

MUNICIPIO DE SOACHA

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL REVISIÓN GENERAL Componente Urbano 2021

ALCALDE MUNICIPAL.

ABOGADO - JUAN CARLOS SALDARRIAGA GAVIRIA.

SECRETARÍA DE GOBIERNO.

ABOGADO - DANY RENE CAICEDO VÁSQUEZ.

SECRETARÍA DE HACIENDA.

CONTADORA PÚBLICA- -ANA LUCIA LÓPEZ PINZÓN.

SECRETARÍA DE MOVILIDAD.

RELACIONES INTERNACIONALES - LUZ ANGÉLICA HURTADO

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO

INGENIERA INDUSTRIAL - LUZ MARINA GALINDO.

DIRECCIÓN DE ESPACIO FÍSICO Y URBANISMO.

ARQUITECTO - CHRISTIAN GIOVANI ALONSO SARMIENTO.

SECRETARÍA DE SALUD.

ODONTÓLOGO - JHON GONZÁLEZ

SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL Y PARTICIPACIÓN COMUNITARIA.

COMUNICADOR SOCIAL - HERNÁN CASTELLANOS RAMÍREZ.

SECRETARÍA GENERAL.

ABOGADA - DARLIN LENIS ESPITIA.

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA.

LICENCIADA - GLORIA ÁLVAREZ TOVAR.

SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACIÓN MUNICIPAL.

INGENIERO CIVIL - JHON MARIO VARGAS RUIZ.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO ECONÓMICO.

ECONOMISTA - JHON BERTO SÁNCHEZ GIRALDO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO BIOAMBIENTAL Y ASISTENCIA TÉCNICA AGROPECUARIA.

CAROLINA FORERO.

PROFESIONALES GRUPO POT DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y O.T.

ARQUITECTO JULIAN MAURICIO URIBE RIVERA

GEÓGRAFO. MICHEL DUVÁN CRUZ AMAYA

EQUIPO POT

ABOGADA GLORIA HENAO GONZÁLEZ

ARQUITECTO FERNANDO MONTENEGRO LIZARRALDE

ARQUITECTA MARÍA VERÓNICA PERFETTI DEL CORRAL

ARQUITECTO DIEGO MARTÍN ACERO.

ECONOMISTA HUMBERTO MOLINA GIRALDO

INGENIERO NELSON AUGUSTO RENGIFO VILLALBA

INGENIERA FERNANDA MARGARITA MONTENEGRO DÍEZ

INGENIERO CATASTRAL WILLIAM APONTE RODRÍGUEZ

ADMINISTRADORA DE TURISMO SIRLEY SOFIA SILGADO CASTELBLANCO

EL CAMBIO

AVANZA



EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

TABLA DE CONTENIDO

1.	Componente Urbano.	6
1.1	Objetivos.	7
1.2	Estructura urbana.	8
1.3	Estrategias.	10
2.	Los sistemas generales.	13
2.1	Sistema Vial.	15
2.1.1.	Consideraciones técnicas.	17
2.2	Sistema Integrado de Transporte.	32
2.3	Sistema de Espacio Público.	34
2.3.1	Cobertura y provisión del sistema de espacio público.	36
2.3.2	Lógica de escala en el cubrimiento del sistema.	39
2.3.3	Áreas privadas afectas al uso público -APAUP-.	46
2.4	Sistema de Equipamientos Urbanos.	47
2.4.1	Subsistema de equipamientos urbanos de educación. Normas generales.	49
2.4.2	Subsistema de equipamientos urbanos de salud. Normas generales.	52
2.4.3	Subsistema de equipamientos urbanos de bienestar social.	52
2.4.4	Subsistema de equipamientos urbanos de cultura.	53
2.4.5	Subsistema de equipamientos urbanos de deporte.	53
2.4.6	Los servicios urbanos.	54
2.4.7	Construcción y operación de las instalaciones de los equipamientos urbanos.	58
2.5	Sistema de servicios Públicos Domiciliarios.	60
2.5.1	Sistema de acueducto.	60
2.5.2	Sistema de alcantarillado.	64
2.5.3	Sistema de recolección de residuos sólidos.	70
2.5.4	Sistema de energía.	70
3.	Características de Desarrollo Urbano. Norma urbanística.	74
3.1	Unidades morfológicas homogéneas.	74
3.2	Normas urbanísticas.	80

EL CAMBIO

AVANZA



3.3	Áreas de actividad urbana.	80
3.4	Tratamientos Urbanísticos.	85
3.5	Condiciones espaciales y normas urbanísticas de ocupación y volumetría.....	87
3.5.1	Normas urbanísticas para el grupo 1. Áreas actualmente desarrolladas o construidas.	87
3.5.2	Normas urbanísticas generales para el grupo 2. Áreas no desarrolladas.	106
3.6	Planes Parciales.	123
3.6.1	Directrices para la formulación y adopción de planes parciales.	123
3.6.2	Unidades de Actuación Urbanística -UAU-.	126
3.7	Participación en Plusvalías.	128
3.7.1	Hechos generadores.	129
3.7.2	Base gravable de la participación en la plusvalía.	130
3.7.3	Tarifa de la participación de plusvalía.	131
3.7.4	Exigibilidad de la participación en la plusvalía.	131
3.7.5	Cálculo de la participación en la plusvalía..	132
3.7.6	Irretroactividad del tributo.	133
3.7.7	Notificación de la liquidación de la participación en la plusvalía.	135
3.7.8	Mecanismos de pago de la participación en la plusvalía.	138
3.7.9	Normas municipales de participación en la plusvalía.	139
3.8	Reparto equitativo de cargas y beneficios.	139

EL CAMBIO

AVANZA



1. COMPONENTE URBANO.

La zona urbana de Soacha se localiza en el centro del territorio municipal entre el límite político con Bogotá y el suelo suburbano de borde que limita con el municipio de Sibaté. El núcleo urbano surge en el siglo XVII a partir del resguardo indígena del mismo nombre, bajo los parámetros espaciales de las leyes de Indias impuestas por el imperio español, un conjunto de manzanas regulares de 80 m de lado en torno de una plaza central. A mediados del siglo XX se modifican los patrones de crecimiento demográfico, acentuando los procesos de urbanización, surge en Distrito Especial de Bogotá y se construye la doble calzada Bogotá-Soacha-Girardot, hechos que impulsan el crecimiento urbano del Municipio.

Desde el punto de vista de la Estructura Ecológica Principal, el suelo urbano se localiza entre los cerros que ascienden hacia el páramo de Sumapaz, y la vertiente plana que desciende hacia el río Bogotá, en donde se presentan cuatro elevaciones menores, La Veredita en suelo urbano y las otras en suelo rural. La ocupación urbana está condicionada por el borde norte del río Bogotá, el cruce transversal de los cauces del río Soacha, la quebrada Tibánica, el canal Luis Carlos Galán y otros cauces menores; la presencia de los humedales de Tibánica (adyacente al límite político con Bogotá), Pantanos del Uche 1 y 2, Neuta, Tierra Blanca, Cola de Tierra Blanca, Santa Ana, Chucua Puyana, y El Vínculo Maiporé; y del embalse de Terreros.

La conformación espacial del núcleo urbano se genera en ocho procesos de ocupación localizados a lo largo de la Autopista Sur. Es un conjunto de hechos urbanos autónomos, estructurados inicialmente por la Autopista Sur y recientemente por las avenidas de Terreros, San Mateo e Indumil. El Plan de Ordenamiento del acuerdo 046 de 2000 y el Macroproyecto de Ciudad Verde, propusieron otros corredores arteriales, que se han ido construyendo con base en el desarrollo de los planes parciales propuestos en el mismo Plan.

Desde el punto de vista de las actividades urbanas, la ubicación de Soacha sobre un eje arterial de importancia nacional, regional y urbana, la Autopista Sur, la presencia de las actividades industrial y de comercio urbano y regional, y un acelerado proceso de construcción de vivienda, generaron un esquema de ocupación denso, multiactivo de distancias cortas e intenso tránsito peatonal. Este esquema se diluyó en los proyectos urbanos de Ciudadela Sucre, Ciudad Verde, y de los planes parciales de desarrollo, debido a un relativo distanciamiento espacial y a la construcción de un modelo tipológico y exclusivo de viviendas multifamiliares de difícil evolución.

La actividad residencial se localiza en el conjunto de la ciudad, acompañada de usos dotacionales, comerciales y de servicios de escala local y zonal. La actividad central o

EL CAMBIO

AVANZA



múltiple, se localiza en la franja central de influencia de la autopista Sur. La actividad industrial se localiza centralizada en Cazucá y dispersa a lo largo de la zona sur de la Autopista, relacionada con la concentración industrial del Muña. En la actualidad persisten algunas explotaciones mineras en el borde de los cerros del sur que influyen en el paisaje y la condición ambiental de la zona.

Esta configuración urbana descansa sobre un conjunto de sistemas generales que se ha venido completando en la medida que la ciudad creció y se vinculó a las condiciones funcionales de la metrópoli bogotana; es un conjunto incompleto y fraccionado de cada uno de los componentes, en especial de los sistemas viales, de espacio público y equipamientos urbanos, que genera un cierto desorden y una falta de calidad de vida, problema central en la propuesta de ordenamiento.

La ocupación y el desarrollo del suelo urbano, objeto del presente componente, se fundamenta en cinco consideraciones jerarquizadas de ordenamiento:

1. Los aspectos determinantes definidos por Ley en el componente general, la estructura ecológica principal y la protección del medio natural, la protección del patrimonio cultural y la consolidación de la infraestructura vial y de servicios públicos de alcance nacional y regional.
2. Las condiciones de los procesos de conurbación con Bogotá y de articulación funcional con el Departamento de Cundinamarca, como son los sistemas, vial, de transporte y de servicios públicos y las condiciones normativas que permitan el desarrollo de equipamientos y servicios urbanos de alcance regional.
3. Las demandas de crecimiento de las actividades inherentes a la localización del Municipio, tales como la provisión de suelos para vivienda y empleo y la gestión para el desarrollo de la minería y la industria en su rol regional.
4. La condición morfológica del suelo urbano en lo que tiene que ver con la estructura urbana, los trazados morfológicos y las tipologías arquitectónicas que permitan la acertada proyección hacia el futuro.
5. La correcta armonía entre el modelo de ciudad compacta y densa y las necesidades de soporte sistémico para lograr una apropiada calidad de vida, en especial en lo relacionado con el espacio público y los equipamientos urbanos.

1.1 Objetivos.

Desde la anterior perspectiva, en el componente urbano se contemplan seis objetivos del ordenamiento de los suelos urbanos, relacionados directamente con los lineamientos centrales expresados en el componente general:

EL CAMBIO

AVANZA



- Consolidar la conformación espacial, densa y compacta del suelo urbano y controlar la expansión urbana y la ocupación de los suelos agrícolas o de protección ambiental, como fundamento del crecimiento social y económico del Municipio.
- Fortalecer la estructura ecológica principal mediante la formulación de instrumentos de protección y la localización de espacios urbanos de conexión entre sus componentes y entre ellos y los componentes del espacio público.
- Fortalecer los medios de mitigación y gestión del riesgo para garantizar la seguridad social de la ciudadanía.
- Fortalecer el sistema vial de las redes arterial e intermedia en el suelo urbano y en su extensión hacia los suelos de expansión urbana, rural suburbano y del Distrito Capital como medio para lograr una movilidad eficiente e incluyente apropiada para convertir a Soacha en un nodo de primer orden regional.
- Proponer un proceso de expansión integral de la ciudad, que permita su articulación con el entorno regional rural y urbano.
- Consolidar el sistema de equipamientos urbanos como estructurador de las actividades residenciales y de empleo.

1.2 Estructura urbana.

La estructura urbana, también denominada funcional resume el conjunto de las cualidades del espacio urbano, en lo que se refiere a la localización de las actividades, los usos urbanísticos y las condiciones morfológicas y tipológicas de la ciudad. El conjunto de acciones que se materializan en los sistemas generales y en el espacio privado.

En este sentido, en la formulación de un plan de ordenamiento, es necesario considerar las diversas partes de la ciudad, las existentes en el suelo urbano y las denominadas de desarrollo y de expansión urbana; el rol de ellas en la estructura urbana y la condición espacial que se exige para un comportamiento urbano adecuado.

el centro tradicional, las zonas industriales de Cazucá y Santa Ana, las zonas residenciales de san Humberto y Compartir, las zonas de conurbación con Bogotá de La Despensa y Altos de Cazucá y el macroproyecto de Ciudad Verde

La conformación urbana de Soacha se localiza en forma transversal en el centro del territorio municipal, gravitando sobre el corredor de la Autopista Sur. Esta ocupación se generó a partir de seis procesos formales de urbanización, de tres formas de expansión informal, y de la ocupación reciente de las áreas intermedias localizadas entre ellos.

Los seis procesos formales, que dominan el conjunto morfológico por tamaño y comportamiento son:

- El centro tradicional,
- La parcelación industrial de Cazucá, localizada sobre la Autopista Sur, en los límites con el Distrito Capital
- La Ciudadela Compartir, localizada al noroeste de la Autopista Sur,
- La Ciudadela Sucre, localizada al sureste del suelo urbano y relacionada con los procesos de crecimiento de Ciudad Bolívar en Bogotá,
- El macroproyecto de Ciudad Verde, el cual creció de manera formal, pero por fuera del Plan de Ordenamiento de la ciudad.
- Los planes parciales generados en el POT del Acuerdo 046 de 2000 y localizados en las periferias del suelo urbano.

Los tres procesos de expansión informal son:

- El proceso de expansión de la comuna 6 San Humberto, entre la Autopista Sur y el borde de los cerros del sur.
- El proceso de conurbación de la Comuna 3, La Despensa, generado en la expansión de la localidad de Bosa en el Distrito Capital.
- El proceso de conurbación de la Comuna 4, Cazucá, generado en la expansión de la localidad de Ciudad Bolívar del Distrito Capital hacia la parte alta de Cazucá

Esta conformación dispersa generó una estructura urbana lineal, con actividades industriales, centrales y comerciales localizadas en el borde de la Autopista y en algunas extensiones lineales o ramificadas de mayor longitud, en donde se destacan la carrera 7 en el Centro y la calle 13 en San Humberto. El desarrollo de Ciudad Verde y de los planes parciales propuestos a partir del Acuerdo 046 de 2000, implicó la construcción de la troncal de Transmilenio y de las avenidas Terreros, San Mateo, Ciudad de Cali e Indumil, hechos que acentuaron el carácter central de la Autopista Sur. Hoy en día Soacha es una ciudad compacta, residencialmente muy fragmentada y estructurada funcionalmente sobre la Autopista Sur.

El Plan propone una estructura urbana con base en la concepción de una ciudad inteligente, compacta y sostenible soportada en un conjunto de sistemas generales que permitan la gradualidad de funcionamiento de las lógicas de escala, regional, urbana, zonal y local y la localización equilibrada de los diversos grupos de actividad urbana, residencial, central, especializada y de empleo.

EL CAMBIO

AVANZA



1.3 Estrategias.

La estructura urbana se fundamenta en la propuesta urbanística de las cuatro operaciones estratégicas definidas en el componente general; se orienta a lograr una relación regional de conectividad y movilidad que fortalezca el rol territorial de Soacha como centro equilibrado de actividades residenciales, mineras, industriales y de servicios, en la región central y permita el desarrollo de una red vial arterial que multiplique las posibilidades funcionales en todo el ámbito urbano.

- **La operación estratégica de la Autopista Sur** está orientada a la consolidación de la estructura urbana existente mediante un proceso de modernización y la aplicación del tratamiento de renovación urbana en torno de la ejecución de los trabajos de las fases dos y tres de la troncal de Transmilenio y la construcción del patio portal en la zona de El Vínculo. Es una operación estratégica vinculada con tres actividades urbanas: Central, Media o múltiple e Industrial, conformada por los usos residenciales en todas las tipologías, los usos dotacionales que le sirven de soporte funcional, los usos comerciales o de servicios de escala urbana, zonal y local y usos industriales localizados en el sector de Santa Ana.

La operación estratégica de la Autopista Sur contempla cuatro acciones de ordenamiento:

- Mejoramiento del sistema de transporte en la escala regional mediante la construcción y desarrollo de la tercera fase de la Troncal de Transmilenio y la construcción del patio portal de Transmilenio de El Vínculo.
- El programa integral de consolidación del Centro Tradicional mediante la construcción de la malla vial intermedia, la reubicación de los usos industriales de alto impacto de las comunas 2. Centro, 3. La Despensa, 5 San Mateo y 6. San Humberto; y el desarrollo de los proyectos de recuperación y conservación de la Estación del Ferrocarril de Soacha y del puente y corredor férreo localizado en la cr. 5 con cl. 10.
- La propuesta y fomento de planes parciales de renovación urbana en las zonas adyacentes al corredor vial de la Autopista Sur ocupadas en la actualidad por usos comerciales relacionados con la actividad del transporte intermunicipal de pasajeros y carga.
- La consolidación de la actividad industrial y su correcta separación ambiental de las actividades residenciales en el tramo occidental del corredor vial de la Autopista Sur, Santa Ana.

EL CAMBIO

AVANZA



- **La operación estratégica de la avenida Ciudad de Cali** está orientada al ordenamiento de los suelos de expansión y su inclusión en el suelo urbano, en torno de la construcción del tramo final de la Av. Ciudad de Cali hasta su articulación con la Av. Longitudinal de Occidente -ALO-y de la troncal de Transmilenio de la misma avenida. Es una operación estratégica vinculada con las actividades residenciales y central o múltiple, conformada por los usos residenciales en todas las tipologías, los usos dotacionales que le sirven de soporte funcional y los usos comerciales o de servicios de escala urbana, zonal y local.

La operación estratégica de la avenida Ciudad de Cali está conformada dos acciones de ordenamiento:

- La propuesta y fomento de los planes parciales de expansión del norte de la ciudad y de los planes de mejoramiento integral.
- La consolidación e integración urbana del macroproyecto de Ciudad Verde y de los procesos de urbanización generados en el desarrollo de los planes parciales en el Acuerdo 046 de 2000
- Construcción y desarrollo de infraestructura: Diseño y construcción de las avenidas Ciudad de Cali entre las avenidas San Marón y Perimetral de Soacha, San Marón entre avenidas Ciudad de Cali y Bosatama, Bosatama y Perimetral de Soacha entre la Autopista Sur y la avenida Bosatama; Diseño y construcción de la troncal de Transmilenio de la avenida Ciudad de Cali; Diseño y construcción del patio portal de Transmilenio Ciudad de Cali en el cruce de las avenidas Ciudad de Cali y Perimetral de Soacha; el diseño y construcción del parque urbano de Tierra Blanca; y las obras de saneamiento ambiental del río Soacha y de la quebrada Tibánica.
- La localización de parques de escala urbana y zonal relacionados con los procesos de expansión urbana, que permitan el aprovechamiento ambiental de los cerros y humedales y su integración a la vida activa de la ciudad.

- **La operación estratégica Avenida Longitudinal de Occidente** se localiza en el suelo rural suburbano, está orientada al desarrollo de las actividades de producción industrial y logística, aprovechando la condición estratégica de relación con el sur y suroccidente y oriente del país y con los suelos urbanos del Distrito Capital y demás municipios del entorno. Están previstos dos vínculos arteriales entre el suelo urbano y esta operación, las avenidas Ciudad de Cali y San Marón.

La operación estratégica de la ALO está conformada tres acciones de ordenamiento:

- Construcción y desarrollo de infraestructura: La construcción del tramo denominada ALO Sur en el Distrito Capital; el diseño y construcción de las avenidas

Ciudad de Cali, San Marón e Indumil entre las avenidas Perimetral de Soacha y ALO; El diseño y construcción de la malla vial intermedia del suelo rural suburbano de Canoas.

- La construcción de la Planta de tratamiento de aguas residuales de Canoas, que debe solucionar los problemas ambientales de vertimiento de aguas residuales al río Bogotá.
- El desarrollo de las parcelaciones de actividad industrial y logística ALO.
- **La operación estratégica de la avenida perimetral de Soacha** está orientada a la consolidación de la relación regional entre la doble calzada Bogotá-Villavicencio, el suroriente del Distrito Capital, la doble calzada Soacha-Girardot y demás elementos viales del sur del departamento, y las operaciones estratégicas propuestas en este plan. Es una operación estratégica vinculada con las actividades minera y de industria asociada a la minería y el fortalecimiento de la actividad agrícola del entorno rural del sur del Municipio.

La operación estratégica de la avenida Perimetral de Soacha está conformada tres acciones de ordenamiento:

- Construcción y desarrollo de infraestructura: El diseño y construcción de la avenida perimetral de Soacha entre el cruce de la Autopista Sur y la avenida Suacha y el empate con la avenida circunvalar del Sur del Distrito Capital; La construcción de la calle 13 y de la avenida Panamá en las comunas 4. Cazucá y 6 San Humberto.
- El fortalecimiento de la producción minera y de la industria asociada a la minería, definiendo las condiciones ambientales de la zona, el desarrollo y mantenimiento del sistema vial veredal que debe dar soporte a la producción económica de minería y agricultura.
- El proceso de consolidación del centro poblado altos de la Florida, los procesos de legalización de barrios del borde sur de la ciudad y el plan de manejo del Distrito Minero Industrial del río Soacha.

Las dos primeras operaciones estratégicas se desarrollan en suelos urbanos o de expansión urbana. La de la ALO en suelos rurales y la de la Avenida Perimetral de Soacha en suelos urbanos y rurales, pero con amplia incidencia en la conformación y desarrollo del suelo urbano, por su rol como centro fundamental de la oferta de empleo.

Las cuatro operaciones se materializan desde el punto de vista urbanístico mediante la construcción del corredor vial referente y de los tejidos urbanos, de expansión urbana o suburbanos, que gravitan sobre cada uno de ellos, y el desarrollo simultáneo de las actividades y usos en el horizonte del corto, mediano y largo plazo.

EL CAMBIO

AVANZA



2. LOS SISTEMAS GENERALES.

Los sistemas generales de espacio público son el soporte general de funcionamiento espacial del conjunto urbano y como tal, los responsables de las condiciones sociales y físicas de los ciudadanos, de la calidad de vida de las comunidades y del equilibrio social que la ciudad debe proveer con el fin de evitar la marginalidad y la exclusión social.

Los sistemas generales de espacio público están conformados por cinco categorías:

- El sistema de servicios públicos domiciliarios. Agrupa los sistemas de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, disposición de residuos sólidos
- El Sistema vial.
- El sistema de transporte público.
- El Sistema de espacio público.
- El sistema de equipamientos urbanos. Agrupa los equipamientos urbanos de educación, salud, bienestar social, cultura y deporte y esparcimiento y los servicios urbanos de administración pública, abastecimiento y seguridad alimentaria, seguridad y defensa, servicios funerarios y cementerios.

Cuando se refiere al concepto de calidad de vida se hace referencia a una diversidad de circunstancias que incluirían, además de la satisfacción de las viejas necesidades, el ámbito de relaciones sociales del individuo, sus posibilidades de acceso a los bienes culturales, su entorno ecológico-ambiental, los riesgos a que se encuentra sometida su salud física y psíquica, etc. Es decir, se está haciendo referencia a un término que es sinónimo de la calidad de las condiciones en que se van desarrollando las diversas actividades del individuo, condiciones objetivas y subjetivas, cuantitativas y cualitativas. La pieza central de la calidad de vida es la comparación de los atributos o características de una cosa con los que poseen otras de nuestro entorno.

El Decreto Nacional 1077 de 2015 establece las siguientes definiciones relacionadas con la localización, la función y el alcance de los elementos de los sistemas generales:

- **Área bruta:** es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitación de un plan parcial.
- **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

- **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
- **Área de actividad.** Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.
- **Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana:** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.
- **Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.
- **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.
- **Aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio
- **Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.
- **Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.
- **Área o predio urbanizado.** Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha - Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

autoridades competentes. También se considerarán urbanizados (i) los sectores antiguos que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por la autoridad competente deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción; (ii) los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro; (iii) los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión.

- **Área o predio urbanizable no urbanizado.** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.
- **Áreas de cesión pública obligatoria.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir al municipio para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.
- **Cargas locales.** Las cargas locales de la urbanización incluyen entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.
- **Cargas generales.** Las cargas generales corresponden al costo de las infraestructuras principales del municipio, tales como las vías principales o arteriales, las redes matrices de servicios públicos, los espacios públicos de escala municipal y los elementos ambientales principales.

2.1 Sistema Vial.

El sistema vial agrupa la totalidad de los elementos de circulación peatonal, de movilidad motorizada y no motorizada y de espacios destinados al estacionamiento de vehículos. Los espacios de circulación están conformados por seis tipos de redes o mallas de circulación:

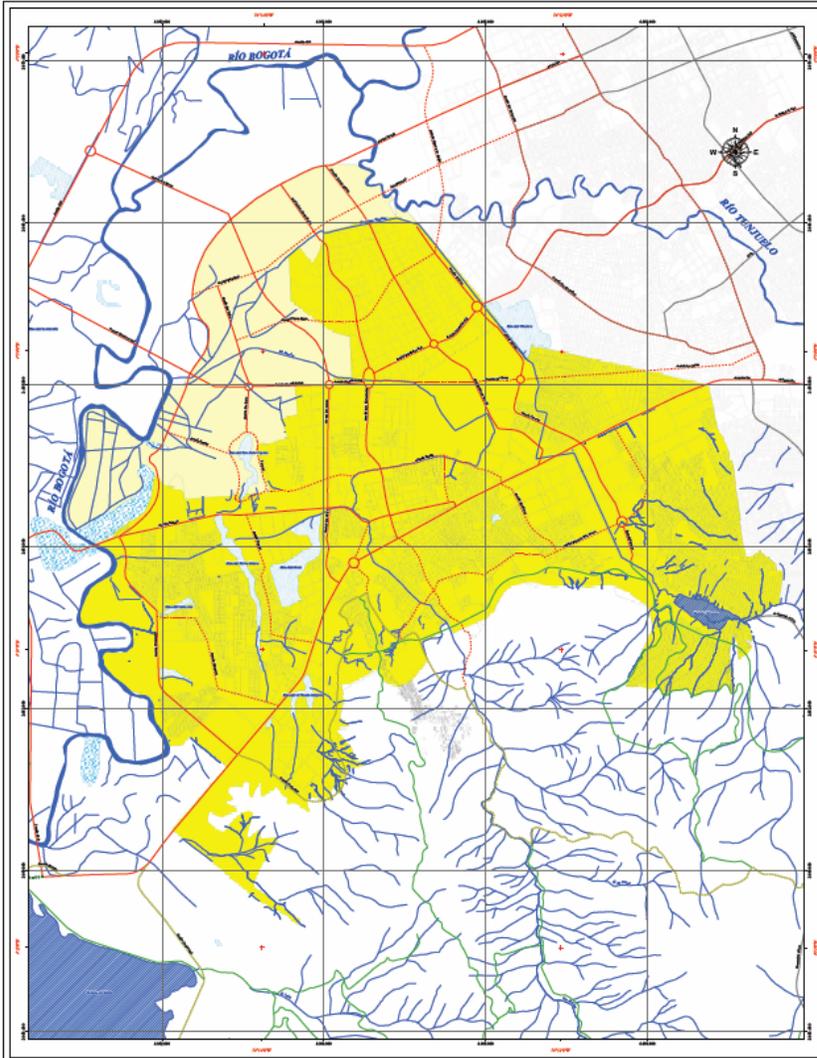
EL CAMBIO

AVANZA



- Red de circulación peatonal.
- Red de ciclorutas.
- Malla vial arterial.
- Malla vial intermedia.
- Malla vial local.
- Estacionamientos.

Sistema vial. Fuente SPOT



EL CAMBIO

AVANZA



2.1.1. Consideraciones técnicas.

Se deben tener en cuenta las siguientes condiciones con el fin de orientar la construcción y desarrollo del sistema vial:

- Construir una red arterial jerarquizada que conecte el suelo urbano con el sistema vial nacional y el subsistema vial del Distrito Capital, referenciada sobre la Autopista Sur y las avenidas Ciudad de Cali, Longitudinal de Occidente -ALO-, Terreros y San Marón.
- Construir una malla vial intermedia que sirva de soporte y referencia a los ámbitos barriales de Soacha y soporten el sistema de transporte público local.
- Construir un corredor troncal de Transmilenio en la avenida Ciudad de Cali, que continúe el corredor de la localidad de Bosa en el Distrito Capital.
- Construir la red de circulación peatonal, enlazando el componente de andenes de las redes vehiculares y los elementos del espacio público. En el perímetro de las rondas y zonas de protección de los humedales se debe prever una alameda, que enlace con las redes de circulación peatonal y de ciclorutas.
- Todos los elementos de los sistemas viales en donde exista la circulación peatonal deben cumplir con las indicaciones de las Norma Técnica Colombiana NTC 4067, expedida por el Icontec.
- El diseño vial de las zonas de ladera, al sur y sureste de la avenida Eugenio Díaz, se debe realizar a partir de estudios topográficos y geológicos provistos por el urbanizador o desarrollados en los proyectos municipales y aprobados por la Secretaría de Infraestructura, a partir de las consideraciones planimétricas de esta Revisión General.
- Las áreas de circulación peatonal o de vehículos no motorizados, de cada proceso de urbanización o de los instrumentos de planeación, deben ser, mínimo, el 30% del área total del sistema vial de cada plan o proyecto e incluye andenes, separadores, ciclorutas y calles peatonales.
- Las bahías de estacionamiento y las áreas de descargue y de maniobras de acceso o salida, deben estar localizadas al interior de las áreas útiles de los predios.
- Las zonas o bahías de estacionamientos, públicos o privados, relacionadas y adyacentes a espacios públicos deben estar localizadas sobre los elementos de los sistemas viales intermedio y local. La dimensión mínima de cada plaza de estacionamiento es de 5,00 m x 3,00 m, manteniendo una franja de andén en toda la longitud del estacionamiento de mínimo 3,00 m y una distancia a las esquinas de mínimo 15,00 m.

- Las afectaciones viales generales son las establecidas en la presente Revisión General del POT. Las afectaciones viales en detalle se definirán con base en estudios técnicos que deben realizarse con este fin y contener el eje del trazado, la geometría, planimetría general y las intersecciones necesarias para su correcto funcionamiento. Estos estudios deben realizarse en el marco de formulación de los instrumentos de planeación y en los proyectos municipales y contar con la aprobación de la Secretaría de Infraestructura.
- En los procesos de urbanización o planes parciales, el suelo requerido para la malla vial y la red de movilidad no motorizada, se constituirán como obligaciones urbanísticas
- Todo plan parcial y proyecto de equipamiento urbano de escala regional o urbana debe anexar un estudio de tránsito local en el área de influencia, el cual debe ser aprobado por la Secretaría de Infraestructura e incorporar las soluciones que allí se propongan.

El sistema vial deberá atender los siguientes criterios generales para la determinación de las secciones viales, los componentes mínimos son: andén ancho mínimo 2.00 m y carril de circulación vehicular de 3.00 m, condiciones consignadas en el plano de perfiles viales. En la siguiente tabla se presenta los componentes mínimos de los perfiles viales.

Tipos de vías vehiculares

Tipo	Ancho total	Ancho mínimo y número de calzadas	Ancho mínimo de andén	Franja de control ambiental
V-0	100.0	Diseño especial	3,20	10,00
V-1	80.0 - 60.0	2x7,00	3,20	10,00
V-2	45.0	2x7,00	3,20	10,00
V-3	30.0	2x7,00	3,20	10,00
V-3R	30.0	1x7,00	3,20	NA
V-4	20.0	7,00	2,00	NA
V-5	15.0	7,00	2,00	NA
V-6	12.0	7,00	2,00	NA
V-7 (peatonal con flujo vehicular restringido)	12.0	NA	NA	NA

2.1.1.1 Red de circulación peatonal. Alamedas, calles peatonales, andenes y plazoletas de articulación del sistema vial.

Las alamedas, calles peatonales, andenes y plazoletas de articulación peatonal simultáneamente forman parte de los sistemas vial y de espacio público. En el sistema vial, adicionalmente se definen como componentes espaciales de la red peatonal y de las distintas mallas viales. En este sentido, deben atender las condiciones normativas y de concepción urbana de todos ellos, resolviendo los conflictos funcionales que puedan surgir en la implantación o en el diseño urbano, en favor de los peatones.

La red de circulación peatonal está conformada por dos grupos básicos de espacios urbanos, espacios lineales y espacios de encuentro y conexión. Al primer grupo pertenecen los andenes de las mallas viales, las calles peatonales y las alamedas. El segundo grupo está conformado por los puentes peatonales y las plazoletas de articulación.

Las dimensiones y especificaciones de los andenes y de las calles peatonales forman parte de la definición integral de los corredores viales de las mallas viales, arterial intermedia y local. Para todos los efectos son parte integral del sistema vial.

Esta red cubre la totalidad del espacio urbano, con algunas extensiones a espacios públicos situados en el suelo rural. La red se origina en los cruces peatonales de la troncal Autopista Sur de Transmilenio y del tramo final de la autopista Bogotá-Girardot, contacta los referentes más importantes de la ciudad y los parques de escala urbana y zonal del Sistema de Espacio Público. La red se fundamenta en un conjunto de cuatro circuitos de referencia interrelacionados por elementos similares de conexión, los circuitos se encuentran conformados por ciclorrutas, alamedas y puentes peatonales y las plazoletas de articulación de esta red.

- **Circuito Central.** Se localiza en la zona central de la ciudad, comunas 2 Centro y 6 San Humberto, e incluye los planes parciales de Las Huertas y Las Vegas. El circuito se origina a partir de los puentes peatonales de San Mateo, carrera 7ª, San Humberto y el Altico, conectando, entre otros elementos, la plaza Alfonso López Pumarejo (Parque principal de Soacha) y su entorno institucional.
- **Circuito Este.** Se localiza en la zona oriental de la ciudad, en las comunas 3 La Despensa, 4 Cazucá y 5 San Mateo. El circuito se origina en los puentes peatonales de La Despensa y Terreros, conectando entre otros elementos, la estación Terreros y los parques de Terreros y Tibanica.
- **Circuito Oeste.** Se localiza en la zona occidental de la ciudad, en la comuna 1 Compartir, cubriendo el plan parcial de Maiporé y las urbanizaciones de Santa Ana

EL CAMBIO

AVANZA



y Buenos Aires. El circuito de origina en los puentes peatonales del Altico y de Maiporé.

- **Circuito norte.** Se localiza en la zona norte de la ciudad cubriendo el suelo de expansión, y la comuna 7 Ciudad Verde, conectando los elementos del sistema de espacio público y la zona de manejo y protección del río Bogotá.
- **Alamedas y elementos de conexión.** Son elementos que conectan los circuitos con áreas de interés fuera del perímetro urbano, existen dos conexiones rurales con el parque de Canoas, por medio de las alamedas de la Autopista Sur y de Indumil a través de la avenida ALO, además de la conexión con el municipio de Sibaté y la vereda el Charquito, también se encuentra la conexión del circuito norte y oeste por medio de la alameda Chucua Puyana.
- **Puentes Peatonales.** Corresponde al conjunto de los puentes peatonales existentes en el corredor de la Autopista Sur y los puentes necesarios para resolver conflictos de circulación y mitigar la condición de conectividad regional del Municipio. En el proceso de formulación de la Revisión General existen diez puentes peatonales sobre la Autopista Sur:
 - Chuzacá
 - Cl 13
 - Cl 22
 - Cl 25
 - Cl 30
 - Estación San Mateo Cl 31
 - Estación San mateo Cl 31 A
 - Estación Terreros Cl 36 Estación Terreros Cl 2 A
 - Estación León XIII C 5
 - Estación La Despensa Cr 10

La red de circulación peatonal debe considerar las siguientes normas generales:

- Los elementos viales de la red de circulación peatonal pueden tener circulación restringida permanente o eventual de vehículos, situaciones que deben contar con la autorización expresa de la Secretaría de movilidad y con la correspondiente señalización vial.
- Las Alamedas de los circuitos de referencia en las zonas del tratamiento de desarrollo que no se han urbanizado se deben situar en uno de los costados de la vía reemplazando el andén; deben tener un ancho mínimo de 5,00 m, con una franja verde de borde de 1,50 m arborizada linealmente en intervalos de 20,00 m.

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

- Los puentes peatonales deben contar con una plaza cívica en cada uno de los costados de la vía, rampas peatonales con tramos inclinados de máximo 25 m. de longitud y una pendiente máxima del 8% o tramos inclinados de máximo 15 m. y una pendiente máxima del 10%. El ancho mínimo útil debe ser de 2.40 m. con un gálibo sobre las áreas de circulación vehicular de mínimo de 5.00 m. Debe contar con descansos de mínimo 1.50 X 2,40 m.
- Las Alamedas mixtas corresponden a los elementos urbanos conformados por una alameda peatonal y una ciclo-ruta, pueden estar localizadas en los separadores centrales de las vías de la malla arterial o en los andenes laterales de las mallas arterial y local. Las alamedas peatonales y las ciclorrutas deben tener una sección mínima de 3.00 m, cada una, estar debidamente señalizadas, tanto horizontal como verticalmente y estar construidas en un pavimento flexible, liso y sin obstáculos.

