



Alcaldía de
SOACHA

Secretaría de
Planeación
y Ordenamiento Territorial

Plan
de Ordenamiento
Territorial
de Soacha



Documento técnico de soporte

Componente Urbano



1



CO-SC-2000821

**ALCALDE MUNICIPAL.
Víctor Julián Sánchez Acosta**

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SANDRA CRISTINA PEDRAZA CALIXTO

DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
LEANDRO CORTÉS RODRÍGUEZ

SECRETARIO DE GOBIERNO.
CARLOS HUMBERTO ROJAS PABÓN

SECRETARIA DE HACIENDA.
JOHANNA CAROLINA TAVERA RUIZ

SECRETARIO DE MOVILIDAD. (E)
EDINSON JAIR VELÁSQUEZ ACOSTA

SECRETARIA DE SALUD.
NUBIA ANGÉLICA LUGO

SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL
LUZ CATHERINE MEDELLÍN SALAZAR

SECRETARIO GENERAL.
CARLOS ANDRÉS TOBÓN ESCOBAR

SECRETARIO DE EDUCACIÓN.
JOSÉ JHOAN ALFONSO HERNÁNDEZ

SECRETARIO DE CULTURA Y TURISMO.
MARIO ALBERTO FONSECA DÍAZ

SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA.
ANDREA LUNA RIVERA

**SECRETARIO DE AMBIENTE, MINAS, DESARROLLO RURAL Y PROTECCIÓN
ANIMAL**
SEBASTIÁN ANDRÉS SOSA ACOSTA

PROFESIONALES GRUPO POT DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y O.T.
DUVÁN CRUZ AMAYA – GEÓGRAFO ESPECIALISTA

EQUIPO POT – SIGLO XXII SAS
INGENIERO CIVIL MAGÍSTER - SERGIO ARTURO PIÑEROS BOTERO – GERENTE
GENERAL
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA ESPECIALISTA - DIEGO PULIDO CASTILLO –
DIRECTOR DE PROYECTO



TABLA DE CONTENIDO

1. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN	26
1.1. POLÍTICAS CORTO Y MEDIANO PLAZO	26
1.1.1. POLÍTICA DE MOVILIDAD SOSTENIBLE URBANA.	26
1.1.2. POLÍTICA DE HÁBITAT Y PROVISIÓN DE VIVIENDA INTEGRAL URBANA ..	26
1.1.3. POLÍTICA DE OCUPACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA	27
1.1.4. POLÍTICA DE GESTIÓN AMBIENTAL URBANA.....	27
1.1.5. POLÍTICA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS URBANOS	28
1.2. OBJETIVOS DEL CORTO Y MEDIANO PLAZO.....	29
1.2.1. OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DE MOVILIDAD SOSTENIBLE URBANA	29
1.2.2. OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DE HÁBITAT Y PROVISIÓN DE VIVIENDA INTEGRAL URBANA	30
1.2.3. OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DE OCUPACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA.....	30
1.2.4. OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DE GESTIÓN AMBIENTAL URBANA	30
1.2.5. OBJETIVOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS URBANOS	30
1.3. ESTRATEGIAS DEL CORTO Y MEDIANO PLAZO.....	31
1.3.1. ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD SOSTENIBLE URBANA	31
1.3.2. ESTRATEGIAS DE HÁBITAT Y PROVISIÓN DE VIVIENDA INTEGRAL URBANA	32
1.3.3. ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA	32
1.3.4. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN AMBIENTAL URBANA	33
1.3.5. ESTRATEGIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS URBANOS.....	33
2. DETERMINACION DE LOS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA GARANTIZAR EL DESARROLLO URBANO.....	34
2.1. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL	34
2.1.1. ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA	35





2.1.1.1. SISTEMA DE HUMEDALES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA	35
2.1.1.1.1. HUMEDALES CON DECLARATORIA DE RONDAS EMITIDA POR AUTORIDADES AMBIENTALES.....	42
2.1.1.1.2. METODOLOGÍA PARA LA PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS ENFOCADOS EN LA RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE HUMEDALES	45
2.1.1.1.2.1. DEFINICIÓN DE CRITERIOS	46
2.1.1.2. RONDA HÍDRICA DE DRENAJES.....	53
2.1.2. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PARA EL MEJORAMIENTO DEL HÁBITAT	56
2.1.2.1. MEGA PARQUES DE LA VIDA	60
2.1.2.2. CORREDORES DE HÁBITAT CONECTADOS A LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA (CHCEE)	62
2.1.2.3. JARDÍN BOTÁNICO TIERRA NEGRA	64
2.1.2.4. PARQUE LINEAL DEL RÍO BOGOTÁ	66
2.1.2.5. CERROS DE IMPORTANCIA PAISAJÍSTICA	68
2.1.2.6. ZONAS VERDES DE COMPLEMENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL	69
2.2. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MATERIAL	70
2.3. ZONAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA Y ZONAS CON CONDICIÓN DE RIESGO	76
2.3.1. AMENAZAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.....	76
2.3.1.1. AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA A ESCALA 1:5.000.....	77
2.3.1.2. AMENAZA POR INUNDACIONES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA A ESCALA 1:5.000	79
2.3.1.3. AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA A ESCALA 1:2.000.....	80
2.3.1.4. ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA Y RIESGO EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.....	82
2.3.1.4.1. ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA	82
2.3.1.4.2. ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR INUNDACIONES EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA	84



2.3.1.4.3. ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.....	85
2.3.1.4.4. ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA	86
2.3.1.4.5. ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR INUNDACIONES EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA	87
2.3.1.4.6. ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR AVENIDAS TORRENCIALES EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.....	88
2.3.1.5. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA LAS ÁREAS CON ZONIFICACIÓN DE AMENAZA MEDIA Y ALTA	89
2.3.1.5.1. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA LAS ÁREAS CON ZONIFICACIÓN DE AMENAZA MEDIA POR MOVIMIENTOS EN MASA.....	89
2.3.1.5.1.1. MEDIDAS NO ESTRUCTURALES PARA LA AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA.....	89
2.3.1.5.1.2. MEDIDAS ESTRUCTURALES PARA LA AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA.....	90
2.3.1.5.2. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA LAS ÁREAS CON ZONIFICACIÓN DE AMENAZA MEDIA POR INUNDACIONES	90
2.3.1.5.2.1. MEDIDAS NO ESTRUCTURALES DE AMENAZA POR INUNDACIONES	90
2.3.1.5.2.2. MEDIDAS ESTRUCTURALES DE AMENAZA POR INUNDACIONES	92
2.3.1.5.3. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA LAS ÁREAS CON ZONIFICACIÓN DE AMENAZA MEDIA POR AVENIDAS TORRENCIALES	92
2.3.1.5.3.1. MEDIDAS NO ESTRUCTURALES PARA LA AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES.....	92
2.3.1.5.3.2. MEDIDAS ESTRUCTURALES PARA LA AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES.....	93
2.3.1.6. DETERMINACIÓN DE ÁREAS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO.....	94
2.3.1.7. PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS EN EL MUNICIPIO DE SOACHA EN EL COMPONENTE PROGRAMÁTICO.....	94
2.3.1.8. ESTUDIOS DETALLADOS EXISTENTES DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA PARA EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE SOACHA (COMUNA 4).	101
2.3.1.8.1. LA CAPILLA (ZONA 23) – COMUNA 4.....	101





2.3.1.8.2. LUIS CARLOS GALÁN (ZONA 24) – COMUNA 4	104
2.3.1.9. NORMA URBANÍSTICA PARA LAS ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA Y RIESGO	106
2.3.1.10. ACCIONES PARA LAS ÁREAS DE AMENAZA MEDIA OCUPADAS EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.....	107
2.4. CAMBIO CLIMÁTICO	107
2.5. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES.....	112
2.5.1. CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN DE PLANES PARCIALES.....	112
2.5.2. PROGRAMACIÓN DE SUELO EN ZONAS DE EXPANSIÓN	112
2.5.3. CARGAS LOCALES EN SUELO DE EXPANSIÓN	114
2.5.4. CARGAS GENERALES EN SUELO DE EXPANSIÓN QUE PODRÁN SER FINANCIADAS A TRAVÉS DEL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS	114
2.5.5. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA PLANES PARCIALES	115
2.5.6. CESIONES OBLIGATORIAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS EN PLANES PARCIALES DE EXPANSIÓN URBANA.....	115
2.5.7. TRASLADO O PAGO DE CESIONES OBLIGATORIAS	116
2.5.8. MECANISMO DE COMPENSACIÓN DE CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	116
2.5.9. CONDICIONES PARA LA EXPEDICIÓN DE LOS PLANES PARCIALES PARA LOS SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA	116
2.5.10. PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.....	117
2.6. GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN.....	117
2.6.1. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	118
2.6.1.1. UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.....	118
2.6.1.2. LINEAMIENTOS PARA DELIMITAR UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA – UAU-.....	121
2.6.1.3. UNIDAD DE GESTIÓN.....	121
2.6.1.4. REAJUSTES DE LOS SUELO, INTEGRACIÓN INMOBILIARIA Y COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPIES.....	122





2.6.1.5. APOORTE POR AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	123
2.6.1.6. CESIONES OBLIGATORIAS, TRASLADO Y PAGOS DE LA OBLIGACIÓN	124
2.6.1.7. OBLIGACIÓN DE DESTINAR PORCIONES DE SUELO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTE´RES PRIORITARIO	126
2.6.1.8. ANUNCIO DEL PROYECTO	126
2.6.1.9. BANCOS DE TIERRA O INMOBILIARIOS	127
2.6.1.10. DERECHO DE PREFERENCIA A FAVOR DE BANCOS DE TIERRA O INMOBILIARIOS	128
2.6.1.11. DERECHO DE PREFERENCIA PARA PROPIETARIOS DE INMUEBLES INVOLUCRADOS EN PROCESOS DE RENOVACIÓN URBANA.....	128
2.6.1.12. DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS SUJETAS A VENTA FORZOSA EN PÚBLICA SUBASTA	129
2.6.1.13. DECLARATORIA DE HABILITACIÓN Y USO DE EDIFICACIONES	132
2.6.1.14. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENTIDADES PÚBLICAS DEL ORDEN MUNICIPAL	132
2.6.1.15. CONDICIONES PARA LA CONCURRENCIA DE TERCEROS EN LOS PROCESOS DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPORTACIÓN.....	134
2.6.1.16. ADQUISICIÓN DE SUELO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.....	136
2.6.1.17. BANCOS DE TIEERA O INMOBILIARIOS	138
2.6.1.18. DERECHO DE PREFERENCIA A FAVOR DE BANCOS DE TIERRA O INMOBILIARIOS	139
2.6.2. INSTRUMENTOS FINANCIACIÓN	140
2.6.2.1. INCREMENTO FUTURO DE PREDIAL EN ÁREAS DESARROLLADAS	140
2.6.2.2. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.....	141
2.6.2.3. EMISIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA PÚBLICA.....	141
2.6.2.4. ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS	141
2.6.2.5. CERTIFICADOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO ..	142
2.6.2.6. CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN	142
2.6.2.7. DERECHO DE SUPERFICIE DE LA INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	142
2.6.2.8. TRASLADO Y COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES	143





2.6.2.9. FONDOS PARA PAGOS COMPENSATORIOS Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	143
2.6.2.10. RETRIBUCIÓN POR APROVECHAMIENTO ECONÓMICO EN ESPACIO PÚBLICO	143
2.6.2.11. RETRIBUCIÓN POR EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA INFRAESTRUCTURA PÚBLICA.....	144
2.6.2.12. CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.....	145
2.7. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS E INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	145
2.7.1. DÉFICIT HABITACIONAL ACTUAL Y PROYECTADO.....	146
2.7.1.1. DEMANDA DE SUELO DE EXPANSIÓN.....	147
2.7.2. PROGRAMA DE REASENTAMIENTO DE POBLACION EN ZONAS DE RIESGO Y RONDAS DE CUERPOS DE AGUA	148
2.7.3. MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS	149
2.7.4. LEGALIZACIÓN URBANISTICA.....	149
2.7.5. RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN BARRIOS LEGALIZADOS.....	150
2.7.6. PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO EN SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA.....	150
2.8. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	151
2.8.1. ELEMENTOS DE LA NORMA DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS....	151
2.8.2. DEFINICIONES APLICABLES A LOS TRATAMIENTOS.....	152
2.8.3. NORMAS GENERALES APLICABLES A TODOS LOS TRATAMIENTOS.....	153
2.8.3.1. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.	153
2.8.3.2. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE DESCARGUE	154
2.8.3.3. EXIGENCIA DE CUOTAS DE ESTACIONAMIENTO POR USO.....	156
2.8.3.4. TAMAÑO MÍNIMO DE LOS CUPOS DE ESTACIONAMIENTO.....	156
2.8.3.5. CONSTRUCCION SOSTENIBLE.....	157
2.8.4. TRATAMIENTO DE DESARROLLO	157
2.8.4.1. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO	158
2.8.4.1.1. CONDICIONES DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS PARA PARQUES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO.....	159



