1982 y 14861 de 1985 del Ministerio de Salud.
6. Las normas sobre recipientes, empaques, cuartos de basuras, eliminación de basuras, residuos sólidos especiales, patógenos, tóxicos, combustibles, inflamables, explosivos, radioactivos o volátiles derivados de las actividades de talleres, industria e institucional de salud y emisiones tóxicas atmosféricas, establecidas por el Decreto 2104 de 1983.
7. Las normas sobre sanidad y salubridad sanitaria del Ministerio de Salud.
8. Las normas técnicas del INCONTEC, sobre instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias domiciliarias.
9. Las normas sobre vigilancia y control del Código de Policía.
10. La Norma técnica 4595 sobre construcciones escolares.

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



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

CAPITULO XI. PLANES PARCIALES.

ARTÍCULO 46. - 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 028 del 2.009.
2. Decreto Nacional 2181 de 2.006
3. Plan del desarrollo de Mosquera de acuerdo al Plan de Ejecución.

PARAGRAFO. Las normas del decreto Nacional 2181 de 2.006, y las que lo que adicionen, modifiquen o sustituyan y el presente Decreto serán las aplicables a los proyectos que se desarrollen a través de planes parciales.

ARTÍCULO 47. - 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.

ARTÍCULO 48. - 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. **Lineamientos Del Plan Parcial.**
 - a. Mejoramiento del espacio público y ambiental.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

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.

2. **Desarrollo Del Plan Parcial.**

- a. Cuando este previsto como programa dentro de un plan sectorial, cumplir con los lineamientos del Acuerdo 28 de 2.009.
- 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 1.- 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 2.- El ámbito del plan parcial, podrá estar conformado y delimitado por áreas diversas, sin urbanizar, en proceso de consolidación y aquellas en proceso de deterioro, cumpliendo con los parametros establecidos en el Decreto Nacional 2181 de 2006, 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 .

PARAGRAFO 3.- 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.

PARÁGRAFO 4.- El plan parcial o las unidades de actuación, se rigen por las normas de uso, volumetría y gestión establecidas en el presente Decreto con sujeción al Acuerdo 20 del 2.006, así como por la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y su Decreto 2181 de 2.006 y demás normas vigentes sobre la materia.

ARTICULO 49 .- 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. **Reglamentación 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.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

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.**- La Secretaría de Planeación tendrá competencia en 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 50.- INICIATIVA DE LOS PLANES PARCIALES. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros determinados el plan de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 51.- ETAPAS PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES. Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirán los procedimientos establecidos para ello en el Decreto Nacional 2181 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o las demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

CAPITULO XII. REGLAMENTACION DE AVISOS, VALLAS Y PASACALLES

ARTÍCULO 52.- En relación a la reglamentación de avisos, Vallas y pasacalles se adoptaran en su totalidad las normas establecidas en la **LEY 140 DE 1994 "por la cual se reglamenta la Publicidad Exterior Visual en el Territorio Nacional"** O las normas que la adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 53 .- Elementos. Para los efectos del presente acuerdo se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos colocados a instancias de la administración para el servicio, uso y disfrute del público y que hacen parte del medio ambiente urbano y del espacio público del Municipio. Así como también los que ofrecen información, orientación y mejores condiciones de seguridad, tranquilidad e higiene.

Son elementos de Amoblamiento urbano, entre otros los siguientes:

De comunicación: Las cabinas telefónicas, los buzones;

De información: La nomenclatura, la señalización, las carteleras locales, los mogadores, las identificaciones arquitectónicas o urbanas;

De organización: Las señales de tránsito, los semáforos, los paraderos, los bolardos, los transformadores eléctricos, las cajas de teléfonos, las tapas de las alcantarillas;

De ambientación: El alumbrado público, las bancas, asientos y materas, los objetos decorativos, los monumentos y esculturas;

De recreación: Los juegos y aparatos de pasatiempo de propiedad pública;