2.1.1.2 Red de ciclorrutas.

La red de ciclorrutas es un conjunto sistémico de espacios de circulación lineal de medios de transporte no motorizados, bicicletas, vehículos personales de locomoción o bicicletas con velocidad máxima de 20 Km/hora.

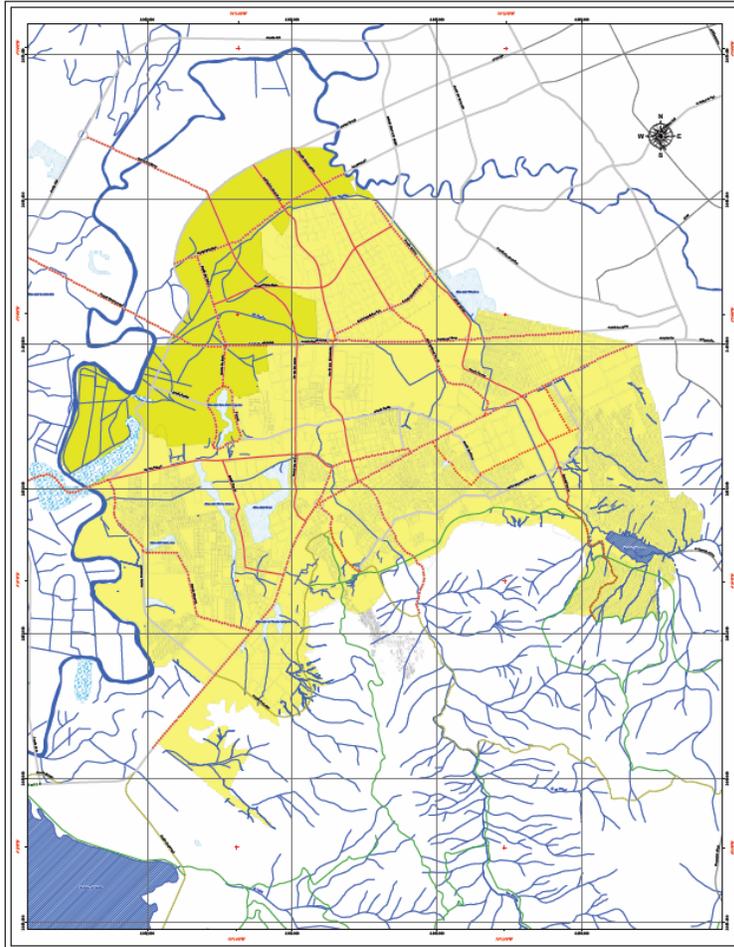
Las ciclorrutas se encuentran determinadas por su forma de localización en el espacio vial de las avenidas y calles que las contienen ¹, a saber:

- **Ciclo ruta axial.** Corresponde a los elementos localizados en los separadores centrales de las vías de la malla arterial, las cuales deben tener una sección mínima de 3,00 m, en doble vía; estar debidamente señalizadas, tanto horizontal como verticalmente y estar construidas en un pavimento flexible, liso y sin obstáculos.
- **Ciclo ruta lateral.** Corresponde a los elementos localizados en los andenes o calzadas laterales de las vías de las mallas arteriales y locales. Pueden tener una sección de 2,40 o 3,00 m en doble vía, Cuando se localizan en el andén deben mantener un andén para peatones a cada lado, uno abridor adyacente a la calzada vehicular, y otro de circulación adyacente a los paramentos de los predios. Deben estar debidamente señalizadas, tanto horizontal como verticalmente y estar construidas en un pavimento flexible, liso y sin obstáculos.

¹ Todas las ciclo-rutas y alamedas se deben ceñir a lo estipulado en el Decreto 798 de marzo de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda, y Desarrollo Territorial.

La red de ciclorrutas está conformada por un conjunto de circuitos que cubren la totalidad de los suelos urbano y de expansión urbana, dispuestos en elementos de las mallas vial arterial e intermedia del sistema vial, listados a continuación:

Red de ciclorrutas.



Red de ciclorrutas

No.	Elemento vial	Disposición espacial	No.	Elemento vial	Disposición espacial
	Malla vial arterial			Av. Circunvalar de Soacha	Lateral
	Autopista Sur	Lateral		Av. San Isidro	Lateral
	Av. Ciudad de Cali	Lateral		Av. Indumil	Axial
	Av. Bosatama	Lateral		Anillo Vial	Lateral-
	Av. Terreros	Axial		Malla vial intermedia	

EL CAMBIO

AVANZA



	Av. Potrero Grande. Tramo A	Axial		Av. Tierra Negra	Axial
	Av. Potrero Grande. Tramo A	Axial		Carrera 7	Lateral
	Av. Luis Carlos Galán.	Axial		Carrera 6 A Este	Axial, / Lateral
	Av. San Marón	Axial		Av. San Mateo	Axial
				Calle 7	Lateral

Las ciclorrutas deben estar diseñadas y construidas de acuerdo con los siguientes parámetros constructivos:

- Deben estar demarcadas o segregadas físicamente con el fin de no poner en riesgo la circulación peatonal y la no motorizada.
- Se debe ubicar en el costado de la calle donde se generen menos conflictos con los demás usuarios
- Su trazado debe ser claro, seguro y favorecer velocidades constantes, evitando cambios de nivel en intersecciones.
- Las intersecciones con vías vehiculares o peatonales deben estar demarcadas mediante señales de pavimento y verticales.
- En los casos en que el perfil vial no cumpla con el ancho suficiente para garantizar los anchos mínimos de cada componente, se priorizarán, en orden, los espacios de peatones, ciclorrutas, transporte público y transporte privado.

2.1.1.3 Malla vial arterial.

23

La malla vial arterial está conformada por los elementos viales de mayor flujo y extensión, tiene como función relacionar el conjunto completo de la ciudad y las relaciones regionales de conexión con el sistema nacional de carreteras y los sistemas viales de igual jerarquía de los municipios vecinos ². Para la adquisición de las áreas necesarias para la construcción de la malla vial arterial se aplicarán las normas y mecanismos contenidos en la Ley 388 de 1997. La malla vial arterial incluye los tramos localizados en suelo rural que dan continuidad funcional al sistema y se califican con nomenclaturas urbanas. Los elementos viales que constituyen la malla vial arterial se indican en las siguientes tablas:

² El Decreto 1077 de 2015 define la red vial principal como “...la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del presente Plan y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana”

Malla vial arterial. Localización.

Tipo	Denominación	Localización	Longitud (km)
V-0	Av. Longitudinal de Occidente -ALO-	Vertiente noroeste del río Bogotá, Conecta Doble calzada (Sibaté) y ALO (límite con Mosquera).	1,56
V-1	Autopista Sur	Conecta Autopista Sur (límites con Bogotá) y Doble Calzada Soacha-Girardot (Sibaté). Es un corredor troncal del Sistema Transmilenio.	
V-2	Av. Ciudad de Cali. Tramo A en suelo urbano y de expansión urbana	Conecta av. Ciudad de Cali (límite con Bogotá) y ALO. Se proyecta su ampliación como un corredor troncal del sistema Transmilenio.	
V-3R	Av. Ciudad de Cali. Tramo B en suelo rural	Conecta la av. Circunvalar del Sur con la ALO.	
V-3	Av. Bosatama. Cr. 38	Conecta av. Potrero Grande con av. Circunvalar de Soacha. Ciclorruta axial	
V-1	Av. Circunvalar de Soacha	Conecta Av. Santafé (Bosa al noreste) y vía a Quiba (Ciudad Bolívar al sureste).	
V-1	Av. Terreros. Cl.36, Dg. 40	Conecta Av. Panamá (quebrada Tibánica) y Av. Tierra Negra.	
V-3	Av. Indumil. Cr.17. Tramo A en suelo urbano	Conecta Autopista Sur con la Av. Circunvalar del Sur	
V-3R	Av. Indumil. Cr.17. Tramo B en suelo rural	Conecta Av. Circunvalar del Sur con la ALO	
V-2	Av. Potrero Grande. Cl 33. Tramo A	Conecta Autopista Sur con av. Ciudad de Cali. Se encuentra en suelo urbano con secciones diversas, requiere de proyecto de ampliación.	
V-2	Av. Potrero Grande. Cl 33. Tramo B	Conecta Av. Ciudad de Cali con Av. Circunvalar de Soacha	
V-2	Av. Luis Carlos Galán. Cl 13. Tramo A	Conecta Autopista Sur con av. Ciudad de Cali. Se encuentra en suelo urbano con secciones diversas, requiere de proyecto de ampliación.	
V-2	Av. Luis Carlos Galán. Cl 13. Tramo B	Conecta Av. Ciudad de Cali con Av. Bosatama	
V-2	Av. San Marón. Cl 1. Tramo A	Conecta Autopista Sur con av. Ciudad de Cali. Se encuentra en suelo urbano con secciones diversas, requiere de proyecto de ampliación. Ciclorruta axial.	

EL CAMBIO

AVANZA



V-3	Av. San Marón. Cl 1. Tramo B	Conecta av. Ciudad de Cali con av. Circunvar del Sur.	
V-3R	Av. San Marón. Cl 1. Tramo C. Suelo rural	Conecta av. Circunvar del Sur con av. Longitudinal de Occidente.	
V-2	Av. San Isidro	Conecta el anillo vial San Isidro con av. Bosatama	

Malla vial arterial. Especificaciones.

Tipo	Denominación	Sección (m)	Calzadas (No.)	Control ambiental (m)	Ancho de separador central (m)	Ancho de Separadores laterales (m)	Ancho de Andenes (m)	Ancho de Cicloruta (m)
V-0	Av. Longitudinal de Occidente	100,00	4	Aplica el diseño técnico dispuesto por INVIAS.				
V-1	Autopista Sur	60,00	4	Aplica el diseño técnico de la Troncal de Transmilenio.				
V-1	Av. Ciudad de Cali. Tramo A	80,00	4	Aplica el diseño técnico de la Troncal de Transmilenio.				
V-3R	Av. Ciudad de Cali. Tramo B. Suelo Rural	30,00	1	NA	NA	NA	3,20	3,00
V-3	Av. Bosatama. Cr. 38	30,00	2	NA	NA	NA	3,20	3,00
V-1	Av. Circunvar de Soacha	65,00	2	10,00	10,00	NA	3,20	3,00
V-1	Av. Terreros. Cl.36, Dg. 40	60,00	2	10,00	10,00	NA	3,20	3,00
V-2	Av. Indumil. Cr.17. Tramo A	65,00	2	10,00	14,50	NA	3,20	3,00
V-3R	Av. Indumil. Cr.17. Tramo B. Suelo rural	30,00	1	NA	NA	NA	3,20	3,00
V-2	Av. Potrero Grande. Cl 33. Tramo A	15,00	1	NA	NA	NA	3,20	3,00
V-2	Av. Potrero Grande. Cl 33. Tramo B	45,00	2	10,00	5,00	NA	3,20	3,00
V-3	Av. Luis Carlos Galán. Cl 13. Tramo A.	30,00	2	NA	5,00	NA	7,20	3,00
V-2	Av. Luis Carlos Galán. Cl 13. Tramo B	40,00	1	10,00	NA	NA	3,20	3,00
V-2	Av. San Marón. Cl 1. Tramo A	30,00	1	NA	NA	NA	3,20	NA
V-2	Av. San Marón. Cl 1. Tramo B	45,00	2	10,00	5,00	NA	6,25	3,00

EL CAMBIO

AVANZA



V-3R	Av. San Marón. Cl 1. Tramo C. Suelo rural	30,00	1	NA	NA	NA	3,20	3,00
V-2	Av. San Isidro	60,00	2	10,00	5,00	NA	3,20	3,00

2.1.1.4 Malla vial intermedia.

La malla vial intermedia está conformada por quince elementos viales de circulación zonal o local que conectan la malla vial arterial con la malla vial local. Una parte de estos elementos viales se encuentran construidos en la actualidad y pueden permanecer con las condiciones técnicas actuales; otra parte, en los planes parciales de los tratamientos de desarrollo y renovación urbana, se deben construir de acuerdo con los requerimientos técnicos indicados en este documento y la otra parte, en donde no se hayan implementado, se debe construir mediante obras públicas de ampliación o mejoramiento de la malla vial existente.

Las áreas de cesión pública obligatoria para la conformación de la malla vial intermedia, en los procesos del tratamiento de renovación urbana, modalidad redesarrollo, y de desarrollo, serán entregadas a título gratuito por el urbanizador, quien deberá proponer el perfil de estas en el marco de la licencia de urbanización.

Malla vial Intermedia. Localización.

Tipo	Denominación	localización	Long. (Km)
V-3	Av. Panamá	Conecta Av. Circunvalar de Soacha con empalme de av. Santafé Terreros	
V-3	Av. Sucre	Rodea el embalse de Terreros, conecta la av. Panamá con la av. Alameda del Sur del Distrito Capital.	
V-3	Av. Eugenio Díaz	Conecta av. Cazucá con av. Circunvalar de Soacha. Se localiza en suelo urbanizado, requiere de proyecto de ampliación.	
V-3	Cl. 53	Conecta av. Agoberto Mejía (límite con Bosa) con Autopista Sur. Se localiza en suelo urbanizado, requiere de proyecto de ampliación.	
V-3	Av. Puerta del Sol	Conecta av. de las Torres con av. Terreros. Se localiza en suelo urbanizado, requiere de proyecto de ampliación.	

V-3	Tr. 19	Conecta av. Terreros con av. Suacha. Se localiza en suelo urbanizado, requiere de proyecto de ampliación.	
V-3	Av. Suacha	Conecta Autopista Sur con av. Circunvalar de Soacha. Se encuentra parcialmente construida con una sección de 60,00 m. Ciclorruta axial.	
V-3	Av. Las Torres. Cr 20	Conecta av. Agoberto Mejía (Bosa) y cl. 53 con av. Ciudad de Cali. Se localiza en suelo urbanizado, requiere de proyecto de ampliación.	
V-3	Av. Tierra Negra. Dg. 35	Conecta av. Circunvalar del sur (DC) y av. Terreros con av. San Isidro al oeste.	
V-3	Av. Cazucá	Conecta Autopista Sur con Altos de Cazucá.	
V-3	Av. San Mateo	Conecta av. Eugenio Díaz con Autopista Sur.	
V-3	Cl. 13	Conecta av. Circunvalar de Soacha al este con Autopista Sur.	
V-3	Av. Ducales. Cl 9 sur	Conecta Autopista Sur con Anillo vial San Isidro.	
V-3	Av. Compartir. Cl 30 sur	Conecta Autopista Sur con av. Circunvalar de Suacha.	
V-4	Cr. 7	Conecta Autopista Sur con av. Indumil. Contiene la ciclorruta Central.	
V-4	Cr 9	Conecta Av. Indumil con Av. Estadio.	

Malla Vial intermedia. Especificaciones.

Tipo	Denominación	Sección (m)	Número de Calzadas	Control ambiental (m)	Ancho de separador central (m)	Ancho de Separadores laterales (m)	Ancho de Andenes (m)	Ancho de Ciclorruta (m)
V-3	Av. Panamá	30,00	2	10	NA	3,20	3,20	NA
V-3	Av. Sucre	30,00	2	NA	NA	NA	2,00	NA
V-3	Av. Eugenio Díaz	30,00	2	NA	NA	NA	2,00	NA
V-3	Cl. 53	30,00	2	NA	NA	NA	2,00	NA
V-3	Av. Puerta del Sol	30,00	2	NA	NA	NA	2,00	NA
V-3	Tr. 19	30,00	2	NA	NA	NA	2,00	NA
V-3	Av. Suacha	30,00	2	NA	NA	NA	2,00	3,00
V-3	Av. Las Torres. Cr 20	30,00	2	NA	NA	NA	2,00	3,00
V-3	Av. Tierra Negra. Dg. 35	30,00	1	NA	NA	NA	2,00	3,00
V-3	Av. Cazucá	30,00	2	NA	NA	NA	2,00	NA
V-3	Av. San Mateo	30,00	2	NA	NA	NA	3,20	3,00
V-3	Cl. 13	30,00	2	NA	NA	NA	2,00	3,00

EL CAMBIO

AVANZA



V-3	Av. Ducales. Cl 9 sur	30,00	2	NA	NA	NA	2,00	3,00
V-3	Av. Compartir. Cl 30 sur	30,00	2	NA	NA	NA	2,00	3,00
V-4	Cr. 7	20,00	1	NA	NA	NA	2,00	3,50
V-5	Cr 9	15,00	1	NA	NA	NA	2,00	NA

2.1.1.5 Malla vial local.

La malla vial local está conformada por las vías de tránsito local que sirve a los diversos tejidos urbanos del Municipio ³. Una parte de estos elementos viales se encuentran construidos en la actualidad y pueden permanecer con las condiciones técnicas actuales; otra parte, en los planes parciales de los tratamientos de desarrollo y renovación urbana, se deben construir de acuerdo con los requerimientos técnicos indicados en este documento y la otra parte, en donde no se hayan implementado, se debe construir mediante obras públicas de ampliación o mejoramiento de la malla vial local existente.

Las áreas de cesión pública obligatoria para la conformación de la malla vial local en los procesos del tratamiento de renovación urbana, modalidad redesarrollo, y de desarrollo, serán entregadas a título gratuito por el urbanizador, quien deberá proponer el perfil de estas en el marco de la licencia de urbanización.

Malla vial local.

Tipo	Denominación	Sección (m)	Calzadas (No.)	Ancho de Andenes (m)
V-5		15,00	1	2,00
V-6		<12,00	1	2,00
V-7	Peatonal	<12,00	NA	NA

2.1.1.6 Intersecciones.

Son soluciones viales que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del sistema vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los

³ El Decreto 1077 de 2015 define la red vial local como "...la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización".

tiempos de viaje por paradas prolongadas, reducir la accidentalidad, la congestión vehicular y el costo de operación de los vehículos. Son de dos tipos:

1. **Glorietas o rotondas de distribución.** Se entiende por rotonda un tipo especial de intersección caracterizado por que los tramos que en él confluyen se comunican a través de un anillo en el que se establece una circulación rotatoria alrededor de una isleta central; el sistema vial urbano, en el momento de formulación de la Revisión general contempla las siguientes:

- GL-1 Intersección Av. Indumil - Av. San Marón
- GL-2 Glorieta Av. Suacha - Av. San Marón
- GL-3 Glorieta Av. Ciudad de Cali – Av. Terreros
- GL-4 Glorieta Av. Ciudad de Cali -Av. Potrero Grande
- GL-5 Glorieta Av. Ciudad de Cali -Av. San Marón
- GL-6 Intersección Av. Ciudad de Cali – Av. San Isidro.
- GL-7 Glorieta Av. Ciudad de Cali - Av. Suacha
- GL-8 Intersección Av. Ciudad de Cali - Av. Perimetral de Soacha
- GL-9 Intersección Av. Tierra Negra - Av. San Marón.
- GL-10 Intersección Av. Tierra Negra – Av. San Isidro.
- GL-11 Glorieta Av. Ciudad de Cali – Av. Luis Carlos Galán-Av. las Torres
- GL-12 Glorieta Av. las Torres-Av. Terreros
- GL-13 Glorieta Av. Perimetral de Soacha-Av. Suacha-Avenida Bosatama
- GL-14 Glorieta Av. Suacha-Av. Estadio.
- GL-15 Intersección Av. Perimetral de Soacha -Autopista Sur

2. **Puentes vehiculares.** Los puentes vehiculares son cruces a desnivel de dos o más elementos de la red vial arterial que se cruzan en sitios de alto flujo. El sistema vial urbano, en el momento de formulación de la Revisión general, contempla los siguientes:

- Intersección de las Autopista Sur con avenida Terreros.
- Intersección de la Autopista Sur con la avenida Suacha.

De acuerdo con los estudios y análisis del tránsito de la ciudad, se pueden generar nuevas glorietas o rotondas, o nuevos puentes vehiculares, los cuales deben contar con la aprobación de la Secretaría de Infraestructura. Las soluciones viales basadas en la intersección vial o rotonda o en puentes vehiculares, responderán estrictamente a estudios técnicos de detalle previamente aprobados por la Secretaría de Infraestructura, atendiendo

los requerimientos técnicos de circulación vehicular, de los sistemas de transporte masivo y del no motorizado.

2.1.1.7 Estacionamientos y zonas de descargue.

Las áreas de estacionamiento tienen por objeto albergar vehículos motorizados o no motorizados; comprenden el espacio necesario para la localización del vehículo (automóviles o similares, motocicletas y bicicletas), el área de circulación y el área de acceso. En todos los casos la altura mínima de los espacios es de 2.20 m, cuando se resuelvan a nivel o de la altura señalada por el sistema técnico cuando se utilicen elevadores de acumulación vertical.

Las áreas de descargue de los usos urbanos y rurales no industriales tienen por objeto albergar camiones o furgones de carga con zonas peatonales de descargue. Comprende el espacio necesario para la localización del vehículo, la zona de maniobra y acceso y un andén de descarga. La altura mínima para camiones en zonas de descargue es de 3.60 m.

Las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento se indican en la tabla siguiente:

Tamaño de las plazas de estacionamiento y descargue

Tipo de plaza	Frente	Fondo	Observación técnica
Automóviles, camperos, camionetas	2,50	4,50	En el caso de plazas adyacentes a muros, el frente debe ser de 3,00 m. Los estacionamientos se pueden localizar con servidumbre hasta un máximo de dos plazas.
Estacionamiento para personas con movilidad reducida.	3,60	4,50	No se permiten servidumbres y deben localizarse en el nivel de acceso a la zona de estacionamiento. No pueden estar localizados con servidumbre de paso.
Descargue	3,00	12,50	Se debe prever un área de manejo posterior de 2,00 m de fondo por 3,00 de frente.
Ambulancias	3,00	8,00	Se debe prever un área de manejo posterior de 2,00 m de fondo por 3,00 de frente.
Vehículos de bomberos y emergencias	4,50	13,00	Se debe prever un área de manejo posterior de 2,00 m de fondo por 3,00 de frente.
Motocicletas	1,00	2,50	El ancho mínimo del área de circulación exclusiva para motocicletas es de 2,50 m
Bicicletas	0,60	2,50	Las bicicletas se pueden almacenar en forma vertical, conservando el ancho mínimo o acumuladas verticalmente conservando las dimensiones mínimas.

			El depósito de bicicletas debe tener acceso directo desde las áreas comunes o desde el espacio público.
--	--	--	---

* Las dimensiones mínimas implican la totalidad del área libre de elementos constructivos

El ancho del área de circulación se relaciona con la capacidad lineal del número de estacionamientos. Para un máximo de 20 plazas en línea, el ancho de circulación y accesos es de 3,50 m. Para más de 20 plazas en línea, el ancho mínimo de circulación y acceso es de 5,00 m. En el caso de estacionamientos en diagonal, el ancho mínimo de circulación es de 4,00 m.

En el caso de estacionamientos simples o con servidumbre de máximo dos plazas adyacentes a la vía, el acceso se puede hacer conservando el ancho mínimo de la plaza respectiva.

En el caso de estacionamientos servidos por montacargas o ascensores, las dimensiones corresponden a las indicadas por el fabricante y se deben localizar a una distancia mínima de 3,00 m del paramento del predio o de 1,00 m al interior del antejardín, en caso de que exista.

Las rampas de acceso a sótanos, semisótanos o primer piso se deben localizar a una distancia mínima de 3,00 del borde del predio. En el caso de que existan antejardines, las rampas se deben localizar a 1,00 m del borde interno del antejardín. La pendiente máxima de las rampas de acceso o circulación es del 20% de pendiente. En ningún caso se permite el cambio de los niveles de los andenes.

Los estacionamientos se pueden localizar en superficie, en niveles inferiores de sótano o semisótano, y en los pisos superiores de las edificaciones.

El número de plazas de estacionamiento se indican en la tabla siguiente:

Número mínimo de estacionamientos por uso:

Uso	Número de estacionamientos. privados	Número de estacionamientos de visitantes	Observación técnica
Vivienda interés prioritario.	1/cada 10 viviendas	1/ cada 4 estacionamientos privados.	En el caso de estacionamientos de visitantes, se debe prever un mínimo de un estacionamiento cada 50, para personas con movilidad reducida.
Vivienda interés social.	1/cada 6 viviendas		
Vivienda no protegida.	1/cada 3 viviendas		
Comercio.		1/cada 120 m2 de área neta del uso.	En el caso de estacionamientos de visitantes, se debe prever un

Servicios.	1/cada 120 m2 de área neta del uso.	1/cada 120 m2 de área neta del uso.	mínimo de un estacionamiento cada 20, para personas con movilidad reducida.
------------	-------------------------------------	-------------------------------------	---

2.2 Sistema Integrado de Transporte.

El Sistema Integrado de Transporte comprende las acciones para la articulación, vinculación y operación integrada de los diferentes modos de transporte público, a través de las instituciones o entidades creadas para la planeación, la organización, el control del tráfico y el transporte público, la infraestructura requerida para la accesibilidad, y circulación del sistema. Esta red permite un fácil acceso, cobertura y calidad en toda la ciudad, donde los usuarios se pueden movilizar en los distintos modos de transporte masivos y público.

El sistema integrado está conformado por las troncales del sistema de transporte masivo Transmilenio, que opera en forma conjunta con el Distrito Capital y- el sistema municipal de transporte colectivo

En el momento de formulación y adopción de la Revisión General, se encuentra construida la primera fase de la troncal de la Autopista Sur, entre el Distrito Capital, Portal Sur, y la estación de San Mateo y en construcción, las fases dos y tres y el patio portal de El Vínculo. La primera fase incluye las estaciones de La Despensa, León XIII, Terreros-Hospital C.V. y San Mateo. La segunda fase incluye las estaciones de Carrera 7, San Humberto, 3M, Ducales y Compartir.

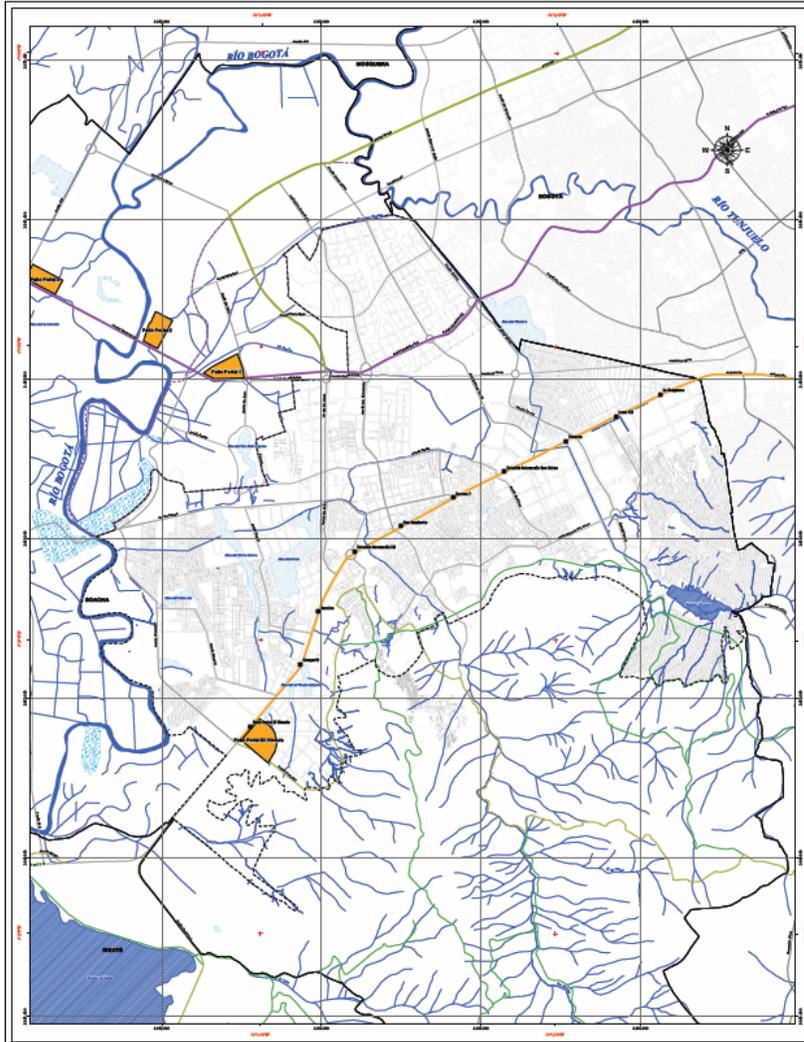
En el mediano plazo de la vigencia del POT, está prevista la planeación y construcción de la troncal de Transmilenio de la avenida Ciudad de Cali, entre el portal Américas y la avenida Circunvalar de Soacha. Este troncal incluye la construcción de un patio portal en el suelo de expansión urbana, en el cruce de las avenidas Ciudad de Cali y Circunvalar de Soacha.

En el largo plazo de la vigencia del POT, está prevista la planeación de la línea 3 del sistema metro del Distrito Capital, la cual se extenderá hasta Soacha, en un trazado preliminar, por las avenidas Santafé en Bogotá y las avenidas Circunvalar de Soacha y San Marón; En la formulación de la Revisión no hay una decisión técnica sobre el trazado, que pueda ser incorporada en esta revisión General, pero si prevista como solución urbana de futuro en la ciudad.

Los elementos y componentes espaciales y funcionales de los dos medios de transporte masivo, los sistemas BTR y Metro, se deben acordar técnica y económicamente entre las dependencias responsables en el Distrito Capital con las Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y de Infraestructura y ser asumidos como programas urbanos

integrales o como parte de las operaciones estratégicas con incidencia en la conformación urbanística del área de influencia.

Sistema de transporte. Fuente: SPOT.



A partir de la formulación del sistema vial del Plan y de la concepción de los sistemas viales arterial e intermedio, en el mediano plazo se debe estudiar y reglamentar el trazado de los corredores del sistema urbano de transporte público y el sistema de transporte colectivo e individual por medio de bicimotos, el cual funciona informalmente en algunas zonas.

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

2.3 Sistema de Espacio Público.

El sistema de espacio público, también denominado espacio público construido, contempla los espacios abiertos o cubiertos parcialmente, dedicados al encuentro y la interacción social cotidiana y a la recreación pasiva y activa, incluyendo áreas deportivas y espacios de esparcimiento cultural. Incluye adicionalmente áreas protegidas de la estructura ecológica principal como medio de contemplación del paisaje y los andenes y áreas de uso peatonal del sistema vial, elementos considerados dentro de las normas urbanísticas de cada uno de estos conjuntos.

El sistema de espacio público se puede extender en su dominio a las áreas privadas de dominio público, concebidas como medio de integración entre las actividades privadas y las públicas, cuya reglamentación se incluye en el conjunto normativo del sistema de espacio público.

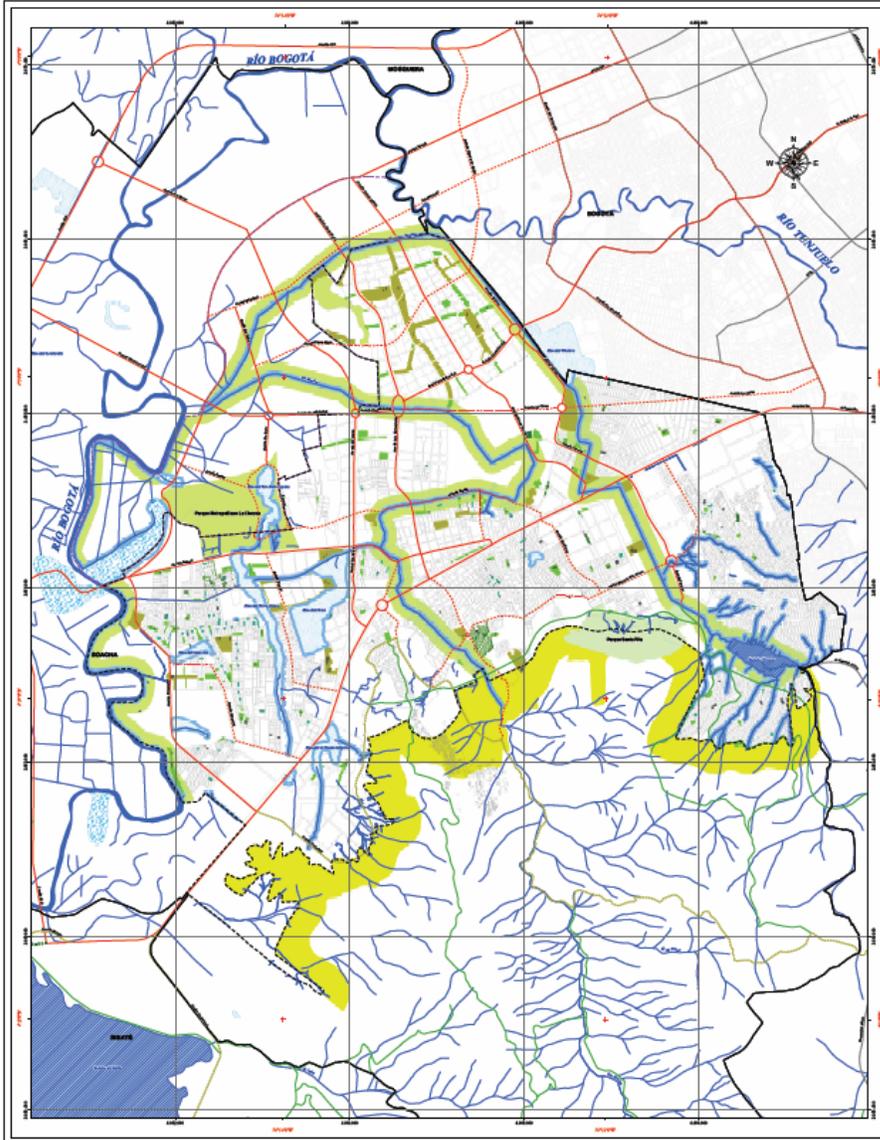
Bajo las anteriores consideraciones, se consideran cuatro categorías espaciales en el espacio público:

1. Plazas, plazoletas y lugares de encuentro ciudadano.
2. Parques, áreas culturales y espacios recreativos.
3. Alamedas, calles peatonales, andenes y plazoletas de articulación del sistema vial.
4. Áreas privadas afectas al uso público.

La presencia sistémica del espacio público en relación con las estructuras ecológicas principal y complementaria son la base fundamental para el logro de una identidad social y cultural de la población y el centro de las políticas de ordenamiento para lograr un entorno territorial amplio y equitativo que determine y profile, positivamente, la ciudad en el conjunto de la región.

Tal como se mencionó en el diagnóstico, una de las mayores falencias en el Municipio es la de espacio público de encuentro y esparcimiento, tanto desde el punto de vista cuantitativo, como cualitativo y de organización. Soacha y el POT 2000 no cuenta con una política estructural en la provisión y mantenimiento de elementos urbanos adecuados para el disfrute del tiempo de ocio y de participación, como comunidad, de fiestas ni de eventos recreativos o deportivos. Con esta intención se han dimensionado y localizado los componentes de espacio público, así como la población que los debe utilizar.

Sistema de espacio público.



Se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones de los espacios de encuentro y esparcimiento y relacionamiento, para el uso de las comunidades.

1. La primera consideración se refiere a los medios de gestión urbana para la provisión de espacio público. La provisión se hace por medio de dos formas de gestión:

EL CAMBIO

AVANZA



- La inversión de recursos públicos del orden nacional, departamental o municipal o los derivados de donaciones con esta intención.
 - El suelo proveniente de la cesión obligatoria de espacio público en los procesos de urbanización o de ejecución de planes parciales.
2. La segunda consideración se refiere la lógica de cubrimiento de escala, la localización, el tamaño y la actividad social que desempeñan. En este sentido se consideran las siguientes proporciones de espacio público por lógica de escala:

Lógica de escala del sistema de espacio público. Gestión en la construcción

Lógica de escala	Proporción porcentual de funcionamiento en el sistema	Gestión en la construcción
Escala local	40%	En suelo urbanizado a cargo del Municipio o de planes parciales de renovación urbana. En suelos no urbanizados a cargo de los planes parciales de desarrollo o de procesos de urbanización por licenciamiento.
Escala zonal	40%	En suelo urbanizado a cargo del Municipio o, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios, a cargo de los planes parciales de desarrollo o de procesos de urbanización por licenciamiento
Escala urbana y regional	20%	En suelo urbanizado a cargo del Municipio o de los planes parciales de desarrollo por mecanismos de financiación o de compensación económica.

3. La tercera consideración se relaciona con las normas urbanísticas generales que se deben atender en la provisión de cada uno de los espacios y con el marco normativo específico que se debe consignar en una cartilla de construcción del espacio público.

2.3.1 Cobertura y provisión del sistema de espacio público.

De acuerdo con las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud -OMS-, en la ciudad se debe prever un índice del sistema de espacio público de 15 m²/habitante. En Colombia se consideran las características morfológicas de un sistema de ciudades densos, con una conformación tradicional de los espacios públicos deficiente y escasa y con dificultades económicas muy grandes para alcanzar este índice; en este sentido el Ministerio de Vivienda recomienda un índice de 10 m²/habitante, el cual no se cubre en Soacha y en ninguno de los municipios del país.