2.8.4.1.1.1. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE CESIONES OBLIGATORIAS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.....	161
2.8.4.1.2. CESIONES OBLIGATORIAS PARA PARQUES EN ÁREAS CON PENDIENTES MAYORES AL 25% Y CERROS DE IMPORTANCIA PAISAJÍSTICA.	162
2.8.4.1.3. CESIONES OBLIGATORIAS EN ELEMENTOS DE LAS ÁREAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PARA EL MEJORAMIENTO DEL HÁBITAT.....	162
2.8.4.1.4. CONDICIONES DE CESIONES OBLIGATORIAS PARA EQUIPAMIENTOS EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO	163
2.8.4.2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO	164
2.8.4.2.1. CESIONES OBLIGATORIAS EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO	164
2.8.4.2.1.1. TRASLADO DE CESIONES OBLIGATORIAS	165
2.8.4.2.1.2. TRASLADO DE CESIONES OBLIGATORIAS EN ÁREAS DEFICITARIAS.....	166
2.8.4.2.1.3. TRASLADO DE CESIONES PARA ÁREAS CON PENDIENTES MAYORES AL 25% PARA LA CONFORMACIÓN DE PARQUES PÚBLICOS	166
2.8.4.2.1.4. TRASLADO DE CESIONES OBLIGATORIAS PARA PARQUES EN EL COMPLEJO DE PARQUES DE BORDE DE LOS CERROS DEL SUR, EN LOS CORREDORES DE HÁBITAT CONECTADOS A LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y EN LOS PARQUES DE VIDA	167
2.8.4.2.1.5. PAGO DE LA OBLIGACION DE CESIONES OBLIGATORIAS A UN FONDO DE COMPENSACIÓN, FIDUCIA O FONDO CUENTA	168
2.8.4.2.1.6. CONTROL AMBIENTAL DE VÍAS ARTERIAS	168
2.8.4.2.2. DESTINACIÓN DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.	169
2.8.4.2.3. MECANISMOS DE CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINACIÓN DE SUELO A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.....	169
2.8.4.2.4. OBLIGACION URBANISTICA PARA EL REVERDECIMIENTO Y PASIAJISMO.....	170
2.8.4.2.5. TIPOS DE EDIFICABILIDAD APLICABLES AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO	170
2.8.4.2.6. ACCESO A LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO SIN PLAN PARCIAL	170





2.8.4.2.7. NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO	172
2.8.4.2.8. NORMAS DE VOLUMETRÍA EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.	174
2.8.4.2.9. NORMAS ESPECIALES PARA PLANES PARCIALES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.	176
2.8.4.3. TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSION URBANA	176
2.8.4.3.1. PLANES PARCIALES	176
2.8.4.3.2. PROGRAMACIÓN DE SUELO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN.....	177
2.8.4.3.3. CARGAS LOCALES EN SUELO DE EXPANSIÓN.....	178
2.8.4.3.4. CARGAS GENERALES CARGAS GENERALES EN SUELO DE EXPANSIÓN QUE PODRÁN SER FINANCIADAS A TRAVÉS DEL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	178
2.8.4.3.5. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS	179
2.8.4.3.6. CESIONES OBLIGATORIAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO DE EXPANSIÓN	180
2.8.4.3.7. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LOS PLANES PARCIALES EN SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA.....	181
2.8.4.3.8. TRASLADO O PAGO DE CESIONES OBLIGATORIAS.....	183
2.8.4.3.9. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN DE CESIÓN OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	184
2.8.4.3.10. NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN.....	187
2.8.4.3.11. CONDICIONES PARA LA EXPEDICIÓN DE PLANES PARCIALES EN SUELOS DE EXPANSION URBANA.....	189
2.8.5. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	189
2.8.5.1. CONDICIONES DE DISEÑO	191
2.8.5.2. NORMAS DE OCUPACIÓN APLICABLES AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA POR REACTIVACIÓN	191
2.8.5.3. NORMAS DE VOLUMETRÍA APLICABLES AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA POR REACTIVACIÓN O REVITALIZACIÓN SIN PLAN PARCIAL.	193
2.8.5.4. APOORTE PARA ACCEDER A LA ALTURA MÁXIMA	193
2.8.5.5. SERVICIOS PÚBLICOS EN PROYECTOS SIN PLAN PARCIAL	194



2.8.5.6. CONDICIONES MÍNIMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA POR REDESARROLLO	195
2.8.5.7. CARGAS URBANÍSTICAS EN PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA	197
2.8.5.8. REDEFINICIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA	198
2.8.5.9. VIABILIDAD DE DESARROLLO DE INMUEBLES CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA DE REDESARROLLO SIN QUE MEDIE PLAN PARCIAL	199
2.8.5.10. ZONAS OBJETO DE INCLUSIÓN POSTERIOR EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	199
2.8.5.11. RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES.....	200
2.8.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN	200
2.8.6.1. NIVELES DE INTERVENCIÓN DE LOS INMUEBLES Y BIENES DECLARADOS COMO DE INTERÉS CULTURAL.	200
2.8.6.2. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE CARÁCTER NACIONAL.....	202
2.8.6.3. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE CARÁCTER MUNICIPAL.	202
2.8.6.4. RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES DECLARADAS BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL - BIC DE CARÁCTER NACIONAL O MUNICIPAL.	203
2.8.6.5. PLAN MAESTRO ARQUEOLÓGICO.....	203
2.8.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN	203
2.8.7.1. NORMAS DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA.....	203
2.8.7.2. COMPENSACIÓN PARA ACCEDER A LA ALTURA MÁXIMA.....	208
2.8.7.3. NORMAS DE EDIFICABILIDAD APLICABLES AL CENTRO TRADICIONAL	208
2.8.7.4. SERVICIOS PÚBLICOS EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.	209
2.8.7.5. RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES.....	209
2.8.8. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	210
2.8.8.1. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	210
2.8.8.2. NORMAS URBANÍSTICAS EN LEGALIZACIONES	210
2.8.9. NORMAS GENERALES PARA TODOS LOS TRATAMIENTOS.....	211
2.8.9.1. ESTACIONAMIENTO Y ZONAS DE DESCARGUE.	212



2.8.9.2. EXIGENCIA DE CUOTAS DE ESTACIONAMIENTO POR USO.....	213
2.9. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y RÉGIMEN DE USOS EN SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA.	215
2.9.1. ÁREAS DE ACTIVIDAD	215
2.9.1.1. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.....	219
2.9.1.2. AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	220
2.9.1.3. ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL O MÚLTIPLE	220
2.9.1.4. ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA.....	220
2.9.2. USOS DEL SUELO	220
2.9.2.1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO	221
2.9.2.1.1. RESIDENCIAL.....	221
2.9.2.1.2. COMERCIAL Y DE SERVICIOS.....	222
2.9.2.1.3. INDUSTRIA.....	225
2.9.2.1.3.1. PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.....	227
2.9.2.1.4. DOTACIONAL	231
2.9.2.2. CATEGORÍAS DE USOS POR TIPOLOGÍAS Y ESCALAS	232
2.9.2.3. CATEGORIZACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.....	232
2.9.2.4. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD	233
2.9.2.5. ACCIONES PARA LA MITIGACIÓN DE IMPACTOS	237
2.10. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO URBANO.....	239
2.10.1. SISTEMA DE MOVILIDAD.....	241
2.10.1.1. SUBSISTEMA VIAL	243
2.10.1.1.1. MALLA VIAL ARTERIAL	248
2.10.1.1.2. MALLA VIAL INTERMEDIA.	260
2.10.1.1.3. MALLA VIAL LOCAL.	287
2.10.1.1.4. ZONAS DE RESERVA VIAL	291
2.10.1.1.5. INTERSECCIONES VIALES.....	292
2.10.1.1.6. RED DE CIRCULACIÓN PEATONAL	294
2.10.1.1.6.1. CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA RED DE CIRCULACIÓN PEATONAL.....	295





2.10.1.1.6.2. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE INFRAESTRUCTURA Y CONFIGURACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE ANDENES.....	296
2.10.1.1.7. RED DE CICLORUTAS	297
2.10.1.1.7.1. CONDICIONES PARA LA CONFIGURACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LA RED DE CICLORUTAS.	299
2.10.1.2. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE.....	299
2.10.1.2.1. LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DEL SUBSISTEMA DE TRANSPORTE.....	301
2.10.1.2.2. APROVECHAMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y FUNCIONALES GENERADAS POR EL DESARROLLO Y OPERACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE.....	302
2.10.1.2.3. VÍAS PARA EL TRANSPORTE DE CARGA REGIONAL Y LOCAL.	302
2.10.1.2.4. LINEAMIENTOS PARA LA DEFINICIÓN DE VÍAS PARA EL TRANSPORTE DE CARGA.....	302
2.10.1.3. SUBSISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS.....	303
2.10.1.3.1. ESTACIONAMIENTOS EN VÍA.	303
2.10.1.3.2. NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS.	303
2.10.1.3.3. CUOTAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS URBANOS.....	303
2.10.1.4. ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL SISTEMA VIAL SOBRE LOS ELEMENTOS AMBIENTALES.....	304
2.10.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO URBANO	305
2.10.2.1. SISTEMA DE PARQUES, ÁREAS CULTURALES Y ESPACIOS RECREATIVOS	308
2.10.2.2. COBERTURA Y PROVISIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	314
2.10.2.3. FOMENTO AL INCREMENTO DE ÁREAS Y COBERTURA PARA EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	315
2.10.2.4. LÓGICA DE ESCALA EN EL CUBRIMIENTO DEL SISTEMA	316
2.10.2.5. PLAZAS, PLAZOLETAS Y LUGARES DE ENCUENTRO CIUDADANO	316
2.10.2.6. ALAMEDAS, VÍAS PEATONALES Y ANDENES	316
2.10.2.7. ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO -APAUP-.....	316
2.10.2.8. META DE OFERTA DE ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO.....	317
2.10.2.8.1. ESTRATEGIAS PARA LOGRAR EL CUMPLIMIENTO DE LA META DE OFERTA DE ESPACIO PÚBLICO.....	318



2.10.2.9. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS PARA LA GESTIÓN, GENERACIÓN, REGLAMENTACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	319
2.10.2.9.1. PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO MUNICIPAL	319
2.10.2.9.2. ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DE ZONAS DE CESIÓN GRATUITAS	319
2.10.2.9.3. PROGRAMAS PARA EL MANTENIMIENTO, DOTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PARQUES Y ZONAS VERDES	320
2.10.2.9.4. SUSTITUCIÓN DE ZONAS DE USO PÚBLICO	320
2.10.2.9.5. MODIFICACIÓN DE PLANOS URBANÍSTICOS DE URBANIZACIONES DESARROLLADAS	320
2.10.2.9.6. LICENCIA DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	321
2.10.3. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	322
2.10.3.1. AFECTACIONES POR SERVICIOS PÚBLICOS.	323
2.10.4. SISTEMA DE ACUEDUCTO	324
2.10.5. SISTEMA DE ALCANTARILLADO.....	327
2.10.6. SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS	332
2.10.7. SISTEMA DE ENERGÍA.....	333
2.10.8. SSITEMA DE GAS NATURAL Y SISTEMAS ALTERNATIVOS DE GAS.	334
2.10.9. SISTEMA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y TELECOMUNICACIONES	335
2.10.9.1. LINEAMIENTOS DEL SISTEMA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y TELECOMUNICACIONES.....	336
2.10.10. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	338
2.10.10.1. SITUACIÓN ACTUAL DE LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y PRINCIPALES RETOS	342
2.10.10.2. PRINCIPALES EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS	349





TABLA DE FIGURAS

Figura 1. Sistema de humedales urbanos y de expansión urbana; Fuente: Municipio de Soacha, CAR & IGAC.....	36
Figura 2. Humedal Neuta Acuerdo No 37 de 2006; Fuente: Municipio de Soacha	43
Figura 3. Humedal Tierra Blanca - Acuerdo 33 de 2006; Fuente: Municipio de Soacha	44
Figura 4. Representación gráfica de la cantidad de humedales en suelo urbano y de expansión urbana según su categorización.	52
Figura 5. Sistema de drenajes con declaratoria de ronda de protección en suelo urbano y de expansión urbana.	54
Figura 6. Sistema de drenajes sin declaratoria en suelo urbano y de expansión urbana.	55
Figura 7. Mega parques del hábitat en suelo urbano y de expansión urbana. ..	61
Figura 8. Parques de importancia arqueológica en suelo urbano y de expansión urbana.	62
Figura 9. CHCEE en el suelo urbano y de expansión urbana.	64
Figura 10. Localización del proyecto Jardín Botánico Tierra Negra en el contexto urbano.	65
Figura 11. Elementos del parque lineal del río Bogotá en suelo urbano y de expansión urbana.	68
Figura 12. Cerros de importancia paisajística en suelo urbano y de expansión urbana.	69
Figura 13. Representación esquemática de las Zonas Verdes de Complemento de la Infraestructura Vial.....	70
Figura 14. Localización indicativa de la estación de ferrocarril del centro de Soacha, monumento nacional.....	71
Figura 15. Localización indicativa de la estación de ferrocarril del centro de Soacha, monumento nacional.....	74
Figura 16. Zonificación Arqueológica Plan de Manejo Arqueológico.	75
Figura 17. Zonificación de la amenaza por movimientos en masa para el suelo urbano y de expansión urbana a escala 1:5.000	77