De servicios varios: Las casetas de expendio de dulces, revistas, flores y otros;

De salud e higiene: Los baños y objetos recolectores de basura;

De seguridad: Los hidrantes, barandas, cerramientos;

Los que se autoricen en los contratos de concesión para el mantenimiento del espacio público.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

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

ARTÍCULO 54.- Prohibiciones. No podrá colocarse publicidad exterior visual en los siguientes sitios:

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

ARTICULO 55.- DEFINICIÓN AVISO. Entiéndase por aviso conforme al numeral 3º del artículo 13 del Código de Comercio el conjunto de elementos distintos de los que adornan la fachada, compuesto por logos y letras o una combinación de ellos que se utilizan como anuncio, señal, advertencia o propaganda que con fines profesionales, culturales, comerciales, turísticos o informativos se instalan adosados a las fachadas de las edificaciones.

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

ARTICULO 56.- UBICACIÓN. Los avisos deberán reunir las siguientes características:

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

ARTICULO 57.- No está permitido colocar avisos bajo las siguientes condiciones:

- a) Los avisos volados o salientes de la fachada;
- b) Los que sean elaborados con pintura o materiales reflectivos;
- c) Los pintados o incorporados en cualquier forma a las ventanas o puertas de la edificación, y



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

d) Los adosados o suspendidos en antepechos superiores al segundo piso.

ARTICULO 58.- RESPONSABLES. Son responsables por el incumplimiento de lo que aquí se reglamenta la persona natural o jurídica que elabore el aviso, el anunciante y el propietario del establecimiento o predio que coloque el aviso sin el cumplimiento de los requisitos previstos quienes se harán acreedores a las sanciones establecidas en este acuerdo.

ARTICULO 59.- DEFINICIÓN VALLAS. Enriéndese por valla todo anuncio permanente o temporal utilizado como medio masivo de comunicación, que permite difundir mensajes publicitarios, cívicos, comerciales, turísticos, culturales, políticos, institucionales, artísticos, informativos o similares; que se coloca para su apreciación visual en lugares exteriores y que se encuentra montado sobre una estructura metálica u otro material estable con sistemas fijos; el cual se integra física, visual, arquitectónica y estructuralmente al elemento que lo soporta.

ARTICULO 60.- UBICACIÓN VALLAS. Las vallas en el Municipio de Mosquera podrán ubicarse en los inmuebles ubicados en vías tipo V-0 y V-1, V-2.

Sobre las vías V-0 y V-1 las vallas no podrán instalarse en zonas residenciales especiales.

Las vallas deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 61.- PROHIBICIÓN. En ningún caso, las vallas podrán tener un área superior a 48 M2 en lotes sin construir, ni podrán utilizar pintura o materiales reflectivos.

ARTICULO 62.- Las vallas podrán ser iluminadas interior o exteriormente, siempre y cuando no afecten residencias ni generen servidumbres de luz.

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

ARTICULO 63.- VALLAS INSTITUCIONALES. Las vallas institucionales tienen por objeto comunicar actividades de los organismos del Estado. Se regirán por lo previsto en este acuerdo y sólo por excepción podrán utilizarse en el espacio público adyacente a la obra en desarrollo. Estas vallas son temporales y contienen información institucional, preventiva, reglamentaria o



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

direcciona sobre servicios, medidas o sistemas de seguridad o transporte, construcción y reparación de obras y vías, programas de recreación, medio ambiente, salud e higiene o comportamientos cívicos. El área máxima será de 18 M2. Se podrá utilizar pintura o materiales reflectivos.

ARTICULO 64.- VALLAS EN VEHÍCULOS AUTOMOTORES. Son aquellas que se han fijado o adherido en vehículos automotores, siempre y cuando no contravengan las normas de tránsito de igual o superior jerarquía y en las condiciones que se señalan a continuación:

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

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

ARTICULO 65.- RESPONSABLES. Para los efectos de lo señalado en este decreto, será responsable por el incumplimiento de lo que aquí se reglamenta el propietario de la estructura en la que se anuncia, el propietario del establecimiento y el propietario del inmueble o vehículo.