La Ley 388 de 1997 creó el instrumento del plan parcial como medio de urbanización y con ello la obligación de ceder un área destinada a los sistemas de espacio público y de

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha - Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

equipamientos colectivos, que permitiera solucionar la demanda normal y el déficit acumulado. La dimensión y localización de estas cesiones quedaron a cargo de los Planes de Ordenamiento Territorial, los cuales, en principio siguieron la pauta propuesta por Bogotá de destinar un 17% de cesión del ANU para el sistema de espacio público y un 8% del ANU de cesión para el sistema de equipamientos colectivos. El POT adoptado en Soacha mediante el Acuerdo 046 de 2000, entendió las dificultades particulares del Municipio y optó por un indicador del 28% de cesión para el sistema de espacio público y del 12% de cesión para el sistema de equipamientos, condición que se mantuvo en todas las propuestas de revisión.

La noción de un porcentaje del área neta urbanizable deviene de una simplificación numérica relacionada con las dificultades para calcular tal índice con base en la población localizada y de la capacidad para medirla en función del número de viviendas, cuya condición tipológica cambia constantemente. Hecho morfológico que condujo a una reducción constante del índice de espacio público por habitante, el cual se ha empezado a corregir en algunos planes mediante cálculos basados en el tamaño de la vivienda y en la conformación del tamaño del grupo familiar relacionado con éste.

En los suelos urbanizables al interior del perímetro urbano y en los suelos de expansión urbana, el proceso de urbanización debe garantizar el cumplimiento de las demandas del sistema en la escala local y zonal, por tanto, considerar que el número de habitantes y el número de viviendas tiene como tope el alcance del índice mínimo de 6,0 m²/habitante. El complemento de 4,0 m²/habitante, se asume como las demandas del sistema en la escala urbana y regional y por tanto como la obligación general a nivel de la ciudad, por lo que es necesario generar soluciones basadas en la inversión pública, en mecanismos de compensación económica o de inversión privada.

En la ciudad construida, tal consideración solo es posible en los planes y proyectos de renovación urbana o en la compensación de suelos en procesos similares para cumplir con el sistema de espacio público en la escala local, por lo que es necesario generar soluciones basadas en la inversión pública.

Para el efecto del cálculo del número de habitantes por hectárea, se tendrá en cuenta la composición de hogar de 3,0 personas para viviendas de 60,0 m² de área construida, lo que equivale a un área construida de vivienda de 20,0 m²/ habitante; en conclusión, se debe considerar que cada 20,0 m² de área construida de vivienda deben generar 6,0 m² de espacio público de escala local y zonal, lo que significa un índice guía de construcción en área neta urbanizable de 0,95. La vivienda mínima considerada para los efectos de este indicador es de 40,0 m² de área construida y dos habitantes.

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha - Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

Soacha es una ciudad de muy alta densidad, con un componente de suelo para vivienda que alcanza el 50% del suelo urbano; el 50% restante está destinado a otras actividades, los sistemas generales, industria y comercio. En este sentido es necesario considerar el conjunto urbano y establecer un índice máximo de construcción de 1,9 sobre el área neta urbanizable.

Modelación de capacidad de cobertura del sistema de espacio público

	Componente	Área parcial	Área
1	Área Neta urbanizable -ANU-		10.000
1.1	Cesión Espacio Público (28%)	2.800	
1.2	Cesión Equipamientos (12%)	1.200	
1.3	Sistema vial. Mallas arterial, intermedia y local (20%)	2.000	
2	Área Útil -AU-		4.000
2.1	Índice de Ocupación -IO-	0,70	
3	Área de Ocupación		2.800
	Población		
1.1	Espacio público -EP-	2.800	
3.1	Índice por habitante -IEP-	6,0	
3.2	Población base (EP/IEP)	467	
3.3	Área construida neta en vivienda/ hab.	20,0	
4	Área máxima construida en vivienda (467x20,0). M2		9.340
4.1	Índice guía de construcción -IC- de vivienda en área útil -AU- (9.340/4.000)	2,33	
4.2	Índice guía de construcción -IC- de vivienda en Área Neta Urbanizable. (9.340/10.000)		0,95
5	Índice máximo de construcción en ANU, con otras áreas y usos urbanos.		1,9

2.3.1.1 Fomento al incremento de áreas y cobertura para el sistema de espacio público.

Con el fin de generar una cobertura mayor y el incremento de áreas destinadas al espacio público se proponen tres mecanismos de tipo urbanístico:

1. La entrega de áreas adicionales para espacio público al interior de los planes parciales o en la estructura ecológica complementaria, compensada por un mayor aprovechamiento en la construcción inmobiliaria (ver normas del tratamiento de desarrollo).
2. La entrega de áreas para espacio público en la estructura ecológica complementaria, en zonas deficitarias de espacio público con tratamiento de mejoramiento integral o

EL CAMBIO

en el Complejo de Parques de los Cerros del Sur, compensada por un mayor aprovechamiento de construcción en la ejecución de planes parciales o de procesos de urbanización por licenciamiento en el tratamiento de desarrollo.

Mecanismo que puede reducir el indicador de espacio público por habitante en el plan parcial objeto de la gestión pero que se refleja en el mejoramiento urbanístico de la ciudad construida a partir del tratamiento de desarrollo y por tanto incluye la obligación de mantener un indicador mínimo de espacio público de 4,0 m²/ habitante dentro del plan parcial en gestión y los 2,0 m² restantes aplicados en el conjunto de la ciudad (ver normas del tratamiento de desarrollo).

La gestión de áreas adicionales se realiza a partir de sumar un área de 1.000 m² a la cesión obligatoria para espacio público, en similar condición de entrega, compensada con una décima de aumento en el índice de edificabilidad del plan parcial objeto de la gestión. Factor que debe incluir la obligación de mantener un indicador de espacio público de 6,0 m²/ habitante.

En este caso y considerando que el espacio público se conserva, o aumenta, se puede alcanzar un índice máximo de construcción de 2,5 sobre el ANU. Tal aumento se puede localizar al interior del plan parcial o en suelos urbanos de similares condiciones de cobertura de los sistemas generales.

3. La construcción de obras de infraestructura adicionales a las cargas locales, en donde el aumento del índice de construcción queda compensado por el desarrollo de las cargas generales, disminuyendo la inversión pública. En este caso, la compensación relaciona, en forma equitativa, el valor y las obras de suelo para espacio público con el costo de las obras de infraestructura, objeto de la negociación, sin sobrepasar el doble del índice básico de construcción, es decir 1.9

39

Estos mecanismos se pueden generar de manera independiente o conjunta, deben quedar justificados y aprobados por la SPOT y formar parte del decreto de adopción del plan parcial.

2.3.2 Lógica de escala en el cubrimiento del sistema.

La localización, tamaño y función de los elementos del sistema de espacio público se relaciona con dos temas de índole social y cultural en la conformación de la ciudad: el carácter representativo y de identidad de los espacios públicos y el ámbito urbano de cobertura y uso de cada elemento. En este sentido se tienen dos grupos generales, los espacios cívicos de encuentro y los espacios recreativos y culturales.

Los espacios cívicos de encuentro se relacionan con el entorno completo de la ciudad y así su localización responda a una intención local, el carácter cívico atiende los intereses de toda la comunidad.

EL CAMBIO

Los parques, áreas culturales y espacios recreativos se relacionan con el rol urbano que cada elemento cumple y con el servicio que ellos prestan a los distintos grupos etarios de la ciudad. En este sentido se determinan los parques de lógicas de escala regional o metropolitana, urbana, zonal y local.

2.3.2.1 Espacios cívicos, plazas, plazoletas y lugares de encuentro.

La plaza o plazoleta es un espacio libre en los trazados urbanos que sirven de referente social a la localización de actividades centrales y como elemento nuclear de la ciudadanía. Son el centro por excelencia de la vida urbana, concentran las actividades sociales, políticas, culturales y comerciales. Se generan de diversa manera: la plaza central Luis Carlos Galán forma parte del trazado colonial de Soacha concebido en la Leyes de Indias. Posteriormente se generaron plazoletas de menor tamaño, como parte de funciones comerciales, lugares de encuentro del sistema vial y referentes de algunos centros comerciales. Por su característica funcional, de tamaño, y de construcción, todas atienden al conjunto de la población sin que exista una noción de lógica de escala.

2.3.2.2 Parques, áreas culturales y espacios recreativos

Son espacios verdes de uso colectivo, que actúan como áreas de esparcimiento y contemplación; recreación y ocio; y regulación del equilibrio ambiental en la ciudad. Por su carácter complejo, los parques urbanos atienden diversas lógicas de escala y múltiples funciones que se pueden relacionar de manera heterogénea. En este sentido se tiene:

1. **Parques de escala regional o metropolitana.** Son áreas libres que cubren una superficie superior a 10 Ha, destinadas al desarrollo de usos recreativos activos y/o pasivos y a la generación de valores paisajísticos y ambientales, localizados en suelos rurales o rurales suburbanos, cuya área de influencia abarca todo el territorio de Soacha y se extiende a las áreas residenciales del sur de Bogotá y de Sibaté. Por su extensión y localización agrupa actividades recreativas para grupos familiares y grupos etarios diferentes y diversas actividades pasivas, activas o culturales. Si se tiene en cuenta la limitación de los suelos urbanos y de expansión, el bajo índice de cubrimiento del sistema de espacio público y el alto costo del suelo, el parque regional es una alternativa de solución urbana para el Municipio o para el conjunto de los municipios del sur de la Sabana de Bogotá.

La zonificación básica de los parques de escala regional debe contemplar los siguientes elementos:

- Zona de acceso con estacionamientos suficientes y áreas de servicios.
- Zona con coberturas arbóreas con un mínimo del 60% del área útil.

- Zona de recreación infantil.
- Senderos: todos los parques deben contar con senderos internos que permitan interconectar las principales zonas, los senderos deben tener un ancho mínimo de 1,50 m. y deben ser construidos en materiales durables y antideslizantes.
- Deberá dotarse de mobiliario urbano adecuado para zonas de permanencia y/o recreación. El mobiliario mínimo está conformado por una caneca de basura cada 80.00 m lineales de andén o sendero, si la longitud de los andenes o senderos no llegan a alcanzar los 80,00 m hay que ubicar por lo menos una caneca sobre este; una banca por cada 1.000,00 m² de parque, las bancas deben ubicarse preferiblemente en zonas protegidas por las copas de los árboles y deben estar próximas a un sendero o andén.
- Iluminación: el parque debe incluir todo el sistema de iluminación según las especificaciones de la empresa prestadora del servicio, la iluminación debe armonizarse con la arborización, incluir un estudio de luminotecnia para evitar zonas oscuras que propicien la inseguridad.
- Manejo de aguas: el parque debe incluir el cálculo y construcción de las obras hidrosanitarias: estimación de áreas aferentes de captación de aguas de escorrentía, pendientes de bombeo, sumideros y conexión a la red matriz.
- Obras ambientales: en los parques que tengan pendientes fuertes se debe incluir el cálculo y construcción de las obras de contención o perfilado técnico de taludes, así como los recubrimientos de protección.
- Seguridad: todos los desniveles o lugares donde los peatones puedan quedar expuestos a caídas o riesgos respecto a las calzadas vehiculares deben incluir la instalación de barandas metálicas debidamente ancladas y recubiertas para protegerlas del clima.
- Juegos infantiles: todos los parques deben incluir un área de juegos infantiles elaborados en materiales durables con pinturas o recubrimientos resistentes a la intemperie, con diseños que minimicen el riesgo de accidentes para los niños.

Parques de escala regional.

Lógica de escala	Nombre	Localización	Área (m2)
Regional	Canoas	Avenida longitudinal de Occidente entre Autopista Sur y Variante a La Mesa	
	Complejo de parques de los Cerros del Sur	Franja rural localizada a lo largo del perímetro	

EL CAMBIO

AVANZA



		urbano en el borde sur de la ciudad.	
--	--	--------------------------------------	--

2. **Parques de escala urbana.** Son áreas libres que cubren una superficie superior a 10 Ha, destinadas al desarrollo de usos recreativos activos y/o pasivos y a la generación de valores paisajísticos y ambientales, localizados en suelos urbanos o proyectados en suelos de expansión urbana, cuya área de influencia abarca todo el territorio municipal. Por su extensión y localización agrupa actividades recreativas para grupos familiares y grupos etarios diferentes y diversas actividades pasivas, activas o culturales. La proporción porcentual de los parques de escalas urbana y regional o metropolitana, en el conjunto del sistema es del 20% del área total. La zonificación básica de los parques de escala urbana debe contemplar los siguientes elementos:

- Zona de acceso con estacionamientos suficientes y áreas de servicios.
- Zona con coberturas arbóreas con un mínimo del 60% del área útil.
- Zona de recreación infantil.
- Zonas deportivas.
- Andenes: donde el parque tenga contacto con vías se deben resolver todos los andenes con un ancho mínimo de 5,00 m, de los cuales se debe reservar una franja de 1,50 m para mobiliario urbano y arborización. Los andenes deben ser realizados en materiales durables, antideslizantes y de fácil reparación. Así mismo se deben incluir rampas y rebajes en las cebras para personas en situación de discapacidad física como movilidad reducida y líneas guía para personas en situación de discapacidad visual con sus respectivas zonas de alerta.
- Senderos: todos los parques deben contar con senderos internos que permitan interconectar las principales zonas, los senderos deben tener un ancho mínimo de 1,50 m. y deben ser construidos en materiales durables y antideslizantes.
- Deberá dotarse de mobiliario urbano adecuado para zonas de permanencia y/o recreación. El mobiliario mínimo está conformado por una caneca de basura cada 80.00 m lineales de andén o sendero, si la longitud de los andenes o senderos no llegan a alcanzar los 80,00 m hay que ubicar por lo menos una caneca sobre este; una banca por cada 1.000,00 m² de parque, las bancas deben ubicarse preferiblemente en zonas protegidas por las copas de los árboles y deben estar próximas a un sendero o andén.
- Iluminación: el parque debe incluir todo el sistema de iluminación según las especificaciones de la empresa prestadora del servicio, la iluminación debe

armonizarse con la arborización, incluir un estudio de luminotecnia para evitar zonas oscuras que propicien la inseguridad.

- Manejo de aguas: el parque debe incluir el cálculo y construcción de las obras hidrosanitarias: estimación de áreas aferentes de captación de aguas de escorrentía, pendientes de bombeo, sumideros y conexión a la red matriz.
- Obras ambientales: en los parques que tengan pendientes fuertes se debe incluir el cálculo y construcción de las obras de contención o perfilado técnico de taludes, así como los recubrimientos de protección.
- Seguridad: todos los desniveles o lugares donde los peatones puedan quedar expuestos a caídas o riesgos respecto a las calzadas vehiculares deben incluir la instalación de barandas metálicas debidamente ancladas y recubiertas para protegerlas del clima.
- Juegos infantiles: todos los parques deben incluir un área de juegos infantiles elaborados en materiales durables con pinturas o recubrimientos resistentes a la intemperie, con diseños que minimicen el riesgo de accidentes para los niños.

Parque de escala urbana.

Lógica de escala	Nombre	Localización	Área (m2)
	Jardín Botánico	Avenida Terreros entre quebrada Tibánica y Dg. 40	
Urbana	La Chucua	Avenida Indumil, entre Av. Suacha y Perimetral de Soacha. La delimitación y tamaño definitivo serán definidos en la adopción de los planes parciales	Debe tener un área mínima de 100,00 Ha.
	Parque Lineal Potrero Grande		
	Parque Lineal Alameda Central		
	Parque La Esperanza	Cr. 9 y 10; Cl 15 y 17 A	
	Parque Neuta	Av. Indumil; Cl 4 y 7 C Sur	

3. **Parques de escala zonal.** Son áreas libres, con una dimensión entre 1,0 y 10,0 Ha, destinadas a la satisfacción de necesidades de recreación activa de una o varias comunas, que pueden albergar equipamiento especializado, como polideportivos, piscinas, canchas, pistas de patinaje, entre otros. Por su extensión y localización agrupa actividades recreativas para grupos familiares y grupos etarios diferentes y diversas actividades pasivas, activas o culturales.

EL CAMBIO

AVANZA



La proporción porcentual de los parques de escala zonal en el conjunto del sistema es del 40% del área total.

La zonificación básica de los parques de escala zonal debe contemplar los siguientes elementos:

- Zona de acceso con estacionamientos suficientes y áreas de servicios.
- Zona con coberturas arbóreas con un mínimo del 40% del área útil.
- Zona de recreación infantil.
- Zona deportiva.
- Andenes: donde el parque tenga contacto con vías se deben resolver todos los andenes con un ancho mínimo de 3,50 m, de los cuales se debe reservar una franja de 1,50 m para mobiliario urbano y arborización. Los andenes deben ser realizados en materiales durables, antideslizantes y de fácil reparación. Así mismo se deben incluir rampas y rebajes en las cebras para personas en situación de discapacidad física como movilidad reducida y líneas guía para personas en situación de discapacidad visual con sus respectivas zonas de alerta.
- Senderos: todos los parques deben contar con senderos internos que permitan interconectar las principales zonas, los senderos deben tener un ancho mínimo de 1,50 m. y deben ser construidos en materiales durables y antideslizantes.
- Deberá dotarse de mobiliario urbano adecuado para zonas de permanencia y/o recreación. El mobiliario mínimo está conformado por una caneca de basura cada 80.00 m lineales de andén o sendero, si la longitud de los andenes o senderos no llegan a alcanzar los 80,00 m hay que ubicar por lo menos una caneca sobre este; una banca por cada 200,00 m² de parque, las bancas deben ubicarse preferiblemente en zonas protegidas por las copas de los árboles y deben estar próximas a un sendero o andén.
- Iluminación: el parque debe incluir todo el sistema de iluminación según las especificaciones de la empresa prestadora del servicio, la iluminación debe armonizarse con la arborización, incluir un estudio de luminotecnica para evitar zonas oscuras que propicien la inseguridad.
- Manejo de aguas: el parque debe incluir el cálculo y construcción de las obras hidrosanitarias: estimación de áreas aferentes de captación de aguas de escorrentía, pendientes de bombeo, sumideros y conexión a la red matriz.
- Obras ambientales: en los parques que tengan pendientes fuertes se debe incluir el cálculo y construcción de las obras de contención o perfilado técnico de taludes, así como los recubrimientos de protección.

EL CAMBIO

AVANZA



- Seguridad: todos los desniveles o lugares donde los peatones puedan quedar expuestos a caídas o riesgos respecto a las calzadas vehiculares deben incluir la instalación de barandas metálicas debidamente ancladas y recubiertas para protegerlas del clima.
- Juegos infantiles: todos los parques deben incluir un área de juegos infantiles elaborados en materiales durables con pinturas o recubrimientos resistentes a la intemperie, con diseños que minimicen el riesgo de accidentes para los niños.

Parques de escala zonal.

Lógica de escala	Nombre	Localización	Área (m2)
Zonal	Cagua	Comuna 6 Compartir	28.000
Zonal	La Esperanza	Comuna 2 Centro. Cr.9 y 10, Cl.15 y 17	12.800

4. **Parques de escala local.** Son áreas libres, destinadas a la recreación, la reunión y la integración de la comunidad, que cubren preferencialmente las necesidades próximas de niños y adultos mayores, con un área inferior a 1 Ha.

La proporción porcentual de los parques de escala urbana o metropolitana en el conjunto del sistema es del 40% del área total.

La zonificación básica de los parques de escala local debe contemplar los siguientes elementos:

- Zona con coberturas arbóreas con un mínimo del 30% del área útil.
- Zona de recreación infantil.
- Campo deportivo: en parques mayores a 1.500 m² se debe incluir una cancha múltiple según las especificaciones del Ministerio del Deportes o quien haga sus veces.
- Andenes: donde el parque tenga contacto con vías se deben resolver todos los andenes con un ancho mínimo de 5,00 m, de los cuales se debe reservar una franja de 1,50 m para mobiliario urbano y arborización. Los andenes deben ser realizados en materiales durables, antideslizantes y de fácil reparación. Así mismo se deben incluir rampas y rebajes en las cebras para personas en situación de discapacidad física como movilidad reducida y líneas guía para personas en situación de discapacidad visual con sus respectivas zonas de alerta.
- Deberá dotarse de mobiliario urbano adecuado para zonas de permanencia y/o recreación. El mobiliario mínimo está conformado por una caneca de basura cada 80.00 m lineales de andén o sendero, si la longitud de los andenes o senderos no

llegan a alcanzar los 80,00 m hay que ubicar por lo menos una caneca sobre este; una banca por cada 500,00 m² de parque, las bancas deben ubicarse preferiblemente en zonas protegidas por las copas de los árboles y deben estar próximas a un sendero o andén.

- Senderos: todos los parques deben contar con senderos internos que permitan interconectar las principales zonas, los senderos deben tener un ancho mínimo de 1,50 m. y deben ser construidos en materiales durables y antideslizantes.
- Iluminación: el parque debe incluir todo el sistema de iluminación según las especificaciones de la empresa prestadora del servicio, la iluminación debe armonizarse con la arborización, incluir un estudio de luminotecnia para evitar zonas oscuras que propicien la inseguridad.
- Manejo de aguas: el parque debe incluir el cálculo y construcción de las obras hidrosanitarias: estimación de áreas aferentes de captación de aguas de escorrentía, pendientes de bombeo, sumideros y conexión a la red matriz.
- Obras ambientales: en los parques que tengan pendientes fuertes se debe incluir el cálculo y construcción de las obras de contención o perfilado técnico de taludes, así como los recubrimientos de protección.
- Seguridad: todos los desniveles o lugares donde los peatones puedan quedar expuestos a caídas o riesgos respecto a las calzadas vehiculares deben incluir la instalación de barandas metálicas debidamente ancladas y recubiertas para protegerlas del clima.
- Juegos infantiles: todos los parques deben incluir un área de juegos infantiles elaborados en materiales durables con pinturas o recubrimientos resistentes a la intemperie, con diseños que minimicen el riesgo de accidentes para los niños.

2.3.3 Áreas privadas afectas al uso público -APAUP-.

De conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1989 y el Decreto 1077 de 2015, *“...corresponden a los elementos de edificaciones tales como fachadas, culatas, cubiertas, terrazas y antejardines, así como a las áreas privadas afectas a usos públicos que forman parte de la propiedad privada de uso comunal y libre tránsito...”*

En este sentido se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Las fachadas y demás elementos de articulación de las edificaciones con el espacio público deben mantenerse en buen estado, con condiciones adecuadas de seguridad constructiva y limpieza.

Las fachadas del primer piso con frente a los elementos del espacio público o a las APAUP, deben ser abiertas en toda la altura del piso, en un 20% del área, garantizando la relación visual del espacio público o de las APAUP con las zonas privadas.

Las APAUP se localizan en los proyectos urbanos o arquitectónicos de usos mixtos, comercio, servicios y oficinas, a nivel del terreno. Deben ser descubiertas, con un área cubierta que no supere el 25% del área total definida en la licencia de construcción.

Los niveles de sótano o semisótano resultante de la arquitectura pueden ser utilizados por estacionamientos o dependencias de servicio del desarrollo privado de la edificación.

La construcción, el mantenimiento, vigilancia y control de las APAUP, está a cargo de los propietarios, quienes garantizaran el acceso, circulación y condiciones de permanencia del público en general.

Se pueden generar elementos de control, que deben permanecer abiertos, excepto en caso de emergencia manifiesta.

Se debe garantizar que el 20% del área de la APAUP disponga de jardineras, fuentes de agua o coberturas vegetales que influyan en las condiciones ambientales de la ciudad.

Las APAUP se contabilizan como parte del indicador de espacio público por habitante en la manzana o supermanzana en donde se localice el proyecto.

2.4 Sistema de Equipamientos Urbanos.

47

El sistema de equipamientos urbanos agrupa las instalaciones, edificaciones y áreas funcionales en donde se realizan actividades complementarias a las de habitar y trabajar, que sirven de soporte social a la vida urbana y proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

Los equipamientos urbanos cumplen con cinco funciones esenciales en la concepción y apropiación social de la ciudad:

- Proveen los servicios de desarrollo individual para una correcta apropiación del derecho a la ciudad.
- Contribuyen a la construcción de una vida comunitaria y colectiva, ampliando las posibilidades del desarrollo social y económico de los ciudadanos
- Promueven el aprendizaje y el desarrollo cultural, el cuidado en la salud y el uso efectivo del tiempo libre.
- Generan medios de apropiación social y referencia a los individuos como parte de las diversas comunidades.

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

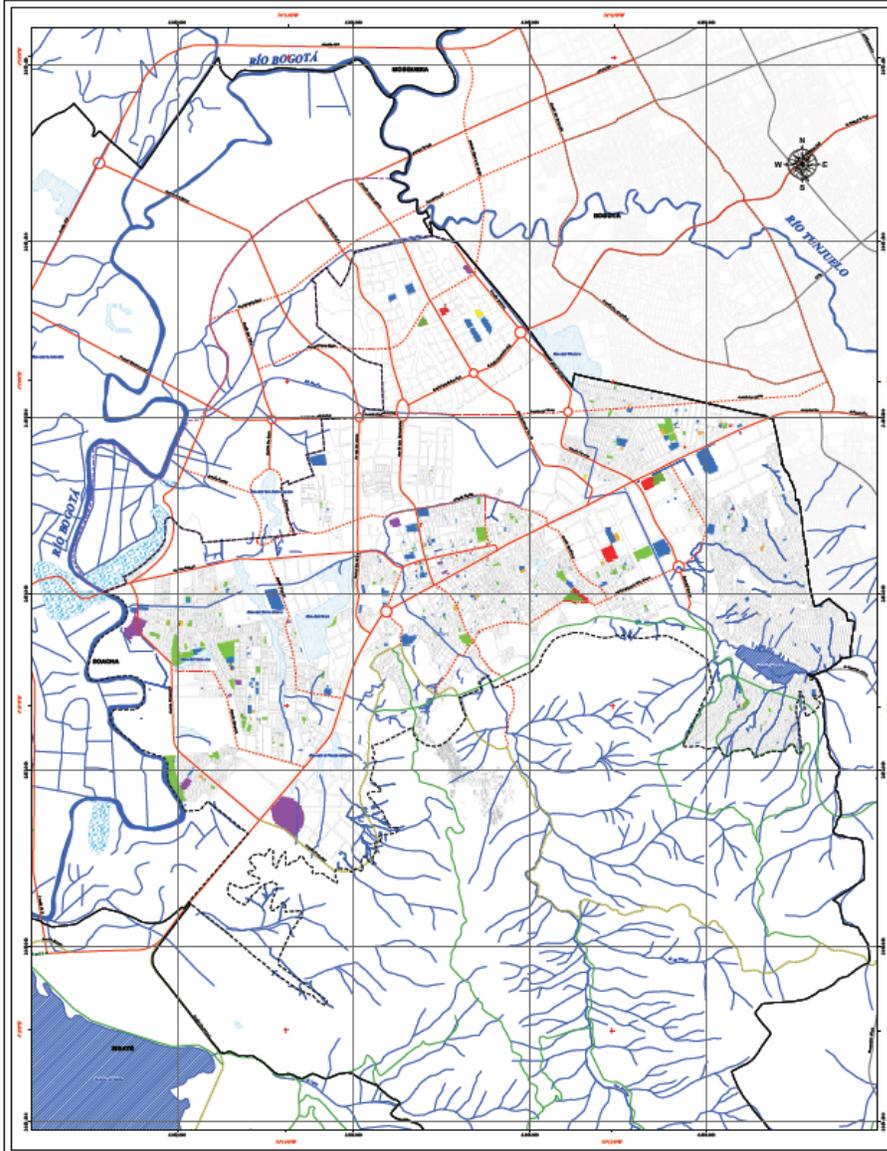
EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

www.alcaldiasoacha.gov.co

- Mitigan las condiciones de marginalidad y segregación social que se generan en los procesos de ocupación y construcción de la ciudad.

Sistema de equipamientos urbanos.



En consecuencia, el papel de los equipamientos, definidos éstos como satisfactores de necesidades, debe ser también cambiante adecuándose a los requerimientos de los

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

cambios sociales. Las nuevas necesidades y la aparición de colectivos emergentes necesitan para satisfacerse y desarrollarse de una correspondencia en la creación de equipamientos emergentes capaces de dar respuestas tanto a las viejas como a las nuevas aspiraciones sociales, y también a los nuevos retos

La separación de los servicios en categorías funcionales simples precisa del establecimiento de estándares normativos, a la vez, de una estratégica clasificación de los usuarios que permite realizar correspondencias de cada una de las categorías sociales con cada uno de los tipos de servicios. En este sentido, es fundamental la noción expuesta en el componente general sobre el tema de las lógicas de escala; los equipamientos urbanos por su naturaleza colectiva funcionan transversalmente en las diversas coberturas sociales que se generan en las ciudades, la local o barrial, la zonal y la urbana; y en el caso de Soacha, por su ubicación como nodo regional, la escala regional o metropolitana.

El sistema de equipamientos urbanos está conformado por cinco categorías o subsistemas: educación, salud, bienestar social, cultura, y deporte y esparcimiento, y por cuatro categorías o subsistemas de servicios urbanos: administración pública, abastecimiento y seguridad alimentaria, seguridad y defensa y servicios funerarios y cementerios.

2.4.1 Subsistema de equipamientos urbanos de educación. Normas generales.

Los equipamientos urbanos de educación se desarrollan en tres lógicas de escala funcional: la regional o urbana, la urbana y la local. Por su condición de servicio y cubrimiento, es necesario que los equipamientos se encuentren servidos o conectados correctamente a los sistemas viales y de transporte, para lo cual se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Los equipamientos urbanos de educación se pueden localizar en todas las áreas habilitadas del suelo urbano, excepto en las zonas de actividad industrial. La localización de los equipamientos urbanos de educación condiciona la localización de los usos comerciales de alto impacto, los cuales estarán prohibidos en un entorno de 300,00 m de los predios dedicados a los equipamientos de educación.
2. Los equipamientos urbanos existentes en la fecha de adopción, que se encuentren por debajo de las exigencias de las normas generales previstas en esta Revisión General, se regirán por las condiciones actuales como estándar máximo de localización, ocupación y aprovechamiento físico.
3. La construcción de los equipamientos urbanos de educación debe contemplar la norma técnica colombiana NT 4595-4506

4. Las normas volumétricas serán las dispuestas para los usos dotacionales en los tratamientos de consolidación, renovación y expansión urbana y por las autoridades legales en el caso de bienes culturales.
5. Las normas generales de los **equipamientos de educación de escala regional** se enfocan en tres aspectos: la localización, la ocupación y el aprovechamiento físico. Contemplan las siguientes condiciones urbanas:
 - Deben quedar localizados en forma adyacente a una vía de las mallas viales arterial o intermedia y en lo posible, a un medio motorizado de transporte masivo o colectivo.
 - Para su localización en áreas del tejido residencial del tratamiento de consolidación, deben contar con estudios de impacto ambiental y de tránsito, atendiendo las indicaciones de ellos.
 - Las áreas de acceso peatonal y vehicular, como plazoletas, bahías de abordamiento, descargue, estacionamientos temporales de espera y estacionamientos de bicicletas, motocicletas o vehículos deben localizarse al interior del predio, manteniendo las franjas de andenes libres de obstáculos.
 - El acceso vehicular debe localizarse sobre la vía adyacente de menor categoría.
 - El índice máximo de ocupación es de 0,50 del área útil del predio.
 - El área libre debe contar con cobertura vegetal, mínima de un 70% del total, de las cuales una tercera parte deben estar arborizadas. Estas áreas verdes pueden contener campos deportivos emperadizados.
 - El índice máximo de construcción es de 3,00 del área útil del predio.
 - Cuando se localicen espacios pedagógicos en el primer piso, adyacente a la calle, se debe considerar un espacio de antejardín con un ancho mínimo de 5,00 m a lo largo del costado del predio.
 - El edificio o edificios debe contar con rampas para personas con movilidad restringida o ascensores que las reemplacen en la totalidad de la altura de la edificación.
 - Todos los espacios pedagógicos de grupo, excepto auditorios deben contar con iluminación y ventilación natural directa.
 - La construcción de los equipamientos urbanos de educación debe contemplar la norma técnica colombiana NT 4595-4506
6. Las normas generales de los **equipamientos de educación de escala urbana** se enfocan en tres aspectos: la localización, la ocupación y el aprovechamiento físico. Contemplan las siguientes condiciones urbanas:

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

- Las áreas de acceso peatonal y vehicular, como plazoletas, bahías de abordamiento, descargue, estacionamientos temporales de espera y estacionamientos de bicicletas, motocicletas o vehículos deben localizarse al interior del predio, manteniendo las franjas de andenes libres de obstáculos.
 - El acceso vehicular debe localizarse sobre la vía adyacente de menor categoría.
 - El índice máximo de ocupación es de 0,50 del área útil del predio.
 - El área libre debe contar con cobertura vegetal, mínima de un 70% del total, de las cuales una tercera parte deben estar arborizadas. Estas áreas verdes pueden contener campos deportivos empradizados.
 - El índice máximo de construcción es de 3,00 del área útil del predio.
 - Cuando se localicen espacios pedagógicos en el primer piso, adyacente a la calle, se debe considerar un espacio de antejardín con un ancho mínimo de 5,00 m a lo largo del costado del predio.
 - El edificio o edificios debe contar con rampas para minusválidos o ascensores que las reemplacen en la totalidad de la altura de la edificación.
 - Todos los espacios pedagógicos de grupo, excepto auditorios deben contar con iluminación y ventilación natural directa.
7. Las normas generales de los **equipamientos de educación de escala local** se enfocan en tres aspectos: la localización, la ocupación y el aprovechamiento físico. Contemplan las siguientes condiciones urbanas:
- Las áreas de acceso peatonal y vehicular, como plazoletas, bahías de abordamiento, descargue, estacionamientos temporales de espera y estacionamientos de bicicletas, motocicletas o vehículos, deben localizarse al interior del predio, manteniendo las franjas de andenes libres de obstáculos.
 - El índice máximo de ocupación es de 0,60 del área útil del predio.
 - El área libre debe contar con cobertura vegetal, mínima de un 70% del total. Estas áreas verdes pueden contener campos deportivos empradizados.
 - El índice máximo de construcción es de 1,50 del área útil del predio.
 - Cuando se localicen espacios pedagógicos en el primer piso, adyacente a la calle, se debe considerar un espacio de antejardín con un ancho mínimo de 5,00 m a lo largo del costado del predio.
 - Todos los espacios pedagógicos de grupo, excepto auditorios deben contar con iluminación y ventilación natural directa.

2.4.2 Subsistema de equipamientos urbanos de salud. Normas generales.

En Colombia las instituciones prestadoras de servicios de salud pública -IPS- se fundamentan en la clasificación según tres niveles de complejidad: bajo, Nivel I (Médico general y/o personal auxiliar y/o paramédico y/o de otros profesionales de la salud no especializados y grupos quirúrgicos 01, 02, 03), medio, nivel II (Médico general y/o profesional paramédico con interconsulta, remisión y/o asesoría de personal o recursos especializados y grupos quirúrgicos 04, 05, 06,07,08) y alto, nivel III y IV (Médico especialista con la participación del médico general y/o profesional paramédico y grupos quirúrgicos de patologías catastróficas).

El primer nivel de atención o atención primaria representa el nivel más próximo a los pacientes, es decir, desde la perspectiva de localización, a una atención relacionada con la lógica de escala zonal, próxima a las actividades urbanas.

El segundo nivel de atención o complejidad corresponde a la localización de instituciones con servicios especializados, es decir, desde la perspectiva de localización, a una atención relacionada con la lógica de escala urbana.

El tercer y cuarto nivel de atención o complejidad corresponde a servicios especializados de alta complejidad, es decir, desde la perspectiva de localización, a una atención relacionada con la lógica de escala regional.

En este sentido, el subsistema de equipamientos urbanos de salud de Soacha forma parte del Sistema General de Seguridad Social en Salud y debe cumplir con las condiciones establecidas por Ley para ello.

52

2.4.3 Subsistema de equipamientos urbanos de bienestar social.

Los equipamientos urbanos de bienestar social comprende las instalaciones que complementan la integración urbana de los individuos y grupos familiares y proveen los servicios para lograr la satisfacción conjunta de una serie de factores, que responden a la calidad de vida del ser humano en sociedad. Es un subsistema que cubre amplios aspectos relacionados con la calidad de vida, entre ellos, centros de bienestar social, esparcimiento y aprendizaje, centros de bienestar para personas de la tercera edad, albergues diarios, guarderías y servicios de apoyo para las poblaciones marginadas del desarrollo y todos los relacionados en este aspecto con la secretaría de Salud, Protección y Bienestar Social.

Los equipamientos urbanos de bienestar social se pueden localizar en todas las áreas habilitadas del suelo urbano. La localización de los equipamientos urbanos de bienestar

social condiciona la localización de los usos comerciales de alto impacto, los cuales estarán prohibidos en un entorno de 300,00 m de los predios dedicados a este subsistema.

1. Los equipamientos urbanos existentes en la fecha de adopción, que se encuentren por debajo de las exigencias de las normas generales previstas en esta Revisión General, se registrarán por las condiciones actuales como estándar máximo de localización, ocupación y aprovechamiento físico.
2. Las normas volumétricas serán las dispuestas para todos los usos en los tratamientos de consolidación, renovación y expansión urbana y por las autoridades legales en el caso de bienes culturales.