Figura 18. Zonificación de la amenaza por inundaciones para el suelo urbano y de expansión urbana a escala 1:5.000	79
Figura 19. Zonificación de la amenaza por avenidas torrenciales para el suelo urbano y de expansión urbana a escala 1:5.000	81
Figura 20. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en el suelo urbano y de expansión urbana	83
Figura 21. Áreas con condición de amenaza por inundaciones en el suelo urbano y de expansión urbana	84
Figura 22. Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en el suelo urbano y de expansión urbana	85
Figura 23. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en el suelo urbano y de expansión urbana	86
Figura 24. Áreas con condición de riesgo por inundaciones en el suelo urbano y de expansión urbana.....	87
Figura 25. Áreas con condición de riesgo por avenidas torrenciales en el suelo urbano y de expansión urbana	88
Figura 26. Identificación de viviendas consideradas para reubicación	102
Figura 27. Localización del encole y descole del sistema de canalización implementado por parte de la comunidad sobre la quebrada innominada.....	103
Figura 28 Ubicación de las viviendas a reubicar dentro del polígono del sitio crítico Soacha 24	104
Figura 29 Localización final en planta de obras alternativa seleccionada	105
Figura 30. Suelo de expansión urbano programación; Fuente. Elaboración Propia	113
Figura 31. “Crecimiento poblacional total – Soacha 2018-2045. ”.....	147
Figura 32. Tejidos urbanos.	216
Figura 33. Áreas de Actividad Urbana. -Cartografía. Mapa FU14-.....	219
Figura 34. Viajes diarios generados en Soacha por hogares que viven en el municipio, 2019	242
Figura 35. Viajes diarios con Origen-Destino Soacha sin motivo regreso a casa, 2019	243
Figura 36. Ubicación Avenida Longitudinal de Occidente	250





Figura 37. Ubicación Avenida Circunvalar de Soacha sector Perimetral.....	251
Figura 38. Ubicación Avenida San Marón	252
Figura 39. Ubicación Avenida Terreros Tramo 1.150 mts.....	253
Figura 40. Ubicación Avenida Terreros Tramo 1.400 mts.....	254
Figura 41. Ubicación Avenida Indumil Tramo 4.300 mts.....	255
Figura 42. Ubicación Avenida Indumil Tramo 900 mts.	256
Figura 43. Malla Vial Existente y Transmilenio	257
Figura 44. Avenida Circunvalar de Soacha.	258
Figura 45. Avenida Ciudad de Cali.....	259
Figura 46. Avenida San Marón.....	260
Figura 47. Viajes totales diarios generados en Soacha que tienen origen y destino en el municipio, 2019.....	261
Figura 48. Avenida Malachí.....	263
Figura 49. Avenida Suacha Tramo 1.010 mts.	264
Figura 50. Avenida Suacha Tramo 590 mts.	265
Figura 51. Avenida Luis Carlos Galán.....	266
Figura 52. Avenida Estadio.....	267
Figura 53. Avenida Las Torres.	268
Figura 54. Avenida Ducales.	269
Figura 55. Avenida Conectora Sur.....	270
Figura 56. Avenida Julio César Turbay.....	271
Figura 57. Avenida Puerta del Sol.	272
Figura 58. Avenida Eugenio Díaz Castro.	273
Figura 59. Avenida Cazucá.	274
Figura 60. Avenida Circunvalar de Sucre.	275
Figura 61. Avenida Potrero Grande.....	276
Figura 62. Avenida Compartir.....	277
Figura 63. Avenida Bosatama.	278





Figura 64. Avenida San Isidro.....	279
Figura 65. Avenida Potrero Grande.....	280
Figura 66. Avenida Luis Carlos Galán.....	281
Figura 67. Avenida Tierra Negra.....	282
Figura 68. Avenida Suacha Tramo 2.450 mts.	283
Figura 69. Avenida Suacha Tramo 890 mts.	284
Figura 70. Avenida Compartir.....	285
Figura 71. Avenida Estadio.....	286
Figura 72. Avenida Anillo Vial Tibanica.....	287
Figura 73. Avenida Calle 53.....	289
Figura 74. Avenida Carrera 9.....	290
Figura 75. Plan vial proyectado Intervenciones.....	291
Figura 76. Modo principal de transporte utilizado por los habitantes que tienen viajes con origen y destino en Soacha, 2019.....	294
Figura 77. Viajes con origen Soacha realizados en bicicleta como modo principal, 2019.....	297
Figura 78. Armonización espacio público efectivo y no efectivo	307
Figura 79. Cobertura de viviendas con servicio de acueducto, Soacha, DANE 2018	324
Figura 80. Área de prestación del servicio de acueducto a nivel urbano de EAAB	325
Figura 81. Área de prestación del servicio de acueducto a nivel urbano de EMAR	326
Figura 82. Área de prestación del servicio de acueducto a nivel urbano de Santa Ana.....	327
Figura 83. Cobertura de viviendas con sistema de acueducto, Soacha, DANE 2018	328
Figura 84. NBI-Componente servicios, Soacha, DANE 2018.....	328
Figura 85. Área de prestación del servicio de alcantarillado a nivel urbano de EAAB.....	330





Figura 86. Área de prestación del servicio de alcantarillado a nivel urbano de Santa Ana	331
Figura 87. Área de prestación del servicio de alcantarillado a nivel urbano de EMAR	331
Figura 88. Cobertura de viviendas con acceso al servicio de recolección de basuras, Soacha, DANE 2018	332
Figura 89. Cobertura de viviendas con servicio de energía eléctrica, Soacha, DANE 2018	333
Figura 90. Cobertura de viviendas con acceso al servicio de gas, Soacha, DANE 2018	334
Figura 91. Cobertura de viviendas con acceso al servicio de internet, Soacha, DANE 2018	335
Figura 92. Equipamientos existentes en Suelo Urbano y de Expansión Urbana	339
Figura 93. Sistema de Equipamientos Colectivos Sociales existentes en suelo urbano	342
Figura 94. Sistema de Equipamientos Colectivos Sociales Existentes Zona norte	343
Figura 95. Sistema de Equipamientos Colectivos Sociales Existentes Zona Sur	344
Figura 96. Sistema de Equipamientos Colectivos Sociales Existentes Zona Suroccidente	345
Figura 97. Sistema de Equipamientos Colectivos Sociales Urbanos Zona Suroriente	346
Figura 98. Equipamientos para Servicios Urbanos Existentes	347
Figura 99. Equipamientos para Servicios Urbanos Zona Sur Existentes	348
Figura 100. Equipamientos para Servicios Urbanos Zona Suroccidente Existentes	348
Figura 101. Equipamientos para Servicios Urbanos Zona Suroriente Existentes	349
Figura 102. Equipamientos Sociales Urbanos Colectivos Proyectados	350
Figura 104. Equipamientos para Servicios Urbanos Colectivos Proyectados	350





LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Sistema de humedales urbanos y de expansión urbana del Municipio de Soacha.....	36
Tabla 2. Reglamentación de usos del suelo para el sistema de humedales del municipio de Soacha.....	38
Tabla 3. Áreas de Conservación y Protección ambiental - Estructura Ecológica Principal Urbana.....	39
Tabla 4. Áreas de Conservación y Protección ambiental - Estructura Ecológica Principal Urbana.	41
Tabla 5. Criterios definidos para establecer el estado de los cuerpos de agua que conforman el sistema de humedales.	46
Tabla 6. Aplicación de criterios y evaluación del impacto para cada uno de los cuerpos de agua que conforman el sistema de humedales y evaluación del impacto.	48
Tabla 7. Áreas de Conservación y Protección ambiental - Estructura Ecológica Principal Urbana.	57
Tabla 8. Áreas de Conservación y Protección ambiental - Estructura Ecológica Principal Urbana.	72
Tabla 9. Distribución de la zonificación de amenaza por movimientos en masa en hectáreas (ha) y porcentual (%) en el suelo urbano y de expansión urbana	78
Tabla 10. Distribución de la zonificación de amenaza por movimientos en masa en hectáreas (ha) y porcentual (%) en el suelo urbano y de expansión urbana por comunas	78
Tabla 11. Distribución de la zonificación de amenaza por inundaciones en hectáreas (ha) y porcentual (%) en el suelo urbano y de expansión urbana....	79
Tabla 12. Distribución de la zonificación de amenaza inundaciones en hectáreas (ha) y porcentual (%) en el suelo urbano y de expansión urbana por comunas	80
Tabla 13. Distribución de la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales en hectáreas (ha) y porcentual (%) en el suelo urbano y de expansión urbana	81





Tabla 14. Distribución de la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales en hectáreas (ha) y porcentual (%) en el suelo urbano y de expansión urbana por comunas	82
Tabla 15. Distribución en área por comunas de las áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en el suelo urbano y de expansión urbana	83
Tabla 16. Distribución en área por comunas de las áreas con condición de amenaza por inundaciones en el suelo urbano y de expansión urbana.....	84
Tabla 17. Distribución en área por comunas de las áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en el suelo urbano y de expansión urbana.....	86
Tabla 18. Distribución en área por veredas de las áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en el suelo urbano y de expansión urbana	87
Tabla 19. Distribución en área por veredas de las áreas con condición de riesgo por inundaciones en el suelo urbano y de expansión urbana	88
Tabla 20. Distribución en área por veredas de las áreas con condición de riesgo por avenidas torrenciales en el suelo urbano y de expansión urbana.....	89
Tabla 21. Priorización de estudios detallados en Soacha	94
Tabla 22. Áreas sujetas a estudios de detalle por comunas para la amenaza por movimientos en masa.....	101
Tabla 23. Áreas sujetas a estudios de detalle por comunas para la amenaza por inundaciones	101
Tabla 24. Áreas sujetas a estudios de detalle por comunas para la amenaza por avenidas torrenciales	101
Tabla 25 Obras propuestas para las zonas de análisis.	106
Tabla 26. Estrategias para el conocimiento y la disminución de los Gases de Efecto Invernadero en el suelo urbano del municipio de Soacha	108
Tabla 27. Cesiones mínimas obligatorias para parques y equipamientos en planes parciales de expansión urbana.....	115
Tabla 28. Demanda de vivienda proyectada en el municipio de Soacha.	148
Tabla 29. Dimensiones Mínimas de las Plazas de Estacionamiento	155
Tabla 30. Cuota Mínima de Estacionamientos.....	156
Tabla 31. Tamaño Mínimo de los Cupos de Estacionamiento.....	156





Tabla 32. Índice de Ocupación Máximo	173
Tabla 33. Índices de Construcción Básicos y Máximos.....	175
Tabla 34. Índice de Ocupación Predial Sobre Suelo Útil	191
Tabla 35. Índice de Ocupación Predial.....	196
Tabla 36. Bienes Declarados de Interés Cultural del ámbito Nacional	202
Tabla 37. Dimensiones Mínimas de Plazas de Estacionamiento	212
Tabla 38. Exigencia de Estacionamientos por Uso.....	213
Tabla 39. Tamaño mínimo de Cupos de Estacionamiento.....	214
Tabla 40. Clasificación de la industria en bajo, medio y alto impacto según criterios ambientales	228
Tabla 41. Clasificación de la industria en bajo, medio y alto impacto según criterios sanitarios	229
Tabla 42. Clasificación de la industria en bajo, medio y alto impacto según criterios sanitarios	230
Tabla 43. Clasificación de usos para el área de actividad residencial.....	233
Tabla 44. Clasificación de usos para el área de actividad comercio y servicios.....	233
Tabla 45. Clasificación de usos para el área de actividad Industrial.....	235
Tabla 46. Clasificación de usos para el área de actividad dotacional	237
Tabla 47. Condiciones Para Mitigación Ambiental.....	238
Tabla 48. Mitigación Urbana	238
Tabla 49. Perfiles viales del subsistema vial urbano de Soacha.	246
Tabla 50. Malla vial arterial existente o parcialmente construida objetivo de adecuación.	249
Tabla 51. Malla vial arterial existente con adecuación de Transmilenio.	249
Tabla 52. Malla vial arterial proyectada objetivo de construcción.....	257
Tabla 53. Malla vial intermedia existente o parcialmente construida objetivo de adecuación.	261
Tabla 54. Malla vial intermedia proyectada objetivo de construcción.....	277
Tabla 55. Malla vial intermedia proyectada objetivo de construcción.....	288
Tabla 56. Infraestructura vial existente en vías arteriales.	298
Tabla 57. Infraestructura vial existente en vías intermedias.....	299
Tabla 58. Espacio público efectivo en el modelo de ocupación	308





Tabla 59. Parques Escala Regional	309
Tabla 60. Parques de Escala Urbana.....	309
Tabla 61. Parques de Escala Zonal	309
Tabla 62. Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales	332

Plan de Ordenamiento Territorial





INTRODUCCIÓN

La zona urbana de Soacha se localiza en el centro del territorio municipal entre el límite político con Bogotá y el cementerio Campos de Cristo. 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, estos hechos 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 Tibanica, el canal Luis Carlos Galán y otros cauces menores; la presencia de los humedales de Tibanica (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 seis procesos de ocupación localizados y 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, incorporado al suelo urbano mediante Resolución 0753 de 2025, 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, originó 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 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 fraccionado y en muchas con soportes territoriales incompletos, en especial de los sistemas viales, de espacio público y equipamientos urbanos, que genera condiciones desiguales de la calidad de vida urbana y del hábitat, problemática que afronta de manera prioritaria la revisión del modelo de ocupación del territorio.

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

- a. Los aspectos determinantes definidos por Ley e incorporados en el componente general del presente Plan, 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.
- b. 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 urbano y regional.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.

La estructura urbana, 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.

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; y, en síntesis, el mejoramiento de la calidad del hábitat en el municipio.





1. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN

Con el fin de garantizar el Modelo de Ocupación propuesto para el Municipio de Soacha se plantean las políticas, objetivos y estrategias del mediano y corto plazo correspondientes al suelo urbano y de expansión urbana.

1.1. POLÍTICAS CORTO Y MEDIANO PLAZO

Además de las políticas establecidas para el largo plazo incorporadas en el Componente General, se establecen las siguientes previstas para el mediano y corto plazo en los suelos urbanos y de expansión urbana:

- a. Política de Movilidad Sostenible Urbana.
- b. Política de Hábitat y Provisión de Vivienda Integral Urbana.
- c. Política de Ocupación de los Suelos Urbanos y de Expansión Urbana.
- d. Política de Gestión Ambiental Urbana.
- e. Política de Servicios Públicos Domiciliarios Urbanos

1.1.1. POLÍTICA DE MOVILIDAD SOSTENIBLE URBANA.

Esta política se fundamenta en las siguientes directrices:

- a. Fomentar los procesos de renovación urbana relacionadas con la construcción de las Fases 2 y 3 de la troncal de Transmilenio de la Autopista Sur.
- b. Desarrollar y construir redes de alamedas peatonales y ciclorrutas que permitan alternativas no motorizadas de movilidad en los niveles locales y zonales del Municipio.
- c. Articular la red local en los Planes Parciales en suelos de expansión y en los tratamientos de consolidación, desarrollo y renovación urbana, de tal forma que se garantice una movilidad eficiente orientada a la reducción de tiempos y emisiones.

1.1.2. POLÍTICA DE HÁBITAT Y PROVISIÓN DE VIVIENDA INTEGRAL URBANA

Esta política se fundamenta en las siguientes directrices:

- a. Promover soluciones alternativas de vivienda en proyectos de renovación urbana, que comprenda la sustitución de edificaciones en la ciudad construida y la readecuación y actualización arquitectónica de viviendas, tendientes a la densificación y consolidación del área urbana actual.





- b. Promover Planes Parciales con obligaciones de cesión de espacio público que garanticen por lo menos seis metros cuadrados por habitante ($6 \text{ m}^2/\text{hab}$) en el área de desarrollo directo y promover medidas de compensación para incrementar el espacio público efectivo en el área total del Municipio priorizando las áreas definidas como suelos de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat.
- c. Generar como determinante para la formulación de Planes Parciales, las áreas definidas como suelos de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat como prioritarias para cesiones de espacio público.
- d. Controlar e impedir el desarrollo de asentamientos informales en zonas con condición de riesgo no mitigable, adelantando los estudios de detalle y los correspondientes procesos de reubicación, dándoles prioridad en las zonas de expansión urbana en la vivienda mínima obligatoria para VIS y VIP.

1.1.3. POLÍTICA DE OCUPACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA

Esta política se fundamenta en las siguientes directrices:

- a. 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, reduciendo la movilidad y como medida de mitigación y adaptación al cambio climático.
- b. Promover el desarrollo de los Planes Parciales de expansión y de renovación urbana, de tal forma que las condiciones funcionales de la ciudad, en la extensión de las redes de infraestructura, de transporte y de localización de equipamientos, se fortalezca en forma eficiente y económica.
- c. Incorporar en el diseño urbanístico de los Planes Parciales los componentes de las Áreas de Conservación y Protección Ambiental, las directrices de recuperación y protección, las formas de uso y las condiciones de relación ambiental o funcional de éstos con los elementos del Sistema de Espacio Público y las Áreas con Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat, con el fin de extender y multiplicar su efecto sobre la ciudad



1.1.4. POLÍTICA DE GESTIÓN AMBIENTAL URBANA

Esta política se fundamenta en las siguientes directrices:

- a. Generar conectividad e integración de los elementos ambientales de la estructura ecológica principal urbana con el espacio público constituido por las áreas definidas como suelos de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat en el nivel municipal y con los parques, alamedas y equipamientos en el nivel zonal, en concordancia con las áreas privadas y de alta ocupación.





- b. Incluir sistemas de drenaje sostenible, como medida de conservación de la estructura ecológica principal urbana y como sistemas de mitigación de amenazas y riesgos.
- c. Implementar mecanismos de seguimiento y control del impacto ambiental en las áreas urbanas y de conexión regional, tales como el Índice de Calidad Ambiental Urbana – ICAU, los cuales diagnostican y permiten tomar decisiones territoriales para el mejoramiento de las condiciones ambientales de dichas áreas.
- d. Promover la Arborización como medida de control ambiental para la mitigación del impacto por ruido y reverdecimiento de la ciudad para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
- e. Desarrollar las acciones, medidas y estudios técnicos para lograr la delimitación, recuperación y protección de los cuerpos de agua localizados en el Suelo Urbano

1.1.5. POLÍTICA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS URBANOS

Esta política se fundamenta en las siguientes directrices:

- a. Articular las inversiones en renovación de redes y ampliación de las coberturas a los instrumentos de planeamiento, a los proyectos regionales, con el fin mejorar la capacidad de los sistemas existentes y garantizar una óptima prestación a los habitantes actuales y futuros.
- b. Realizar un inventario detallado de redes de acueducto, alcantarillado de aguas residuales y lluvias, tanques, estaciones de bombeo y sistemas de tratamiento de agua potable y residual, que permita proveer un servicio de calidad al perímetro del área urbana y de expansión, disminuyendo pérdidas, y a su vez ejercer un control que evite las conexiones ilegales que favorecen las ocupaciones informales en la periferia.
- c. Desarrollo concomitante de las obras generales del sistema de servicios públicos domiciliarios del POT. Igualmente, a partir del inventario detallado de redes de acueducto, alcantarillado de aguas residuales y lluvias, tanques, estaciones de bombeo y sistemas de tratamiento de agua potable y residual, gestionar la entrega al Municipio de aquella infraestructura que se haya considerado como carga general.
- d. Articular los planes de inversión de las Empresas de Servicios Públicos con el plan de desarrollo municipal en el marco del modelo de ocupación propuesto y la programación del suelo de expansión y de las zonas con tratamiento de desarrollo, renovación urbana y consolidación.
- e. Exigir para las zonas de tratamiento de desarrollo en zona urbana y de expansión urbana soluciones de tratamiento de aguas residuales de forma temporal, mientras entra en operación el sistema de tratamiento de aguas residuales de Canoas, evitando el aumento de carga contaminante al Río Bogotá, dando cumplimiento a las órdenes de sentencia proferida sobre este cuerpo hídrico.





- f. Fijar como determinante para la formulación de planes parciales, la venta de agua en bloque a la Empresa de Servicios Públicos del Municipio por parte de las empresas de servicios públicos que cuenten con la viabilidad, como primera alternativa para la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado.

1.2. OBJETIVOS DEL CORTO Y MEDIANO PLAZO.

Son objetivos del corto y mediano plazo del componente urbano del POT los siguientes:

- a. Objetivos de la Política de Movilidad Sostenible Urbana.
- b. Objetivos de la Política de Hábitat y Provisión de Vivienda Integral Urbana.
- c. Objetivos de la Política de Ocupación de los Suelos Urbanos y de Expansión Urbana.
- d. Objetivos de la Política de Gestión Ambiental Urbana.
- e. Política de Servicios Públicos Domiciliarios Urbanos.

1.2.1. OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DE MOVILIDAD SOSTENIBLE URBANA

Avanzar en procesos de renovación urbana en la ciudad construida articulados a los corredores viales de transporte masivo y a los medios no motorizados de movilidad, fortaleciendo la actividad residencial de alta densidad y las actividades terciarias de comercio y servicios como medida de apoyo para la mitigación y adaptación al cambio climático. Gestionar la construcción e implementación de un sistema de transporte masivo y colectivo moderno, eficaz e incluyente que garantice la movilidad urbana del Municipio y de éste con el Distrito Capital para superar los problemas funcionales del proceso de conurbación entre ambas ciudades.

Lo anterior fortalecido con el cumplimiento de los siguientes postulados:

- a. Generar un sistema 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.
- b. Generar un sistema de circulación peatonal y vehicular de cubrimiento completo en el territorio urbano, calificado y sistémico, que les permita a todos los ciudadanos el desplazamiento hasta y desde todas las zonas y su relación con el entorno rural y regional.
- c. Construir la red de circulación peatonal, enlazando el componente de andenes de las redes vehiculares urbano con los elementos del espacio público, las rondas y las zonas de protección de los humedales.





1.2.2. OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DE HÁBITAT Y PROVISIÓN DE VIVIENDA INTEGRAL URBANA

Promover una forma de ocupación residencial de Soacha que no solo atienda las necesidades de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social sino que esté orientada a incentivar la ocupación con vivienda no VIS y al mejoramiento integral de las existentes en el Suelo Urbano y rural a partir del aumento del espacio público soportado principalmente en las Áreas con Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat, en los sistemas de transporte masivo, en la infraestructura de transporte y de movilidad sostenible y en la distribución equitativa en la oferta de equipamientos.

1.2.3. OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DE OCUPACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA

Generar un modelo de ocupación ordenado del territorio, atendiendo el crecimiento poblacional exponencial de Soacha y la programación de los suelos de expansión, el desarrollo de zonas urbanizables no urbanizadas, la consolidación de sectores atendiendo su vocación actual y la promoción de la renovación urbanística mediante instrumentos de gestión y financiación acompañados de macroproyectos de impacto como son los sistemas de transporte masivo. Propender por una distribución de espacio público, equipamiento, comercio y servicios más eficiente para atender las necesidades asociadas al mejoramiento del hábitat de la población del Municipio.



1.2.4. OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DE GESTIÓN AMBIENTAL URBANA

Consolidar y controlar los asentamientos informales que se han generado en la vigencia del POT anterior, mediante acciones de mejoramiento integral y de control de la urbanización en suelos de protección ambiental. Desarrollar los instrumentos de planeación, gestión urbanística y regulación del mercado de suelos, promoviendo la relocalización de actividades industriales de mediano y alto impacto a las zonas suburbanas y vinculando al Municipio en procesos de redistribución de los recursos provenientes de la plusvalía del suelo y su orientación a la construcción integral de la infraestructura urbana y de espacio público fomentando la reducción y control de impactos sobre la calidad del aire y el ruido.

1.2.5. OBJETIVOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS URBANOS

Garantizar que las zonas de expansión y las áreas urbanizables no urbanizadas, cuenten con la viabilidad y disponibilidad de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo





como requisito para la implementación de los instrumentos de planificación intermedia, así como regularizar y optimizar estos servicios en las zonas atendidas por la EAAB denominadas Ciclo I y las áreas de abastecimiento con carrotaque. Con respecto al tratamiento de aguas residuales asegurar que los vertimientos de los nuevos desarrollos cumplan con los parámetros que garanticen los objetivos de calidad del agua del Río Bogotá, hasta la construcción y entrada en operación de la PTAR Canoas. Integralmente, se busca aumentar el aprovechamiento de residuos orgánicos e inorgánicos.

1.3. ESTRATEGIAS DEL CORTO Y MEDIANO PLAZO

Con la intención de lograr los objetivos propuestos se formulan las siguientes estrategias del componente urbano, además de ser el marco general de partida de aquellos programas y proyectos de este componente en el Programa de Ejecución que se articule con el plan de inversiones del Plan de Desarrollo Municipal del periodo constitucional respectivo.

- a. Estrategias de Movilidad Sostenible Urbana.
- b. Estrategias de Hábitat y Provisión de Vivienda Integral Urbana.
- c. Estrategias de Ocupación de los Suelos Urbanos y de Expansión Urbana.
- d. Estrategias de Gestión Ambiental Urbana.
- e. Estrategias de Servicios Públicos Domiciliarios Urbanos

1.3.1. ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD SOSTENIBLE URBANA

Son estrategias del corto y mediano plazo las siguientes:

- a. Gestionar la construcción de una red arterial jerarquizada que conecte el Suelo Urbano con el sistema vial nacional y el sistema vial del Distrito Capital, referenciada sobre la Autopista Sur y las avenidas Ciudad de Cali, Longitudinal de Occidente -ALO-, Terreros y San Marón.
- b. Construir una red arterial jerarquizada que conecte el Suelo Urbano con el sistema vial nacional y el sistema vial del Distrito Capital, referenciada sobre la Autopista Sur y las avenidas Ciudad de Cali, Longitudinal de Occidente -ALO-, Terreros y San Marón.
- c. Terminar el diseño y construcción de las Fases II y III de la troncal de Transmilenio de la autopista Sur en la actual administración y los diseños y construcción de la troncal de la avenida Ciudad de Cali en la primera fase de desarrollo del suelo de expansión.
- d. 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 ciclorrutas.