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

ARTICULO 66.- DEFINICIÓN PASACALLES O PASAVIAS Y PENDONES. Son formas de publicidad exterior visual que tienen como finalidad anunciar de manera eventual o temporal una actividad o evento, o la promoción de comportamientos cívicos. Estos anuncios serán registrados ante el alcalde local. No podrán contener mensajes comerciales o de patrocinador en un área superior al veinticinco (25%) por ciento del tamaño total del pasacalle o pendón. Estos podrán colocarse por un tiempo no superior a 72 horas antes del evento y durante el desarrollo del mismo.

ARTICULO 67.- RETIRO O DESMONTE PASACALLES O PASAVIAS Y PENDONES. Los pasacalles y los pendones registrados deberán ser desmontados por quien hizo el registro dentro de las siguientes veinticuatro (24) horas después de terminado el evento o actividad.

ARTICULO 68.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PENDONES. DEBERÁN CUMPLIR LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

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

ARTICULO 69.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PASACALLES O PASAVIAS. DEBERÁN CUMPLIR LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

1. Deberán ser elaborados en telas o materiales similares y perforados de tal forma que permitan la libre circulación del aire;
2. Entre uno y otro deberá existir una distancia mínima de trescientos (300) mts.
3. Deberán estar instalados a una altura única de cinco (5) mts. Con relación al nivel de la calzada;
4. Podrán contener mensajes publicitarios siempre y cuando éstos no sobrepasen del (25%) del área del elemento; y

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

ARTICULO 70.- RESPONSABLES. Son responsables por el incumplimiento de lo que aquí se dispone, el que registra o en su defecto el anunciante.

ARTICULO 71.- DEFINICIÓN CARTELERAS LOCALES Y MOGADORES. Entiéndase por carteleras locales las estructuras que se encuentran adosadas a los muros de cerramiento de los lotes y en las que se podrán fijar afiches o carteles. El Municipio proveerá las carteleras locales.

Se entiende por morador la estructura ubicada por las autoridades distritales o autorizadas por éstas en el espacio público con el fin de que a ella se, adosen carteles o afiches.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

ARTICULO 72. UBICACIÓN CARTELERAS LOCALES. La Secretaria de Planeación Municipal definirá las condiciones generales para la ubicación de carteleras locales y mogadores.

PARÁGRAFO. Los propietarios podrán solicitar que en su predio o en el espacio público contiguo sea colocada una cartelera local o un morador.

ARTICULO 73. Está prohibido colocar carteleras locales y mogadores en los siguientes lugares:

- a) En la propiedad privada sin el consentimiento del propietario o poseedor, y
- b) En los lugares y áreas descritos en las prohibiciones generales del presente acuerdo.

PARÁGRAFO. Sólo se podrá fijar carteles o afiches en las carteleras locales y en los mogadores. Quienes en perjuicio de lo aquí establecido fijen carteles o afiches en otros sitios, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes.

ARTICULO 74.- MURALES ARTÍSTICOS. Para los efectos de esta disposición son murales artísticos los que con carácter decorativo y con motivos artísticos se pintan directamente sobre los muros de las culatas de las edificaciones y muros de cerramiento. Estos murales no podrán incluir ningún tipo de publicidad ni evocar marca, producto o servicio alguno. Los motivos de los murales artísticos no se pueden repetir ni en un mural ni en murales diferentes.

PARÁGRAFO. —Está prohibido pintar anuncios publicitarios sobre los muros, las culatas de los edificios, y los muros de cerramiento, de lotes sin desarrollo.

ARTICULO 75.- GLOBOS ANCLADOS, ELEMENTOS INFLABLES, MANIQUÍES, COLOMBINAS O SIMILARES. Los instrumentos de este tipo de publicidad, inclusive los instalados en lotes o edificaciones privadas, se sujetarán a lo previsto para las vallas en este acuerdo y serán registradas ante el alcalde local correspondiente, por un plazo máximo de 72 horas y en ningún caso sobre vías.