2.4.4 Subsistema de equipamientos urbanos de cultura.

Los equipamientos urbanos de cultura comprenden las instalaciones y edificaciones públicas o privadas de acceso público, enfocadas en la promoción y el desarrollo del conocimiento de la cultura, en todo el espectro social. Este subsistema contempla las bibliotecas, museos, salas de exposición. Los equipamientos urbanos de bienestar social se pueden localizar en todas las áreas habilitadas del suelo urbano. La localización de los equipamientos urbanos de bienestar social condiciona la localización de los usos comerciales de alto impacto, los cuales estarán prohibidos en un entorno de 300,00 m de los predios dedicados a este subsistema.

2.4.5 Subsistema de equipamientos urbanos de deporte.

53

Los equipamientos urbanos de deporte agrupan todas las instalaciones públicas dedicadas al ejercicio y disfrute de la actividad deportiva y las instalaciones dedicadas al disfrute de los eventos deportivos. Dentro de este subsistema se encuentran las instalaciones deportivas localizadas en los parques del sistema de espacio público. El subsistema es coordinado y dirigido por el Instituto Municipal para la Recreación y el Deporte de Soacha - IMRDS-

En la actualidad, Soacha indica una alta deficiencia de los indicadores en el cubrimiento de espacio público y en relacionado directamente, en el cubrimiento de instalaciones deportivas. Las instalaciones deportivas en Soacha son las siguientes:

Centro cívico deportivo. Comuna 5
Unidad Deportiva Tibanica
Unidad deportiva Compartir
Unidad deportiva san Carlos
Unidad Deportiva y Recreativa Los Locos

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

Coliseo León XIII. Comuna 5

2.4.6 Los servicios urbanos.

Los servicios urbanos agrupan cuatro categorías de dominio público: administración pública, abastecimiento y seguridad alimentaria, seguridad y defensa y servicios funerarios y cementerios. Por su condición funcional deben localizarse en forma adecuada dentro del Municipio para garantizar el acceso de las comunidades y evitar los impactos generados en la afluencia de público y en la condición funcional.

2.4.6.1 Administración pública.

Las instalaciones de administración pública agrupan las edificaciones que le sirven de soporte institucional, relacionadas con todos los aspectos funcionales que aquí se desarrollan y comprenden las oficinas y espacios de atención al público, los talleres y áreas de mantenimiento de soporte a la administración y los predios de reserva no desarrollados que se encuentran en el territorio municipal.

Las instalaciones de oficinas administrativas y áreas de atención al público se deben desarrollar bajo las siguientes consideraciones normativas:

- Los equipamientos urbanos existentes en la fecha de adopción, que se encuentren por debajo de las exigencias de las normas generales previstas en esta Revisión General, se regirán por las condiciones actuales como estándar máximo de localización, ocupación y aprovechamiento físico.
- Las normas volumétricas serán las dispuestas para los usos de servicios en los tratamientos de consolidación, renovación y expansión urbana.
- Las áreas de acceso peatonal y vehicular, como plazoletas, bahías de abordamiento, descargue, estacionamientos temporales de espera y estacionamientos de bicicletas, motocicletas o vehículos, deben localizarse al interior del predio, manteniendo las franjas de andenes libres de obstáculos.
- El acceso vehicular a zonas de estacionamiento o descargue se debe localizar sobre la vía adyacente de menor categoría.
- El índice máximo de ocupación es de 0,5 del área útil del predio.
- El área libre debe contar con cobertura vegetal, mínima de un 70% del total, de las cuales una tercera parte deben estar arborizadas.
- El índice máximo de construcción es de 3,0 del área útil del predio.

2.4.6.2 Abastecimiento y seguridad alimentaria.

Las instalaciones de abastecimiento y seguridad alimentaria agrupan las instalaciones de escala regional y urbana que permiten el abastecimiento de alimentos en forma conjunta al por mayor y al detal, centrales de abastos, centrales de acopio, depósitos generales de alimentos y plazas de mercado. Los tres primeros tipos se deben localizar adyacentes y con acceso directo en suelos rurales, en los corredores de las redes primaria y secundaria del sistema nacional de carreteras y en los suelos rurales suburbanos. Las plazas de mercado se pueden localizar en el suelo urbano, en los centros poblados o en el suelo de expansión urbana, en manzanas completas adyacentes a las mallas viales arterial o intermedia.

Las instalaciones de abastecimiento y seguridad alimentaria, en suelo urbano, se deben desarrollar bajo las siguientes consideraciones normativas:

- El área mínima del predio destinado a plaza de mercado es de 2.000,00 m² y tener una pendiente topográfica de máximo el 8% en cualquier sentido. Contar con un mínimo de dos calles vehiculares en el entorno y con servicios de energía, acueducto, alcantarillado y telecomunicaciones.
- Los equipamientos urbanos existentes en la fecha de adopción, que se encuentren por debajo de las exigencias de las normas generales previstas en esta Revisión General, se registrarán por las condiciones actuales como estándar máximo de localización, ocupación y aprovechamiento físico.
- Las normas volumétricas serán las dispuestas para los usos comerciales en los tratamientos de consolidación, renovación y expansión urbana.
- Las áreas de acceso peatonal y vehicular, como plazoletas, bahías de abordamiento, descargue, estacionamientos temporales de espera y estacionamientos de bicicletas, motocicletas o vehículos, deben localizarse al interior del predio, manteniendo las franjas de andenes libres de obstáculos.
- El acceso vehicular a zonas de estacionamiento o descargue se debe localizar sobre la vía adyacente de menor categoría.
- El tamaño mínimo de los andenes debe tener un ancho de 5,00 m a partir del borde de las vías adyacentes y de 7,00 m en el caso de calles peatonales. No contar con obstáculos o mobiliario urbano diferente a la señalización vial.
- El índice máximo de ocupación es de 1,00 del área útil del predio.
- Si se presentan áreas libres, estas deberán estar pavimentadas y contar con los desagües que permitan garantizar el uso continuo en todas las circunstancias climáticas.

- No se permiten instalaciones temporales de comercialización en el espacio público o en los espacios libres adyacentes a espacios públicos.
- La altura mínima de locales comerciales de área mayor a 20,00 m² debe ser de 5,00 m.
- El índice máximo de construcción es de 2,00 del área útil del predio.
- El entorno funcional a nivel de las calles adyacentes deberá contemplar locales comerciales con acceso directo o vitrinas de exhibición.
- Cuando se dispongan locales comerciales en un nivel diferente al de las calles o espacios públicos, se deberá proveer de una rampa peatonal de ancho mínimo de 2,00 m y pendientes inferiores al 5% con tramos que no superen los 20,00 m.
- Se debe disponer de baterías de baños en todos los niveles sobre rasante con un área mínima de 120,00 m², incluyendo servicios para personas con movilidad restringida.

2.4.6.3 Seguridad y defensa.

Las instalaciones de seguridad y defensa agrupan las instalaciones y edificaciones relacionadas con las instituciones militares, de policía y de prisiones de todos los niveles de servicios del Estado.

Las instalaciones de seguridad y defensa se deben desarrollar bajo las siguientes consideraciones normativas:

- Las instalaciones de seguridad y defensa se pueden localizar adyacente y con acceso directo en las vías de la red primaria o secundaria del sistema nacional de carreteras, en el suelo rural suburbano, o de las mallas viales arterial e intermedia, en el suelo urbano.
- Los equipamientos urbanos existentes en la fecha de adopción, que se encuentren por debajo de las exigencias de las normas generales previstas en esta Revisión General, se regirán por las condiciones actuales como estándar máximo de localización, ocupación y aprovechamiento físico.
- Se debe formular un plan de implantación en donde se definan las normas volumétricas, las condiciones de seguridad, circulación interna y disposición de las edificaciones.
- Las áreas de acceso peatonal y vehicular, como plazoletas, bahías de abordamiento, descargue, estacionamientos temporales de espera y estacionamientos de bicicletas, motocicletas o vehículos, deben localizarse al interior del predio, manteniendo las franjas de andenes libres de obstáculos.

EL CAMBIO

AVANZA



- El acceso vehicular a zonas de estacionamiento o descargue se debe localizar sobre la vía adyacente de menor categoría.
- El índice máximo de ocupación es de 0,5 del área útil del predio.
- El área libre debe contar con cobertura vegetal, mínima de un 70% del total, de las cuales una tercera parte deben estar arborizadas.
- El índice máximo de construcción es de 3,0 del área útil del predio.

2.4.6.4 Servicios funerarios y de cementerios.

Las instalaciones de los servicios funerarios y de cementerios agrupa las edificaciones y predios dedicados la prestación de los servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres. Estos servicios se rigen por el Decreto Nacional 1447 de 2009, el cual define la clasificación dentro del Municipio de la siguiente manera:

- Cementerio de bóvedas: Predominan las inhumaciones en espacios cerrados y estructuras sobre el nivel del suelo.
- Cementerio de sepulturas o tumbas: Predominan las inhumaciones en espacios y estructuras bajo el nivel del suelo.
- Cementerios de bóvedas y sepulturas o tumbas: Admiten inhumaciones en ambas destinaciones.
- Cementerios en altura: Se admiten inhumaciones de cuerpo en bóvedas, osarios o inhumación de cenizas en varios pisos.
- Jardín cementerio: Predominan las inhumaciones en sepulturas o tumbas.

57

El mismo Decreto Nacional determina las áreas mínimas para su funcionamiento:

- Área de Protección Sanitaria: Tiene por objeto separar y aislar las instalaciones de los cementerios de otras áreas circunvecinas o aledañas. El espacio mínimo será de 10 metros con respecto a edificaciones vecinas.
- Cerco Perimetral: Barrera física construida en materiales resistentes a la intemperie que impide el acceso de animales domésticos, de personas no autorizadas, o ajenos al establecimiento.
- Vías Internas de Acceso: Son áreas de tipo vehicular o peatonal que deben estar pavimentadas, asfaltadas, empedradas, o adoquinadas y tener declives adecuados y disponer de drenaje para aguas lluvias y de lavado,
- Área de Inhumación: Son aquellas constituidas por espacios para bóvedas, sepulturas o tumbas, osarios, cenízaros y cremación,
- Áreas Sociales y de Servicio: Son aquellas destinadas a estacionamientos, accesos y salidas, áreas de circulación, vigilancia e instalaciones sanitarias y de administración.

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha - Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

www.alcaldiasoacha.gov.co

- Área para Rituales: Es el área o lugar destinado para efectuar ritos y/o rituales religiosos o simplemente de despedida y acompañamiento del ser humano fallecido.
- Área de Operaciones: Es el espacio que sirve para depósito de materiales, maquinarias y herramientas y manejo de residuos, entre otros.
- Áreas comerciales: Es el espacio destinado a la comercialización de artículos, productos y servicios afines al objeto del cementerio.
- Área de Exhumaciones: Es la estructura física para realizar exhumaciones o necropsias o ser depósito de cadáveres, cumpliendo condiciones mínimas de instalación, funcionamiento y privacidad, desde el punto de vista ambiental y sanitario.
- Todo cementerio debe contar con un área para la disposición final de cadáveres no identificados o sus restos, cuando por razones de salud pública la alcaldía municipal o distrital lo requiera

2.4.6.5 Localización y condiciones específicas en el Municipio.

Los cementerios se localizarán en terrenos localizados en el suelo rural, adyacente y con acceso directo desde una vía de la red primaria o secundaria del sistema nacional de carreteras, con una topografía plana o mínimamente ondulada en donde las pendientes no superen el 5%, de fácil excavación, con un nivel freático para las sepulturas en tierra no inferior a 0.20 m del fondo de la sepultura, y ausencia total de contaminación de aguas subterráneas. En caso de utilizarse el enterramiento vertical doble o superior, los niveles freáticos en invierno deben estar como mínimo a 1,00 m del fondo de la tumba.

Las instalaciones de cremación se deben localizar al interior de los cementerios.

Las urnas para cenizas se deben localizar al interior de los cementerios o en instalaciones de usos de culto, siempre y cuando la licencia de construcción contenga esta condición.

La localización, condiciones de acceso, volumetría e índices de ocupación o construcción se considerará a partir de las condiciones expresas del decreto nacional 3600 de 2007.

2.4.7 Construcción y operación de las instalaciones de los equipamientos urbanos.

Los equipamientos urbanos se construyen y operan a partir de gestiones públicas sectoriales de los niveles nacional, departamental y municipal, en el caso de las instalaciones públicas y de gestiones privadas en el caso de las instalaciones privadas, reglamentadas y supervisadas por las agencias públicas encargadas de ello.

En los procesos de urbanización del tratamiento de desarrollo y, en algunos casos, de los tratamientos de renovación urbana y mejoramiento integral, la provisión de suelo urbano o rural se hace como parte de cesiones obligatorias para el sistema de equipamientos. El objetivo de la cesión es cubrir las necesidades del sistema en el ámbito público y corresponde a la Alcaldía Municipal determinar en el respectivo decreto de adopción del plan parcial o de la licencia de urbanización, el uso dotacional y el ente operador de la instalación a ser construida.

En los procesos de adquisición directa del suelo objeto de la instalación, el uso dotacional está determinado por la norma urbanística reglada en el Plan de Ordenamiento Territorial y la operación por el ente institucional, público o privado, encargado de la gestión.

En todos los casos es obligatorio el trámite de la licencia de construcción y en los casos que lo requiera, de la licencia de urbanización.

2.4.7.1 Compensación de las cesiones para el sistema de equipamientos urbanos.

Con el fin de garantizar la integración plena de los equipamientos en plazos similares a los que se desarrollan las acciones de los planes parciales, en los procesos urbanización por plan parcial de desarrollo, es factible compensar parte de las cesiones obligatorias para el sistema de equipamientos urbanos mediante el diseño y construcción de las instalaciones por parte de los agentes desarrolladores. Esta compensación se puede realizar de dos maneras:

1. Suelo y construcción de las instalaciones en zonas urbanas con tratamiento de mejoramiento integral o con condiciones precarias de cubrimiento del subsistema definido por la Alcaldía Municipal. Esta acción se puede realizar en los subsistemas de educación, salud y bienestar social.
2. Cesión de suelo y construcción de las instalaciones localizadas en el mismo ámbito del plan parcial. Esta acción se puede realizar en los subsistemas de educación, salud y bienestar social.

Para efectos de la compensación, el costo de los diseños, del licenciamiento y de la construcción deben corresponder, por lo menos, al costo comercial del suelo urbanizado de cesión objeto de la compensación, y estarán a cargo del agente desarrollador del plan parcial.

El área del suelo liberado por el proceso de compensación puede ser utilizada como parte del suelo útil o como cesión adicional para el sistema de espacio público, con los efectos normativos que ello genera.

2.5 Sistema de servicios Públicos Domiciliarios.

Los sistemas de servicios públicos domiciliarios de Soacha se encuentran integrados en forma casi total con los del Distrito Capital. Esta situación se generó a raíz de la proximidad y el fenómeno de conurbación entre ambos territorios municipales, las políticas nacionales al respecto y la necesidad de lograr una alta eficiencia aprovechando economías de escala. Ha sido una integración paulatina que se inició con los procesos de interconexión eléctrica, para proseguir con los medios de telecomunicaciones y en las últimas décadas, con los servicios de acueducto, alcantarillado y recolección de residuos sólidos. En el sistema de acueducto aún perviven algunos cubrimientos privados independientes, que seguramente terminarían integrándose en el futuro inmediato.

2.5.1 Sistema de acueducto.

El sistema de acueducto de agua cruda y tratamiento de agua potable del área urbana del Municipio la conforman las redes matrices construidas y operadas por la Empresa de Acueducto de Bogotá -EAAB- y las redes secundarias, en su gran mayoría construidas por urbanizadores privados. En todos los casos el servicio es prestado por la EAAB a través de un convenio interadministrativo.

El suministro al municipio de Soacha depende del tanque Cazucá, al cual se alimenta de agua proveniente de la planta de tratamiento Francisco Wiesner, ubicada en el municipio de La Calera.

El recorrido del agua inicia por un sistema de túneles desde la Planta Wiesner que la conducen hasta el Portal de Salida El Silencio, localizado en la zona centro-oriental de la ciudad de Bogotá. De este sistema, se deriva una línea de 48 y 42 pulgadas, denominada Silencio-Casablanca, que transporta el agua hasta el tanque Casablanca, el cual se encuentra ubicado en la zona suroeste de la localidad de Ciudad Bolívar. Según la condición operacional, por esta línea se puede suministrar el agua con presión hidráulica del tanque El Silencio (esquema denominado como “Baja Presión”) o con presión de la planta Wiesner (esquema denominado como “Alta Presión”).

Antes de que el agua llegue al tanque Casablanca, en la avenida Villavicencio con la entrada al barrio El Perdomo, existe una derivación en 42 pulgadas, que entrega agua a los tanques de Cazucá, ubicados en el sureste del Municipio. Estos Tanques están compuestos por un

EL CAMBIO

AVANZA



tanque de hormigón con un volumen de almacenamiento de 10.000 m³ y otros dos tanques cilíndricos de vidrio fusionado al acero, de 7.500 m³ cada uno; estos últimos fueron construidos en los últimos tres años por urbanizadores privados mediante un convenio suscrito con la EAAB. A partir de estos tanques se entrega el agua al municipio a través de dos líneas de 42" – 30", y 39" que discurren entre la salida de los tanques y la Autopista del sur, conectándose allí con unas redes matrices de 36" y 24" que van paralelas hasta la Autopista Sur y llegan hasta el municipio de Soacha.

Por parte de la empresa privada se mantiene en funcionamiento la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Santa Ana ESP S. A., cuya fuente corresponde a la extracción de agua a través de pozos profundos con las debidas licencias de la CAR, y un tratamiento compuesto por floculación, precloración, sedimentación y desinfección; y el acueducto rural operado y comercializado por la Empresa AGUASISO, que toma las aguas de la quebrada Honda localizada en jurisdicción de los municipios de Sibaté, Granada y Soacha, se compone de aproximadamente 98 Km. de redes de distribución y componentes básicos como bocatoma, desarenador, planta de tratamiento (desinfección, cloración, PH), tanques de almacenamiento.

La política del Municipio de Soacha respecto a la permanencia de estos sistemas privados de prestación de servicios públicos en la zona urbana tiende a buscar ser administrados por un solo operador.

Desde el año 1989 el servicio de agua del Municipio de Soacha suministrado por la EAAB se realiza con una derivación de la línea Tibitoc-Tanque Casablanca, la cual se atiende un alto porcentaje del sector de Ciudad Bolívar en dos tuberías de 24" y 36". Estas líneas se encuentran dispuestas sobre la Autopista Sur, sirven inicialmente a la zona de Bosa y en un tramo de 800 m se internan dentro del perímetro de Soacha, a partir de allí continúa únicamente la tubería de 24" que se extiende en la Autopista Sur en una longitud de 3,5 Km., sirviendo como tubería de distribución para el Municipio.

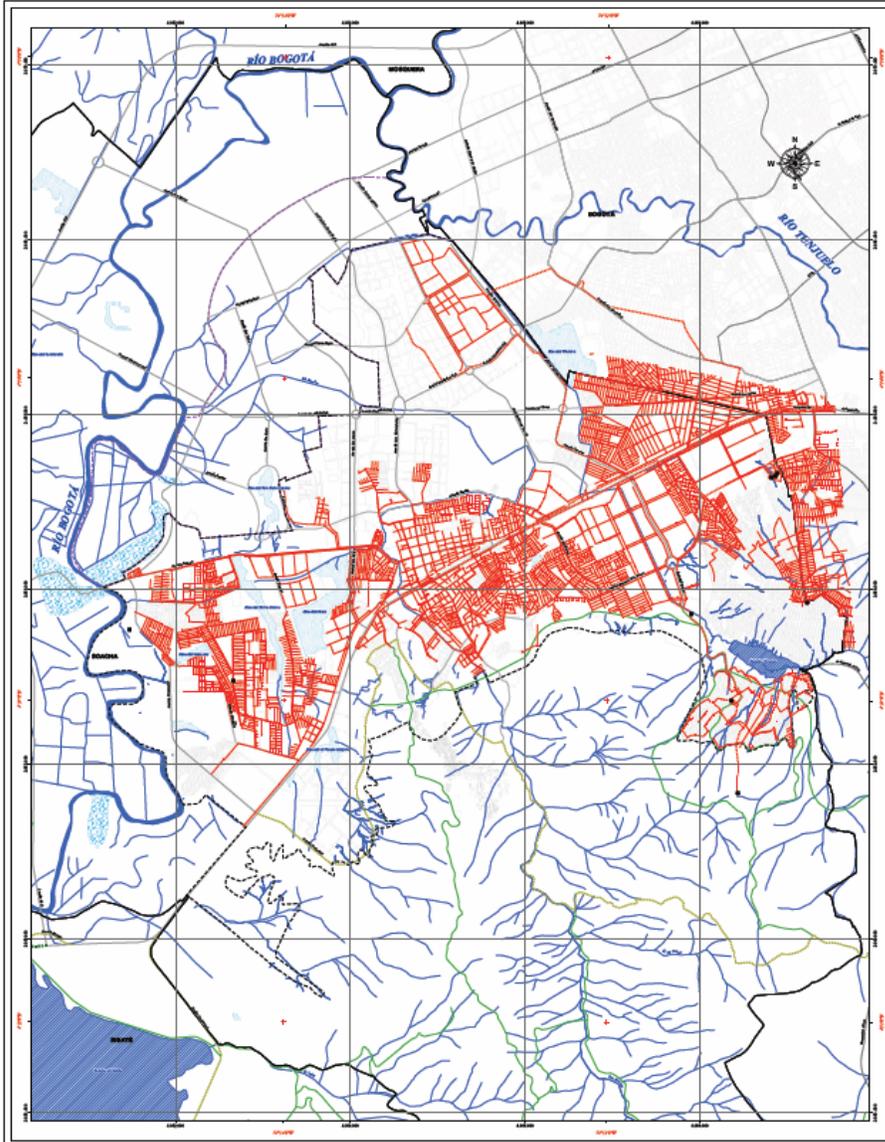
Con una derivación desde estas líneas de 24" y 36" se alimenta el tanque Cazucá con cota máxima de 2.655 msnm y un volumen de 10.000 m³, mejorando el servicio de suministro de agua en algunas zonas que tenían deficiencia en la calidad del servicio; alternativamente el tanque Cazucá se alimenta de una derivación de la línea de 42" El Silencio-Casablanca. En la actualidad se adelantan las obras de adaptación del tanque de almacenamiento de Ciudadela Sucre, con el fin de mejorar la provisión del servicio.

EL CAMBIO

AVANZA



Sistema de servicios públicos. Acueducto.



Los compromisos de la empresa de Acueducto de Bogotá respecto a la ampliación del sistema de acueducto en el corto plazo se han formalizado con el Municipio mediante convenio interadministrativo, el cual contemplan el desarrollo de las siguientes obras:

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

- La EAAB tiene previsto la prolongación de la línea de 24" hasta el futuro tanque El Vino para garantizar el cubrimiento del sector Vínculo, desde donde se distribuirá al sector noroeste del Municipio.
- El acueducto de Bogotá realizará la construcción y renovación de redes de acueducto, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial en el barrio León XIII 2o Sector.
- La Gobernación de Cundinamarca, ejecutará el proyecto de acueducto para el suministro de agua a la zona de Ciudadela Sucre.

Con el objeto de garantizar un mejoramiento para el adecuado suministro se requiere plantear acuerdos con las empresas privadas prestadoras de servicios de Acueducto y Alcantarillado del Municipio, cuya discusión se concentra en:

- Asegurar el abastecimiento de agua potable del suelo urbano en el futuro inmediato y de los suelos de expansión urbana de la ciudad definidos en este Plan.
- Garantizar la racionalidad y ordenamiento del sistema a través de un Plan Maestro de Acueducto que supere el déficit actual, y lo más importante, que cubra las expectativas del crecimiento de la ciudad previstos por esta revisión, es necesario que en el corto plazo se planifique y ejecute la realización de este plan maestro a la luz de los resultados reales de crecimiento poblacional y demanda de agua.
- Garantizar la calidad del servicio por medio de una vigilancia permanente a las empresas prestadoras quienes deberán cumplir a cabalidad los requerimientos previstos por la Ley a los prestadores de servicios públicos domiciliarios.
- Distribuir la prestación del servicio desde el principio de equidad.
- Implementar el programa de uso eficiente y ahorro del agua PUEAA el cual deberá estar basado en el diagnóstico de la oferta hídrica de las fuentes de abastecimiento y la demanda de agua, y contener las metas anuales de reducción de pérdidas, las campañas educativas a la comunidad, la utilización de aguas superficiales, lluvias y subterráneas, los incentivos y otros aspectos que definan las Corporaciones Autónomas Regionales y demás autoridades ambientales, las entidades prestadoras de los servicios de acueducto y alcantarillado, las que manejen proyectos de riego y drenaje, y demás usuarios del recurso, que se consideren convenientes para el cumplimiento del programa. Lo anterior, dispuesto en la Ley 373 de 1997 y demás normas que lo regulen.

Se recomienda incluir en los procesos de planeación asociados al abastecimiento de agua potable para los acueductos existentes en el municipio las siguientes alternativas y oportunidades.

EL CAMBIO

AVANZA



- Nuevas fuentes de abastecimiento.
- Legalización de concesiones de agua ante la corporación ambiental y trámite de nuevas concesiones.
- Aumento a corto plazo de la cantidad de agua adquirida en bloque.
- Ampliación de la infraestructura primaria en el corto y mediano plazo.
- Revisión de las necesidades de ampliación y reposición en las redes secundarias a partir del modelo hidráulico actual.

El sistema de Abastecimiento de la EAAB para el suministro de agua para la ciudad de Bogotá y municipios vecinos está compuesto por el sistema Río Bogotá–Tibitoc, Sistema Chingaza–Wiesner, y Sistema Río Tunjuelo–Dorado. Actualmente la EAAB está realizando los siguientes proyectos de Optimización de los sistemas de abastecimiento, que tienen como objetivo garantizar la demanda hasta el año 2032, ya partir de este año se tiene contemplado la ampliación del Sistema Chingaza:

Proyectos de Optimización de abastecimiento de la EAAB:

1. Ampliación de la planta Wiesner,
2. Optimización de la planta Tibitoc,
3. Optimización de la línea Regadera-Dorado-Vitelma.

Por lo anterior, la terminación y entrada en operación de las obras de optimización del Sistema de Abastecimiento definidas dentro del POIR vigente de la EAAB, será el parámetro que garantice la demanda proyectada por la SDP para el año 2031.

64

2.5.2 Sistema de alcantarillado.

En la actualidad, por parte de la EAAB, se tienen compromisos adquiridos con el Municipio a través del Pacto de cumplimiento del río Bogotá, donde se pretende solucionar los problemas de captación, conducción y disposición final de aguas residuales y pluviales, generadas dentro del perímetro urbano y por las obras necesarias para la protección del río Bogotá y el cubrimiento del suelo de expansión, las cuales incluyen:

1. Cuenca Oriental
 - Colector Cazucá I
 - Colector Cazucá II
 - Colector Cazucá III
 - Colector Cazucá
 - Colector Río Claro
 - Colector San Mateo

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

2. Cuenca Central

- Colector Calle 30
- Colector Calle 22
- Interceptor Rio Soacha Oriental

3. Cuenca Occidental

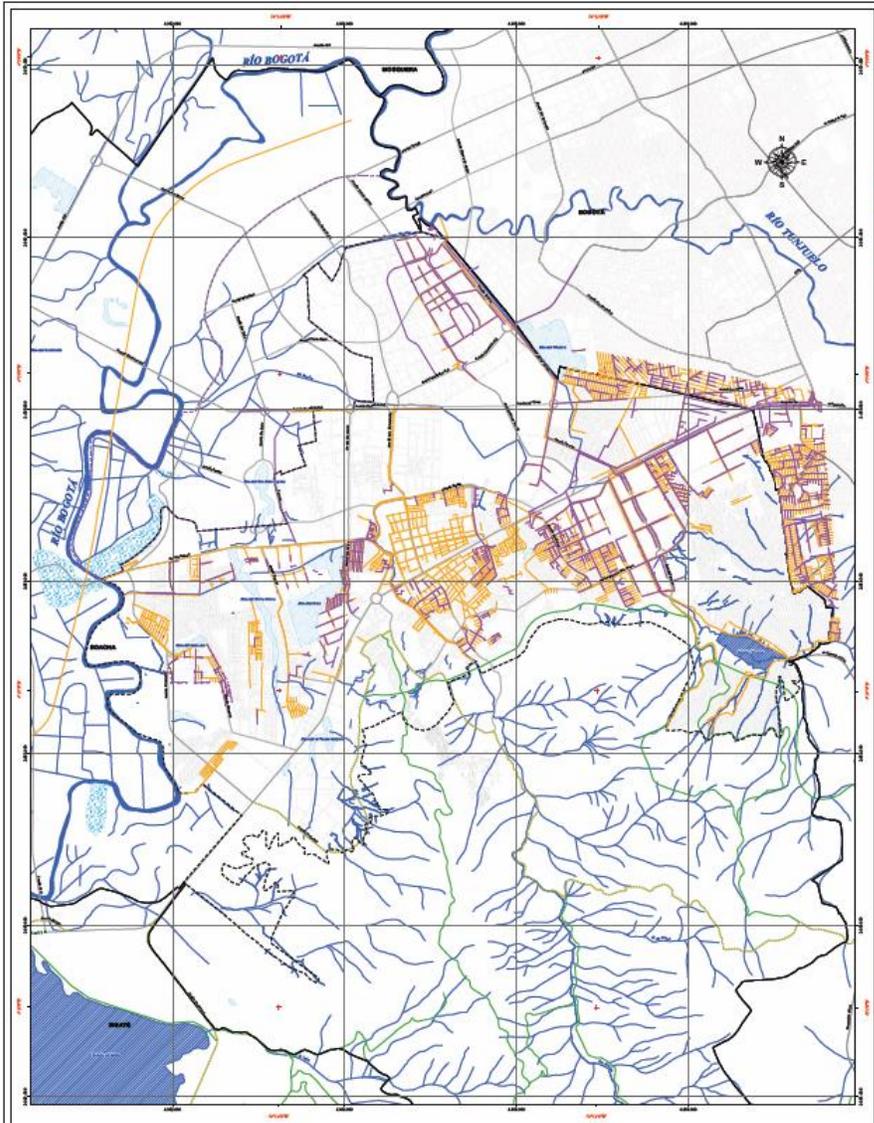
- Interceptor Canoas
- Colector Alticos
- Colector Ducales
- Interceptor Ciudad Latina
- Interceptor Ciudad de Quito
- Colector Santa Ana
- Interceptor Terreros-Tibanica
- Interceptor Ciudad de Cali
- Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo
- Interceptor Fucha –Tunjuelo
- Estación Elevadora Tunjuelo
- Interceptor Tunjuelo Canoas
- Colector Canoas
- Estación Elevadora Canoas
- Planta de Tratamientos de Aguas Residuales
- Interceptor Canoas Alicachin PC
- Colectores Muña Compartir
- Interceptor Sanitario Avenida Ciudad de Cali.
- Interceptor emisario final de Soacha.
- Planta Elevadora al rio Bogotá.
- Sistema Pluvial entre la cámara CC14.

EL CAMBIO

AVANZA



Sistema de servicios públicos. Alcantarillado.



Los siguientes proyectos servirán de base para formular con coherencia un plan de ejecución y cobertura de servicios de acueducto y alcantarillado, que involucra el cubrimiento dentro del perímetro de servicios, calidad del servicio, priorización de infraestructura requerida, estado actual y de redes existentes y capacidad instalada.

- Sistema Tibanica por Gravedad

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

- Colector San Mateo: Su construcción atiende la prestación del servicio de alcantarillado y las condiciones ambientales de los cuerpos de agua receptores en el Municipio de Soacha. Complementado por el colector Unisur.
- Sistema Tibanica por bombeo: Su construcción atiende la prestación del servicio de alcantarillado y el saneamiento del río Claro y del humedal Tibanica. Está constituido por el colector la Despensa, el colector Centro, el colector Tibanica por bombeo y el colector los Olivos.
- Sistema Cazucá: Su construcción atiende la prestación del servicio de alcantarillado y la eliminación de aportes de sólidos a los cuerpos de agua receptores, en el Municipio de Soacha. Constituido por el colector Cazucá y el canal Cazucá III.
- Interceptor Altos de Cazucá: Su construcción atiende la prestación del servicio de alcantarillado y la eliminación de aguas residuales de los cuerpos de agua receptores.
- Sistema Terreros: Comprende el colector La Muralla, el interceptor Terreros derecho, la estación de bombeo Terreros y el interceptor Terreros.
- Componente Río Soacha:
 - Construcción tramo faltante del Interceptor Río Soacha Occidental L= 183 metros (Barrio El Cardal) más la conexión de los vertimientos existentes.
 - Conexión de los vertimientos a 6RS, 22RS, 25RS, 8RS, 9RS y 11 RS al interceptor Río Soacha Oriental.
 - Conexión de los vertimientos 33RS, 34RS, 35RS y 36RS al interceptor Carrera 13.
 - Conexión Interceptor Carrera 13 con el Interceptor Luis Carlos Galán.
 - Construcción de 1800 m para el interceptor Ciudad de Cali.
- Componente Alcantarillado Laguna Terreros -Quebrada Tibanica - Río Claro
 - Culminación de la construcción del interceptor sucre y conexiones de las descargas 1LT, 2LT y 3LT.
 - Conexión Interceptor Sucre con Interceptor Terreros.
 - Conexión de los vertimientos 3QT, 4QT y 5QT.
- Componente Alcantarillado Humedales Neuta – Tierrablanca - Puyanas – El Vinculo
 - Eliminaciones de conexiones erradas del Humedal Neuta.
 - Requerir a la industria que actualmente se encuentra afectando al humedal Tierra Blanca con vertimiento 1HV (aguas sanitarias) - Realizar conexión a la red principal.
 - Conexión a la red principal del sector de San Isidro del vertimiento 1 HP y 2 HP.

EL CAMBIO

AVANZA



- Componente Alcantarillado Pluvial. Se deben adelantar los procesos de planificación de los proyectos:
 - Construcción Tibanica Gravedad.
 - Construcción Canal Soacha
 - Diseños y Construcción Compartir I y Compartir II
 - Diseños y Construcción Colector Muña.
 - Diseño y Construcción Ciudad de Cali
 - Construcción Colector de San Isidro
 - Construcción Luis Carlos Galán
 - Diseño y Construcción Colector Maiporé
 - Diseño y Construcción Colector Altico.

La priorización conveniente debe estar armonizada con el plan de inversiones formulado por el Acueducto de Bogotá. Debido a la incorporación de nuevas áreas de expansión del costado oriental del río Bogotá, con el propósito de garantizar solución al comportamiento demográfico de la región es necesario en el corto plazo realizar el Plan Maestro de Alcantarillado, en el cual se deben incluir las obras de infraestructura, al igual que replantear el trazado del Interceptor Canoas – Alicachín, con el propósito de incluir las nuevas áreas de expansión, analizando integralmente con la solución vial del sector del trazado.

Se estudió a nivel de factibilidad la magnitud de los colectores e interceptores requeridos en la zona baja al norte del Municipio de Soacha, adyacente al río Bogotá. Es necesario replantear el trazado del Interceptor Canoas – Alicachín, cuyos estudios están actualmente en ejecución con el propósito de incluir las nuevas áreas de expansión, analizando integralmente con la solución vial del sector del trazado. Por otro lado, el diseño de la estación elevadora de Canoas, alcance de este mismo estudio, debe considerar la modificación de las áreas de expansión.

Teniendo en cuenta la modificación del esquema de tratamiento para Bogotá en el cual se preveían dos plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR) en el río Tunjuelo y Canoas, y ahora se proyecta únicamente una planta de tratamiento en el sector de Canoas; es necesario proyectar y construir los emisarios finales y la estaciones elevadoras necesarias para transportar los caudales generados en las cuencas Fucha, Tunjuelo y Soacha articulando el sistema con las nuevas áreas de expansión propuestas en el presente POT.