1.3.2. ESTRATEGIAS DE HÁBITAT Y PROVISIÓN DE VIVIENDA INTEGRAL URBANA

Son estrategias del corto y mediano plazo las siguientes:

- Fomento y promoción de la solución de la vivienda en forma integral, garantizando el soporte de infraestructura básica en servicios públicos, sistema vial y de transporte, espacio público y los complementos funcionales de la actividad residencial como comercio, servicios y equipamientos.
- Gestión de las cesiones de espacio público de los Planes Parciales para garantizar por lo menos seis metros cuadrados por habitante ($6 \text{ m}^2/\text{hab}$) en el área de desarrollo directo y promover medidas de compensación para incrementar el espacio público efectivo en el área total del Municipio, priorizando las áreas definidas como suelos de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat.
- Realizar la gestión urbana, el diseño urbanístico y paisajístico e iniciar el desarrollo y construcción de proyectos de espacio público de alcance metropolitano, entre estos el parque urbano La Chucua, el cual forma parte de la primera fase de desarrollo del suelo de expansión y su materialización es determinante urbanística de los Planes Parciales.
- Control del desarrollo de asentamientos informales, mediante la adquisición de áreas de Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat a través de instrumentos de gestión y financiación del suelo como cesiones, compensaciones y plusvalía. Donde se priorizan los sectores de Cazucá Ciudadela Sucre y la comuna San Humberto.
- Generación de procesos de mejoramiento integral de asentamientos informales de vivienda orientados a la legalización, buscando la adecuación de los soportes urbanos, con el fin de establecer mayores densidades a través de la construcción en altura y contribuir así a generar una mayor oferta de vivienda. Priorizando la Comuna 3 Comuna 4 y Comuna 6.
- Adelantar los procesos necesarios para la delimitación del asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal de Altos de la Florida ubicado en la Vereda Panamá, para que sea objeto de legalización prioritaria como mecanismo para la posterior incorporación al perímetro urbano.
- Garantizar la cobertura de equipamientos necesarios en las áreas de desarrollo y en la ciudad consolidada con el fin de contribuir a la mejora de la convivencia ciudadana y los usos residenciales, comerciales, productivos y administrativos en los niveles vecinales, zonales, urbanos y regionales



1.3.3. ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA

Son estrategias del corto y mediano plazo las siguientes:





- a. Establecer el desarrollo de los Planes Parciales de expansión urbana y de renovación urbana, de tal forma que las condiciones funcionales de la ciudad, en la extensión de las redes de infraestructura, de transporte y de localización de equipamientos, se fortalezca en forma eficiente y económica.
- b. Incorporación como determinante para la formulación y diseño urbanístico de los Planes Parciales de los componentes de las Áreas de Conservación y Protección Ambiental, las directrices de recuperación y protección, las formas de uso y las condiciones de relación ambiental o funcional de éstos con los elementos del Sistema de Espacio Público y las Áreas con Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat, con el fin de extender y multiplicar su efecto sobre la ciudad

1.3.4. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN AMBIENTAL URBANA

Son estrategias del corto y mediano plazo las siguientes:

- a. Acciones de conectividad e integración de los elementos ambientales de la estructura ecológica principal urbana con el espacio público constituido por las áreas definidas como suelos de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat en el nivel municipal y con los parques, alamedas y equipamientos en el nivel zonal, en concordancia con las áreas privadas y de alta ocupación.
- b. Incorporación de sistemas de drenaje sostenible, como medida de conservación de la estructura ecológica principal urbana y como sistemas de mitigación de amenazas y riesgos.
- c. Gestión e incorporación de la Arborización como medida de control ambiental para la mitigación del impacto por ruido y reverdecimiento de la ciudad para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
- d. Delimitación de áreas de actividad separando las zonas de uso residencial respecto de aquellas de mayor impacto por ruido y emisiones.



1.3.5. ESTRATEGIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS URBANOS

Son estrategias del corto y mediano plazo las siguientes:

- a. Reforzamiento de las redes matrices del servicio público domiciliario de acueducto, así como la proyección y construcción de las nuevas redes.
- b. Establecer como determinante para los planes parciales la ejecución de las obras descritas en las viabilidades de las empresas de servicios públicos de tal forma que se garantice la oferta hídrica en el marco de las concesiones de agua otorgadas.
- c. Garantizar las obras de saneamiento de aguas residuales en expansión urbana conforme a los objetivos del POMCA del Río Bogotá y la Sentencia del río Bogotá del Consejo de Estado.





- d. Gestión la entrega al Municipio de aquella infraestructura que se haya considerado como carga general a partir del inventario detallado de redes de acueducto, alcantarillado de aguas residuales y lluvias, tanques, estaciones de bombeo y sistemas de tratamiento de agua potable y residual.
- e. Promoción de la articulación de los planes de inversión de las Empresas de Servicios Públicos con el Plan de Desarrollo Municipal, en el marco del modelo de ocupación propuesto y la programación del suelo de expansión y de las zonas con tratamiento de desarrollo, renovación urbana y consolidación.
- f. Establecer como determinante para la formulación de planes parciales la entrega de las redes de servicios públicos al Municipio o a la empresa de servicios públicos del Municipio como condición previa para pasar de la urbanización a la construcción.
- g. Promoción y gestión para la soterración de las redes de distribución de energía existentes y como determinantes para los nuevos desarrollos

2. DETERMINACION DE LOS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA GARANTIZAR EL DESARROLLO URBANO

Con el fin de asegurar la consecución de los objetivos y estrategias adoptados para el desarrollo urbano se proyectan las siguientes determinaciones:

2.1. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

El perímetro urbano definido en el presente POT cuenta con una serie de elementos de alto valor ambiental, que pese a la gran presión antrópica se mantienen, esto gracias a la normatividad que se ha venido adoptando por parte de las autoridades ambientales y que ha permitido conservar en cierta medida los relictos de ecosistemas vulnerables en el área urbana. La estructura ecológica principal en suelo urbano recoge lo dispuesto en el componente general del presente POT, de las denominadas *Áreas de Conservación y Protección Ambiental – Estructura Ecológica Principal* del territorio.

Los elementos de las mencionadas áreas en el suelo urbano se establecen como Determinantes Ambientales, lo cual restringe el desarrollo de infraestructura de carácter urbana sobre las áreas definidas, y de igual forma incentiva y obliga a la recuperación de las áreas intervenidas o con elementos urbanos existentes.

Con base en lo anterior, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.1.3. numeral 1 del decreto 1077 de 2015, el cual define las sub-subcategorías que conforman a las Áreas de Conservación y Protección Ambiental, se encuentra que el suelo urbano no posee áreas relacionadas con las sub-subcategorías de Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas de Reserva Forestal o Áreas de Manejo especial, por lo que los elementos de la estructura ecológica principal con mayor categoría corresponden a elementos de las Áreas de Especial Importancia Ecosistémica, los cuales serán descritos a continuación.





2.1.1.1. ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA

Estas áreas corresponden a elementos de la estructura ecológica principal que cumplen con funciones especiales de continuidad, conectividad y presencia en el medio natural y se relacionan con los entornos urbanos y rurales cumpliendo otras funciones de tipo paisajístico o de articulación territorial.

En el suelo urbano los elementos que conforman esta subcategoría se agrupan en 2 grupos denominados:

- a. **Sistema de Humedales** conformados por los cuerpos de agua de tipo humedales, pantanos, madre viejas y lagunas, dentro de los cuales dos cuerpos de agua denominados *Humedal Tierra Blanca* y *Humedal Neuta* cuentan con declaratoria expedida por la CAR, y una madre vieja denominada Meandro Canoas Indumil la cual hace parte del denominado Parque Lineal del Río Bogotá
- b. **Ronda Hídrica de Drenajes** conformada por los cuerpos de agua que cuentan con declaratoria que reglamenta sus rondas de protección ambiental como es el caso del Río Bogotá, Río Soacha y la cuenca baja y alta de la Quebrada Tibanica; dentro de este grupo se incluyen además dos elementos que a pesar de no contar con declaratoria tienen un alto grado de importancia ambiental por ser elementos articuladores de la estructura ecológica principal, estos corresponden a la cuenca media de la Quebrada Tibanica y el Río Tunjuelo; dentro de este grupo se mencionará a los drenajes sencillos los cuales, no se contabilizarán dentro de las Áreas de Especial Importancia Ecosistémica dado que no se tiene certeza técnica respecto a su articulación con la realidad del territorio



2.1.1.1.1. SISTEMA DE HUMEDALES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

El sistema de humedales en el suelo urbano y de expansión del municipio de Soacha está conformado por un total de 12 elementos, de los cuales 10 se identifican como Humedales, 1 como Madre vieja (Meandro) y 1 como Laguna.

Dentro de estos cuerpos hídricos se encuentran los únicos 2 humedales con declaratoria por parte de la autoridad ambiental dentro del municipio, los cuales son los Humedales Neuta y Tierra Blanca, además del Meandro del Río Bogotá 1 y 4 Canoas – Indumil, el cual hace parte del acuerdo 037 de 2018 que adoptó el parque lineal del río Bogotá y es un área multifuncional de este.

De igual forma, se indica que los humedales Neuta, Tierra Blanca, Santa Ana, Cola de Tierra Blanca, El Vínculo-Maiporé, Tibanica y Laguna estacional El Vínculo se encuentran totalmente en suelo urbano, mientras que los humedales La Chucua Puyana, La Chucuita, Bosatama 4-Meandro Ogamora, Bosatama 5, Meandro del río Bogotá 1 y 4 – Canoas-Indumil se encuentran en mayor proporción dentro de los suelos de expansión,





y son determinantes ambientales para cualquier actuación urbanística a desarrollar en esta clase de suelo.

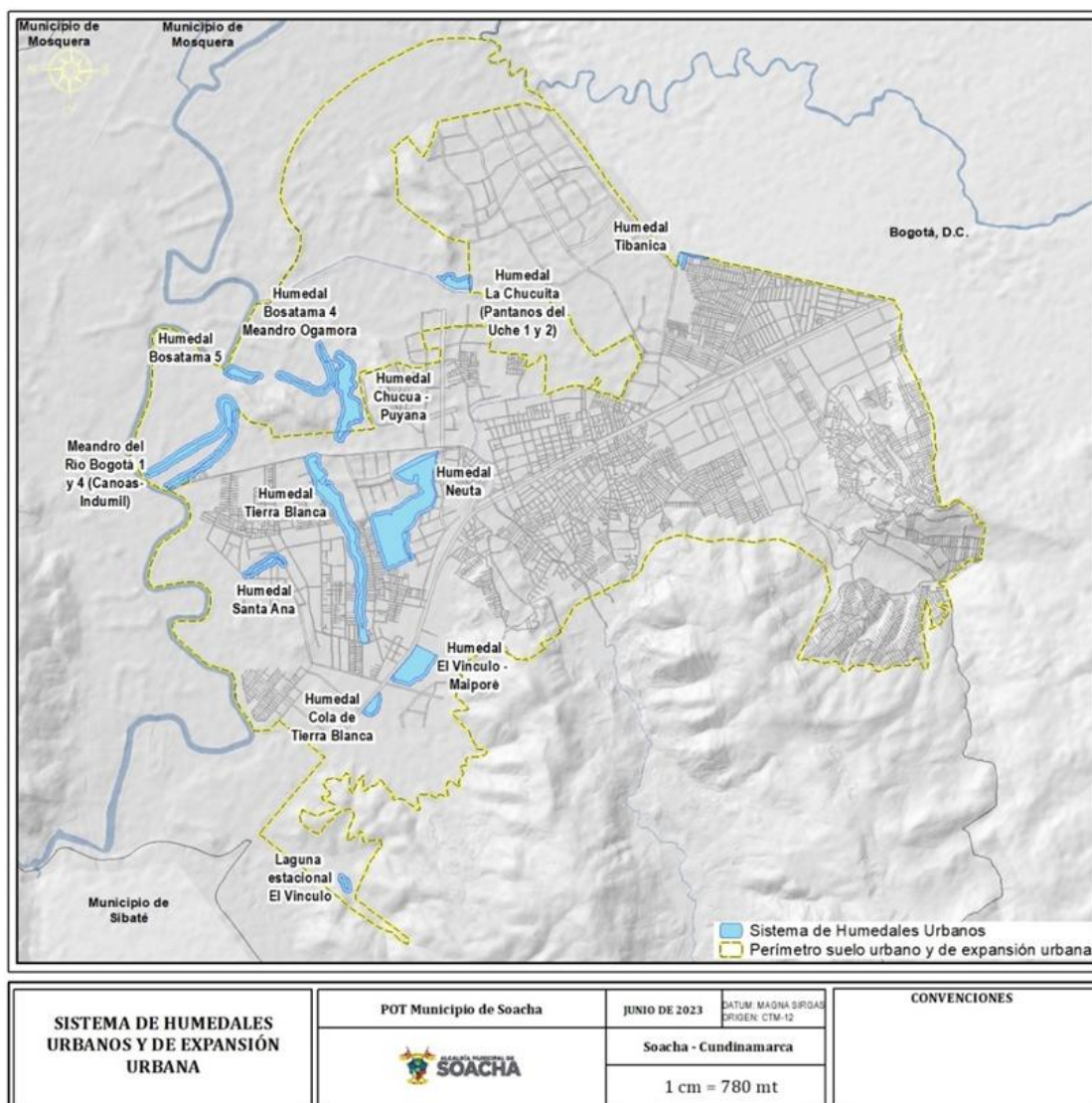


Figura 1. Sistema de humedales urbanos y de expansión urbana; Fuente: Municipio de Soacha, CAR & IGAC.

Tabla 1. Sistema de humedales urbanos y de expansión urbana del Municipio de Soacha.