ARTICULO 76.- No está permitido colocar las anteriores formas de publicidad exterior en los siguientes sitios además de los ya mencionados en las restricciones del artículo 056 de este acuerdo:

- a) Sobre vías o zonas de carácter paisajístico;
- b) En puentes peatonales, vehiculares, separadores de vías y en las fachadas de las edificaciones;
- c) Sobre los elementos naturales como árboles, rocas y similares, y
- d) Sobre luminarias de parques, plazoletas, vías peatonales, zonas verdes, elementos del sistema hídrico u orográfico y similares.

ARTICULO 78.- No se podrá colocar publicidad exterior visual diferente a la establecida en el presente acuerdo. No obstante, se podrá implementar las innovaciones tecnológicas a los actuales elementos de publicidad exterior visual.

ARTICULO 79.- La administración municipal definirá los procesos de registro y autorización respectivos para la implantación de avisos, vallas, pendones y/o pasacalles.

ARTICULO 80.- SANCIONES. Sin perjuicio de las acciones populares establecidas en la Constitución y la ley, cuando se hubiese colocado publicidad exterior visual, en sitios prohibidos por la ley y este acuerdo o, en condiciones no autorizadas por éstos cualquier persona podrá solicitar su remoción o modificación ante la autoridad competente. La solicitud podrá presentarse verbalmente o por escrito, de conformidad con el artículo 5º del Código Contencioso Administrativo. De igual manera sin perjuicio del ejercicio de la acción popular, la entidad competente podrá iniciar una acción administrativa de oficio, para determinar si la publicidad exterior visual se ajusta a la ley.

ARTICULO 81.- Recibida la solicitud o iniciada de oficio la actuación, el funcionario verificará si la publicidad se encuentra registrada y si no se ha solicitado su registro dentro del plazo señalado por este acuerdo se ordenará su remoción. De igual manera el funcionario deberá ordenar que se remueva o modifique la publicidad exterior visual que no se ajuste a las condiciones de este acuerdo tan pronto tenga conocimiento de la infracción cuando ésta sea manifiesta o para evitar o remediar una perturbación del orden público en los aspectos de defensa nacional, seguridad, tranquilidad, salubridad y circulación de personas y cosas o graves daños al espacio público.

En casos anteriores, la decisión debe adoptarse y notificarse dentro de los diez (10) días hábiles al día de recepción de la solicitud o de la iniciación de la actuación indicando los recursos que admite el Código Contencioso Administrativo para agotar la vía gubernativa. Si la decisión



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

consiste en ordenar la remoción de la publicidad exterior visual, el funcionario fijará un plazo no mayor de tres (3) días hábiles para que el responsable de la publicidad, si es conocido, la remueva o la modifique. Vencido este plazo, ordenará que las autoridades de policía las remuevan a costa del infractor.

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

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

ARTICULO 82.- MULTAS. Los infractores de este decreto incurrirán en multas de uno y medio (1½) a diez (10) salarios mínimos legales mensuales según la gravedad de la contravención y el desmonte del respectivo elemento de publicidad si fuese el caso. El infractor tendrá un plazo de diez días para acatar la orden; en caso de desacato por parte del infractor a dicha sanción, la autoridad competente podrá multar nuevamente en las mismas condiciones establecidas en el presente acuerdo.

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

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

ARTICULO 83.- El funcionario que actúe contraviniendo lo establecido en el presente decreto incurrirá en causal de mala conducta.

ARTICULO 84.- CONTENIDO DE LOS MENSAJES. No estarán permitidas prácticas atentatorias contra la moral y las buenas costumbres o que induzcan a confusión con la señalización vial e informativa.

ARTICULO 85.- Cuando la publicidad exterior visual se haga sobre vallas, en su parte inferior derecha deberá incluir el número de registro, en forma visible y legible desde el espacio público.