Para la aprobación de urbanizaciones en el área urbana, por parte de las Curadurías se requiere contar con una certificación escrita de una de las empresas prestadoras del servicio de Acueducto y Alcantarillado de la ciudad, previamente autorizada por el Municipio para

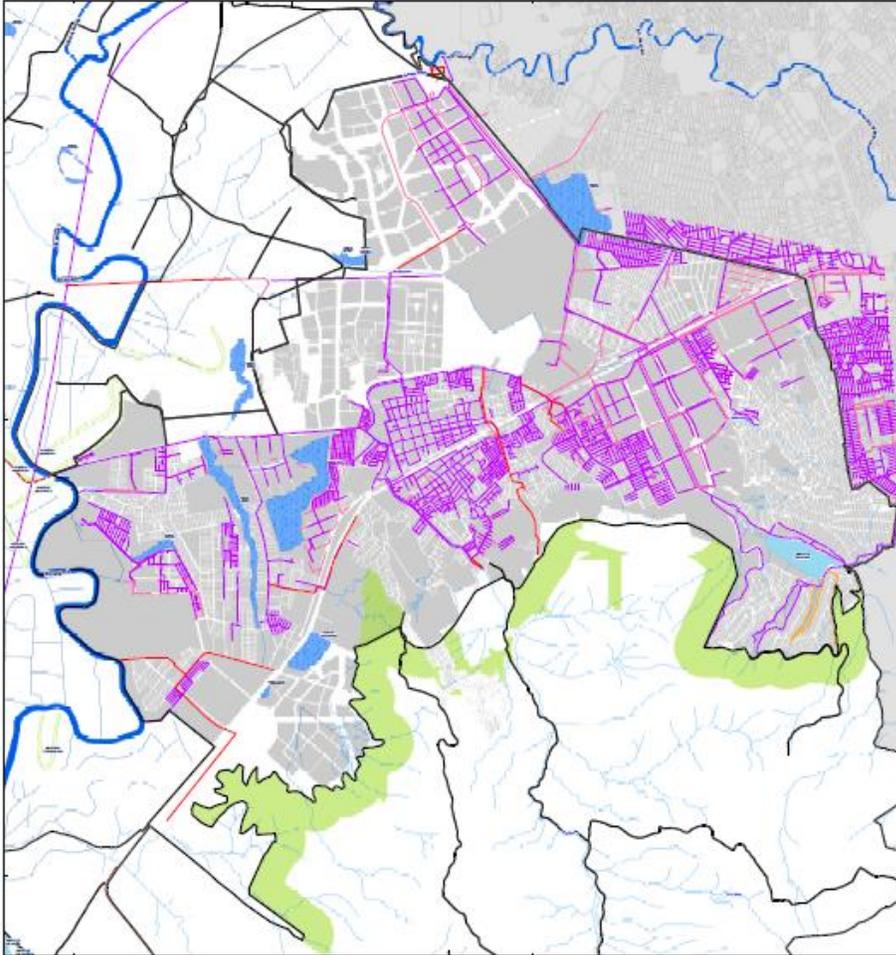
EL CAMBIO

AVANZA



la prestación del servicio. En los proyectos de plan parcial, las empresas autorizadas por el Municipio prestadoras de servicios podrán concertar con los privados las posibilidades reales del servicio y la cancelación de los costos de estos, acuerdos que serán debidamente avalados por el Municipio en conocimiento de los términos que hagan parte de los acuerdos entre privados y prestadores del servicio.

PU03.2. Red de servicios públicos domiciliarios alcantarillado.



Permisos de vertimientos: Los desarrollos preexistentes ubicados en el perímetro urbano de Soacha, que no cuenten con los respectivos permisos de vertimientos vigentes, deberán conectarse a las redes de alcantarillado sanitario existentes, una vez se cuente con la disponibilidad inmediata, sin perjuicio de las sanciones ambientales que se puedan aplicar en el marco de la normatividad vigente.

EL CAMBIO

AVANZA



No podrán renovarse permisos de pozos sépticos para los usos existentes dentro del perímetro urbano, estos sistemas deben considerarse como sistemas transitorios a sistemas convencionales de recolección y transporte. Se exceptúa de lo anterior en caso tal en el que no se hayan construido las redes troncales de alcantarillado, a las que se debería conectar el predio que cuente con los permisos, cumpliendo con la normatividad vigente indicada por la autoridad ambiental competente.

2.5.3 Sistema de recolección de residuos sólidos.

El sistema de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos estará enmarcado en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos del municipio, el cual fue actualizado mediante el Decreto 421 del 29 de diciembre de 2016 y tiene una vigencia de doce años a partir de la expedición, en dicho Decreto la administración municipal adopta las siguientes actualizaciones:

- Actualización de la base de datos de Población recicladora de oficio (PRO) y unidades de aprovechamiento.
- Actualización de las áreas de corte de césped, poda de árboles y lavado de áreas públicas.
- Actualización del programa de prestación del servicio en zonas del ciclo 10.

Actualización del esquema de aprovechamiento de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 596 del 11 de abril de 2016 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

70

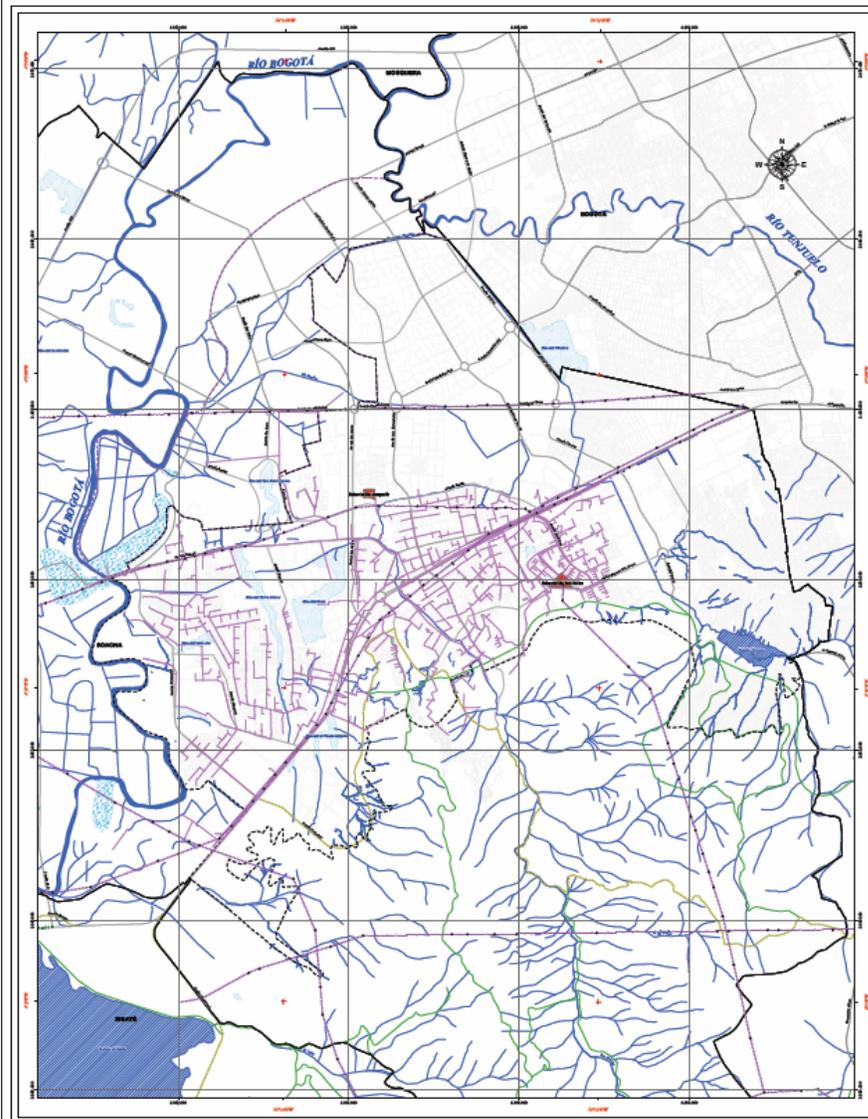
2.5.4 Sistema de energía.

El servicio de la energía eléctrica del Municipio de Soacha está servido por la empresa CODENSA, el cual tiene un cubrimiento del 100%. El sistema de energía eléctrica está compuesto por los siguientes componentes: Subestación de Alta Tensión/ Media Tensión: San Mateo y Muña.

El Municipio se encuentra atravesado por tres líneas de alta tensión: una al oriente de la Autopista Sur y dos al occidente de esta. Desde el 2008 se viene realizando por parte de la empresa CODENSA el fortalecimiento de la red MT del Municipio, con el fin de atender la demanda creciente del servicio de energía en la vía Indumil-Mondoñedo.

La empresa puede cubrir la prestación de servicios en las áreas de los suelos urbano, de expansión y rural, de acuerdo con lo reglamentado en el POT.

Sistema de servicios públicos domiciliarios. Energía Eléctrica.



Subestación Compartir

La subestación Compartir será construida para tener en una primera etapa una configuración con dos líneas de 115 Kv y dos transformadores 115 Kv/11,4 Kv de 40 Mv cada uno. Con esta capacidad de transformación se podrá alimentar entre 100.000 y 120.000 nuevos clientes residenciales.

EL CAMBIO

AVANZA



Así mismo, brindará confiabilidad para los circuitos actuales que alimentan el sector Sur occidental de Soacha. No obstante, lo anterior, contará con el espacio disponible para a futuro contar con hasta 3 transformadores más de la misma capacidad y una línea adicional de 115 Kv.

La nueva línea de 115 Kv que se construirá estará conectada a la actual línea Bosa- Nueva Esperanza, es decir, que a nivel de 115 Kv estará conectada con las subestaciones Bosa y Nueva Esperanza, lo cual garantizará un mínimo de salidas de la subestación por fallas a nivel de alta tensión.

Para la construcción de este proyecto se han requerido varios permisos:

- Licencia ambiental, tramitada con la CAR Soacha. El estudio se radicó en diciembre de 2015 y el 1 de febrero de 2018 mediante resolución 0255 se otorga la licencia ambiental para el proyecto (subestación y líneas).
- Licencia de construcción, que se tramitó con la Curaduría No 1 de Soacha. La resolución se obtuvo el 23 de mayo de 2018.
- Permisos de intervención de espacio público y PMT.
- Se encuentran en proceso de elaboración para trámite ante Planeación Soacha.
 - La subestación estará localizada en un lote propiedad de CODENSA S. A. ESP en el barrio Tabacal. El recorrido de la línea de 115 Kv será por la Avenida San Marón y posteriormente cruzará el lote de los hermanos Mendoza para ingresar al lote de la subestación
 - Para el recorrido de la línea se adquirió dos servidumbres. Una con el lote de los hermanos Mendoza y otra con el Conjunto Residencial Tejares I. La primera ya se encuentra legalmente constituida. Respecto a la segunda está en proceso de negociación con el conjunto.
 - El proceso de construcción de la subestación y las líneas iniciará a finales de julio de 2018 y se espera que tenga una duración de 12 a 18 meses.
 - El proyecto contará con una veeduría ciudadana ambiental que controlará que CODENSA cumpla a cabalidad con todas las medidas reportadas en el Plan de Manejo Ambiental.
 - Subestación Nueva Esperanza

2.5.4.1 Antecedentes

El plan de expansión de referencia Generación – Transmisión 2008-2022, de la Unidad de Planeación Minero-Energética del Ministerio de Minas y Energía, contempló el proyecto

Nueva Esperanza, con una parte asociada al Sistema de Transmisión Nacional -STN- y otra al Sistema de Transmisión Regional -STR- de CODENSA.

La UPME licitó la parte del proyecto asociada al STN y fue adjudicada a EPM. Este proyecto contempla la construcción de una línea de 500KV, cuatro líneas a 230kV y una subestación de transformación 500/230kV. CODENSA como Operador de Red del área de influencia del proyecto desarrollan lo asociado al STR que consiste en la construcción de una subestación 500/115kV y 6 líneas de transmisión a 115kV.

Importancia del proyecto

- Garantizar la continuidad del servicio el área centro del país, mejorando la interconexión en el Sistema de Transmisión Nacional.
- Aumentar la transferencia de energía desde el STN hacia el STR de CODENSA, para atender los crecimientos de demanda en el corto y mediano plazo, aumentando así la seguridad y confiabilidad del servicio en Bogotá y Cundinamarca.
- Aumentar la robustez y flexibilidad de la red en el largo plazo.
- Mejorar la calidad del servicio.

Cumplimiento de obligaciones ambientales

- Identificación, estado de la población y medidas de manejo para la protección de la especie *Choloepus hoffmanni*: El 10 de diciembre de 2015 CODENSA S.A. ESP, informó a la empresa Antea Group que aceptó su oferta del proceso de licitación correspondiente al servicio de Identificación, estado de la población y medidas de manejo para la protección de la especie oso perezoso de dos dedos (*Choloepus hoffmanni*).
- Levantamiento de Veda de Especies Epifitas: El 1 de diciembre de 2015 se firmó el contrato de servicio N°5700013250 “Compensación Ambiental Proyecto Nueva Esperanza 500/115 kV, celebrado entre CODENSA S.A. ESP y Consorcio Geosintesis.

Proceso constructivo Línea de Transmisión 115kv.

- Predial: Negociación y permisos intervención legales.
- Gestión Ambiental: Arqueología, compromisos ambientales, compensaciones, permisos legales.
- Obra Civil: Topografía, excavaciones, armado hierros, fundición de concreto.
- Obra Mecánica: Transportes, armado torres o postes, tendido de cable, tensionado.
- Eléctrica: faseado, marcación, conexión y PES.

EL CAMBIO

AVANZA



3. CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO URBANO. NORMA URBANÍSTICA.

El crecimiento urbano de Soacha se generó a partir de varias formas de ocupación, algunas formales y la gran mayoría, de origen informal. Las acciones formales se centran en seis eventos urbanísticos de diversos momentos que orientan la ocupación territorial: a.- el centro fundacional, b.- La zona industrial de Cazucá y las urbanizaciones Compartir y Ciudadela Sucre, c.- el POT del Acuerdo 046 de 2000 y su materialización en planes parciales, y d.- el macroproyecto de Ciudad Verde. Por el contrario, el crecimiento informal, se generó en tendencias territoriales de ocupación que tuvieron características morfológicas similares.

3.1 Unidades morfológicas homogéneas.

Las grandes ciudades colombianas tienen una condición morfológica de gran diversidad, condición generada en el acelerado proceso de crecimiento, la continua modificación de los patrones sociales que evolucionaron de la condición campesina a la urbana y los cambios tecnológicos de la construcción; hechos que generaron un urbanismo incompleto, una estructura predial un tanto confusa en tamaño y conformación y la ausencia de grandes hechos urbanísticos. Soacha está conformada por tres formas fundamentales de urbanización:

1. La ciudad tradicional de crecimiento por manzanas y subdivisión predial, propia del centro fundacional y de su entorno inmediato y de algunos asentamientos informales periféricos. Caracterizada por una morfología planificada y unitaria en donde la arquitectura evoluciona con base en predios amanzanados y referenciados al trazado del espacio público
2. La ciudad de crecimiento por unidades barriales, localizada en la mayor parte del suelo urbano en la periferia de la comuna 2 Centro y en la totalidad de las comunas 1 Compartir, 3 La Despensa, 4 Cazucá, 5 San Mateo y 6 San Humberto. Forma de urbanización que sigue los parámetros de la anterior, pero con trazados de menor tamaño y dispersos en su continuidad espacial.
3. La ciudad dispersa de crecimiento por unidades inmobiliarias, generada a partir de los instrumentos urbanísticos de la Ley 388 de macroproyectos y planes parciales y localizada especialmente en la comuna 7 Ciudad Verde y en los bordes del área de las demás comunas municipales. Es una conformación que se produce en diversos tipos de tejido urbano, múltiples tipologías arquitectónicas y disposiciones semindependientes que no permitieron un trazado vial arterial continuo o la

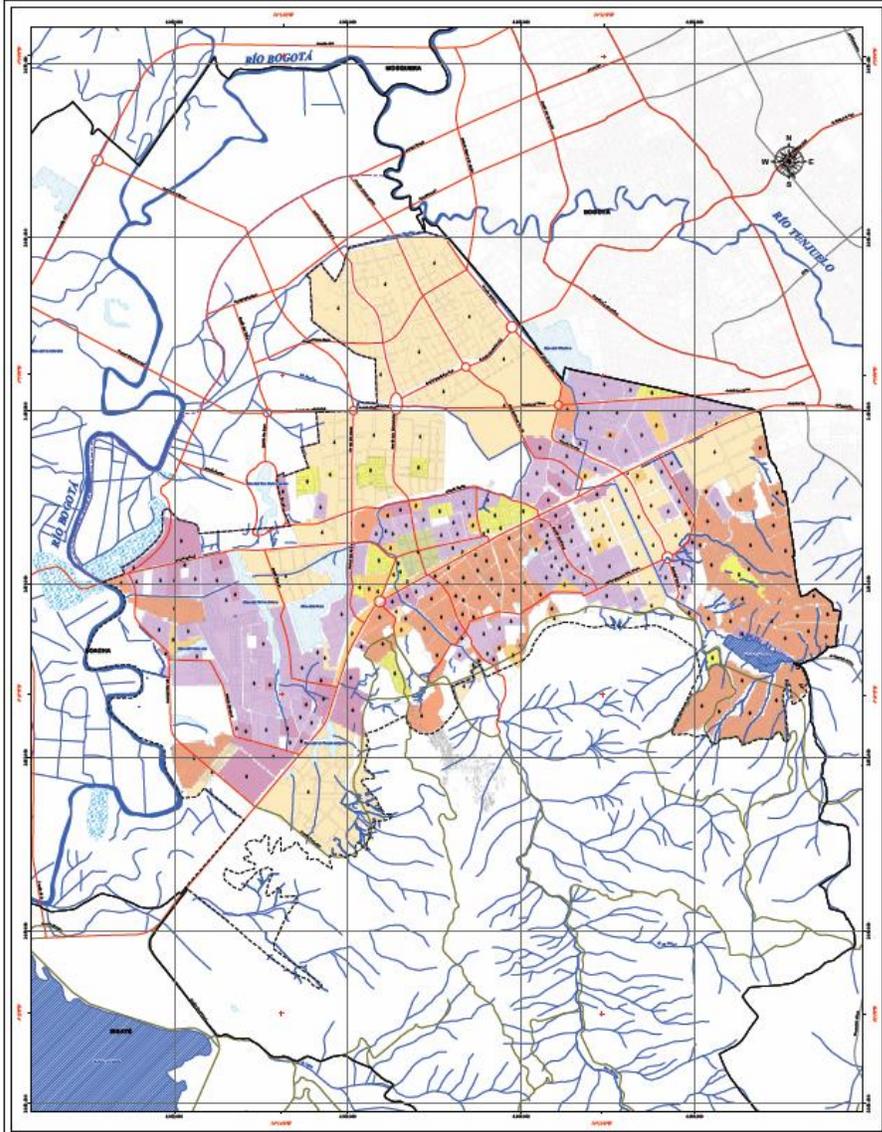
EL CAMBIO

AVANZA



caracterización de los sistemas de espacio público y de equipamientos urbanos. Inclusive, existió una cierta diversidad en el desarrollo del sistema de acueducto.

Unidades morfológicas homogéneas.



Con esto se produce una doble circunstancia urbanística, presente en todas las grandes ciudades colombianas, que genera una doble condición de ordenamiento y se expresa en el rol de los tratamientos urbanísticos y en su injerencia en los procesos de crecimiento y

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha-Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

densificación: una dispersión normativa en los predios amanzanados con referentes en el espacio público y una simplificación normativa en los predios de construcción autónoma con referentes en la arquitectura inmobiliaria. En el siguiente cuadro se caracteriza la diversidad de las unidades morfológicas y se expresan las condiciones que sirven de base a la definición de las normas urbanísticas.⁴

Unidades morfológicas homogéneas.

GRUPO 1 TRAZADO FUNDACIONAL	
Conforma la parte central de fundación. Su trazado se basa en las leyes de Indias, en un ordenamiento físico con base en manzanas cuadradas subdivididas con predios, con una plaza central de similar condición geométrica y dotación de equipamientos completa. El trazado urbano tiene como objetivo final el de contener todos los elementos urbanos; su crecimiento se hace por subdivisión de los predios, inserción de edificaciones paramentadas y agregación de manzanas con similares condiciones.	
Trazado geométrico.	Cuadrícula regular de calles y manzanas. Se encuentra conformado con base en una cuadrícula con manzanas de 80 x 80 m, una plaza central y los equipamientos incorporados en la edificación de las manzanas. En los bordes del río Soacha o la periferia de la pieza se encuentran algunas manzanas de mayor tamaño y forma irregular que acomodan el trazado a la condición geográfica.
Estructura predial.	Estructura predial irregular. La estructura predial se basa en una organización regular inicial que evoluciona mediante una subdivisión irregular de predios y edificaciones. Todos los predios se relacionan con el espacio público de las calles o de la plaza en formas y dimensiones no reguladas.
Tipología edificatoria.	Tipología edificatoria continua, paramentada e irregular. La tipología edificatoria se origina en casas unifamiliares de un piso con patios y aislamientos dispersos, dependientes de la conformación espacial y de la forma de los predios. Los tipos edificatorios se complementan con la inserción de edificaciones paramentadas de una, dos y tres plantas con aislamiento posterior y, en algunos casos, con voladizos sobre el espacio de las calles; edificios multifamiliares, de oficinas o de uso institucional sin conformaciones arquitectónicas particulares. En algunos casos se han construido edificaciones menores en predios vacíos, sin importancia tipológica.

⁴ Con el fin de construir una base específica para la aplicación de las normas, en el diagnóstico del año 2007 se preparó un estudio morfológico de la ciudad, determinando las condiciones en que la ciudad se conformó desde sus orígenes, y la forma urbanística de los componentes que sirvieron para ello.

En ese entonces, la consultoría realizó un minucioso análisis morfológico de las piezas urbanas con las cuales se desarrollaron los procesos de urbanización y crecimiento, análisis que se revisó y completó con motivo del presente documento. En el análisis se realizó una separación de las unidades morfológicas o conjuntos urbanos homogéneos conformados por un trazado geométrico único, una estructura o subdivisión predial con patrones de tamaño y forma similar y una tipología edificatoria de comportamientos uniformes.

En la formulación de la revisión General se revisó y se actualizó el análisis.

Diagrama funcional.	El diagrama funcional corresponde al modelo fundacional, en donde las dotaciones de culto, gobierno y educación se localizan en torno de la plaza central. En la evolución de la ciudad, aparecen nuevas dotaciones institucionales, localizadas en forma indiferente en el conjunto del trazado, especialmente a lo largo del corredor de actividad central de la carrera 7ª.		
Usos.	Uso predominante: Actividades centrales y residencial. El uso original contiene las actividades completas de la ciudad: residencial, empleo en oficinas del estado, industrial artesanal, rotacional y comercio. En la actualidad predominan las actividades centrales de comercio, servicios y dotacionales con usos residenciales, recreativos y turísticos.		
GRUPO 2 TRAZADOS BARRIALES			
Conforman la mayor parte del suelo urbano. Se desarrollan a partir de la segunda mitad del siglo XX en la periferia de la comuna 1 Centro y en las cinco comunas restantes. La disposición geométrica es dispersa, aunque definida a partir de una única intención conceptual, la de calificar el territorio urbano en espacios públicos y privados, reuniendo en forma organizada los predios privados en manzanas de tamaño similar.			
	MANZANAS CON RETÍCULA REGULAR RECTANGULAR	MANZANAS CON RETÍCULA REGULAR TRIANGULAR	MANZANAS CON RETÍCULAS IRREGULARES
Trazado geométrico.	Retícula regular de calles, espacios públicos y manzanas rectangulares. Conforman la mayor parte de los trazados por la facilidad para disponer predios rectangulares de frente reducido (entre 5 y 10 m)	Retícula regular de calles, espacios públicos y manzanas triangulares. Conforman la pieza localizada al sur del centro urbano como producto de la geometría generada por la carrera 7ª al separarse de la autopista sur	Retículas irregulares con manzanas, calles y espacios públicos generados por condiciones topológicas especiales. Se localizan en las periferias de la ciudad, en la ciudadela Sucre y algunas zonas limítrofes con las colinas montañosas del oriente.
Estructura predial.	1.- Predios rectangulares con frentes mínimos agrupados en línea o en serie a lo largo del lado mayor de las manzanas. El desarrollo de este tipo de tejidos se basa en la búsqueda del máximo número de predios con la menor cantidad de espacios públicos o no urbanizables. 2.- Predios rectangulares de gran tamaño agrupados en manzanas con el objeto de albergar desarrollos industriales de tipo periférico.		
Tipología edificatoria.	1.- Tipología edificatoria continua, paramentada e irregular. La tipología edificatoria se origina en casas unifamiliares de un piso con patios y aislamientos dispersos, generalmente ubicados en el centro de la manzana. Los tipos edificatorios se complementan con la inserción de edificaciones paramentadas de una, dos y tres plantas con aislamiento posterior y, en algunos casos, con voladizos sobre el espacio de las calles; edificios multifamiliares, de oficinas o de uso institucional sin conformaciones arquitectónicas particulares. En algunos casos se han construido edificaciones menores en predios vacíos, sin importancia tipológica.		

	2.- Tipologías industriales de bodegas y edificaciones destinadas a la industria con alta ocupación del suelo.		
Diagrama funcional.	No existe un diagrama funcional preciso. La localización de los espacios públicos de esparcimiento o encuentro se realiza en función de la localización de los predios amanzanados o en el aprovechamiento de áreas.		
Usos.	1.- Residencial. El uso original es el residencial, con viviendas productivas con taller o local comercial. Se evoluciona hacia tipos más complejos como edificaciones multifamiliares, conjuntos comerciales o desarrollo de bodegas comerciales o industriales. 2.- Industrial. Uso que ha permanecido a lo largo del tiempo, consolidándose mediante una ocupación extrema.		
	RETÍCULA REGULAR DE SUPERMANZANAS	RETÍCULA IRREGULAR DE SUPERMANZANAS	AGLOMERACIÓN DE TRAZADOS MENORES
Trazado geométrico.	Retículas regulares con vías calificadas y súper manzanas (>6400 m)	Retículas irregulares con calles y súper manzanas (>6400 M)	Son conjuntos de trazados de pequeño tamaño y múltiples formas (<5.0 ha) que, en general, no contemplan un diagrama funcional, espacios públicos o cesiones de suelo para equipamientos colectivos. Se localizan en las áreas ubicadas al oriente de Cazucá y en la zona de San Mateo, al oriente de la autopista sur.
Estructura predial.	Uso predominante: Vivienda en conjuntos autónomos. La estructura predial es de grandes predios para usos residenciales en conjuntos de edificios multifamiliares.		Predios rectangulares con frentes mínimos agrupados en línea o en serie a lo largo del lado mayor de las manzanas. El desarrollo de este tipo de tejidos se basa en la búsqueda del máximo número de predios con la menor cantidad de espacios públicos o no urbanizables.
Tipología edificatoria.	Conjuntos residenciales autónomos y centros de comercio aislados.		Tipología edificatoria continua, paramentada e irregular. La tipología edificatoria se origina en casas unifamiliares de un piso con patios y aislamientos

EL CAMBIO

		dispersos, generalmente ubicados en el centro de la manzana. Los tipos edificatorios se complementan con la inserción de edificaciones paramentadas de una, dos y tres plantas con aislamiento posterior y, en algunos casos, con voladizos sobre el espacio de las calles.
Diagrama funcional.	No hay diagrama funcional, la localización de espacios públicos y cesiones de suelo para equipamientos urbanos se realiza en función de generar un uso eficiente del suelo. En el caso de las aglomeraciones de trazados menores el conjunto no genera una jerarquía funcional y por el contrario, la conformación urbana adolece, inclusive, de condiciones urbanas de escala zonal.	
Usos.	Uso predominante: Vivienda multifamiliar	Uso predominante: residencial con vivienda productiva.
GRUPO 3 POLÍGONOS CON AUSENCIAS DE TRAZADOS		
Conforman algunas zonas periféricas de la ciudad que se han urbanizado incorporando extensiones de terreno para diversos usos, sin desarrollar un tejido urbano con calles, espacios públicos y manzanas o parcelas privadas.		
	POLÍGONOS SIN TRAZADO	INSTALACIONES INDUSTRIALES EXTENSIVAS
Trazado geométrico	No hay trazado geométrico	No hay trazado geométrico
Estructura predial	No hay estructura predial	No hay estructura predial
Tipología edificatoria.	Edificaciones exentas o paramentadas, con espacios libres privados y extensos	Edificaciones exentas o paramentadas, con espacios libres privados y extensos
Diagrama funcional.	No hay	No hay
Usos.	Plantas industriales, conjuntos multifamiliares	Equipamientos colectivos
GRUPO 4 PARCELACIONES		
Conforman zonas periféricas localizadas en suelo urbano o en suelo rural con parcelas extensas y bajas ocupaciones, conformando trazados elementales con caminos rurales, vecinales y sin espacios públicos ni espacios dotacionales		
	PARCELACIONES URBANAS LINEALES	PARCELACIONES SUBURBANAS
Trazado geométrico	No hay trazado geométrico	No hay trazado geométrico

EL CAMBIO

AVANZA



Estructura predial	No hay estructura predial	No hay estructura predial
Tipología edificatoria.	Edificaciones exentas o paramentadas, con espacios libres privados y extensos	Edificaciones exentas o paramentadas, con espacios libres privados y extensos
Diagrama funcional.	No hay	No hay
Usos.	Plantas industriales, conjuntos multifamiliares	Equipamientos colectivos

3.2 Normas urbanísticas.

El conjunto de las normas urbanísticas se determina a partir de tres dimensiones: la situación actual expresada en la conformación de los tejidos urbanos, las características urbano-ambientales de las exigencias espaciales de las arquitecturas y las intenciones de ordenamiento que complementan la concepción de los sistemas generales.

En este sentido, las normas urbanísticas se definen en tres aspectos. La propuesta de las áreas de actividad y de la estructura urbana, la propuesta de los tratamientos urbanísticos con los cuales enfocar la materialización del plan y la propuesta de las condiciones espaciales, de ocupación arquitectónica y de volumetría urbana.

3.3 Áreas de actividad urbana.

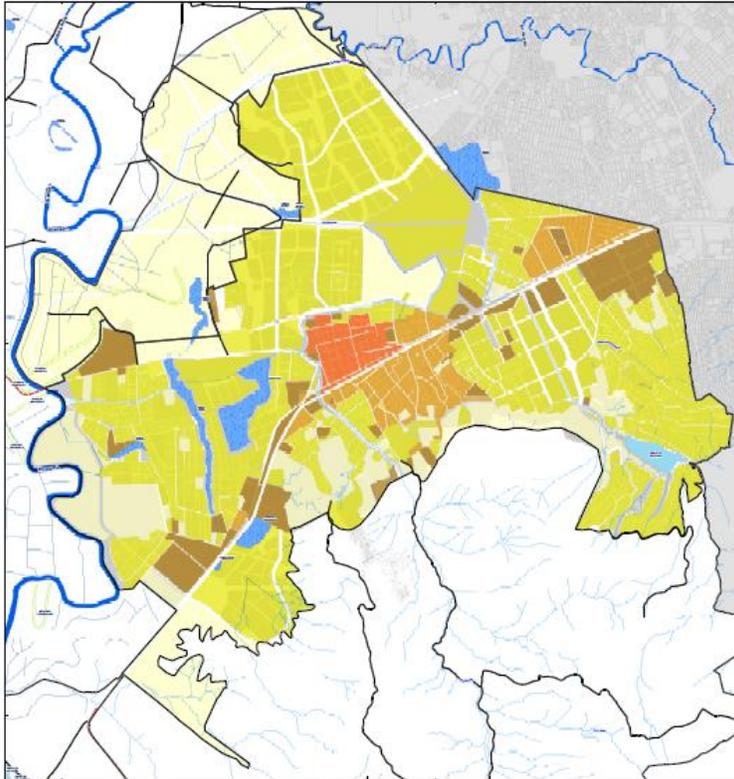
La localización de las actividades urbanas se relaciona directamente con las condiciones morfológicas de la ciudad y con la evolución de los diversos tipos arquitectónicos resultante de esta interacción. Soacha ha evolucionado en forma muy rápida durante los últimos veinte años, en parte, por los cambios que su rol regional en Cundinamarca genera y en parte, por las presiones del crecimiento del entorno metropolitano. Gran parte de estos cambios se generaron en la modificación de las actividades urbanas, del peso que cada una de ellas tiene en el conjunto y de las demandas funcionales exógenas que la Región propuso.

Las actividades urbanas del ordenamiento se relacionan en forma directa con los tejidos urbanos existentes y con la capacidad para fortalecerlos o armonizarlos con las nuevas demandas funcionales que la ciudad tendrá en el futuro.

La ciudad actual no es un conjunto homogéneo de partes, usos y tipologías arquitectónicas, por el contrario, es un espacio complejo multiactivo y diverso espacialmente, en donde los usos y las edificaciones que los albergan se concentran o se agrupan de múltiples maneras, generando tejidos urbanos o áreas de actividad con tendencias funcionales. Adicionalmente, es un espacio complejo con una acumulación variada de tipos

arquitectónicos y de condiciones sociales y económicas relacionadas con el origen y la evolución de propietarios y entornos.

Tejidos urbanos.



Una condición especial es la proporción de los suelos dedicados a la vivienda y al empleo. Hasta finales del siglo XX Soacha es una ciudad fundamentalmente residencial, con grandes proporciones de suelo industrial y un suelo dedicado a las actividades centrales de carácter secundario. En las últimas dos décadas esta situación se modifica, acentuando el uso residencial y por consecuencia, las zonas dedicadas a los usos centrales de comercio, abasto y prestación de servicios y la dependencia regional de las actividades de empleo, de actividades centrales y de prestación de servicios de escala regional existentes en Bogotá. En las grandes ciudades metropolitanas la proporción de los suelos dedicados al uso residencial se encuentra en torno de un 80% y la de los suelos dedicados al empleo en torno de un 20%. De acuerdo con el catastro de Bogotá, esta relación es 75% a 25%, circunstancia generada en la alta densidad de la capital, lo cual se repite en Soacha, en donde el empleo industrial sustituye gran parte de las áreas de actividad central.

EL CAMBIO

AVANZA



Estos hechos se sintetizan en cuatro tejidos urbanos básicos: dos orientados a la función de la vivienda, el tejido residencial, el tejido medio o mixto, y dos, dedicados al empleo y al desarrollo social, el tejido central y los tejidos especializados.

- **Tejido residencial:** corresponde a las zonas urbanas dedicadas a la vivienda como función básica, a las dotaciones que le sirven de soporte cotidiano y a algunos usos compatibles que enriquecen la vida urbana y equilibran la movilidad en la ciudad. En términos de movilidad, la mayor parte de la población residente se traslada a otras áreas para resolver el empleo, los servicios y los usos dotacionales de escala urbana. Se localiza en la mayor parte del suelo urbano, en las periferias del área central y en las franjas periféricas localizadas al Norte y Sur de la Autopista Sur. En este tipo de tejido se originan los procesos de conurbación con las localidades de Ciudad Bolívar y Bosa del Distrito Capital, lo cual generó una continuidad funcional similar y dependiente de las zonas centrales de Soacha y de Bogotá.
- **Tejido Medio:** corresponde a las áreas urbanas en donde el uso residencial, las dotaciones de soporte y los usos de empleo, especialmente de servicios y comercio, mantienen cierto equilibrio en la ocupación del suelo, en una relación de 75-25% y 65-35%; disminuyendo distancias y transporte, calidad de vida por contaminación y ruido y la unidad tipológica típica de los sectores residenciales y aumentando el costo del suelo y la ocupación cotidiana de los inmuebles. En la Soacha se localiza longitudinalmente en las dos franjas adyacentes a las zonas centrales de la Autopista Sur y en algunas zonas periféricas ubicadas en las zonas bajas de los cerros del sureste, comuna 4 Cazucá.
- **Tejido central:** corresponde a las áreas urbanas en donde se concentran las actividades de alto nivel de atracción o centrales. En términos de movilidad son áreas en donde se resuelve el empleo de otras áreas de la ciudad, en promedio se localizan más de 3 empleos por vivienda. En Soacha, al proceso de centralización se localiza a lo largo del corredor de la Autopista Sur, especialmente en las comunas 1 Centro, 3 La Despensa, 5 San Mateo y 6 San Humberto. Ha crecido sustancialmente por la construcción de los tejidos residenciales de los planes parciales y del macroproyecto de Ciudad Verde, en donde la generación de actividades complementarias es relativamente baja.
- **Tejido especializado:** corresponde a las áreas urbanas en donde los usos especializados, el industrial, el minero, el institucional, etc., tienen una alta predominancia. Desde el punto de vista de la movilidad son áreas dedicadas fundamentalmente a la localización del empleo o al desarrollo social. En Soacha se encuentran en la zona industrial de Cazucá, en algunos puntos específicos

EL CAMBIO

AVANZA



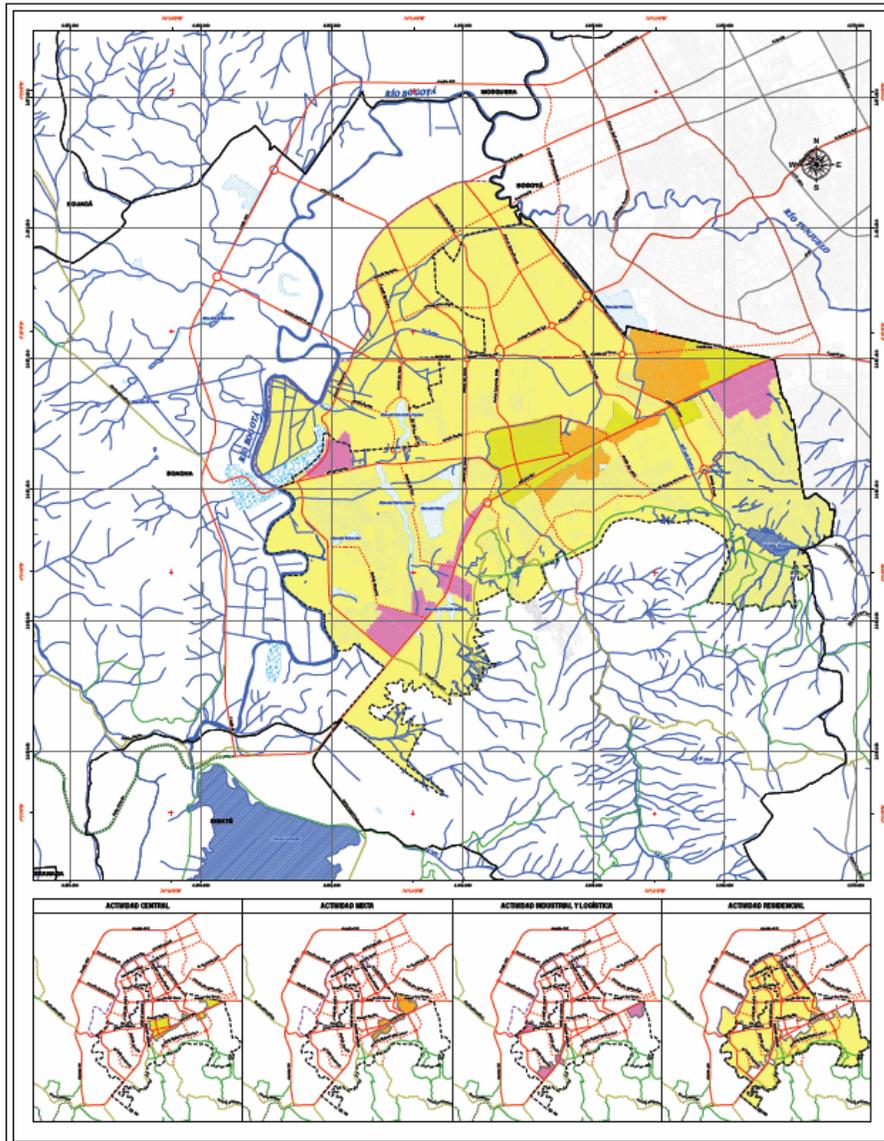
ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

localizados sobre la Autopista Sur, en el emplazamiento de Indumil y en algunos bordes mineros del borde sur del suelo urbano.