Elementos que conforman el Sistema de Humedales en Suelo Urbano y de Expansión Urbana.				
Categoría	Código Asignado	Nombre Humedal	Tipo	Observación
Humedales con	HCD-01	Humedal Neuta	Humedal	Declarado mediante Acuerdo CAR 037 de 2006





Elementos que conforman el Sistema de Humedales en Suelo Urbano y de Expansión Urbana.				
Categoría	Código Asignado	Nombre Humedal	Tipo	Observación
Declaratoria de Rondas emitida por Autoridades Ambientales	HCD-02	Humedal Tierra Blanca	Humedal	Declarado mediante Acuerdo CAR 033 de 2006
Humedales con Estudios Técnicos elaborados por la CAR	HCET-04	Humedal La Chucua - Puyana	Humedal	Convenio CAR - ECODES Ingeniería - Estudio: Documento de delimitación de humedales para el Municipio de Soacha, Cundinamarca; Este humedal cuenta además con estudio técnico puntual elaborado por el Municipio de Soacha.
	HCET-07	Humedal La Chucuita (Pantano del Uche 1 y 2)	Humedal	Convenio CAR - ECODES Ingeniería - Estudio: Documento de delimitación de humedales para el Municipio de Soacha, Cundinamarca.
Humedales Sin Declaratoria - Sin Estudios Técnicos	HSD-SET-02	Humedal Santa Ana	Humedal	Sobre este humedal recaen los requerimientos emitidos mediante Informe Técnico 062 de 2015 y AUTO DRSOA No. 008 de 2016; Adicionalmente, el humedal cuenta con estudio técnico puntual elaborado por el Municipio de Soacha.
	HSD-SET-03	Humedal Cola de Tierra Blanca	Humedal	Sobre este cuerpo de agua recaen los Autos OPSOA 499 de 2014, 755 de 2017 y 0908 de 2018; El humedal cuenta con estudio técnico puntual elaborado por el Municipio de Soacha. Se elaboró una propuesta de restauración para el humedal.
	HSD-SET-04	Humedal El Vínculo - Maiporé	Humedal	Sobre este cuerpo de agua recaen los Autos OPSOA 499 de 2014, 755 de 2017 y 0908 de 2018; El humedal cuenta con estudio técnico puntual elaborado por el Municipio de Soacha. Se elaboró una propuesta de restauración para el humedal.
	HSD-SET-05	Humedal Tibanica	Humedal	El Humedal fue declarado mediante el Decreto Distrital 190 de 2004 y hace parte de la estructura ecológica principal de la ciudad de Bogotá que se encuentra reglamentada por el Decreto 555 de 2021.
	HSD-SET-19	Humedal Bosatama 4 - Meandro Ogamora	Humedal	Sin estudios técnicos o actos administrativos que reglamenten su delimitación.
	HSD-SET-20	Humedal Bosatama 5	Humedal	Sin estudios técnicos o actos administrativos que reglamenten su delimitación.





Elementos que conforman el Sistema de Humedales en Suelo Urbano y de Expansión Urbana.				
Categoría	Código Asignado	Nombre Humedal	Tipo	Observación
	HSD-SET-21	Meandro del Río Bogotá 1 y 4 - Indumil (Meandro Canoas - Indumil según Acuerdo 037 de 2018)	Meandro	Declarado componente esencial del Parque Lineal del Río Bogotá
	HSD-SET-35	Laguna Estacional de Vinculo	Laguna	Sin estudios técnicos o actos administrativos que reglamenten su delimitación.

Fuente: Municipio de Soacha, CAR & IGAC.

El área total de los humedales y sus rondas hídricas es de 148,309 hectáreas de las cuales 95,693 hectáreas se encuentran en suelo urbano y 52,615 en suelo de expansión urbana.

A nivel de reglamentación de usos del suelo, y teniendo en cuenta los contenidos del Acuerdo CAR 016 de 1998, además de la visión que tiene el Municipio para este tipo de elementos, se contempla para los cuerpos de agua que conforman el sistema de humedales del municipio de Soacha, esto es, humedales, pantanos, lagunas y meandros o madre viejas la siguiente reglamentación:

Tabla 2. Reglamentación de usos del suelo para el sistema de humedales del municipio de Soacha.

Áreas Periféricas a Humedales, Pantanos, Lagunas y Meandros o Madre viejas	
Son franjas de suelo de por los menos 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de la cota máxima de inundación del humedal en las cuales se pueden desarrollar las siguientes actividades:	
Uso Principal	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos. Preservación y restauración del hábitat de las aves acuáticas
Usos Compatibles	Provisión de espacios para la recreación pasiva o contemplativa y la educación ambiental;
Usos Condicionados	Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre; espacio público condicionado a la zonificación de manejo, los requisitos de conservación y la armonización paisajística con el entorno natural.
Usos Prohibidos	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala, rocería de la vegetación, y todos los demás no contemplados en los usos principales, condicionados y prohibidos.

Fuente: Acuerdo CAR 016 de 1998 y Municipio



Tabla 3. Áreas de Conservación y Protección ambiental - Estructura Ecológica Principal Urbana

Áreas de Conservación y Protección ambiental - Estructura Ecológica Principal Urbana										
Elemento del Suelo de Protección	Comuna 1 Compartir	Comuna 2 Centro	Comuna 3 La Despensa	Comuna 4 Cazuca	Comuna 5 San Mateo	Comuna 6 San Humberto	Comuna 7 Ciudad Verde	Comuna 8 Bosatama	Total Áreas de Conservación y Protección (Ha)	% Suelo Urbano
Río Bogotá	9,188	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	8,065	17,253	0,574%
Río Soacha	0,000	27,418	7,652	0,000	0,000	9,798	2,379	14,266	61,514	2,047%
Río Tunjuelo	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	6,023	6,023	0,200%
Quebrada Tibanica Parte Baja	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	3,856	23,731	27,587	0,918%
Quebrada Tibanica Parte Alta	0,000	0,000	0,000	25,501	10,407	0,000	0,000	0,000	35,909	1,195%
Tramo Quebrada Tibanica NO incluida en la Resolución 2536 de 2015 ni en la Resolución	0,000	0,000	12,313	0,000	1,557	0,000	6,389	0,217	20,476	0,681%



Áreas de Conservación y Protección ambiental - Estructura Ecológica Principal Urbana										
Elemento del Suelo de Protección	Comuna 1 Compartir	Comuna 2 Centro	Comuna 3 La Despensa	Comuna 4 Cazuca	Comuna 5 San Mateo	Comuna 6 San Humberto	Comuna 7 Ciudad Verde	Comuna 8 Bosatama	Total Áreas de Conservación y Protección (Ha)	% Suelo Urbano
2537 de 2015.										
Humedal Tierra Blanca	27,265	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	27,265	0,907%
Humedal Neuta	38,299	1,809	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	40,108	1,334%
Drenajes	22,661	0,000	0,000	55,084	6,312	0,000	0,000	0,000	84,058	2,797%
Humedales	19,194	0,000	1,677	0,000	0,000	0,000	0,303	33,524	54,699	1,820%
Lagunas	1,767	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,767	0,059%
Meandros y Zona de Ronda de Protección de Meandros	5,380	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	19,091	24,470	0,814%
Total	123,754	29,228	21,642	80,586	18,277	9,798	12,927	104,917	401,129	13,346%

Fuente: Municipio de Soacha.



Tabla 4. Áreas de Conservación y Protección ambiental - Estructura Ecológica Principal Urbana.

Áreas de Conservación y Protección ambiental - Estructura Ecológica Principal Urbana						
Elemento del Suelo de Protección	Tipo de Suelo				Total Áreas de Conservación y Protección U y EU (Ha)	% Municipio
	Urbano	% Suelo Urbano	Expansión Urbana	% Expansión Urbana		
Zona de Ronda de Protección del Río Bogotá	9,188	0,306%	8,065	0,942%	17,253	0,092%
Zona de Ronda de Protección del Río Soacha	35,231	1,172%	26,283	3,068%	61,514	0,329%
Río Tunjuelo y Ronda Hídrica del Río Tunjuelo	0,000	0,000%	6,023	0,703%	6,023	0,032%
Quebrada Tibanica Parte Baja	3,856	0,128%	23,731	2,771%	27,587	0,147%
Quebrada Tibanica Parte Alta	35,909	1,195%	0,000	0,000%	35,909	0,192%
Ronda Hídrica Tramo Quebrada Tibanica NO incluida en la Resolución 2536 de 2015 ni en la Resolución 2537 de 2015.	20,259	0,674%	0,217	0,025%	20,476	0,109%
Humedal Tierra Blanca	27,265	0,907%	0,000	0,000%	27,265	0,146%
Humedal Neuta	40,108	1,334%	0,000	0,000%	40,108	0,214%
Drenajes sin Declaratoria y Ronda Hídrica de Drenajes sin Declaratoria	84,058	2,797%	0,000	0,000%	84,058	0,449%
Humedales y Ronda Hídrica de Humedales	21,174	0,705%	33,524	3,914%	54,699	0,292%
Lagunas y Ronda Hídrica de Lagunas.	1,767	0,059%	0,000	0,000%	1,767	0,009%
Meandros (Madreviejas) y Ronda Hídrica de Meandros.	5,380	0,179%	19,091	2,229%	24,470	0,131%
Total	284,196	9,456%	116,934	13,652%	401,129	2,142%

Fuente: Municipio de Soacha.





2.1.1.1.1. HUMEDALES CON DECLARATORIA DE RONDAS EMITIDA POR AUTORIDADES AMBIENTALES

La necesidad y priorización de definir rondas de protección a los cuerpos de agua sigue una línea del tiempo que viene desde antes de la Constitución Política de Colombia en la cual se menciona la obligación de proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación (Artículo 8) y la conservación de las áreas de especial importancia ecológica (Artículo 79), al igual el Código de los Recursos Naturales Renovables (Decreto 2811 de 1974) establece que "son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado: (a) el álveo o cauce natural de las corrientes; (...) (d) una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos hasta de treinta metros de ancho" (Artículo 83), también una norma importante en la definición de las ronda de protección es el Decreto 1541 de 1978, el cual determina que "las reservas podrán ser decretadas (...) para adelantar programas de restauración, conservación o preservación de la calidad de las aguas, de su caudal o de sus cauces, lechos o playas, o el ambiente de que forman parte" (Decreto 1541, 1978), por otro lado la Ley 388 de 1997 la cual es La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial en Colombia, establece que el Componente Urbano de los planes de ordenamiento territorial deberá incluir "la delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales" (Artículo 13), además hay que recordar que son los humedales parte de estas áreas.

Teniendo en cuenta lo anterior y que el Acuerdo 46 del 2000, POT de Soacha, en sus artículos 257 y 258 habla sobre las ronda hidráulica y áreas de protección, *resaltando "Las áreas de protección del sistema hídrico son de uso público, contiguas a la de la ronda técnica, necesarias para la preservación y manejo ecológico de los recursos hídricos. Se define como distancia mínima así: (...) humedal Neuta, Tierra Blanca y Maiporé: 30 metros"* (Acuerdo 46, 1998), a continuación, se describen los humedales con declaratoria.

Los humedales de esta categoría se encuentran descritos en la tabla titulada "Sistema de humedales urbanos y de expansión urbana del Municipio de Soacha".

a. Humedal de Neuta

El Humedal de Neuta, ubicado en el municipio de Soacha hacia el norte y dentro del casco urbano principal presenta declaratoria mediante el Acuerdo No. 37 del 25 de septiembre de 2006 "Por el cual se declara Reserva Hídrica el Humedal de Neuta, se establece su franja de protección y se adoptan otras determinaciones"

Es importante aclarar que el para de este humedal, que se incluye en la base de datos cartográfica del municipio de Soacha, fue calculada a partir de la restitución espacial de esta superficie de agua, georreferenciando cada una de las coordenadas descritas en el Acuerdo 37 de 2006.





Figura 2. Humedal Neuta Acuerdo No 37 de 2006; Fuente: Municipio de Soacha

El Acuerdo 37 de 2000 menciona en sus considerandos, lo siguiente:

"Desde el punto de vista ecológico y paisajístico, este humedal cumple varias funciones, entre otras:

- 1) El control de las inundaciones, ya que es una zona amortiguadora de crecientes producidas por fuertes precipitaciones, reduciendo la velocidad de circulación de las mismas;
- 2) La reposición de aguas subterráneas de los acuíferos de la sabana de Bogotá por procesos de infiltración;
- 3) La mitigación de los efectos por amortiguación física de los impactos del cambio climático; depuración de las aguas contaminadas, y un gran reservorio de la biodiversidad, dado que da sustento y albergue a una gran variedad de especies silvestres y a otras migratorias, como las aves.
- 4) Adicional a lo anterior, el humedal, por su ubicación geográfica, sus condiciones fisiográficas y su entorno, se evidencia como un área de belleza paisajística y gran valor ambiental, que lo convierte en un área de potencial para actividades turísticas, recreativas y educativas." (Acuerdo 37, 2006)

Según lo descrito anteriormente, el Acuerdo 37 de 2006 en su artículo 1 declara el Humedal de Neuta como Reserva hídrica y en su artículo 2 se establece con coordenadas una franja de protección para el mismo.

b. Humedal de Tierra Blanca





El Humedal de Tierra Blanca se encuentra ubicado en el suelo urbano del municipio muy cerca del humedal de Neuta, este humedal se ubica en la comuna 1 Compartir, la cual se ubica al sur-occidente del suelo urbano del municipio de Soacha, el Humedal Tierra Blanca tiene un área de espejo de agua de 13,33 Ha y un área de ronda de protección de 13,94 Ha, este humedal tiene declaratoria en el Acuerdo 33 de 2006, en el cual se declara al mismo como una Reserva Hídrica y se establece la franja de protección.