ARTICULO 86.- En las áreas deportivas, culturales, educativas y residenciales, sólo podrá publicitarse las marcas de los respectivos productos.

ARTICULO 87.- Licencias y/o autorizaciones vigentes. Las licencias y autorizaciones vigentes antes de ser expedido este decreto conservarán su validez hasta la fecha de su vencimiento.

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

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

ARTICULO 88.- DESMONTE DE VALLAS. En el proceso de desmonte de vallas, tendrá prelación para permanecer en el respectivo lugar, la valla con el registro o licencia más antiguo que se encuentre de conformidad con las normas vigentes al momento de su instalación.

ARTICULO 89.- PUBLICIDAD POLÍTICA. Lo concerniente a la publicidad política se regirá por las normas legales vigentes y por lo establecido en el presente decreto.

ARTICULO 90. La publicidad exterior visual es un medio masivo de comunicación reconocido por la Constitución Política y regulado de manera específica por la Ley 140 de 1994, que la determina como una actividad libre previo el cumplimiento de ciertos requisitos previamente establecidos.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

CAPITULO XIII. DOCUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAS URBANISTICAS EN TODAS SUS MODALIDADES DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1469 DE 2010 Y NSR-2010

ARTICULO 91. En relación a la reglamentación de documentación y procedimientos de licencias urbanísticas se adoptaran en su totalidad las normas establecidas en el Decreto Nacional 1469 de 2010 **"Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones."** O las normas que lo adicionen o sustituyan.

CAPITULO XIV. SANCIONES URBANISTICAS

ARTÍCULO 92.- 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.

PARAGRAFO.- COMPETENCIA: Corresponde exclusivamente a la administración municipal legalizar, si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones y barrios. La acción de legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizado antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos. La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores. El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones Existentes.

ARTICULO 93.- 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 Secretaría 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:

4. El trámite para el reconocimiento de las construcciones desarrolladas y finalizadas se sujetaran a las normas previstas en el Decreto Nacional 1469 de 2010 y NSR 2010 y las condiciones que aquí se establecen.
5. La Secretaría 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.
6. Si en el acto de reconocimiento se determina que la edificación debe adecuarse al cumplimiento de las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que el municipio o Municipio haya definido para este efecto, en el mismo se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación en los términos que se establecen en el artículo 46 del presente decreto.
7. Cuando fuere necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que el municipio o Municipio haya definido, el acto de reconocimiento otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute dichas actuaciones.
8. Tratándose de programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social debidamente aprobados, el municipios podrán ampliar el plazo de



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

que trata el inciso anterior hasta un máximo de seis (6) años, siempre y cuando se asista técnicamente al interesado en el proceso de adecuación de la edificación al cumplimiento de las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que les sean aplicables.

9. El interesado en adelantar el trámite de reconocimiento de construcciones al momento de la solicitud, deberá acompañar los documentos generales para solicitud de Licencia urbanística a que hace referencia el presente Decreto y adicionalmente los siguientes:

a. Levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este.

b. Copia de un peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará debidamente firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.

c. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

PARAGRAFO 1. -ALCANCE DEL PERITAJE TECNICO. Cuando se acredite que la edificación se construyó antes del día 20 de enero de 1998, el peritaje técnico de que trata el numeral 3 del artículo anterior deberá realizarse siguiendo los lineamientos previstos en el Decreto 2809 del 29 de diciembre de 2000 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Para aquellas construcciones hechas después del 20 de enero de 1998, el peritaje técnico deberá realizarse de conformidad con las normas de sismo resistencia consagradas en la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, LA NSR - 2010.

PARAGRAFO 2.- 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, tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción y dispondría de los términos generales para pronunciarse con respecto a solicitudes de Licencia Urbanística.

SUBCAPÍTULO I CONTROL Y SANCIONES

ARTICULO 94.- VIGILANCIA Y CONTROL. Corresponde al Alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas (Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención y ocupación de espacio público) y de las normas contenidas en el Plan 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 colectivos y de la sociedad en general. En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso.