Áreas de Actividad Urbana.



La conformación de la estructura urbana por los cuatro tipos de tejidos urbanos muestra una estructura monocéntrica en torno del corredor de la Autopista Sur, acentuada en el punto medio, en el centro tradicional y en su espejo en la comuna 5 San Humberto y con

EL CAMBIO

AVANZA



cierta tendencia al crecimiento en torno del plan parcial de Terreros, en la comuna 4 San Mateo. Es una tendencia relacionada con la localización y consolidación de Ciudadela Sucre, del macroproyecto de Ciudad Verde y del mismo plan de Terreros.

De acuerdo con las políticas de ocupación de los suelos urbanos y de expansión manifestadas en el componente general, las áreas de actividad se relacionan directamente con las condiciones morfológicas de la ciudad actual, buscan conservar las características generales de ocupación de la ciudad compacta y densa, ordenada en función de los componentes de la estructura Ecológica y consolidar, en todas las clases de suelo, las características de localización de las actividades urbanas de la ciudad tradicional, mediante una adecuada mezcla de los usos residenciales, dotacionales, comerciales y de servicios. Se definen cuatro grupos de áreas de actividad urbana: Actividad residencial, actividad mixta, actividad central o múltiple, actividad industrial y de logística.

3.3.1.1 Área de Actividad Residencial.

Agrupación el uso de vivienda unifamiliar, multifamiliar y de complejos urbanos; los usos de educación de escala local; los usos de bienestar social de escala local; los servicios urbanos de abastecimiento y seguridad alimentaria de escala local; los usos comerciales de escala local; y los usos restringidos de servicios y oficinas.

La actividad residencial se puede localizar en todos los ámbitos espaciales del suelo urbano o de expansión urbana, excepto en las zonas dedicadas al uso industrial o logístico.

84

3.3.1.2 Área de Actividad Mixta.

Agrupación el uso de vivienda unifamiliar, multifamiliar y de complejos urbanos; los usos de cultura de escala urbana y zonal; los usos de educación de escala urbana, zonal y local; los usos de salud de escala urbana y zonal; los usos de bienestar social de escala urbana, zonal y local; los usos de deporte y esparcimiento asociado de escala zonal; los servicios urbanos de abastecimiento y seguridad alimentaria de escala zonal y local; los servicios de seguridad y defensa de escala zonal; los usos comerciales de escala zonal y local; y los usos restringidos de servicios y oficinas.

La actividad mixta se puede localizar en los ámbitos espaciales del suelo urbano o de expansión urbana, adyacentes a las mallas viales arterial e intermedia.

3.3.1.3 Área de Actividad Central o Múltiple.

Agrupación el uso de vivienda unifamiliar, multifamiliar y de complejos urbanos; los usos de cultura de escala regional, urbana y zonal; los usos de educación de escala regional, urbana,

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha - Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

zonal y local; los usos de salud de escala regional, urbana y zonal; los usos de bienestar social de escala urbana, zonal y local; los usos de deporte y esparcimiento asociado de escala regional, urbana y zonal; los servicios de administración pública de escala urbana; los servicios urbanos de abastecimiento y seguridad alimentaria de escala regional, urbana, zonal y local; los servicios de seguridad y defensa de escala urbana y zonal; los usos comerciales de escala urbana, zonal y local; los usos de servicios y oficinas; los usos de promoción cultural o de producción y exposiciones; y los usos turísticos.

La actividad central o múltiple se puede localizar en los ámbitos espaciales del suelo urbano determinados como áreas de actividad central o múltiple o en los ámbitos espaciales del suelo urbano y de expansión urbana, adyacentes a la malla vial arterial.

3.3.1.4 Área de Actividad Industrial y Logística.

Agrupar los usos industriales y de logística o transformación posindustrial, en todas las formas de producción.

La actividad industrial y logística se puede localizar en la zona industrial de Cazucá y en los predios adyacentes a las localizaciones industriales existentes en la adopción de la Revisión General situadas en suelos urbanos sobre la Autopista Sur o en planes parciales de expansión dedicados en forma exclusiva a la actividad industrial y logística con un área superior a 10 Ha.

3.4 Tratamientos Urbanísticos.

Los tratamientos urbanísticos son los instrumentos que definen las condiciones normativas para desarrollar las construcciones e instalaciones en las diversas partes de los suelos urbanos y de expansión, de acuerdo con la condición actual, las características físicas, funcionales⁵ y los potenciales de afianzamiento o cambio relacionados con el modelo de ordenamiento.

Los tratamientos urbanísticos se definen a partir de las características de los tejidos urbanos, de las estrategias para desarrollar la estructura urbana y consecuentemente, de las intenciones expresadas en el conjunto de las Áreas de Actividad. Son la base de las

⁵ Ac. 46 de 2000, art. 371 a 416. Se definen cuatro (4) tratamientos urbanísticos, (el tratamiento de mejoramiento integral no está en la lista, pero está reglamentado), y se señalan las consideraciones normativas generales para cada uno y las comunes para todos ellos. En el art. 416 se encarga a la SPOT la expedición de las normas arquitectónicas complementarias en fichas normativas, no elaboradas hasta la fecha. El DTS del POT 2000 no da cuenta de la metodología para determinar las áreas de tratamiento, ni su definición conceptual que conduzca a la norma urbanística.

EL CAMBIO

AVANZA



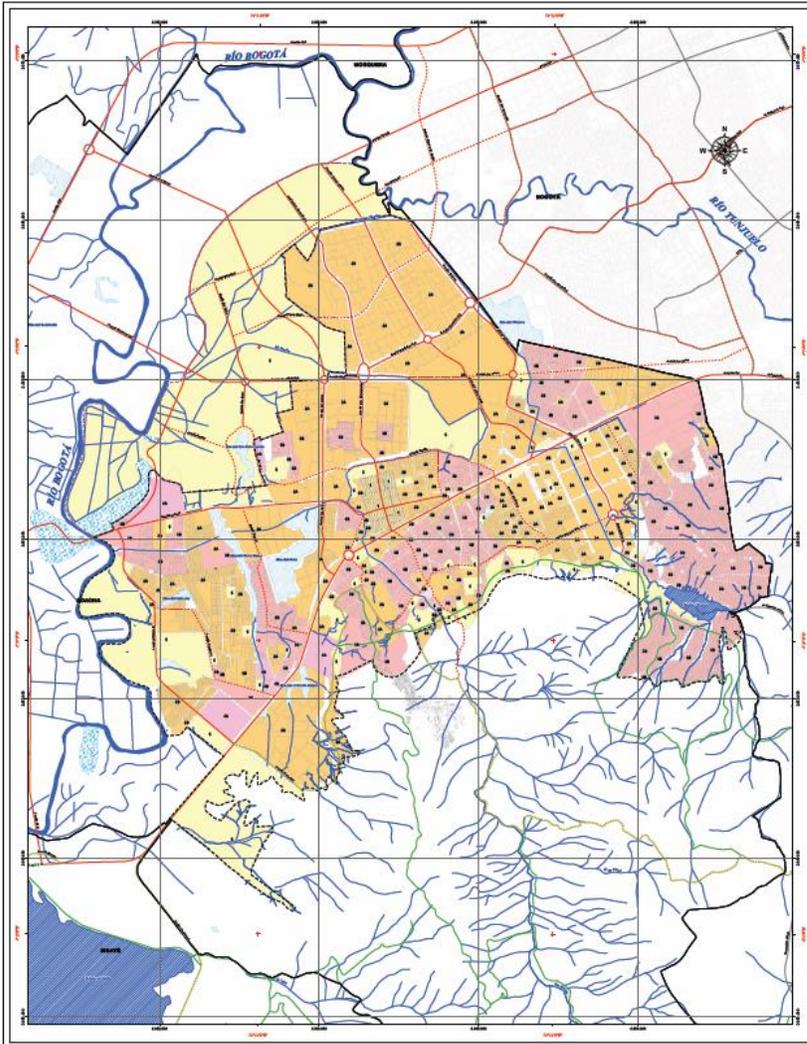
ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

normas urbanísticas de usos y volumetrías, y de la aplicación de los instrumentos de planificación y de gestión.

Tratamientos urbanísticos.



Se definen cinco tratamientos urbanísticos que cubren la totalidad de los suelos urbanos y de expansión urbana: conservación, consolidación, renovación urbana, mejoramiento integral y desarrollo.

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

3.5 Condiciones espaciales y normas urbanísticas de ocupación y volumetría.

El objetivo de la norma urbanística apunta a proponer las condiciones espaciales para el desarrollo armónico de la ciudad, determinando las cualidades generales relacionadas con la estructura funcional y con el tipo de tratamiento urbanístico que se requiere. Las normas urbanísticas surgen de las condiciones generadas en los tratamientos urbanísticos y atienden específicamente el objetivo de cada uno de ellos. En esta dirección, la formulación de la norma urbanística se relaciona con dos condiciones urbanas:

1. Grupo 1: La norma urbanística para las áreas actualmente desarrolladas o construidas fundamentada en la armonización de las nuevas edificaciones con los contextos urbanos existentes, la previsión de la ocupación, volumetría y relaciones con el entorno físico existente. En esta condición se encuentran los tratamientos de conservación; consolidación en la modalidad de cambio de patrón en volumetría; y mejoramiento integral en la modalidad de consolidación tipológica.
2. Grupo 2: La norma urbanística de las áreas no desarrolladas que atienden los tratamientos urbanísticos morfológicamente independientes que se fundamentan en las nuevas condiciones espaciales e indicadores de ocupación y aprovechamiento. En esta condición se encuentran los tratamientos de renovación urbana y desarrollo.

Bajo estas dos condiciones, la formulación de la norma urbanística tiene tres objetivos:

- Proponer una norma de alta homogeneidad que permita consolidar la ciudad como una unidad morfológica sin acentos económicos de aprovechamiento de lugar o situación.
- Proponer una norma sencilla que incluya las posibilidades técnicas de construcción de la actualidad y el máximo aprovechamiento del suelo.
- Proponer una norma que permita la recuperación de los estándares de espacio público y de equipamientos en beneficio de todo el territorio municipal.

3.5.1 Normas urbanísticas para el grupo 1. Áreas actualmente desarrolladas o construidas.

En este grupo se encuentran los tratamientos de conservación, consolidación, mejoramiento integral en la modalidad de consolidación tipológica y renovación urbana en las modalidades de reactivación y revitalización.

3.5.1.1 Tratamiento de conservación.

De acuerdo con el Decreto Nacional 1232 de 2020, “se entiende por Conservación, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público”

En Soacha, la conservación del patrimonio urbano se relaciona con dos aspectos importantes: el patrimonio arqueológico y el patrimonio inmueble.

1. El patrimonio arqueológico deviene de la ocupación prehispánica del territorio por parte de comunidades muiscas, representado fundamentalmente en pictogramas localizados y en enterramientos localizados o no localizados. El ICANH es el ente nacional encargado del seguimiento de ambas circunstancias por lo que tiene establecido protocolos precisos relacionados con los procesos de construcción de infraestructuras y edificaciones en todo el territorio municipal.
2. El patrimonio inmueble se relaciona con la existencia de edificaciones coloniales, en especial casas de hacienda que sirvieron de base al proceso de colonización y ocupación territorial, y la existencia del Centro Tradicional y de otras unidades urbanas con valores urbanísticos generales.

Teniendo en cuenta la condición de individualización, estos predios se pueden localizar en zonas con otros tratamientos, no obstante, la norma a aplicar es la del presente tratamiento.

El objetivo es la conservación las cualidades arquitectónicas o de carácter patrimonial y su ámbito de aplicación, por lo que la norma surge de las condiciones físicas y espaciales de cada uno de los hechos que la genera o requiere, es decir, la norma en este tratamiento es específica y se sujetara al marco normativo vigente del Ministerio de Cultura y del Instituto Colombiano de Antropología e Historia -ICANH-. La norma atiende tres circunstancias del patrimonio:

La zona arqueológica con los vestigios muiscas en el territorio de Soacha, Áreas que requieren de estudios generales previos del subsuelo y de manejo de hallazgos, aprobados por el ICANH.

Los bienes de interés cultural, los cuales requieren de estudios y diseños aprobados por el Ministerio de Cultura.

Los bienes de interés cultural, objeto de este tratamiento, se encuentran localizados en forma dispersa, como hechos singulares y aislados, relacionados con el carácter rural que

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

tuvo el Municipio a lo largo de la historia. Bajo estas circunstancias, el tratamiento de conservación está orientado a lograr una contextualización urbana de estos hechos y a la integración de ellos como elementos de la estructura patrimonial y como referentes en la ciudad contemporánea, en donde la norma se relaciona, no solo con su propia condición espacial, sino con el marco urbano en el cual se va a desarrollar.

Los inmuebles de interés cultural deberán ser conservados en forma tipológica integral, o recuperados en su conformación arquitectónica original, en volumetría, técnicas constructivas, composición de fachada, decoración y ornamentación. Las únicas modificaciones aceptadas se refieren a los aspectos técnicos de instalaciones eléctricas, de comunicación, hidrosanitarios, ventilación, mobiliario, etc., a las adaptaciones de reforzamiento sismo-resistente y a las dependencias sanitarias y de aseo. En caso de pretenderse adelantar cualquier trámite de licenciamiento urbanístico, deberá contar con el concepto previo frente a aplicabilidad de norma urbanística por parte de la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces hasta tanto no se cuenta con la adopción del plan de conservación histórico, constructivo y tipológico.

En el caso de restitución de partes o elementos de la construcción original, reestructuraciones tipológicas por necesidad funcional (dimensiones inadecuadas, provisión de instalaciones o dependencias sanitarias y de aseo, inconvenientes constructivos o estructurales, cambios en materiales constructivos o de acabados), las modificaciones no podrán superar el 25% de la estructura espacial existente, no se podrá exceder la altura máxima de la base de cubierta ni el doble del área conservada en el momento de la solicitud de licencia.

Cuando el inmueble de interés cultural se encuentre integrado como parte del espacio público, cedido a la ciudad en un proceso de urbanización, el único uso aceptado será el institucional, vinculado a la administración municipal, orientada a actividades educativas o culturales.

El Centro Tradicional y el área de influencia, en donde se fijan normas urbanísticas de conservación y armonización con el conjunto urbano. El centro Tradicional se encuentra localizado entre las carreras 6 y 9 y las calles 11 y 14.

El área de influencia se encuentra localizada en dos polígonos: el primero, definido por la carrera 9, calle 13 A, carrera 11, calle 12, carrera 10 y la calle 11 A; y el segundo definido por la carrera 5, la calle 12, la carrera 6, la calle 11, la carrera 9 y la calle 10.

EL CAMBIO

AVANZA



El conjunto de las normas urbanísticas atiende tres variables: Número de viviendas, las normas de ocupación y las normas de volumetría. Contempla los siguientes aspectos reglamentarios:

1. **No máximo de viviendas:**

- Centro Tradicional: 6 Viv/100 m² de área útil del predio.
- Área de Influencia: 12 Viv/100 m² de área útil del predio.

2. **Normas de ocupación.**

- **Ocupación.** El índice máximo de ocupación es 0,8 del área útil de predio.
- **Patios.** El tamaño de los patios se relaciona con la altura de las edificaciones. El tamaño mínimo de los patios es de 9,0 m² con un lado mínimo de 3,0 m.
- Los patios originales deben mantenerse en su totalidad en el uso residencial y no podrán ser cubiertos.
- **Aislamientos contra vecinos:** No se exigen.
- **Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio:** No se exigen.
- **Voladizos y balcones:** No se permite. En el caso de que existan voladizos en las construcciones vecinas, el voladizo se debe empatar en todas sus dimensiones.
- Se pueden generar retrocesos sobre el espacio público en predios con frente mayor a 12 m.
- **Semisótanos:** No se permiten.

3. **Normas de Volumetría.** Se refiere al tamaño superficial de la construcción y a los factores relacionados con la altura al interior del predio. Las normas de volumetría se ocupan de tres temas básicos: La altura máxima y la condición de sótanos y semisótanos.

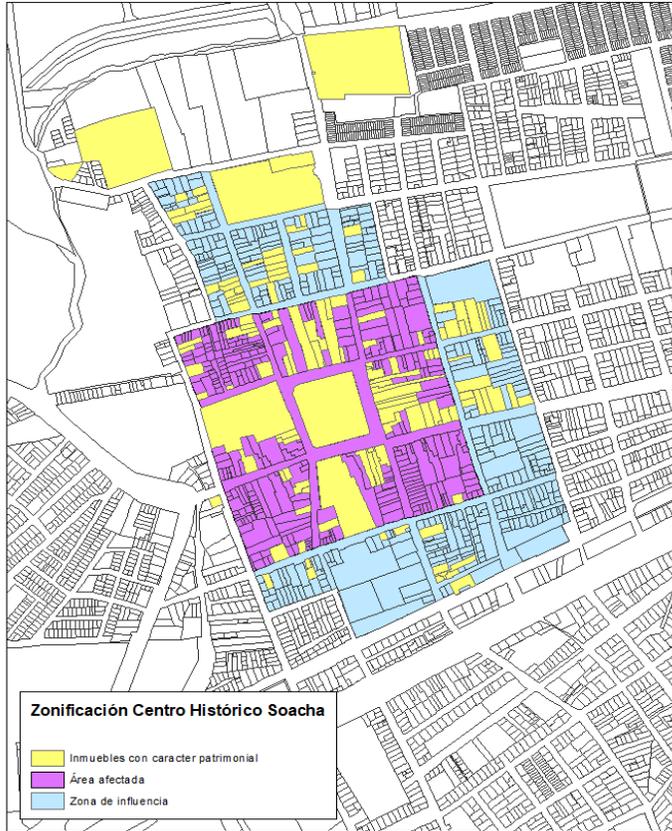
▪ **Construcción:**

- Centro Tradicional: El índice máximo de construcción es 2,4 del área útil de predio, el cual equivale, con una ocupación máxima, a tres pisos.
- Área de Influencia: El índice máximo de construcción es 4,8 del área útil de predio, el cual equivale, con una ocupación máxima, a seis pisos.

▪ **Altura:**

- Centro Tradicional: Tres pisos. La altura máxima considerada entre niveles de entepiso es de 3.50 m.
- Área de Influencia: Seis pisos. La altura máxima considerada entre niveles de entepiso es de 3.50 m.

Centro Tradicional. Zonificación.



3.5.1.2 Tratamiento de consolidación.

De acuerdo con el Decreto Nacional 1232 de 2020, *“se entiende por consolidación, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes”*

Aplica para sectores donde existe un proceso equilibrado de evolución de las cualidades urbanísticas y ambientales, una adecuada disposición de densidades poblacionales y estándares urbanísticos. Tiene como objetivo garantizar la armonización de las cualidades

EL CAMBIO

AVANZA



espaciales de ocupación, altura y volumetría; el uso y la función urbana, y el aprovechamiento económico que sustenta su localización.⁶

- **Modalidad de consolidación de las cualidades urbanísticas.** Se refiere a las zonas con tejidos residenciales o especializados, con calidad urbanística o en proceso de urbanización, donde su desarrollo obedeció a un acto administrativo, en los cuales se deben mantener las condiciones iniciales y donde se permite la modernización interna o la ampliación moderada de los tipos edificatorios.

Bajo la aplicación de este tratamiento se encuentran los conjuntos multifamiliares y los barrios de viviendas en serie que no han perdido las cualidades arquitectónicas de las edificaciones, ubicados en ambos costados de la autopista Sur, a lo largo de las avenidas San Mateo y Terreros; en el borde noroeste del centro, Comuna 2 y en gran parte de la Comuna 1.

Este tratamiento se desarrolla en áreas de la ciudad que poseen un formalismo de la administración municipal y que deben remitirse a la norma original con el cual fueron otorgados sus permisos.

- **Modalidad de cambio de patrón en volumetría.** Se aplica en las zonas del tejido medio localizado en torno de los tejidos centrales o en las zonas localizadas a lo largo de la Autopista Sur, en donde la densificación es un instrumento para la permanencia de los usos residenciales y un medio para la consolidación de las cualidades urbanísticas.

Este tratamiento se localiza en las zonas de la ciudad que por sus dinámicas urbanas han sufrido cambios en su configuración inicial.

92

El conjunto de las normas urbanísticas atiende cuatro variables: Número de viviendas, las normas de ocupación, las normas de volumetría y las normas sobre las áreas comunales privadas.

1. **No máximo de viviendas:** 16 Viv/cada 100 m² de área útil del predio.
2. **Normas de ocupación.**

- **Ocupación.** El índice máximo de ocupación es 0,8 de área útil de predio.
- **Antejardín.** En los proyectos aprobados mediante licencia se debe dar continuidad a la norma original en tamaño y condición ambiental. En las demás zonas no se exige.
- **Patios.** El tamaño de los patios se relaciona con la altura de las edificaciones. Se estipulan dos rangos:

⁶ Ac. 46 de 2000. No se definen modalidades para el tratamiento de consolidación.

- Altura de seis pisos: El tamaño mínimo de los patios es de 9 m² con un lado mínimo de 3,0 m.
 - Altura superior a seis pisos: El tamaño mínimo de los patios es de 25 m² con un lado mínimo de 5,0 m.
 - **Aislamientos contra vecinos:** Son de dos tipos, los laterales que influyen en la condición del espacio público y tienen una relación espacial con él, y los posteriores, que se relacionan exclusivamente con el suelo privado.
 - Los aislamientos laterales se deben generar a partir del nivel de empate con la construcción vecina o del segundo piso (máx. 3,50 m) con un ancho mínimo de 3.50 m en edificaciones hasta de cinco pisos (máx. 15,00 m) y de 5,00 m en edificaciones de más de cinco pisos.
 - Los aislamientos posteriores se deben generar a partir del nivel del terreno con un ancho mínimo de 5,00 m en edificaciones hasta de cinco pisos (máx. 15,00 m), de 10,00 m en edificaciones entre cinco pisos (máx. 15,00 m) y diez pisos (máx. 30,00 m) y de 15,00 m en edificaciones de mayor altura a diez pisos (máx. 30,00 m)
 - **Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio:** La dimensión mínima depende de la altura de la edificación menor. Los aislamientos se deben generar a partir del nivel del terreno o de la altura de plataformas continuas, con un ancho mínimo de 5,00 m en edificaciones hasta de diez pisos (máx. 30,00 m), de 10,00 m en edificaciones de mayor altura a diez pisos (máx. 30,00 m).
 - **Voladizos y balcones:** Los voladizos y balcones sobre el espacio público se permiten a partir del segundo piso únicamente en las zonas con antejardín.
 - En las zonas de antejardín con un ancho de 3,50 m se pueden generar voladizos y antejardines con un ancho máximo de 0,60 m, en una extensión máxima del 90% de la fachada correspondiente.
 - En las zonas de antejardín con un ancho de 5,00 m se pueden generar voladizos y antejardines con un ancho máximo de 1,00 m, en una extensión máxima del 90% de la fachada correspondiente.
 - En el caso de que existan voladizos en las construcciones vecinas, el voladizo se debe empatar en todas sus dimensiones.
3. **Normas de Volumetría.** Se refiere al tamaño superficial de la construcción y a los factores relacionados con la altura al interior del predio. Las normas de volumetría se ocupan de tres temas básicos: el índice de construcción, la altura máxima y la condición de sótanos y semisótanos.
- **Índice de Construcción:** Es el producto de las condiciones de ocupación y volumetría.

EL CAMBIO

AVANZA



- **Altura máxima:** La altura se relaciona con la capacidad ambiental de asoleamiento, ventilación y servidumbre visual generada en el espacio de los sistemas vial o de espacio público adyacentes al predio:
 - Altura básica: 6 Pisos.
 - La altura máxima permitida es de dos veces el ancho de la sección normativa de la vía adyacente.
 - **Plataformas:** Se pueden desarrollar plataformas arquitectónicas en la extensión del índice de ocupación en una altura máxima de cinco pisos (máx. 15,00 m). Los aislamientos exigidos, excepto el posterior, se deben desarrollar a partir del nivel superior de la cubierta de la plataforma.
 - **Sótanos y Semisótano:** Los sótanos se pueden desarrollar en el suelo útil, excepto en las zonas de antejardín cuando estos existan.
 - Se permite con una altura máxima de 1,50 m sobre el nivel máximo de rasante del frente del predio. En caso de que existan antejardines, se debe iniciar a partir del paramento de construcción.
4. **Áreas comunales privadas.** Los proyectos de vivienda de tres o más unidades, y los proyectos que desarrollen usos comerciales, de servicios, industriales e institucionales o dotacionales con más de 800 m², que compartan áreas comunes, deberán prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:
- Para proyectos VIS o VIP: 10,0 m² por cada 80,0 m² de construcción en el uso.
 - Para proyectos de vivienda no VIS o VIP: 15,0 m² por cada 80,0 m² de construcción en el uso.
 - Para proyectos con usos diferentes a vivienda: 10,0 m² por cada 120,0 m² de construcción en el uso.
 - En los proyectos con uso institucional no se requiere equipamiento comunal privado.
 - Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el 40% a zonas verdes o recreativas y el 15% a servicios comunales. El porcentaje restante podrá destinarse a estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.
 - El equipamiento comunal debe ubicarse contiguo a otras áreas comunales y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes o recreativas, Un mínimo de 50% del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes o recreativas, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación. No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

3.5.1.3 Tratamiento de mejoramiento integral. Modalidad de consolidación tipológica.

De acuerdo con el Decreto Nacional 1232 de 2020, *“se entiende por Mejoramiento Integral, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan completar los procesos de urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad”*

Se refiere a las zonas urbanas que se han desarrollado en áreas de riesgo o con altas falencias en el cubrimiento de los sistemas generales, que deben ser actualizadas y complementadas para su completo funcionamiento.

95

- **Modalidad de Intervención estructurante.** Esta modalidad aplica en sectores cuyos procesos urbanísticos son de origen informal, generalmente ubicadas en áreas de amenaza y riesgo, en zonas de ladera, con dificultad para el cubrimiento de servicios públicos básicos, escases de espacio público, equipamientos y construcción, rehabilitación o mantenimiento de la red vial, elementos indispensables para un correcto funcionamiento y conveniente integración a la estructura de la ciudad. Son zonas ocupadas por asentamientos informales de vivienda que requieren de cambios e intervenciones profundas, reubicación del asentamiento o construcción de gran parte de los sistemas generales asociadas a gestiones sociales y normativamente al tratamiento de desarrollo en la ubicación original o en la zona de reubicación.
- **Modalidad de consolidación tipológica.** Aplica en sectores cuyos procesos urbanísticos en zonas residenciales se desarrollaron bajo condiciones de loteo y autoconstrucción, y que requieren de intervenciones complementarias para fortalecer la generación de espacio público de zonas verdes y parques, de

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha - Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

rehabilitación y adecuación de corredores para la movilidad peatonal y no motorizada y de generación o rehabilitación de equipamientos colectivos, que permitan articularlos con la estructura de la ciudad.

Este tratamiento se desarrolla en asentamientos de origen informal, algunos ya formalizados y que están ubicados en un gran porcentaje en áreas planas de la ciudad, en donde permanecerán las edificaciones existentes.

Hacen parte del tratamiento de mejoramiento integral tres instrumentos de gestión específicos: La legalización de barrios, la titulación de predios en áreas de desarrollo informal y la atención al déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda.

1.- Legalización de barrios.

Se determina como partida de legalización de los asentamientos humanos que presentan diferentes condiciones de vulnerabilidad y tratamiento por lo que carecen en gran parte de los servicios básicos primarios e intentan generar integridad con el municipio a fin de mejorar la calidad de vida.

De acuerdo con la reglamentación aplicable, reconoce la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial y sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística de un sector o de polígonos no legalizados de barrios ya legalizados, implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, la obligación del cumplimiento de áreas para el sistema de espacio público, y la regularización territorial 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.

El solicitante, ya sea una comunidad organizada, un particular o una entidad, debe recopilar una serie de documentos, necesarios para determinar la ocupación del predio, desde la legalidad de la propiedad o posesión, así como las condiciones urbanas, ambientales y morfológicas que lo afectan y sobre las cuales se determina técnica y legalmente la viabilidad de la legalización.

EL CAMBIO

AVANZA



Se deben tener en cuenta que no se legalizaran las áreas o predios que se encuentren ubicados en:

- Áreas afectadas por obras públicas, de conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, como ampliaciones de la malla vial arterial, malla vial secundaria, proyectos de transporte masivo, zonas de utilidad pública por construcción de redes de servicios públicos.
- Que la zona cuente con declaratoria de alto riesgo no mitigable, por amenazas de remoción en masa, inundaciones y avenidas torrenciales después de haber realizado los estudios de detalle actualizados para toma de decisiones.
- Que el área del asentamiento se encuentre en zonas de ronda hidráulica y de protección.

Este instrumento tiene como objetivos lo siguiente:

1. Identificar asentamientos y/o polígonos susceptibles de legalización.
2. Determinar los parámetros para establecer los diferentes componentes para la legalización a los diferentes asentamientos urbanos.
3. Adelantar los procesos administrativos de recuperación y sostenibilidad, sobre las áreas públicas, generadas por los asentamientos humanos.
4. Dar continuidad a la legalización y cambio de condiciones predeterminadas en la calidad de vida brindando una mayor cobertura y alcance en la gestión de los asentamientos más vulnerables.
5. Buscar que exista una mayor inversión por parte de los actores articulando acciones e instrumentos para la financiación de las obligaciones urbanísticas derivadas de los procedimientos de legalización y regularización.

97

2.- Titulación de predios.

Consiste en asesorar, acompañar y facilitar a los grupos familiares más vulnerables en la obtención del título gratuito de los predios donde están ubicadas sus viviendas de interés social, bien sea en predios fiscales del Municipio o en lotes privados, vinculándolos al proceso en forma organizada, por sectores y en cumplimiento de los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial. Desde este proyecto, se aporta al mejoramiento de la calidad de vida de las personas, que durante mucho tiempo han habitado los predios, sin tener una escritura pública que los acredite como dueños.

En ese sentido, es necesario precisar que los procesos de titulación establecidos en la normativa vigente se adelantarán solo sobre los bienes en cabeza de las entidades públicas del orden nacional y territorial (municipios o distritos) y no podrán ser objeto de estos

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha - Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

www.alcaldiasoacha.gov.co

programas aquellos asentamientos que se encuentren ubicados sobre predios de carácter privado o de propiedad de personas naturales.

De igual modo, no podrán incluirse los predios o asentamientos que se encuentren ubicados en zonas de riesgo, protección o proyección de las obras de infraestructura contempladas, en los bienes de uso público, así como aquellos que se encuentren por fuera del rango de vivienda de interés social.

Se deben cumplir los requisitos exigidos por la Ley 1001 de 2005 y su Decreto Reglamentario 4825 de 2011 y las normas de desarrollo territorial concordantes.

Además, se deben establecer los diferentes elementos jurídicos y técnicos sus componentes y herramientas necesarios para establecer la identificación de los inmuebles, y poder desarrollar cada una de las etapas y actividades dentro del proceso o programa para la titulación.

Para los predios de áreas de cesión de vías o de áreas para el sistema de espacio público producto de procesos de legalización de asentamientos humanos se deberá adelantar el respectivo trámite para la exoneración de impuesto predial, cuyo soporte será el acto administrativo que dio origen a dicho espacio público.

3.- Atención al déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda.

Los déficits cualitativo y cuantitativo de vivienda para el año 2017 en Soacha, se calcularon en base a la información primaria contenida en la base de datos del SISBEN actualizada y el conteo poblacional realizado por la administración en el año 2017.

La metodología implementada en el cálculo es la dispuesta por el DANE, la cual hace cálculos basados en diferentes variables estructurales de las viviendas, así como en la disponibilidad y tenencia de estas.

A continuación, se presenta la tabla resumen de resultados referentes al cálculo de los déficit cualitativo y cuantitativo en el municipio de Soacha.

Déficit cuantitativo y cualitativo de Vivienda.

SUELO URBANO			
DÉFICIT DE VIVIENDA MUNICIPAL		DÉFICIT CUANTITATIVO	
VARIABLE	%	VARIABLE	N° unidades
Tipo de vivienda (arriendos)	50,50	Estructura (paredes)	7.598
Paredes	3,00		

Número de hogares en la vivienda	1,16	
Hacinamiento	10,93	
Pisos	3,80	
Cocinas	46,60	
Acueducto	9,10	
Alcantarillado	13,60	
Energía	0,10	
Basuras	0,20	
Hogares con algún servicio faltante	14,51	
DÉFICIT CUALITATIVO		
VARIABLE	N° unidades (hogares)	
Estructura (pisos)	9.624	
Hacinamiento mitigable	17.981	
Espacio (cocina)	118.019	
Servicios públicos	Acueducto	2.047
	Alcantarillado	344.43
	Energía	253
	Basuras	507
	Total	36.748
Déficit cualitativo total	141.571	55,90 %
	N° unidades (hogares)	%
DÉFICIT TOTAL	146.371	57,79%
HOGARES SIN DÉFICIT	106.888	42,21%

Cohabitación	11.262
Hacinamiento no mitigable	9.725
Déficit cuantitativo total	21.690
%	8,56

Viviendas totales	21.9230
Hogares totales	253.259

El conjunto de las normas urbanísticas atiende cuatro variables: Las condiciones urbanas, el número de viviendas, las normas de ocupación y las normas de volumetría.

1. Condiciones urbanas generales:

EL CAMBIO

- Las zonas de vivienda de interés social de origen informal ubicados en suelo rural susceptibles de ser legalizados, únicamente lo podrán hacer merced al cumplimiento de fallos judiciales que así lo dispongan. En esos casos, los asentamientos se incorporan al suelo urbano en el tratamiento que determine acto judicial correspondiente.
 - No se pueden legalizar los predios ocupados con usos urbanos en los suelos de protección, zonas para la construcción de infraestructuras de los sistemas generales y zonas de amenaza o riesgo no mitigable.
 - Priorización de las acciones de mejoramiento integral en la modalidad de consolidación tipológica. Se establecen dos niveles de prioridad para las actuaciones del Municipio: 1.- las zonas en ladera con déficit en los sistemas de servicios públicos, vial y de equipamientos urbanos. 2.- Zonas localizadas en suelos planos con déficit en los sistemas de servicios públicos, vial y de equipamientos urbanos. 3.- Zonas en ladera con prestación de servicios públicos domiciliarios, y déficit en los sistemas vial y de equipamientos urbanos. 4.- Zonas en suelos planos con prestación de servicios públicos domiciliarios, y déficit en los sistemas vial y de equipamientos urbanos.
 - Se debe dar prelación al reasentamiento, cerca de su lugar de residencia, de familias en alto riesgo no mitigable que se encuentren en cualquiera de las zonas de mejoramiento integral, garantizando la atención socio económica de sus condiciones de vida y reubicación.
 - En el corto plazo, el Municipio evaluará las condiciones de las zonas con tratamiento de mejoramiento integral y establecerán los planes y acciones que permitan la legalización y la consolidación tipológica.
2. **No máximo de viviendas:** 4 Viv/ cada 100 m². de área útil del predio, con un máximo de 2 Viv. /predio original, cuando el área sea inferior a la condición básica.
3. **Normas de ocupación.**
- **Ocupación.** El índice máximo de ocupación es 0,8 de área útil de predio.
 - **Antejardín.** No se exige.
4. **Normas de volumetría.**
- Altura máxima: 4 Pisos
 - Patios. El tamaño mínimo de los patios es de 6 m² con un lado mínimo de 2,0 m.
 - Aislamientos laterales. No se exige.
 - Aislamientos posteriores. No se exige.

- Semisótano: Se permite con una altura máxima de 1,50 m sobre el nivel máximo de rasante del frente del predio.
- Escaleras: El ancho mínimo de escaleras principales o comunales es de 1,00 m.