Es importante aclarar que el área de este humedal, que se incluye en la base de datos cartográfica del municipio de Soacha, fue calculada a partir de la restitución espacial de esta superficie de agua, georreferenciando cada una de las coordenadas descritas en el Acuerdo 33 de 2006.



Figura 3. Humedal Tierra Blanca - Acuerdo 33 de 2006; Fuente: Municipio de Soacha





La figura anterior, presenta el Humedal Tierra Blanca, como se puede observar, este se encuentra inmerso en suelo urbano, en color azul se identifica la cota máxima de inundación, y en color verde se idéntica la ronda o la franja de protección, la cual como se mencionó antes se obtuvo a partir de la georreferenciación de cada una de las coordenadas dispuestas en el Acuerdo 33 de 2006 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.

El Acuerdo 33 de 2006 de la CAR señala respecto a la función del Humedal:

"Que, desde el punto de vista ecológico y paisajístico, este humedal cumple varias funciones, entre otras:

- 1) El control de las inundaciones, ya que es una zona amortiguadora de crecientes producidas por fuertes precipitaciones, reduciendo la velocidad de circulación de estas;*
- 2) La reposición de aguas subterráneas de los acuíferos de la sabana de Bogotá por procesos de infiltración;*
- 3) La mitigación de los efectos por amortiguación física de los impactos del cambio climático; depuración de las aguas contaminadas, y un gran reservorio de la biodiversidad, dado que da sustento y albergue a una gran variedad de especies silvestres y a otras migratorias, como las aves.*
- 4) Adicional a lo anterior, el humedal, por su ubicación geográfica, sus condiciones fisiográficas y su entorno, se evidencia como un área de belleza paisajística y gran valor ambiental, que lo convierte en un área potencial para actividades turísticas, recreativas y educativas."* (Acuerdo 33, 2006)



2.1.1.1.2. METODOLOGÍA PARA LA PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS ENFOCADOS EN LA RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE HUMEDALES

Los humedales urbanos son ecosistemas altamente vulnerables a las actividades antrópicas realizadas a los alrededores de estos, generalmente sufren de grandes presiones relacionadas principalmente con factores como la invasión de sus terrenos, los vertimientos nocivos de aguas servidas tanto domésticas como industriales, la colmatación por sedimentos, la eutrofización, entre otros.

El hecho anterior se agrava al considerar que los humedales urbanos, debido a los pocos espacios abiertos dentro de la ciudad, son elementos amortiguadores, principalmente de fenómenos de inundación, por lo cual, los terrenos que históricamente han sido invadidos se convierten en áreas potenciales de amenaza. De igual forma, estos ecosistemas inmersos dentro de las actividades urbanas generan microclimas, que sirven de refugio a la avifauna urbana y mitigan el cambio climático.

Teniendo en cuenta la importancia de restaurar los cuerpos de agua de humedal que ya se encuentran inmersas en las actividades urbanas y proteger los que se encuentran en





áreas susceptibles de desarrollo urbano, se definen bajo ciertos criterios la priorización de protección con base en la amenaza de intervención, estableciendo así su grado de vulnerabilidad a actividades principalmente antrópicas.

2.1.1.1.2.1. DEFINICIÓN DE CRITERIOS

Para este ejercicio teórico han sido establecidos un total de tres (3) criterios a partir de los cuales se definió de manera general el estado de los cuerpos de agua que conforman el sistema de humedales, enfocándose en este documento en los urbanos y los que se encuentran en áreas susceptibles al desarrollo urbano; se reitera que con este ejercicio se busca determinar de manera general el estado de los humedales puesto que únicamente se tuvieron en cuenta variables que se consideran determinantes para establecer el grado de vulnerabilidad de un elemento dentro del ordenamiento territorial, esto es las actividades que se desarrollan en la actualidad en el área de influencia directa del elemento, las coberturas identificadas tanto en su interior como en su área de influencia y si cuenta con actos administrativos que reconozcan al cuerpo de agua y le asignen de alguna forma un grado de protección desde lo normativo que permitan al Municipio contar con herramientas para exigir la conservación y protección del cuerpo de agua. Los tres criterios definidos para este análisis fueron: i). Criterio 1: Coberturas asociadas con el elemento; ii) Criterio 2: Actividades desarrolladas en su área de influencia; y iii). Criterio 3. Cuenta con Declaratoria de Protección.

Tabla 5. Criterios definidos para establecer el estado de los cuerpos de agua que conforman el sistema de humedales.

Criterios definidos para establecer el estado de los cuerpos de agua que conforman el sistema de humedales		
Criterio	Descripción	Puntaje
Criterio 1. Coberturas Asociadas con el elemento	Este criterio está asociado con la cobertura identificada en el cuerpo de agua, se espera identificar claramente un espejo de agua con vegetación asociada al elemento; para la identificación de este criterio se hizo uso de la capa de coberturas del suelo generada mediante la aplicación de la metodología Corine Land Cover haciendo uso de una imagen de muy alta resolución a escala 1:1.000.	Para la puntuación de este criterio fueron definidos los siguientes cuatro (4) puntajes: i. Las coberturas permiten establecer que el cuerpo de agua no existe. Este parámetro se califica con 0 puntos. ii. Las coberturas permiten identificar el cuerpo de agua, pero denotan que el elemento presenta un alto grado de pérdida de cobertura. Este parámetro se califica con un (1) punto. iii. Las coberturas permiten identificar el cuerpo de agua y además permiten inferir que presenta un riesgo por factores externos. Este parámetro se califica con dos (2) puntos. iv. Las coberturas identificadas permiten establecer que el cuerpo de agua presenta buen estado de conservación. Este parámetro se califica con tres (3).





Criterios definidos para establecer el estado de los cuerpos de agua que conforman el sistema de humedales		
Criterio	Descripción	Puntaje
Criterio 2: Actividades desarrolladas en su área de influencia	Este criterio busca establecer el tipo de actividades que se presentan en el lugar en donde se localiza el cuerpo de agua, así como en su área de protección; se espera que las actividades identificadas en el cuerpo de agua y en su ronda hídrica estén enfocadas a las conservación y protección, para ello se espera que los elementos identificados pertenezcan a la categoría de bosques y áreas seminaturales que se menciona en la metodología Corine Land Cover.	Para la puntuación de este criterio fueron definidos los siguientes tres (3) puntajes: i. Territorios Artificializados. Este parámetro se califica con un punto (1). ii. Territorios Agrícolas. Este parámetro se califica con dos puntos (2). iii. Bosques y Áreas Seminaturales. Este parámetro se califica con tres (3).
Criterio 3: Cuenta con declaratoria de protección	La definición de la declaratoria de un elemento ambiental mediante acto administrativo le infiere mayor cantidad de elementos jurídicos de los que le asigna la norma general, puesto que en primer lugar delimita espacialmente la localización específica del cuerpo de agua y en segundo le asigna una reglamentación de usos acorde a sus características. Por esta razón, se esperaría que un escenario ideal, los cuerpos de agua que conforman el sistema de humedales tuvieran declaratoria.	Para la puntuación de este criterio fueron definidos los siguientes tres (3) puntajes: i. No cuenta con declaratoria. Este parámetro se califica con cero (0) puntos. ii. No cuenta con declaratoria, pero tiene estudios técnicos. Este parámetro se califica con un punto (1). iii. Cuenta con Declaratoria. Este parámetro se califica con dos (2) puntos.

Fuente: Municipio de Soacha.

Una vez calificados cada uno de los cuerpos de agua que constituyen el sistema de humedales del municipio de Soacha, se procedió a definir un rango de valores para establecer en que categoría puede agruparse cada uno de ellos; la metodología para definir estos grupos básicamente consistió en totalizar los puntajes asignados luego de evaluar cada uno de los tres criterios mencionados anteriormente; en total fueron definidos un total de cuatro (4) rangos que agrupan desde los humedales que se encuentran altamente amenazados por las actividades que se desarrollan en su entorno y que no tienen una declaratoria que les infiera un mayor grado de protección, hasta los humedales que se encuentran bien conservados y no presentan amenazas que los





pongan en riesgo. De esta manera, fueron definidas las cuatro (4) categorías que se mencionan a continuación:

- Estado Óptimo: Cuerpos de agua cuyo puntaje acumulado luego de aplicar los criterios definidos está en el rango de 7,01 a 8.
- Estado Vulnerable: Cuerpos de agua cuyo puntaje acumulado luego de aplicar los criterios definidos está en el rango de 5,01 – 7.
- En Peligro: Cuerpos de agua cuyo puntaje acumulado luego de aplicar los criterios definidos está en el rango de 3,01 – 5.
- Estado Crítico: Cuerpos de agua cuyo puntaje acumulado luego de aplicar los criterios definidos está es menor o igual a 3.

Luego de aplicar los criterios definidos anteriormente y de calificar cada uno de los elementos que conforma el sistema de humedales del Municipio, ha sido posible obtener los resultados que se presentan a continuación:

Tabla 6. Aplicación de criterios y evaluación del impacto para cada uno de los cuerpos de agua que conforman el sistema de humedales y evaluación del impacto.

Evaluación del Impacto definido para el Sistema de Humedales									
Nombre	Tipo	Criterio 1		Criterio 2		Criterio 3		Estado	
		Tipo de Impacto	Valor	Tipo de Impacto	Valor	Tipo de Impacto	Valor	Valor	Grupo
Humedal Neuta	Humedal	Las coberturas permiten identificar el cuerpo de agua y además permiten inferir que presenta un riesgo por factores externos.	2	Territorios Artificializados.	1	Cuenta con Declaratoria	2	5	En Peligro





Evaluación del Impacto definido para el Sistema de Humedales									
Nombre	Tipo	Criterio 1		Criterio 2		Criterio 3		Estado	
		Tipo de Impacto	Valor	Tipo de Impacto	Valor	Tipo de Impacto	Valor	Valor	Grupo
Humedal Tierra Blanca	Humedal	Las coberturas permiten identificar el cuerpo de agua y además permiten inferir que presenta un riesgo por factores externos.	2	Territorios Artificializados.	1	Cuenta con Declaratoria	2	5	En Peligro
Humedal La Chucua - Puyana	Humedal	Las coberturas permiten identificar el cuerpo de agua y además permiten inferir que presenta un riesgo por factores externos.	2	Territorios Agrícolas	2	No cuenta con declaratoria, pero tiene estudios técnicos	1	5	En Peligro
Humedal La Chucuita (Pantano del Uche 1 y 2)	Humedal	Las coberturas permiten identificar el cuerpo de agua y además permiten inferir que presenta un riesgo por factores externos.	2	Territorios Agrícolas	2	No cuenta con declaratoria, pero tiene estudios técnicos	1	5	En Peligro





Evaluación del Impacto definido para el Sistema de Humedales									
Nombre	Tipo	Criterio 1		Criterio 2		Criterio 3		Estado	
		Tipo de Impacto	Valor	Tipo de Impacto	Valor	Tipo de Impacto	Valor	Valor	Grupo
Humedal Santa Ana	Humedal	Las coberturas permiten identificar el cuerpo de agua y además permiten inferir que presenta un riesgo por factores externos.	2	Territorios Artificializados.	1	No cuenta con declaratoria, pero tiene estudios técnicos	1	4	En Peligro
Humedal Cola de Tierra Blanca	Humedal	Las coberturas identificadas permiten establecer que el cuerpo de agua presenta buen estado de conservación	3	Territorios Artificializados.	1	No cuenta con declaratoria, pero tiene estudios técnicos	1	5	En Peligro
Humedal El Vínculo - Maiporé	Humedal	Las coberturas identificadas permiten establecer que el cuerpo de agua presenta buen estado de conservación	3	Territorios Artificializados.	1	No cuenta con declaratoria, pero tiene estudios técnicos	1	5	En Peligro





Evaluación del Impacto definido para el Sistema de Humedales									
Nombre	Tipo	Criterio 1		Criterio 2		Criterio 3		Estado	
		Tipo de Impacto	Valor	Tipo de Impacto	Valor	Tipo de Impacto	Valor	Valor	Grupo
Humedal Tibanica	Humedal	Las coberturas permiten establecer que el cuerpo de agua ya no existe.	0	Territorios Artificializados.	1	No cuenta con declaratoria, pero tiene estudios técnicos	1	2	Estado Crítico
Humedal Bosatama 4 - Meandro Ogamora	Humedal	Las coberturas permiten identificar el cuerpo de agua y además permiten inferir que presenta un riesgo por factores externos.	2	Territorios Agrícolas	2	No cuenta con declaratoria	0	4	En Peligro
Humedal Bosatama 5	Humedal	Las coberturas identificadas permiten establecer que el cuerpo de agua presenta buen estado de conservación	3	Bosques y Áreas Seminaturales	3	No cuenta con declaratoria	0	6	Vulnerable





Evaluación del Impacto definido para el Sistema de Humedales									
Nombre	Tipo	Criterio 1		Criterio 2		Criterio 3		Estado	
		Tipo de Impacto	Valor	Tipo de Impacto	Valor	Tipo de Impacto	Valor	Valor	Grupo
Meandro del Río Bogotá 1 y 4 - Indumil (Meandro Canoas -	Meandro	Las coberturas permiten identificar el cuerpo de agua y además permiten inferir que presenta un riesgo por factores externos.	2	Territorios Agrícolas	2	No cuenta con declaratoria, pero tiene estudios técnicos	1	5	En Peligro
Laguna Estacional de Venculo	Laguna	Las coberturas permiten identificar el cuerpo de agua, pero denotan que el elemento presenta un alto grado de pérdida de cobertura	1	Territorios Agrícolas	2	No cuenta con declaratoria	0	3	Estado Crítico

Fuente: Municipio de Soacha.