PARÁGRAFO 1.- La Secretaría de Infraestructura y de Servicios 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 2.- 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 3.- 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 construido por el municipio y formará parte de las cesiones para el desarrollo urbanístico.

ARTICULO 95.- INFRACCIONES URBANISTICAS. De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 y la ley 810 de 2003 la norma que la adicione, modifique o sustituya toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes básicos de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas:

1. Dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

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 96.- PROCEDIMIENTO DE IMPOSICION DE SANCIONES. Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, La ley 810 de 2003 las autoridades competentes observaran los procedimientos previstos en el Código Contencioso administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

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

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



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

(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 98.- 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 99.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS. De observarse discrepancias entre las disposiciones contenidas en las normas del Plan de Ordenamiento Municipal y su revisión, con la cartografía o con los textos del documento técnico de soporte, se aplicaran las normas contenidas en dichos actos administrativos.

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

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

ARTICULO 100. 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 parágrafo 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 a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

PARAGRAFO. 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.

Dado en el Municipio de Mosquera, Departamento de Cundinamarca, a los cuatro (4) días del mes de Junio del 2010.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

LUIS ALVARO RINCON ROJAS

Alcalde Municipal

Reviso: Dr. Andrés Ernesto Díaz Hernández – Sec. de Planeación y Ord. Territorial

DECRETO REGLAMENTARIO



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010

INDICE

CAPITULO I. PORCENTAJE OBLIGATORIO DE AFECTACIONES.

CAPITULO II. REGLAMENTACION DE ANTEJARDINES Y FRANJAS DE PROTECCION AMBIENTAL, SENDEROS PEATONALES

CAPITULO III. REGLAMENTACIÓN DE PARQUEADEROS, ZONAS DE PARQUEO, SÓTANOS, SEMISÓTANOS, PARQUEADEROS PÚBLICOS.

CAPITULO IV. REGLAMENTACION ZONAS DE CESION TIPO A Y B UBICACIÓN, AREAS MINIMAS, DESTINACION, COMPENSACION

CAPITULO V. REGLAMENTACION EQUIPAMIENTO COMUNAL DE PROYECTOS SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PORCENTAJES, USOS, CONDICIONES DE DISEÑO: SUBESTACIONES, PORTERIAS, CUARTOS DE BASURA, SALONES COMUNALES, TANQUES, ZONAS VERDES.

CAPITULO VI. DIVISIONES PEDIALES EN AREAS RURALES TIEMPO MINIMO ESTABLECIDO ENTRE SUBDIVISIONES DE UN MISMO PREDIO.

CAPITULO VII. RADIOS DE GIRO DE VIAS, CICLORUTAS, SENDEROS PEATONALES.

CAPITULO VIII. NORMAS ARQUITECTONICAS: ALTURAS ENTRE PISOS, VOLADIZOS, EMPATES, AISLAMIENTOS PARA PREDIOS ESQUINEROS, ESCALERAS, CIRCULACIONES, PUERTAS, RAMPAS, SALIDAS DE EMERGENCIA, ILUMINACION Y VENTILACION DE ESPACIOS.

CAPITULO IX. CERRAMIENTOS ESPECIFICACIONES, ALTURAS, PORCENTAJES DE TRANSPARENCIA

CAPITULO X. REGLAMENTACION DE PROYECTOS ESPECIALES ESTACIONES DE GASOLINA, IGLESIAS, SERVITECAS, PARQUES RECREATIVOS, TORRES DE TELECOMUNICACIONES.

CAPITULO XI. PLANES PARCIALES.

CAPITULO XII. REGLAMENTACION DE AVISOS, VALLAS Y PASACALLES.

CAPITULO XIV. DOCUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAS URBANISTICAS EN TODAS SUS MODALIDADES DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1469 DE 2010.

CAPITULO XVIII. SANCIONES URBANISTICAS.



DECRETO 108 DE JUNIO 04 DE 2010