3.5.1.4 Tratamiento de Renovación Urbana.

De acuerdo con el Decreto Nacional 1232 de 2020, *“se entiende por Renovación Urbana, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para orientar y regular su transformación o recuperación, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades; promoviendo su uso eficiente y sostenible. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación, redesarrollo y revitalización”*

El tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades puede ser de iniciativa pública o privada. En ambos casos el interesado debe seguir los trámites de anuncio del proyecto, consulta a los propietarios del área de intervención y del área de influencia, solicitar las determinantes a la secretaría de Planeación y Ordenamiento territorial y las correspondientes actas de viabilidad a las empresas y dependencias que tiene a su cargo los sistemas públicos que pueden ser afectados. La alcaldía Municipal en el término de un año, después de ser adoptada la Revisión General del POT, adoptará por Decreto el procedimiento en detalle del tratamiento.

Para iniciar el proceso de solicitar determinantes, se debe contar con la aprobación por parte de los propietarios del 51% del área de actuación urbanística.

El área de intervención urbanística -AIU- en el tratamiento de renovación urbana en cualquiera de las modalidades corresponde al área útil o predial determinada para el desarrollo del proceso urbanístico.

El área neta de renovación -ANR-corresponde a la suma del AIU más el entorno público inmediato que define los predios del AIU.

- **Modalidad de Reactivación.** Se entiende por Reactivación, la modalidad mediante la cual, en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, se establecen las directrices para promover una mayor edificabilidad a la existente, si la infraestructura de los sistemas de servicios públicos o vial lo permite, y estimular la generación de nuevos elementos de los sistemas de espacio público o equipamientos y de los bienes de propiedad privada tales como antejardines,

aislamientos y retrocesos. Bajo esta modalidad se pueden mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector.

La modalidad de reactivación se localiza en los predios de las manzanas adyacentes a la red arterial del suelo urbano determinado en la presente Revisión General, excepto en los predios desarrollados mediante planes parciales.

Las actuaciones en el espacio privado corresponden a los propietarios de los predios, incluyendo los agentes propietarios del sector público. Las actuaciones en el espacio público corresponden a la Administración Municipal o al ente que por medio de un trámite de contratación legal haga sus veces. Los costos de la actuación están a cargo de los propietarios de los predios involucrados en proporción a su participación en el área útil de la actuación.

- **Modalidad de Revitalización.** Modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen directrices para promover la densificación y mezcla de usos, a través de intervenciones que promuevan el mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la permanencia en las áreas intervenidas de aquellos propietarios que así lo decidan.

La modalidad de revitalización se localiza en los predios de las manzanas adyacentes a la red intermedia del suelo urbano determinado en la presente Revisión General, excepto en los predios desarrollados mediante planes parciales.

Las actuaciones en el espacio privado corresponden a los propietarios de los predios, incluyendo los agentes propietarios del sector público. Las actuaciones normativas en el espacio público corresponden a la Administración Municipal o al ente que por medio de un trámite de contratación legal haga sus veces. Los costos de la actuación están a cargo de la Administración Municipal- Los predios involucrados quedaran afectados por el impuesto de valorización o por el factor de plusvalía.

- **Modalidad de Redesarrollo.** Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido. La modalidad de redesarrollo está orientada a planes destinados a las actividades residenciales, mixta o central.

La modalidad de revitalización se puede localizar en predios de manzanas completas adyacentes a las redes arterial e intermedia del suelo urbano determinado en la

EL CAMBIO

AVANZA



presente Revisión General, excepto en los predios desarrollados mediante planes parciales. Para su localización se requiere concepto favorable de la SPOT. Este tratamiento implica la formulación de un plan parcial, que debe ser aprobado por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces.

3.5.1.5 Tratamiento de renovación urbana. Modalidades de reactivación y revitalización.

El conjunto de las normas urbanísticas de las modalidades de reactivación y revitalización atiende cuatro variables: Las condiciones de diseño urbano, las normas de ocupación, las normas de volumetría y las áreas comunales privadas:

- 1. Condiciones de diseño urbano.** Los proyectos y planes parciales de renovación urbana, modalidad de reactivación y revitalización deben prever un área de influencia urbana en el plan parcial de 100,0 m de ancho, contado desde el perímetro límite establecido por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial. Se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:
 - La dimensión y extensión de los elementos de los sistemas de servicios públicos domiciliarios, vial, espacio público y equipamientos urbanos se debe mantener en su totalidad. El trazado de redes matrices de servicios públicos y de las mallas vial regional y arterial no se pueden modificar, a no ser que se cuente con orden expresa de las dependencias públicas que las tienen a su cargo.
 - La malla vial intermedia debe tener continuidad en todos los sentidos.
 - Los accesos a estacionamientos se deben realizar a través de los elementos de menor jerarquía del sistema vial.
 - En el caso de incorporar estructuras arquitectónicas existentes o que se encuentren adyacentes al área de intervención, se debe prever un empate o continuidad urbana.
 - Se deben incorporar las actuaciones urbanas emprendidas por el Municipio, adyacentes o internas y asumirlas como costos generales en el reparto equitativo de cargas y beneficios.
 - Las obras generales que afecten el proyecto pueden ser negociadas con los recursos de plusvalía.
- 2. Normas de ocupación.**
 - **Ocupación:** Los índices de ocupación para los usos son:

Índices de ocupación para los tipos de uso

Índice de ocupación predial.	VIP	0,60
	VIS	0,60
	NO VIS	0,60
	Comercio y servicios	0,80
	Institucional	0,80

- **Antejardín.** Las áreas de antejardín, cuando existan o se propongan, deben tener una dimensión mínima de 3,50 m, seguir el nivel de la calle en toda su extensión, estar empujados y arborizados, excepto en zonas de acceso. No se pueden disponer sótanos, semisótanos ni rampas de acceso vehicular o peatonal en toda su extensión.
- **Patios.** El tamaño de los patios se relaciona con la altura de las edificaciones. Se estipulan dos rangos:
 - Altura de seis pisos: El tamaño mínimo de los patios es de 9 m² con un lado mínimo de 3,0 m.
 - Altura superior a seis pisos: El tamaño mínimo de los patios es de 25 m² con un lado mínimo de 5,0 m.
- **Aislamientos contra vecinos:** Son de dos tipos, los laterales que influyen en la condición del espacio público y tienen una relación espacial con él, y los posteriores, que se relacionan exclusivamente con el suelo privado.
- Los aislamientos laterales se deben generar a partir del nivel de empate con la construcción vecina o del segundo piso (máx. 3,50 m) con un ancho mínimo de 3.50 m en edificaciones hasta de cinco pisos (máx. 15,00 m) y de 5,00 m en edificaciones de más de cinco pisos.
- Los aislamientos posteriores se deben generar a partir del nivel del terreno con un ancho mínimo de 5,00 m en edificaciones hasta de cinco pisos (máx. 15,00 m), de 10,00 m en edificaciones entre cinco pisos (máx. 15,00 m) y diez pisos (máx. 30,00 m) y de 15,00 m en edificaciones de mayor altura a diez pisos (máx. 30,00 m)
- **Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio:** La dimensión mínima depende de la altura de la edificación menor. Los aislamientos se deben generar a partir del nivel del terreno o de la altura de plataformas continuas, con un ancho mínimo de 5,00 m en edificaciones hasta de diez pisos (máx. 30,00 m), de 10,00 m en edificaciones de mayor altura a diez pisos (máx. 30,00 m).
- **Voladizos y balcones:** Los voladizos y balcones sobre el espacio público se permiten a partir del segundo piso únicamente en las zonas con antejardín.

EL CAMBIO

AVANZA



- En las zonas de antejardín con un ancho de 3,50 m se pueden generar voladizos y antejardines con un ancho máximo de 0,60 m, en una extensión máxima del 90% de la fachada correspondiente.
 - En las zonas de antejardín con un ancho de 5,00 m se pueden generar voladizos y antejardines con un ancho máximo de 1,00 m, en una extensión máxima del 90% de la fachada correspondiente.
 - En el caso de que existan voladizos en las construcciones vecinas, el voladizo se debe empatar en todas sus dimensiones.
3. **Normas de Volumetría.** Se refiere al tamaño superficial de la construcción y a los factores relacionados con la altura al interior del predio. Las normas de volumetría se ocupan de tres temas básicos: el índice de construcción, la altura máxima y la condición de sótanos y semisótanos.
- **Índice de Construcción:** Es el producto de las condiciones de ocupación y volumetría.
 - **Altura máxima:** La altura se relaciona con la capacidad ambiental de asoleamiento, ventilación y servidumbre visual generada en el espacio de los sistemas vial o de espacio público adyacentes al predio: La altura máxima permitida es de dos veces el ancho de la sección normativa de la vía adyacente.
 - **Plataformas:** Se pueden desarrollar plataformas arquitectónicas en la extensión del índice de ocupación en una altura máxima de cinco pisos (máx. 15,00 m). Los aislamientos exigidos, excepto el posterior, se deben desarrollar a partir del nivel superior de la cubierta de la plataforma.
 - **Sótanos y Semisótano:** Los sótanos se pueden desarrollar en el suelo útil, excepto en las zonas de antejardín cuando estos existan.
 - Se permite con una altura máxima de 1,50 m sobre el nivel máximo de rasante del frente del predio. En caso de que existan antejardines, se debe iniciar a partir del paramento de construcción.
4. **Áreas comunales privadas.** Los proyectos de vivienda de tres o más unidades, y los proyectos que desarrollen usos comerciales, de servicios, industriales e institucionales o dotacionales con más de 800 m², que compartan áreas comunes, deberán prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:
- Para proyectos VIS o VIP: 10,0 m² por cada 80,0 m² de construcción en el uso.
 - Para proyectos de vivienda no VIS o VIP: 15,0 m² por cada 80,0 m² de construcción en el uso.

- Para proyectos con usos diferentes a vivienda: 10,0 m² por cada 120,0 m² de construcción en el uso.
- En los proyectos con uso institucional no se requiere equipamiento comunal privado.
- Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el 40% a zonas verdes o recreativas y el 15% a servicios comunales. El porcentaje restante podrá destinarse a estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.
- El equipamiento comunal debe ubicarse contiguo a otras áreas comunales y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes o recreativas, Un mínimo de 50% del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes o recreativas, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación. No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

3.5.2 Normas urbanísticas generales para el grupo 2. Áreas no desarrolladas.

Para un desarrollo equilibrado con el entorno y acorde a la capacidad del territorio en cuanto a sistemas estructurantes de infraestructura vial, servicios públicos y mitigación de impactos urbanísticos, la norma específica se establecerá a través de la adopción de Plan Parcial el cual podrá ser de iniciativa pública, privada o público-privada.

3.5.2.1 Tratamiento de renovación urbana. Modalidad de Redesarrollo.

El conjunto de las normas urbanísticas de la modalidad de redesarrollo atiende seis variables: El tamaño de las manzanas, las condiciones de diseño urbano, las cesiones obligatorias de redesarrollo, las normas de ocupación, las normas de volumetría y las áreas comunales privadas:

1. **Tamaño de manzanas.** El tamaño de la manzana responde a la necesidad de armonizar el trazado a las condiciones morfológicas de la ciudad construida en donde se localiza el tratamiento de renovación urbana.
 - **Área de actividad residencial, uso de vivienda:** Manzana de área máxima de 6.000,0 m². de área útil, delimitada en todo el perímetro por elementos de los sistemas vial y de espacio público. La manzana podrá subdividirse en predios de área útil mínimo de 60 m². No se permite la localización de supermanzanas
 - **Área de actividad mixta o central, usos dotacionales, de comercio y servicios:** Supermanzana de máximo 1.200,0 m² de área útil, delimitada en todos los costados por elementos de los sistemas vial y de espacio público.
2. **Condiciones de diseño urbano.** Los planes parciales de renovación urbana, modalidad de redesarrollo se deben formalizar mediante la adopción de un plan parcial, en el cual se incorporen las áreas útiles objeto de la actuación y las áreas públicas de los sistemas de servicios públicos, vial y de espacio público que determinan dicha actuación y las localizadas al interior de ella. Se debe prever un área de influencia urbana en el plan parcial de 100,0 m de ancho, contado desde el perímetro límite establecido por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial. El plan parcial debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:
 - La dimensión y extensión de los elementos de los sistemas de servicios públicos domiciliarios, vial, espacio público y equipamientos urbanos se debe mantener en su totalidad. El trazado de redes matrices de servicios públicos y de las mallas vial regional y arterial no se pueden modificar, a no ser que se cuente con orden expresa de las dependencias públicas que las tienen a su cargo.
 - En intervenciones que superen una extensión de 4,0 Ha, se debe contar con un estudio de tránsito aprobado por la Secretaría de Movilidad del Municipio.
 - La malla vial intermedia debe tener continuidad en todos los sentidos.
 - Los accesos a estacionamientos se deben realizar a través de los elementos de menor jerarquía del sistema vial.
 - En el caso de incorporar estructuras arquitectónicas existentes o que se encuentren adyacentes al área de intervención, se debe prever un empate o continuidad urbana.
 - El plan parcial debe incorporar las actuaciones urbanas emprendidas por el Municipio, adyacentes o internas y asumirlas como costos generales en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

- Las obras generales que afecten el Plan Parcial pueden ser negociadas con los recursos de plusvalía.
 - Cuando el desarrollo del Plan Parcial se realice por etapas, como mínimo y en cada una de ellas, se debe cumplir proporcionalmente de manera matemática y funcional, con las cesiones obligatorias, de tal forma que se garantice el correcto funcionamiento urbano de cada etapa.
3. **Cesiones obligatorias de redesarrollo.** En todos los procesos de tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo, se deberán ceder al Municipio, en forma obligatoria y gratuita, las áreas adicionales a las existentes necesarias para conformar los sistemas generales de servicios públicos domiciliarios, vial, espacio público y equipamientos urbanos. Se deberán diseñar, construir y entregar las obras correspondientes de los mismos sistemas, excepto el de equipamientos urbanos, de acuerdo con las condiciones normativas y técnicas vigentes en el Municipio:
- **Sistemas viales y de servicios públicos domiciliarios**, conformadas por:
 - a) Las redes matrices de servicios públicos y las mallas vial regional y arterial, entregadas de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios definidos en el plan parcial.
 - b) Las redes locales de servicios públicos y las mallas viales locales, redes peatonales y de ciclorrutas
 - **Sistema de espacio público.** Están conformadas por las áreas para el sistema de espacio público, zonas verdes y parques. Todo proceso de renovación urbana, modalidad de redesarrollo debe prever y ceder, con destino a los sistemas de espacio público de zonas verdes, parques y equipamientos un área que, sumada a la existente, alcance un indicador de 5,0 m²/hab. de los usos de vivienda.
 - a) En el caso de planes parciales con una extensión mayor a 5 Ha de ANU, un mínimo del 50% de la cesión deberá estar definida como un parque de escala zonal, localizado sobre un elemento de la malla vial arterial o intermedia.
 - b) En el caso de planes parciales o procesos de licencias de urbanismo, con una extensión inferior a 5 Ha, el total del área de cesión se debe localizar en un solo globo de terreno, definido como un parque de escala zonal.
 - c) Un máximo del 40% de las áreas de cesión dedicadas al sistema de espacio público, se podrán ubicar en las zonas de armonización del corredor ecológico del recurso hídrico -ZACERH-. El valor comercial deberá ser igual o superior al área de interés a compensar. Las transacciones inmobiliarias se deben realizar

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha - Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

directamente entre los particulares. Toda modalidad de compensación previo a su materialización deberá ser viabilizada técnicamente en cuanto a valor y localización por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial.

- d) En los procesos de formulación con plan parcial o proyecto de urbanismo dedicados en su totalidad a actividad no residencial, máximo el 60% de las áreas de cesión dedicadas al sistema de espacio público, se podrán ubicar en zonas residenciales dentro del perímetro urbano con las mismas condiciones urbanísticas en cuanto a disponibilidad de servicios públicos e infraestructura vial o en las ZACERH. El valor comercial deberá ser igual o superior al área de interés a compensar. Las transacciones inmobiliarias se deben realizar directamente entre los particulares. Toda modalidad de compensación previo a su materialización deberá ser viabilizada técnicamente en cuanto a valor y localización por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial.
 - e) En los planes parciales del tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo en el que se declaren hallazgos arqueológicos ante el ICANH y se incorporen al sistema de patrimonio, no se exigirán cesiones obligatorias para el sistema de espacio público, para lo cual deberán acreditar el estudio de prospección arqueológica.
- **Sistema de equipamientos urbanos.** Todo proceso de renovación urbana, modalidad de redesarrollo, debe prever y ceder con destino al sistema de equipamientos urbanos un predio con un área mínima equivalente al 12 % del Área Neta Urbanizable -ANU-.
- a) En los procesos de formulación con plan parcial o proyecto de urbanismo dedicados en su totalidad a actividad no residencial, las áreas de cesión dedicadas al sistema de equipamiento urbanos se podrán ubicar en zonas residenciales dentro del perímetro urbano con las mismas condiciones urbanísticas en cuanto a disponibilidad de servicios públicos e infraestructura vial. El valor comercial deberá ser igual o superior al área de interés a compensar. Las transacciones inmobiliarias se deben realizar directamente entre los particulares. Toda modalidad de compensación previo a su materialización deberá ser viabilizada técnicamente en cuanto a valor y localización por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial.

4. Normas de ocupación.

- **Ocupación:** Se refieren a las formas de localización de las arquitecturas en el suelo útil o predial. En este sentido, contemplan las características de ocupación frente al

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

espacio público y a los predios vecinos. En el tratamiento de desarrollo se busca incrementar la densidad de construcción favoreciendo la construcción en altura y con ello, la liberación de suelos libres a nivel del terreno y el desarrollo de superficies blandas ajardinadas y arborizadas. Las normas de ocupación se ocupan de seis temas básicos: el índice de ocupación, los antejardines, los patios, los aislamientos contra los predios vecinos, los aislamientos entre edificaciones del mismo predio y voladizos y balcones.

Índices de ocupación por tipo de uso.

Índice de ocupación predial.	VIP	0,80
	VIS	0,80
	NO VIS	0,60
	Comercio y servicios	0,80
	Institucional	0,80

- **Antejardín.** Las áreas de antejardín deben tener una dimensión mínima de 3,50 m, seguir el nivel de la calle en toda su extensión, estar empedrados y arborizados, excepto en zonas de acceso. No se pueden disponer sótanos, semisótanos ni rampas de acceso vehicular o peatonal en toda su extensión.
- **Patios.** El tamaño de los patios se relaciona con la altura de las edificaciones. Se estipulan dos rangos:
 - Altura de seis pisos: El tamaño mínimo de los patios es de 9 m² con un lado mínimo de 3,0 m.
 - Altura superior a seis pisos: El tamaño mínimo de los patios es de 25 m² con un lado mínimo de 5,0 m.
- **Aislamientos contra vecinos:** Son de dos tipos los laterales que influyen en la condición del espacio público y tienen una relación espacial con él, y los posteriores, que se relacionan exclusivamente con el suelo privado.
- Los aislamientos laterales se deben generar a partir del segundo piso (altura máxima: 3,50 m) con un ancho mínimo de 3.50 m en edificaciones hasta de cinco pisos (máx. 15,00 m) y de 5,00 m en edificaciones de más de cinco pisos.
- En el caso de que existan edificaciones de mayor altura en los costados del predio, el aislamiento lateral comienza a nivel del empate con éstos.
- Los aislamientos posteriores se deben generar a partir del nivel del terreno con un ancho mínimo de 5,00 m en edificaciones hasta de cinco pisos (máx. 15,00 m), de

10,00 m en edificaciones entre cinco pisos (máx. 15,00 m) y diez pisos (máx. 30,00 m) y de 15,00 m en edificaciones de mayor altura a diez pisos (máx. 30,00 m)

- **Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio:** La dimensión mínima depende de la altura de la edificación menor. Los aislamientos se deben generar a partir del nivel del terreno o de la altura de plataformas continuas, con un ancho mínimo de 5,00 m en edificaciones hasta de diez pisos (máx. 30,00 m), de 10,00 m en edificaciones de mayor altura a diez pisos (máx. 30,00 m).
- **Voladizos y balcones:** Los voladizos y balcones sobre el espacio público se permiten únicamente en las zonas con antejardín a partir del segundo piso.
- En las zonas de antejardín con un ancho de 3,50 m se pueden generar voladizos y antejardines con un ancho máximo de 0,60 m, en una extensión máxima del 90% de la fachada correspondiente.
- En las zonas de antejardín con un ancho de 5,00 m se pueden generar voladizos y antejardines con un ancho máximo de 1,00 m, en una extensión máxima del 90% de la fachada correspondiente.

5. **Normas de Volumetría.** Se refiere al tamaño superficial de la construcción y a los factores relacionados con la altura al interior del predio. Las normas de volumetría se ocupan de tres temas básicos: el índice de construcción, la altura máxima y la condición de sótanos y semisótanos.

- **Índice de Construcción:** Los índices de ocupación para los distintos usos son:

111

	Uso	Índice máximo
Índice de construcción predial	VIP	0,84
	VIS	0,84
	NO VIS	0,84
	Comercio y servicios	1,68
	Dotacional	2,0

- **Altura máxima:** La altura se relaciona con la capacidad ambiental de asoleamiento, ventilación y servidumbre visual generada en el espacio de los sistemas vial o de espacio público adyacentes al predio: La altura máxima permitida es de dos veces el ancho de la sección normativa de la vía adyacente.
- **Sótanos y Semisótano:** Los sótanos se pueden desarrollar en el suelo útil, excepto en las zonas de antejardín cuando estos existan.

EL CAMBIO

- Se permite con una altura máxima de 1,50 m sobre el nivel máximo de rasante del frente del predio. En caso de que existan antejardines, se debe iniciar a partir del paramento de construcción.
6. **Áreas comunales privadas.** Los proyectos de vivienda de tres o más unidades, y los proyectos que desarrollen usos comerciales, de servicios, industriales e institucionales o dotacionales con más de 800 m², que compartan áreas comunes, deberán prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:
- Para proyectos VIS o VIP: 10,0 m² por cada 80,0 m² de construcción en el uso.
 - Para proyectos de vivienda no VIS o VIP: 15,0 m² por cada 80,0 m² de construcción en el uso.
 - Para proyectos con usos diferentes a vivienda: 10,0 m² por cada 120,0 m² de construcción en el uso.
 - En los proyectos con uso institucional no se requiere equipamiento comunal privado.
 - Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el 40% a zonas verdes o recreativas y el 15% a servicios comunales. El porcentaje restante podrá destinarse a estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.
 - El equipamiento comunal debe ubicarse contiguo a otras áreas comunales y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes o recreativas, Un mínimo de 50% del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes o recreativas, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación. No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

3.5.2.2 Tratamiento de Desarrollo.

De acuerdo con el Decreto Nacional 1232 de 2020, *“se entiende por Desarrollo, el tratamiento mediante el cual se establecen las directrices aplicables a los terrenos*

EL CAMBIO

AVANZA



urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público”

Se refiere al tratamiento aplicado a un predio o grupo de predios urbanizables no urbanizados, o cuyo proceso de urbanización no se hubiera culminado, localizados en los suelos urbanos y de expansión, con el fin de garantizar su correcta inserción en el modelo de ordenamiento. Tiene como objetivo fijar: parámetros de diseño urbano, cesiones obligatorias, cualidades del espacio público y las formas de división predial; condiciones de desarrollo de las infraestructuras urbanas y de servicios públicos; normas urbanísticas de ocupación y volumetría; estándares urbanísticos, aplicando los instrumentos de gestión previstos en la Ley 388 de 1997 y demás normas regulatorias.

Teniendo en cuenta el crecimiento demográfico de Soacha, las demandas regionales de vivienda que actualmente se producen sobre su territorio, así como las necesidades extremas que se presentan en los sistemas de transporte, cubrimiento de servicios públicos, equipamientos urbanos y espacio público, es imperante considerar que el tratamiento de desarrollo está condicionado por la construcción y puesta en funcionamiento de los elementos estructurantes a nivel urbano de los sistemas de servicios públicos, vial y de transporte y por las determinaciones zonales y locales sobre la construcción y responsabilidad de costos en los planes parciales o proyectos de urbanismo.

Una condición fundamental es la construcción de la troncal de transporte masivo de la avenida Ciudad de Cali y del patio portal en el cruce de las avenidas Ciudad de Cali y Perimetral de Soacha. Condición que debe estar garantizada antes de iniciar los trámites de formulación y adopción de los planes parciales del suelo de expansión.

Dadas las condiciones de localización de los suelos no urbanizados al interior del perímetro urbano y de los suelos de expansión, se definen dos ámbitos de aplicación

- **Desarrollo con Plan Parcial.** Se aplica a todos los procesos de urbanización en suelo de expansión y a los procesos de urbanización localizados en suelo urbano en predios mayores a 10 Ha de Área Neta Urbanizable. Los predios menores a 5 Ha de Área Neta Urbanizable en suelo urbano pueden ser incorporados a esta modalidad a solicitud del propietario.⁷

⁷ Ac. 46 de 2000, art. 171 al 175. Se plantea las normas generales para Planes Parciales, estableciendo como uso dominante el residencial, como uso compatible, institucional, comercio y servicios y restringido, industrial. El párrafo 1 se determina el plan parcial del sector industrial como una excepción. Como área mínima en las áreas de desarrollo 20

El área mínima de los planes parciales en suelo de expansión es de 10,0 Ha de Área Neta Urbanizable y en suelo urbano de 5,0 Ha de Área Neta Urbanizable. La definición y delimitación de los planes parciales será propuesta por los propietarios interesados o por el Municipio. La Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces podrá exigir la incorporación de predios menores adyacentes, con el fin de conformar la totalidad del área de expansión, o para integrar elementos de los sistemas estructurantes o complementarios o podrá aceptar conformaciones de menor tamaño, mediante solicitud motivada, si físicamente no es posible lograr la dimensión mínima exigida.

- **Desarrollo con proyecto de urbanismo.** Se aplica a los procesos de urbanización en suelo urbano en predios menores a 5,0 Ha de área neta urbanizable.

El conjunto de las normas urbanísticas atiende cinco variables: El tamaño de las manzanas, las cesiones obligatorias, las normas de ocupación, las normas de volumetría, y las áreas comunales privadas:

1. Tamaño de manzanas.

- Área de actividad residencial, uso de vivienda: Manzanas de área máxima de 6.400 m² de área útil delimitadas en dos de los costados por elementos del sistema vial y en el resto, por elementos del sistema de espacio público o de la estructura ecológica principal de carácter público; supermanzana de área máxima de 19.200 m². de área útil, delimitadas en todos los costados por elementos de los sistemas vial vehicular. La manzana y la supermanzana podrá subdividirse en predios de área útil mínimo de 60 m² y máximo de 12.800 m².
- Área de actividad mixta o central, usos dotacionales, de comercio y servicios: Supermanzana de máximo 5,0 Ha de área útil, delimitada en todos los costados por elementos de los sistemas vial y de espacio público, sin cerramientos, exceptos los usos dotacionales con norma especial.
- Área de actividad Industrial y logística: Supermanzana de máximo 10,0 Ha de área útil, delimitada en todos los costados por elementos de los sistemas vial y de espacio público.
- Sistema de equipamientos urbanos: Supermanzana de máximo 12,0 Ha de área útil, delimitada en todos los costados por elementos de los sistemas vial y de espacio público o de las Estructuras Ecológica Principal y Complementaria.

Ha y en tratamientos de conservación, consolidación y renovación un área mínima de 1 Ha. En los tratamientos de conservación y consolidación no existe la posibilidad de formular planes parciales.

- Los predios que estén rodeados por elementos de la Estructura Ecológica Principal deberán contar, mínimo, con una vía de las mallas vial arterial o intermedia, y no exceder de 12.800 m² de área útil.
2. **Cesiones obligatorias.** En todos los procesos de urbanización bajo tratamiento de desarrollo se deberán ceder al Municipio, en forma obligatoria y gratuita, las áreas necesarias para conformar los sistemas generales de servicios públicos domiciliarios, vial, espacio público y equipamientos urbanos. Se deberán diseñar, construir y entregar las obras correspondientes de los mismos sistemas, excepto el de equipamientos urbanos, de acuerdo con las condiciones normativas y técnicas vigentes en el Municipio:
- **Cesiones para sistemas viales y de servicios públicos domiciliarios:**
 - Las redes matrices de servicios públicos y las mallas vial regional y arterial, entregadas de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios definidos en el plan parcial o cedidas en la modalidad de desarrollo normal con proyecto urbanístico.
 - Las redes locales de servicios públicos y las mallas viales locales, de peatones y de ciclorrutas. La malla vial arterial
 - **Cesiones para sistema de espacio público.** Están conformadas por las áreas para el sistema de espacio público, zonas verdes y parques. Todo proceso de urbanización debe ceder, con destino a los sistemas de espacio público de zonas verdes y parques un área mínima equivalente al 28 % del Área Neta Urbanizable -ANU-.
En el caso de actuaciones de urbanización mediante licencias urbanísticas directamente o planes parciales en suelo urbano, las cesiones serán mínimo de 25% del Área Neta Urbanizable distribuidas así: mínimo de 17% del Área Neta Urbanizable (ANU) destinado para parques y zonas verdes
 - En el caso de planes parciales o procesos de licencias de urbanismo con una extensión superior a 100 Ha de ANU, un mínimo del 30% de la cesión deberá estar definida como parque de escala urbana y estar localizado sobre un elemento de la malla vial arterial.
 - En el caso de planes parciales o procesos de licencias de urbanismo con una extensión entre 50 Ha y 100 Ha de ANU, un mínimo del 40% de la cesión deberá estar definida como parque de escala urbana, localizado sobre un elemento de la malla vial arterial.
 - En el caso de planes parciales o procesos de licencias de urbanismo, con una extensión entre 10 Ha y 50 Ha de ANU, un mínimo del 50% de la cesión deberá

EL CAMBIO

AVANZA



estar definida como un parque de escala zonal, localizado sobre un elemento de la malla vial arterial o intermedia.

- En el caso de planes parciales o procesos de licencias de urbanismo, con una extensión inferior a 10 Ha, el total del área de cesión se debe localizar en un solo globo de terreno, definido como un parque de escala zonal.
- Todo componente de las áreas de cesión para el sistema de espacio público deberá tener una dimensión mínima de 3.200,0 m², o estar dispuesta en un solo globo de terreno, delimitadas por vías de uso público, u otros espacios públicos, o por áreas útiles resultantes, siempre que se garantice su accesibilidad por vías públicas.
- Podrán localizarse en áreas correspondientes a espacios de la Estructura Ecológica Complementaria que estén incluidas o que colinden con el proyecto y que el municipio requiera siempre que el porcentaje de las cesiones allí localizadas no supere el 50% de la obligación.
- En los procesos de formulación con plan parcial o proyecto de urbanismo dedicados en su totalidad a actividad no residencial, la cesión obligatoria para el sistema de espacio público se deberá ubicar en zonas residenciales dentro del perímetro urbano con las mismas condiciones urbanísticas en cuanto a disponibilidad de servicios públicos e infraestructura vial. El valor comercial deberá ser igual o superior al área de interés a compensar. Las transacciones inmobiliarias se deben realizar directamente entre los particulares. Toda modalidad de compensación previo a su materialización deberá ser viabilizada técnicamente en cuanto a valor y localización por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial.
- Planes con usos mixto con uso residencial del 50%.
- En los planes parciales o procesos de licencias de urbanismo del tratamiento de desarrollo con uso de vivienda se deberá contar con un indicador mínimo de 6,0 m² de espacio público efectivo por habitante. Para el efecto del cálculo de habitantes, se tendrá en cuenta la composición de hogar de tres personas para viviendas de 60,0 m² de área construida, lo que equivale a un área de vivienda de 20,0 m² /habitante, con una vivienda mínima de 35,0 m² para los efectos de este indicador.
- En los planes parciales o procesos de licencias de urbanismo del tratamiento de desarrollo en el que se declaren hallazgos arqueológicos ante el ICANH y se incorporen al sistema de patrimonio, las áreas de cesión dedicadas al sistema de espacio público se reducirán a un mínimo del 15%, para lo cual deberán acreditar el estudio de prospección arqueológica.

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

- **Cesiones para el sistema de equipamientos urbanos.** Todo proceso de urbanización debe ceder, con destino al sistema de equipamientos urbanos, un predio con un área mínima equivalente al 12 % del Área Neta Urbanizable -ANU-.
 - El área de cesión para el sistema de equipamientos se puede subdividir en varios predios con un área mínima, cada uno, de 2,0 Ha. Si el área de cesión resulta menor a esta extensión, se debe localizar en un solo predio.
 - En los procesos de formulación con plan parcial o proyecto de urbanismo dedicados a la actividad residencial, las áreas de cesión dedicadas al sistema de equipamiento urbanos se podrán compensar en zonas residenciales dentro del perímetro urbano con las mismas condiciones urbanísticas en cuanto a disponibilidad de servicios públicos e infraestructura vial.
 - En los procesos de formulación con plan parcial o proyecto de urbanismo dedicados en su totalidad a actividad no residencial, las áreas de cesión dedicadas al sistema de equipamiento urbanos se deberán compensar en zonas residenciales dentro del perímetro urbano con las mismas condiciones urbanísticas en cuanto a disponibilidad de servicios públicos e infraestructura vial.
 - En el caso de las compensaciones de las áreas de cesión dedicadas al sistema de equipamientos urbanos el valor comercial deberá ser igual o superior al área de interés a compensar. Las transacciones inmobiliarias se deben realizar directamente entre los particulares. Toda modalidad de compensación previo a su materialización deberá ser viabilizada técnicamente en cuanto a valor y localización por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial.

El decreto de adopción del plan parcial deberá precisar la forma de cumplimiento de la obligación y cuando se opte por la compensación, deberá señalar el área en terreno que será compensada o en donde se desarrolle una compensación con construcción, en el marco del trámite de la licencia de urbanización. Para la compensación de la obligación de cesiones para equipamientos, se seguirá el siguiente procedimiento:
- a. El titular de la licencia de urbanización deberá presentar ante la autoridad de planeación una comunicación escrita solicitando la aprobación de la compensación en otro u otros inmuebles del área de cesión correspondiente, los cuales cumplan igualmente con las condiciones señaladas en este mismo capítulo para las áreas de cesión pública.
- b. La autoridad de planeación tendrá un término de cinco (5) días hábiles contados desde el recibo de la solicitud para informar al interesado de la aceptación de la propuesta de sustitución.

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

- c. Para definir los predios que son susceptibles de ser receptores de zona de cesión, el interesado deberá tener en cuenta las siguientes condiciones:

El predio donde se trasladará la zona de cesión debe estar localizado al interior del suelo urbano o de expansión.

El interesado deberá acreditar el derecho de dominio o la posibilidad real y jurídica de obtener la titularidad del derecho de dominio, sobre el predio en el cual se va a hacer el traslado de la obligación.

El área a la cual se hará el traslado de la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos comerciales del inmueble en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento (predio receptor). Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$E2 = E1 \times (V1/V2)$$

Donde:

E2 = Área de cesión a compensar en el predio receptor.

E1 = Área de cesión que se pretende compensar y que se encuentra al interior del proyecto.

V1 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo en el proyecto donde se origina la obligación.

V2 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

- d. Después de haber determinado el predio donde se trasladarán la obligación y el valor de este conforme a lo previsto en los numerales anteriores, la compensación será aprobada mediante acto administrativo que deberá contener: a) la identificación del predio cuya licencia de urbanización origina la obligación de cesión; y b) la identificación del predio que recibe las zonas de cesión, con la definición exacta de los metros objeto de traslado que constituyen la obligación.
- e. El acto administrativo deberá ser notificado personalmente y contra él procederán los recursos en sede administrativa, conforme a las reglas y términos que establece la Ley 1437 de 2011 o la norma que la adicione, sustituya o modifique.
- f. Una vez en firme el acto administrativo que apruebe la compensación en otro u otros inmuebles, la autoridad de planeación y el interesado, que deberá ostentar la titularidad del derecho de dominio, tendrán dos (2) meses para suscribir la escritura pública de cesión gratuita del inmueble sustituto a favor del Municipio y efectuar la entrega material.

Para efectos de la solicitud de licencia de construcción del equipamiento urbano privado se deberá aportar copia del acto administrativo de aprobación de la

compensación y del recibo de pago o acuerdo de pago, según corresponda. A los predios que hayan sido objeto de compensación se les aplicarán las normas sobres usos y volumetría señalados en el plan parcial para los usos institucionales privados.

3. Normas de ocupación.

- **Ocupación:** Se refieren a las formas de localización de las arquitecturas en el suelo útil o predial. En este sentido, contemplan las características de ocupación frente al espacio público y a los predios vecinos. En el tratamiento de desarrollo se busca incrementar la densidad de construcción favoreciendo la construcción en altura y con ello, la liberación de suelos libres a nivel del terreno y el desarrollo de superficies blandas ajardinadas y arborizadas. Las normas de ocupación se ocupan de seis temas básicos: el índice de ocupación, los antejardines, los patios, los aislamientos contra los predios vecinos, los aislamientos entre edificaciones del mismo predio y voladizos y balcones.
- **Índice de ocupación:** Los índices de ocupación para los usos son:

Índice de ocupación predial.	VIP	0,60
	VIS	0,60
	NO VIS	0,60
	Comercio y servicios	0,80
	Institucional	0,60
	Industria	0,80

- **Antejardín.** Los predios adyacentes a la malla vial arterial deben prever una franja de control ambiental de 10,00 m de ancho, dedicada exclusivamente al desarrollo de áreas de césped o jardín y al desarrollo de bosques urbanos, de acuerdo con los preceptos normativos del sistema vial.
- Los predios adyacentes a la malla vial intermedia deben prever un antejardín con un ancho mínimo de 5,00 m, seguir el nivel de la calle en toda su extensión, estar empradizados y arborizados, excepto en zonas de acceso. No se pueden disponer sótanos, semisótanos ni rampas de acceso vehicular o peatonal en toda su extensión.
- Los predios adyacentes a la malla vial local que desarrollen alturas superiores a una vez la sección normativa de la vía adyacente, deberán prever un antejardín con un ancho mínimo de 3,50 m, seguir el nivel de la calle en toda su extensión, estar empradizados y arborizados, excepto en zonas de acceso. No se pueden disponer

EL CAMBIO

AVANZA



sótanos, semisótanos ni rampas de acceso vehicular o peatonal en toda su extensión.

- En las edificaciones de altura menor a tres pisos, en donde se ubiquen áreas del equipamiento comunal privado (salones comunales y porterías), áreas comerciales o de servicios, no se exigirá antejardín hasta en el 100% de la extensión de fachada.
- **Patios.** El tamaño de los patios se relaciona con la altura de las edificaciones. Se estipulan dos rangos:
 - Altura de seis pisos: El tamaño mínimo de los patios es de 9 m² con un lado mínimo de 3,0 m.
 - Altura superior a seis pisos: El tamaño mínimo de los patios es de 25 m² con un lado mínimo de 5,0 m.

- **Aislamientos contra vecinos:** Son de dos tipos los laterales que influyen en la condición del espacio público y tienen una relación espacial con él, y los posteriores, que se relacionan exclusivamente con el suelo privado.

Los aislamientos laterales se deben generar a partir del segundo piso (máx. 3,50 m) con un ancho mínimo de 3,50 m en edificaciones hasta de cinco pisos (máx. 15,00 m) y de 5,00 m en edificaciones de más de cinco pisos.

En el caso de que existan edificaciones vecinas de mayor altura adosadas en los costados del predio, el aislamiento lateral comienza a nivel del empate con éstos.

Los aislamientos posteriores se deben generar a partir del nivel del terreno con un ancho mínimo de 5,00 m en edificaciones hasta de cinco pisos (máx. 15,00 m), de 10,00 m en edificaciones entre cinco pisos (máx. 15,00 m) y diez pisos (máx. 30,00 m) y de 15,00 m en edificaciones de mayor altura a diez pisos (máx. 30,00 m)

- **Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio:** La dimensión mínima depende de la altura de la edificación menor. Los aislamientos se deben generar a partir del nivel del terreno o de la altura de plataformas continuas, con un ancho mínimo de 5,00 m en edificaciones hasta de diez pisos (máx. 30,00 m), de 10,00 m en edificaciones de mayor altura a diez pisos (máx. 30,00 m).

- **Voladizos y balcones:** Los voladizos y balcones sobre el espacio público se permiten únicamente en las zonas con antejardín a partir del segundo piso.

En las zonas de antejardín con un ancho de 3,50 m se pueden generar voladizos y antejardines con un ancho máximo de 0,60 m, en una extensión máxima del 90% de la fachada correspondiente.

En las zonas de antejardín con un ancho de 5,00 m se pueden generar voladizos y antejardines con un ancho máximo de 1,00 m, en una extensión máxima del 90% de la fachada correspondiente.

EL CAMBIO

AVANZA



4. **Normas de Volumetría.** Se refiere a las condiciones de altura de la construcción al interior del predio. Las normas de volumetría se ocupan de tres temas básicos: el índice de construcción, la altura máxima y la condición de sótanos y semisótanos.

- **Índice de Construcción:** Los índices de ocupación se fundamentan en la densidad máxima de vivienda generada en las posibilidades de cubrimiento del espacio público. Hay dos niveles de acceso normativo a las posibilidades del índice de construcción, el generado en la clasificación del suelo del POT, que conlleva el desarrollo de las cargas urbanísticas básicas y el generado en el desarrollo del Plan Parcial como instrumento de planificación, que dependen de la inclusión de cargas urbanísticas adicionales a las locales, exigidas en el nivel básico.

Las cargas básicas corresponden con una densidad que cumple con el indicador de espacio público recomendado en Colombia es decir de 10 m²/hab., lo cual lleva a un índice máximo de construcción de 0,932 en el ANU.

Para incluir los usos de comercio y servicios y dotacional, se considera un índice máximo de construcción de 1,8, el doble del considerado para vivienda.

Para los usos de industria se considera un índice máximo de construcción de 1,0, es decir de una construcción que ocupa la totalidad del ANU.

Índice de construcción por uso urbano.

	Tipo	Índice básico	Índice máximo
Índice de construcción predial	VIP	0,42	0,84
	VIS	0,42	0,84
	No VIS	0,42	0,84
	Comercio y servicios	0,42	1,68
	Dotacional	0,42	1,68
	Industria	0,42	1,00

- **Altura máxima:** La altura se relaciona con la capacidad ambiental de asoleamiento, ventilación y servidumbre visual generada en el espacio de los sistemas vial o de espacio público adyacentes al predio: La altura máxima permitida es de dos veces el ancho de la sección normativa de la vía adyacente.

En los usos residenciales, la altura libre ente placas de piso, es mínimo de 2,20 m y máximo, para efectos del número de pisos, de 3,20 m.

En los usos no residenciales, la altura libre ente placas de piso, es mínimo de 2,50 m y máximo, para efectos del número de pisos, de 4,50 m

EL CAMBIO

AVANZA



- **Sótanos y Semisótano:** Los sótanos se pueden desarrollar en el suelo útil, excepto en las zonas de antejardín cuando estos existan.
Se permite con una altura máxima de 1,50 m sobre el nivel máximo de rasante del frente del predio. En caso de que existan antejardines, se debe iniciar a partir del paramento de construcción.
- 5. **Equipamientos comunales privados.** Los proyectos de vivienda de tres o más unidades, y los proyectos que desarrollen usos comerciales, de servicios, industriales e institucionales o dotacionales con más de 800 m², que compartan áreas comunes, deberán prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:
 - Para proyectos VIS o VIP: 10,0 m² por cada 80,0 m² de construcción en el uso.
 - Para proyectos de vivienda no VIS o VIP: 15,0 m² por cada 80,0 m² de construcción en el uso.
 - Para proyectos con usos diferentes a vivienda: 10,0 m² por cada 120,0 m² de construcción en el uso.
 - En los proyectos con uso institucional no se requiere equipamiento comunal privado.
 - Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el 40% a zonas verdes o recreativas y el 15% a servicios comunales. El porcentaje restante podrá destinarse a estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.
 - El equipamiento comunal debe ubicarse contiguo a otras áreas comunales y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes o recreativas, Un mínimo de 50% del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes o recreativas, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación. No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

3.6 Planes Parciales.

De acuerdo con el modelo de ordenamiento, una de las acciones más importantes para resolver los actuales problemas de ordenamiento de la ciudad la constituyen los procesos de urbanización o redesarrollo del suelo urbano y del suelo de expansión. En esta dirección la utilización del Plan Parcial como instrumento central para la operación debe ser objeto de un cuidadoso proceso de formulación y aprobación, y una concertación necesariamente eficiente entre la Administración Municipal y los actores privados, propietarios del suelo y agentes urbanizadores.

En los actuales momentos se cuenta con los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007, que reglamentan lo concerniente a los planes parciales de desarrollo, aclara los procedimientos y precisa los contenidos de los diferentes componentes.

3.6.1 Directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

El procedimiento de los planes parciales en suelo, urbano o de expansión, sujeto al tratamiento de desarrollo quedo reglamentado en los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007, procedimiento obligatorio acogido en esta Revisión General del POT. Los planes parciales serán elaborados por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial - SPOT- o quien haga sus veces, por las comunidades o por agentes del sector privado interesados en el desarrollo urbano. En ningún caso se podrá modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas estructurales o generales formuladas. En el proceso de formulación y adopción de los planes parciales se contemplan tres etapas: La etapa de formulación y revisión, la etapa de concertación y consulta, y la etapa de adopción.

123

3.6.1.1 Etapa de formulación.

Consiste en la concepción, ideación y formulación de un planteamiento urbano general con el fin de urbanizar áreas no urbanizadas localizadas al interior del perímetro urbano o cualquier porción de terreno localizado en suelo de expansión, conformadas por uno o más predios. La constituyen tres pasos:

Determinantes urbanísticas. La solicitud de determinantes por parte de los interesados en la iniciativa, en donde se debe indicar la identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud, la delimitación cartográfica y georreferenciada propuesta (escala 1:2000 o 1:5000), la relación e identificación de los predios y de sus propietarios, localizados cartográficamente, los certificados de tradición (fecha máxima de expedición de un mes antes) y las certificaciones de factibilidad por parte de las empresas

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

que prestan todos los servicios públicos. El solicitante puede ser persona natural, en cuyo caso deberá demostrar ser propietario de un inmueble localizado al interior de la delimitación, o persona jurídica, en cuyo caso deberá demostrar ser propietario de un inmueble localizado al interior de la delimitación. En el segundo caso deberá aportar el certificado de existencia y representación legal (con fecha máxima de expedición de un mes de anterioridad).

La definición de determinantes será comunicada, mediante resolución, por la SPOT, en donde se debe confirmar o modificar la delimitación del área bruta de planificación, las normas generales de las áreas de protección, las zonas de amenaza y riesgo, la delimitación de afectaciones urbanísticas, la reglamentación de las zonas de reserva para la construcción del urbanismo primario, así como los espacios públicos de carácter estructural, y las previsiones normativas que el plan parcial debe tener en virtud de las políticas urbanísticas del POT.

Determinantes ambientales. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la ley 1151 de 2007, la SPOT deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales competentes sobre las siguientes determinantes ambientales, con base en las cuales se adelantará la concertación ambiental de que trata el artículo 11 de este decreto:

- Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.
- Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.
- Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo.
- La disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos.

En todo caso, la SPOT, una vez radicada la solicitud de determinantes para la formulación del plan parcial, podrá solicitar a las demás dependencias de la Administración que se pronuncien sobre los aspectos que deben tenerse en cuenta para su formulación. Igualmente, deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales sobre los aspectos que se determinen en el reglamento, con base en los cuales se adelantará la concertación de que trata el parágrafo 7o del artículo 1o de la Ley 507 de 1999, la cual se limitará a verificar que el proyecto de plan parcial cumpla con las determinantes definidas en la respuesta a la consulta previa.

Formulación del plan parcial. La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme lo establecido en el Decreto 2181 de 2006, el cual debe contener:

Los mismos documentos con los que se inició la solicitud de determinantes, el documento técnico de soporte (memoria justificativa y descriptiva del plan, planeamiento urbanístico, estrategia de gestión y financiación, instrumentos legales aplicables al plan, cuadro de áreas y cuantificación pormenorizada de la edificabilidad)

La cartografía de diagnóstico, en escala 1:5000, en donde se deben incluir, el levantamiento topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus folios de matrícula inmobiliaria y el plano de localización señalando las áreas de protección y los sistemas generales en el área de actuación y en el entorno urbano próximo (500,0 m)

La cartografía del plan, en escala 1:5000, en donde se debe incluir: a) el proyecto urbanístico con la definición espacial de las áreas de protección y de afectación por los sistemas generales; la red vial y los perfiles viales aplicados: los sistemas de espacio público y equipamientos colectivos; el sistema de servicios públicos domiciliarios; la localización de usos urbanos y aprovechamientos, b) el plano de asignación de cargas y beneficios; la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística; c) la localización y la definición de etapas de desarrollo, en donde se debe señalar las fechas de inicio y duración prevista en cada una, las obras de urbanización a realizar, la disponibilidad de suelo para los equipamientos; d) la delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permita determinar el efecto de plusvalía.

El proyecto de decreto que adopta el plan parcial con la definición de las Unidades de Actuación Urbanística, las normas urbanísticas específicas y el proceso de gestión con la comunidad y demás actores involucrados.

La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

Información pública, citación a propietarios y vecinos. Una vez radicado en forma completa el plan parcial, la SPOT convocará a los propietarios y vecinos de predios colindantes, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

3.6.1.2 Etapa de concertación y consulta.

Los planes parciales que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental, que precisen la delimitación de suelos de protección o los que incluyan o colindan con áreas de amenaza y riesgo, identificadas en el POT o en los estudios de

INGEOMINAS, deberán realizar un proceso de concertación, de los aspectos exclusivamente ambientales, con la CAR, proceso que realizará de acuerdo con los parámetros de los art. 10 a 15 del Decreto 2181 de 2006. Simultáneamente la propuesta se someterá a consulta con el Consejo Consultivo de Ordenamiento, quienes opinaran, exclusivamente, sobre el cumplimiento del plan con los marcos normativos del POT.

3.6.1.3 Etapa de adopción.

Una vez se cuente con el concepto de viabilidad de la SPOT, el acta de concertación con la CAR, cuando se requiera, y con el concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento, el plan será adoptado, mediante decreto, por el Alcalde Municipal.

3.6.2 Unidades de Actuación Urbanística -UAU-

El plan parcial podrá establecer, si lo considera conveniente, un sistema de actuaciones por medio de partes o fracciones para la ejecución de sus previsiones urbanísticas; éstas pueden ser únicas para el conjunto de todo el plan parcial o diferentes para cada una de las unidades de actuación que conforman el plan. La determinación del sistema de actuación se deberá justificar de acuerdo con los criterios de demanda de suelo, estructura predial, procesos constructivos de las infraestructuras viales y de servicios públicos, conformación urbanística estructura predial, procesos constructivos de las infraestructuras viales y de servicios públicos, disponibilidad de medios económicos del sector privado, demanda del mercado, etc.

Como unidad de actuación urbanística -UAU- se entiende *“el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para él, transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.”*

El Decreto 2181 de 2006, establece el procedimiento de aprobación de la delimitación de las UAU.

3.6.2.1 Delimitación de las UAU.

El proyecto de delimitación de la UAU será presentado ante la SPOT de acuerdo con los parámetros previstos en el correspondiente plan parcial y se acompañará de los siguientes documentos:

- Copia del documento de identificación del propietario o propietarios de los predios que presentan la solicitud cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal si son personas jurídicas, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
- Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
- Plancha IGAC o medio cartográfico disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud indicando la propuesta de delimitación de la unidad de actuación urbanística.
- La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación, con sus respectivos Folios de Matrícula Inmobiliaria.
- Boletines catastrales y/o plano de manzana catastral cuando existan.
- Relación de direcciones de titulares de derechos reales y de los vecinos de predios colindantes con la unidad de actuación propuesta.
- Plano topográfico de los predios incluidos en la propuesta de delimitación.
- Estudio de títulos de cada uno de los predios incluidos en la propuesta de delimitación.

Citación a titulares de derechos reales. La SPOT pondrá el proyecto de delimitación en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y de sus vecinos colindantes, los citará dentro de los cinco días siguientes a la radicación de la propuesta de delimitación, para que formulen sus objeciones u observaciones. Para ello, los titulares de derechos reales y los vecinos colindantes contarán con un término de 30 días contados a partir del recibo de la citación.

127

3.6.2.2 Aprobación.

El Alcalde Municipal contará con un plazo máximo de tres meses contados a partir de la presentación del proyecto de delimitación de la unidad de actuación por parte de la SPOT para impartir su aprobación definitiva, cuando a ello haya lugar, la cual se hará mediante acto administrativo.

Transcurrido este plazo sin que se hubiere notificado la decisión correspondiente a los titulares de derechos reales y vecinos colindantes que se hayan hecho parte dentro del trámite, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

EL CAMBIO

www.alcaldiasoacha.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

3.7 Participación en Plusvalías.

El desarrollo físico, la expansión del suelo urbano y de los usos suburbanos en el suelo rural incrementan su valor a partir de la norma urbanística generada por el ordenamiento territorial. Tal incremento depende fundamentalmente de las políticas de crecimiento físico y de la necesidad de aplicar normas que lo permitan para responder al desarrollo social. En este sentido, el Municipio, como entidad pública y agente del planeamiento, es el responsable y causante de este mayor valor del suelo y de acuerdo con lo establecido en la Constitución en el artículo 82 y en la Ley 388, debe participar de tal efecto, denominado plusvalía.

El Consejo Municipal adoptó este principio en el Acuerdo 18 de 2001, en donde fija tres hechos generadores: los cambios en la zonificación de usos del suelo, el mayor aprovechamiento en el uso y el desarrollo de obras públicas, y la tasa de participación en el 50% de la plusvalía generada por metro cuadrado, e incorpora su valor en el presupuesto del Estatuto Tributario.

Posteriormente, el mismo Consejo, mediante el Ac. 29 de 2007, modifica esta acción, adoptando los tres hechos generadores dispuestos por la Ley 388, mantiene el porcentaje de participación e incorpora estos montos en el Estatuto de Rentas Municipal del Acuerdo 043 de 2000. Sin embargo, tal modificación no incorpora la totalidad de las disposiciones previstas en el Decreto nacional 1788 de 2004, en especial en lo referente a la estimación del efecto en cada una de las zonas geoeconómicas homogéneas -ZGH-, lo cual ha hecho impracticable el cobro de esta participación.

En la actualidad el IGAC tiene el encargo de identificar las zonas geoeconómicas homogéneas y, mediante el contraste con las normas urbanísticas que se proponen en esta Revisión y con las normas urbanísticas específicas que se proponen en las fichas normativas, estimar el efecto plusvalía. La administración municipal anexa plano de Plusvalías – Valores de referencia.

De acuerdo con la Ley 388 de 1997, el producto económico de la participación en plusvalías se destinará, en forma jerarquizada, a los siguientes fines.

- **Vivienda de interés prioritario:** Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social y prioritaria.
- **Tratamiento de mejoramiento integral:** Construcción o mejoramiento de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, áreas de equipamientos sociales y áreas de recreación para la adecuación de asentamientos

urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado –tratamiento de mejoramiento integral-.

- **Financiamiento de infraestructura** de los sistemas viales y de transporte.
- **Patrimonio cultural:** Fomento de la recuperación y protección del patrimonio cultural.
- **Obras de interés general** en la ciudad construida (tratamientos de consolidación y mejoramiento integral): Ejecución de proyectos y obras de recreación de los sistemas de espacio público y equipamientos.
- Pago de adquisiciones e indemnizaciones en programas de renovación urbana.
- Actuaciones urbanas integrales.

La distribución de los recursos se desarrollará, con este orden de prioridad, en el Estatuto de Rentas municipal o en el instrumento que lo reemplace. En el mismo sentido, la Ley señala la independencia de la participación en plusvalía de otros gravámenes impuestos a los bienes inmuebles, como son la valorización, el pago de las cargas generales o locales en los procesos de ejecución de planes parciales y otros similares.

La participación será exigible en las tres situaciones que señala el art. 83 de la Ley 388:

- Solicitud de licencia de urbanismo o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el art. 74 de la misma Ley.
- Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
- Actos que impliquen la transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan el art. 74, numerales 1, incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, y 3, autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, elevando los índices de ocupación o construcción.

3.7.1 Hechos generadores.

Respecto a los hechos generadores del tributo que nos ocupa, el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 indica lo siguiente:

“Artículo 74.- Hechos generadores.” *Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se*

estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

- “La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- “El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- “La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez”

“En el mismo POT o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso”

3.7.2 Base gravable de la participación en la plusvalía.

Para definir la base gravable de la participación en la plusvalía, es decir, el valor sobre el cual se aplica la tarifa para obtener el monto del impuesto respectivo a pagar.

En este sentido, el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 señala:

“(…) Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital.”

Este artículo establece que la liquidación de la participación en la plusvalía se calculará según el efecto plusvalía,⁸ efecto que para el caso en estudio constituye la base gravable por ser a ese valor al que se le aplicará la tarifa que permitirá determinar el monto a pagar por el tributo que nos ocupa.

⁸ El efecto de plusvalía se encuentra definido en el literal c) del Decreto 1788 de 2004, mediante el cual se reglamentaron parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997, en los siguientes términos: Efecto de plusvalía. Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997.

3.7.3 Tarifa de la participación de plusvalía.

Por último, es necesario señalar lo relacionado con la tarifa de la participación en plusvalía, entendiéndola como la magnitud o monto que se aplica a la base gravable y en virtud de la cual se determina el valor final que debe pagar el sujeto pasivo del tributo.

El artículo 79 de la Ley 388 de 1997 señala que *“Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles”*

De lo anterior se puede concluir que la norma nacional establece un rango dentro del cual podrá oscilar la tarifa de la participación en la plusvalía, cuyo porcentaje exacto deberá ser definido por el Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde.

3.7.4 Exigibilidad de la participación en la plusvalía.

El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto 019 de 2012 *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”*, señala las condiciones de exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía, a saber:

“Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente las siguientes situaciones:

“1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

“2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

“3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.

“4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.

“Parágrafo 1. En el evento previsto en el numeral 1, el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

“Parágrafo 2. Para la expedición de las licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, será necesario acreditar su pago.

“Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 81 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

“Parágrafo 4. Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.

132

“De conformidad con lo anterior, es viable concluir que para que se haga exigible y haya lugar al cobro de la participación en plusvalía por parte del respectivo ente municipal o distrital, se deben dar, simultáneamente, las siguientes condiciones:

- *“Se debe haber liquidado e inscrito la participación en plusvalía en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.*
- *“Debe ocurrir alguno de los cuatro eventos de exigibilidad señalados en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Decreto 019 de 2012”*

3.7.5 Cálculo de la participación en la plusvalía

Tal como se refirió anteriormente, cada uno de los hechos generadores de la participación en la plusvalía tiene un mecanismo de cálculo, los cuales se encuentran definidos en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997. El análisis y la exposición de estos mecanismos de cálculo de la participación en la plusvalía se realizará en el evento en que se configure algún hecho generador de los ya definidos con anterioridad.

Sin perjuicio de ello, importante hay que señalar que el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 indica lo siguiente:

“Artículo 78º.- Área objeto de la participación en la plusvalía. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen”

Así mismo, el inciso segundo del artículo 9 del Decreto 4065 de 2008⁹ señala que, “En todo caso, para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía correspondiente sólo se tendrá en cuenta el número total de metros cuadrados destinados a un uso más rentable o a un mayor aprovechamiento del suelo, según los derechos de construcción y desarrollo otorgados en la respectiva licencia urbanística”

De conformidad con lo anterior, solo el área que resulte de descontar la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias y el área de afectaciones sobre el inmueble debido al plan vial u otras obras públicas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial será considerada para la distribución de la participación.

133

3.7.6 Irretroactividad del tributo.

El principio de irretroactividad del tributo se encuentra contemplado en el artículo 363 de la Constitución Política, a saber:

“Las leyes tributarias no se aplicarán con retroactividad.

En relación con dicho principio, la Corte Constitucional, en sentencia C-785 de 2012, señaló lo siguiente:

“La irretroactividad de la ley tributaria pretende en esencia salvaguardar el principio de seguridad jurídica. En efecto, el hecho de que la norma tributaria tenga como característica el ser antecedente a la producción de las consecuencias normativas que establece, garantiza

⁹ Por medio del cual se reglamentaron las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictaron otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.

que el beneficiario o destinatario de la disposición la conozca, impide que el receptor o receptores de la norma tributaria sean sorprendidos con el gravamen y salvaguarda el principio constitucional de legalidad. Si bien es cierto, el principio es general en relación con la irretroactividad de la ley tributaria, la Corte Constitucional ha entendido que su aplicación no puede ser absoluta, en aquellos eventos en los cuales se disponen modificaciones que resultan benéficas al contribuyente. Al respecto se señaló:

"Si una norma beneficia al contribuyente, evitando que se aumenten sus cargas, en forma general, por razones de justicia y equidad, si puede aplicarse en el mismo período sin quebrantar el artículo 338 de la Constitución. La prohibición contenida en esta norma está encaminada a impedir que se aumenten las cargas del contribuyente, modificando las regulaciones en relación con períodos vencidos o en curso. La razón de la prohibición es elemental: El que el Estado no pueda modificar la tributación con efectos retroactivos, con perjuicio de los contribuyentes de buena fe"[55] 29. No obstante lo anterior, esta Corporación ha modulado la excepción citada, en el sentido de que la posibilidad de reconocer efectos retroactivos a leyes tributarias está atada a la presencia de situaciones jurídicas consolidadas.[56] Al respecto se indicó que el concepto de derechos adquiridos está intrínsecamente vinculado con la garantía de protección de situaciones jurídicas consolidadas, lo cual a su vez, está relacionado con el principio de irretroactividad de la ley, según el cual los efectos retroactivos de las leyes en materia tributaria no pueden afectar situaciones ya reconocidas y cuyos efectos se hayan dado bajo una legislación anterior, por lo cual este principio prohíbe en materia de tributos que una ley tenga efectos con anterioridad a su vigencia, salvo que se trate de una disposición favorable para el contribuyente."

134

Aplicando este principio a la participación en plusvalía, si un hecho generador se consolidó antes de la expedición o reglamentación de dicho tributo en el respectivo municipio o distrito, éste no podrá exigirse como consecuencia de dicha situación, lo que implica que no podrá exigirse el pago del tributo, con base en el acontecimiento de dicho hecho generador.

En gracia de discusión, esta interpretación ha tenido un alcance diferente en recientes sentencias del Consejo de Estado. Así, en Sentencia de 12 de diciembre de 2014 de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, con radicación 250002327000200800278-01, Consejero Ponente Hugo Fernando Bastidas Bárcenas, se señaló lo siguiente:

"La Sala considera que el hecho de que la norma (UPZ) que desarrolle el POT sea anterior a la adopción del tributo de plusvalía en el Distrito Capital, no significa que el gravamen se

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

www.alcaldiasoacha.gov.co

aplique retroactivamente, toda vez que la referencia al POT y a los instrumentos que lo desarrollan es necesaria e intrínseca a este gravamen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, y no constituye la autorización específica de la Administración, necesaria para que se configure el hecho generador.

“Es decir que, las normas urbanísticas que señalen acciones de la misma clase pueden ser preexistentes a la participación en plusvalía, ya que para la determinación del tributo se deben tener en cuenta los cambios de uso del suelo y los índices de edificabilidad allí establecidos, pues son el punto de partida para examinar la naturaleza y las condiciones de los predios a los que se pretende imponer el tributo.

“De acuerdo con lo anterior, para la Sala no se encuentra probada la violación del principio de irretroactividad tributaria. Por el contrario, conforme con la sentencia del 5 de diciembre de 2011 ya referida, se entiende que el hecho generador del efecto plusvalía, en el caso de la demandante, se configuró después de la entrada en vigor del Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003. En otras palabras, el hecho generador se configuró cuando el predio de la demandante adquirió la potencialidad de tener una mayor área edificada, producida por el englobe efectuado en el año 2005 de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 94 A-26 y la Calle 94A No 11ª-90, autorizado por la Licencia de Construcción 05-3-0689 del 12 de diciembre de 2005.”

De acuerdo con lo señalado, puede entenderse que la expedición o la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial debe ser posterior a la reglamentación de la plusvalía en el respectivo municipio en virtud del principio de irretroactividad de la ley tributaria. Sin embargo, el Consejo de Estado ha concluido que el hecho generador se concreta cuando se permite la autorización de un mayor aprovechamiento.

3.7.7 Notificación de la liquidación de la participación en la plusvalía.

Otro aspecto importante a tener en cuenta respecto al tributo que nos ocupa y una vez se liquide la participación en plusvalía es su notificación.

La Ley 388 de 1997 establece en el inciso segundo del artículo 81 que, “A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente

EL CAMBIO

AVANZA



el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.”

De esta manera, y en cumplimiento de lo señalado en este artículo las administraciones municipales y distritales deben adelantar la publicación de tres avisos en periódicos dominicales de amplia circulación en el municipio o distrito y fijar el edicto, para que entienda debidamente notificada la liquidación de la plusvalía.

A pesar de lo anterior, si bien la Corte Constitucional mediante sentencia No. C-035 de 29 de enero de 2014 declaró exequible este mecanismo de notificación, lo hizo bajo el entendido que antes de la publicación de los avisos debía notificarse la liquidación personalmente o por correo, según lo previsto en los artículos 565 y 566 del Estatuto Tributario. A la aplicación de estos artículos la Corte Constitucional le señaló el siguiente alcance:

“Así, de acuerdo con el artículo 565, el acto administrativo que defina la participación por efecto plusvalía deberá notificarse por correo o personalmente; y, de conformidad con el artículo 566 del mismo orden normativo, puede efectuarse por correo electrónico, si la persona ha aportado una dirección de esa naturaleza. Sin embargo, observa la Sala que mientras en el Estatuto Tributario prevé el deber de los contribuyentes de aportar una dirección para la notificación de las decisiones, esa norma no hace parte de la regulación del efecto plusvalía. Por lo tanto, la notificación principal deberá realizarse en la dirección del inmueble afectado por el efecto plusvalía, sin perjuicio de que la Administración municipal o distrital correspondiente diseñe un medio idóneo y eficaz para permitirle a los administrados aportar su dirección de correo electrónico, si lo consideran pertinente.”

136

Para mayor claridad sobre el tema, a continuación, se citan los artículos del Estatuto Tributario citados en la sentencia:

“Artículo 565. Formas de notificación de las actuaciones de la administración de impuestos. Los requerimientos, autos que ordenen inspecciones o verificaciones tributarias, emplazamientos, citaciones, resoluciones en que se impongan sanciones, liquidaciones oficiales y demás actuaciones administrativas, deben notificarse de manera electrónica, personalmente o a través de la red oficial de correos o de cualquier servicio de mensajería especializada debidamente autorizada por la autoridad competente.

“Las providencias que decidan recursos se notificarán personalmente, o por edicto si el contribuyente, responsable, agente retenedor o declarante, no compareciere dentro del término de los diez (10) días siguientes, contados a partir de la fecha de introducción al correo del aviso de citación. En este evento también procede la notificación electrónica

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha - Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

www.alcaldiasoacha.gov.co

“El edicto de que trata el inciso anterior se fijará en lugar público del despacho respectivo por el término de diez (10) días y deberá contener la parte resolutive del respectivo acto administrativo.

“Parágrafo 1. La notificación por correo de las actuaciones de la administración, en materia tributaria, aduanera o cambiaria se practicará mediante entrega de una copia del acto correspondiente en la última dirección informada por el contribuyente, responsable, agente retenedor o declarante en el Registro Único Tributario - RUT. En estos eventos también procederá la notificación electrónica.

“Cuando el contribuyente, responsable, agente retenedor o declarante, no hubiere informado una dirección a la administración tributaria, la actuación administrativa correspondiente se podrá notificar a la que establezca la administración mediante verificación directa o mediante la utilización de guías telefónicas, directorios y en general de información oficial, comercial o bancaria. Cuando no haya sido posible establecer la dirección del contribuyente, responsable, agente retenedor o declarante, por ninguno de los medios señalados, los actos de la administración le serán notificados por medio de publicación en un periódico de circulación nacional.

“Cuando la notificación se efectúe a una dirección distinta a la informada en el Registro Único Tributario, RUT, habrá lugar a corregir el error dentro del término previsto para la notificación del acto.

“Parágrafo 2. Cuando durante los procesos que se adelanten ante la administración tributaria, el contribuyente, responsable, agente retenedor o declarante, actúe a través de apoderado, la notificación se surtirá a la última dirección que dicho apoderado tenga registrada en el Registro Único Tributario, RUT.

“Parágrafo 3. Las actuaciones y notificaciones que se realicen a través de los servicios informáticos electrónicos de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales como certificadora digital cerrada serán gratuitos, en los términos de la Ley 527 de 1999 y sus disposiciones reglamentarias”.

“Artículo 566. La notificación por correo se practicará mediante entrega de una copia del acto correspondiente en la dirección informada por el contribuyente a la Administración.

“La Administración podrá notificar los actos administrativos de que trata el inciso primero del artículo 565 de este Estatuto, a través de cualquier servicio de correo, incluyendo el correo electrónico, en los términos que señale el reglamento”

En este orden de ideas, es claro que, si bien la Ley 388 de 1997 establece que la notificación de la plusvalía se debe hacer mediante la publicación de tres avisos y la fijación de un edicto, antes de ello, debe agotarse la notificación personal o por correo contemplada en los mencionados artículos del Estatuto Tributario.

3.7.8 Mecanismos de pago de la participación en la plusvalía.

Por último, es procedente identificar los mecanismos con los que cuenta en el sujeto pasivo de la participación de la plusvalía para hacer efectivo el pago de dicha obligación tributaria.

Al respecto, el artículo 84 de la Ley 388 de 1997 establece los siguientes como mecanismos de pago:

“1. En dinero efectivo.

“2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

“Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

“3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

“4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

“5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

“6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes.

“En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

“Parágrafo. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada”

De esta manera la participación en la plusvalía puede pagarse por cualquiera de los medios indicados, estableciéndose como mecanismo principal el pago en dinero de la obligación y como mecanismos subsidiarios los enunciados en los numerales 2, 3, 4, 5 y 6, para cuya aplicación se deberá suscribir con anterioridad al pago un acuerdo de pago con la administración municipal o distrital respectiva.

3.7.9 Normas municipales de participación en la plusvalía.

- Por medio del Acuerdo número 18 del 31 de julio de 2001, se adoptó la participación en Plusvalía en el Municipio de Soacha.
- Mediante el Acuerdo número 029 del 5 de septiembre de 2007, el Concejo Municipal de Soacha modificó el Acuerdo número 18 de 2001 y se otorgaron facultades al Alcalde Municipal.
- De conformidad con el Decreto Municipal 432 de 2008, se reglamenta el proceso para la aplicación de la participación en plusvalía en el municipio de Soacha.
- De conformidad con el Decreto Municipal 152 del 10 de mayo de 2010, se estableció el procedimiento para la determinación, liquidación y el cálculo del efecto Plusvalía en el Municipio de Soacha.
- Con el Decreto 0211 del 17 de junio de 2010 se compiló y actualizó la normativa tributaria y de rentas en el Estatuto Tributario del Municipio de Soacha.
- En lo referente a la participación en plusvalía, el Decreto 0211 de 2010 establece lo siguiente:
 - El artículo 278 ordena la participación en la plusvalía que se genere a partir de los hechos generadores de los que trata la Ley 388 de 1997, las normas que la aclaren complementen y modifiquen.
 - En el artículo 279 se establece la tasa de participación de plusvalía, que será del 50% sobre la base de la plusvalía generada en el mayor valor por metro cuadrado.

3.8 Reparto equitativo de cargas y beneficios.

El proceso de urbanización por medio de planes parciales y de unidades de actuación urbanística, conlleva el reparto de costos entre los propietarios de los inmuebles de las

cargas, generales y locales, necesarias para la incorporación del suelo de expansión o de áreas no urbanizadas en el suelo urbano, y el reparto equitativo de los beneficios económicos que permitan su cubrimiento. Estas cargas se encuentran definidas en los art. 27 y 28 del Decreto. 2181 de 2010 y serán determinadas como obligatorias en la Revisión del POT.

Las cargas generales corresponden al costo de la infraestructura de las redes arteriales del sistema vial y las redes matrices del sistema de servicios públicos. Se distribuirán entre la totalidad de los propietarios de los inmuebles beneficiarios y deberán ser recuperadas mediante tarifas y/o contribución de valorización. En el caso de ejecución de planes parciales en el suelo de expansión, la distribución de las cargas podrá ser cubierta mediante un aprovechamiento adicional en edificabilidad, en proporción a la participación, igual o inferior al 30% del índice de construcción básico señalado en la norma urbanística general para el tratamiento de desarrollo, utilizable en vivienda. Los gastos de urbanización y las cesiones gratuitas obligatorias serán a cargo de los propietarios.

Las cargas locales se refieren a las áreas de cesión y obras de urbanismo local necesarios para los sistemas generales de espacio público, vial y de servicios públicos domiciliarios, en los procesos de urbanización de los planes parciales. En su totalidad serán cubiertas por los propietarios, en proporción a su participación en el plan parcial y/o la unidad de actuación urbanística, y serán calculadas y definidas en el correspondiente decreto que adopta el plan parcial.

140

Se excluye del reparto equitativo de cargas y beneficios:

- Los suelos del corredor férreo.
- Los suelos adquiridos o con destino a infraestructuras de Servicios Públicos.
- La ejecución de obras del sistema de malla vial arterial.
- Las obras con destino a infraestructura de servicios públicos.
- Las obras de restauración de rondas hídricas.

En todo caso se podrá proponer el sistema de cargas y beneficios sin superar los índices de edificabilidad por rango y/o densidad, respetando el indicador de 5,0 m² de espacio público efectivo por habitante.

EL CAMBIO

AVANZA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SOACHA

EL CAMBIO
AVANZA

Calle 13 N° 7-30 Soacha- Cundinamarca
Tel: 57-1-7305500 Fax: 57-1-5770580
contactanos@alcaldiasoacha.gov.co

www.alcaldiasoacha.gov.co