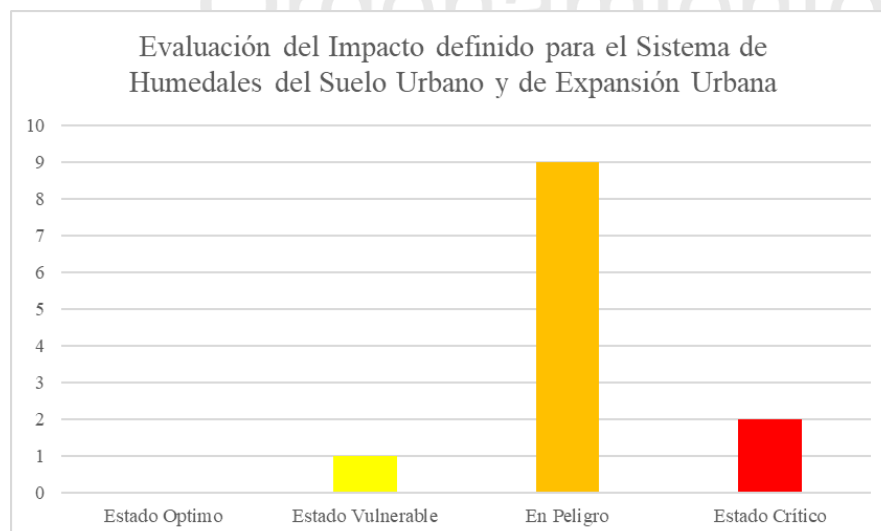


Figura 4. Representación gráfica de la cantidad de humedales en suelo urbano y de expansión urbana según su categorización.

Fuente: Municipio de Soacha.





Como se observa en la tabla y grafica anterior, dentro del área urbana y de expansión urbana no existen humedales con un estado óptimo, y solo existe 1 vulnerable que se encuentra adyacente al río Bogotá en un suelo que a la fecha de formulación es rural. Por otra parte, en estas áreas el estado principalmente es En Peligro, lo que indica principalmente grandes presiones antrópicas. Por parte de los elementos en estado crítico, se identifican como la Laguna Estacional del Vinculo, el cual al ser un cuerpo de agua intermitente y que se encuentra en un área que cuenta con trámites de licencia urbana se encuentra altamente vulnerable a desaparecer, por lo cual debe ser protegida con prontitud; en cuanto al segundo elemento en estado crítico, el Humedal Tibanica, cuya extensión se encuentra en mayor proporción en la ciudad de Bogotá se encuentra bajo presión dentro del municipio debido a la gran cantidad de disposición de residuos sólidos y escombros, ya que las actividades urbanas que se desarrollan en los predios vecinos al sector se concentran principalmente en actividades de reciclaje.

Con la anterior priorización se espera que las actuaciones de protección se desarrollen según la categorización realizada así:

- Humedales categorizados en **Estado Crítico**: Aplicación de proyectos en el **Corto Plazo**.
- Humedales categorizados **En Peligro**: Aplicación de proyectos en el **Corto Plazo**.
- Humedales categorizados en Estado Vulnerable: Aplicación de proyectos en el **Mediano Plazo**.
- Humedales categorizados en **Estado Óptimo**: Aplicación de proyectos en el **Largo Plazo**.



2.1.1.2. RONDA HÍDRICA DE DRENAJES

Los cuerpos de agua son elementos vivos que presentan constantes variaciones y que sirven como corredores ecológicos y conectores ambientales, permitiendo la conexión entre los elementos que conforman la estructura ecológica principal del territorio; como es del conocimiento general, los cuerpos de agua se ven directamente influenciados por las temporadas del año (fenómeno del niño, fenómeno de la niña, etc.), presentando una variación en su flujo y caudal, razón que implica que en algunos momentos un cuerpo de agua tenga un cauce mucho mayor al permanente (Universidad Nacional, 2018).

Para el caso del suelo urbano, estos elementos se convierten en corredores de vida que integran los elementos de la estructura ecológica principal. No obstante, las actividades urbanas han hecho que dentro de esta clase de suelo los elementos loticos se hayan invisibilizado, dando poco lugar para su recorrido y en muchas ocasiones convirtiéndolos en una amenaza latente para la población.

La red de drenajes dentro del suelo urbano y de expansión del presente POT identifica los principales cuerpos de agua loticos, los cuales en su mayoría de casos ya tienen definida la ronda hídrica por parte de la autoridad ambiental. Los cuerpos de agua que





cuentan con declaratoria de su ronda de protección son el *Río Bogotá (Acuerdo 017 de 2009)*, el *Río Soacha (Resolución 1278 de 2016)* y *Quebrada Tibanicá en sus cuencas Alta y Baja (Resolución 2537 de 2015 y Resolución 2536 de 2015)* y el *Río Balsillas (Resolución 1804 de 2015)*. En primer lugar, el río Bogotá el cual bordea el costado occidental del perímetro urbano ha sido protegido desde el plan de ordenamiento territorial del año 2000, con lo cual, su declaratoria precisó el área de ronda hídrica del mismo, reforzando su condición de protección. El mismo caso es el del río Soacha, al cual el POT del año 2000 ya había protegido y se precisó mediante su declaratoria, no obstante, este cuerpo de agua ha sido vulnerado históricamente por las actividades urbanas, siendo el cuerpo de agua que transita de sur a norte en el centro de la ciudad. En el caso de la quebrada Tibanica, tiene la particularidad de que solo se acotó la ronda de protección de las cuencas alta y baja, dejando sin declaratoria su sector medio, el cual se ve interrumpido por la canalización de su cauce bajo la autopista sur. Este sector medio también llamado Canal Claro, cuenta con su ronda parcialmente ocupada, por lo cual debe ser objeto prioritario de recuperación. También es importante mencionar que la quebrada Tibanica en su parte alta ha sido acotada con parte del extinto embalse Terreros, un cuerpo de agua artificial.

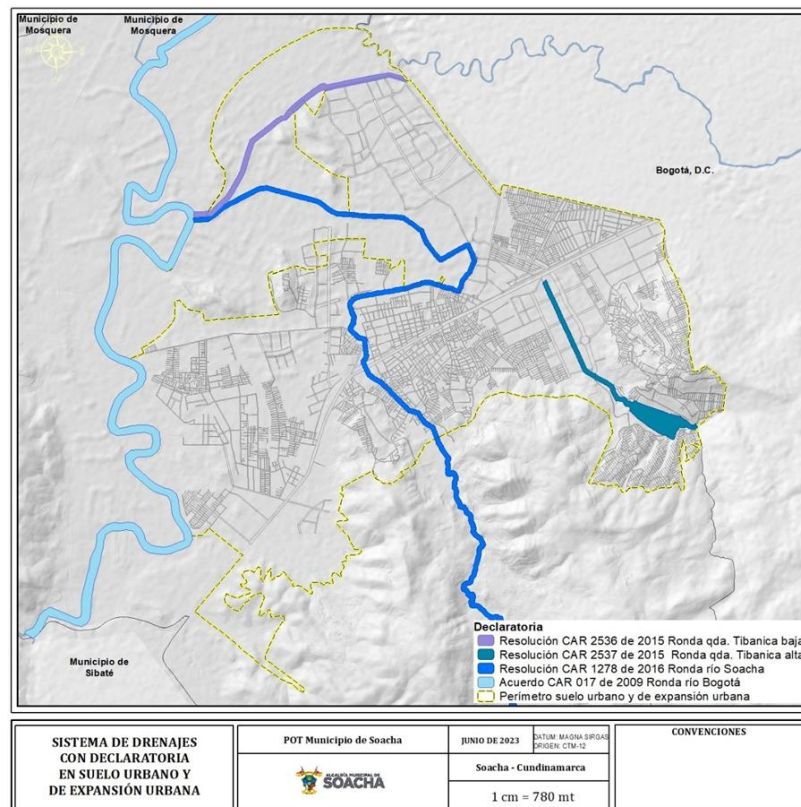


Figura 5. Sistema de drenajes con declaratoria de ronda de protección en suelo urbano y de expansión urbana.

Fuente: Municipio de Soacha





Los anteriores cuerpos hídricos hacen parte fundamental de la estructura ecológica principal en el suelo urbano, esto debido a que se cuenta con una delimitación precisa de su ronda de protección ambiental. Lo anterior no excluye a los demás cuerpos loticos de hacer parte de los elementos de importancia ambiental, ya que estos cuerpos de agua tendrán que ser debidamente acotados por la autoridad ambiental para reconocer a precisión su ronda de protección.

Dentro de los cuerpos de agua naturales sin declaratoria en suelo urbano y de expansión urbana se destaca el río Tunjuelo, el cual es el límite físico del municipio de Soacha con la Ciudad de Bogotá y es el límite oriental de la expansión urbana del norte de la ciudad. Además de este se destaca el canal Luis Carlos Galán en la comuna 4, el cual ha sido altamente presionado por la urbanización informal de la comuna y las escorrentías de Ciudadela Sucre, las cuales, a pesar de ser áreas de cesión de la urbanización, han venido siendo objeto de ocupación informal.

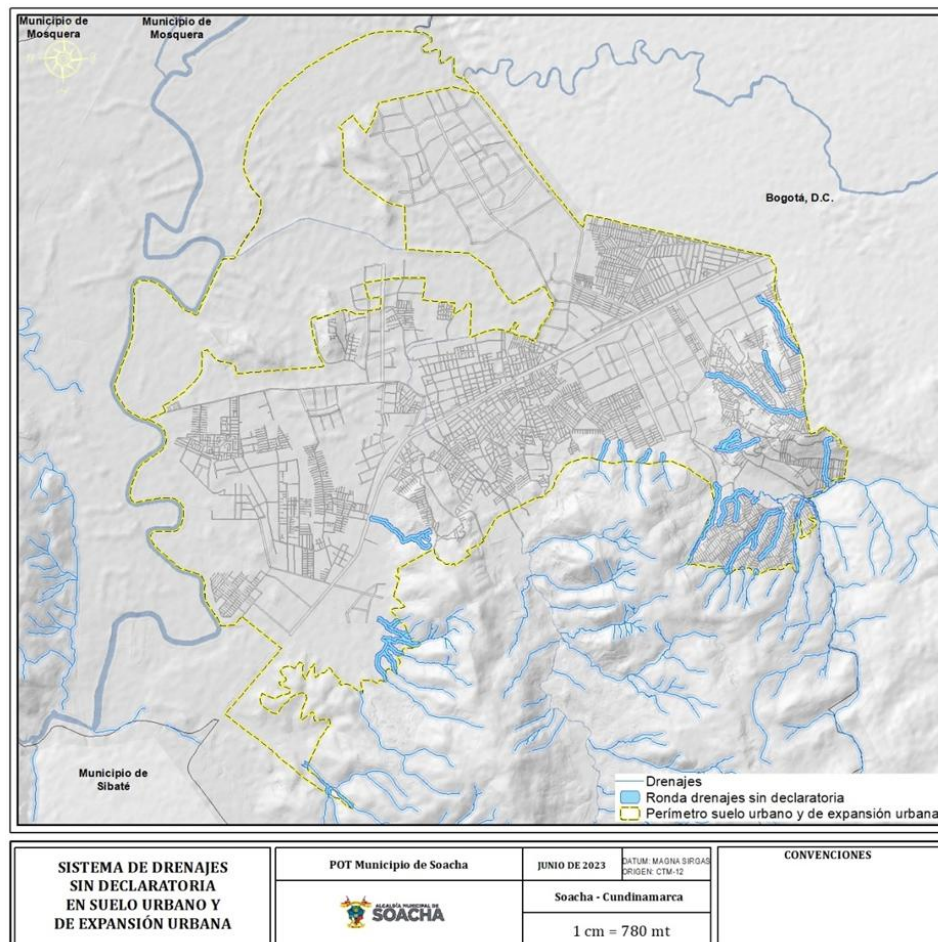


Figura 6. Sistema de drenajes sin declaratoria en suelo urbano y de expansión urbana.

Fuente: Municipio de Soacha





Si bien los anteriores drenajes sin declaratoria no se integran totalmente a la estructura ecológica principal, con el fin de garantizar su conservación y protección, se definen las siguientes estrategias para materializar la conservación de estos cuerpos de agua dentro del plan de ordenamiento territorial:

- a. Se reconoce la reglamentación definida para estos cuerpos de agua asignada en el Acuerdo CAR 016 de 1998, la cual se describe en el Acuerdo que adopta la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha.
- b. El municipio ha realizado un ejercicio de precisión cartográfica de los cuerpos de agua identificados por el IGAC haciendo uso de insumos detallados generados para todo el Municipio; no obstante, esta información deberá ser validada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, por lo que en el corto plazo el Municipio deberá adelantar las respectivas actuaciones para que esta capa sea validada atendiendo las exigencias establecidas para tal fin. Como complemento a esta acción Se definirá un proyecto enfocado en la validación de los drenajes que tienen jurisdicción en el Municipio de Soacha el cual estará encabezado por el Municipio y en el cual se pedirá apoyo técnico a la CAR.
- c. Se establece la obligatoriedad de que cualquier intervención que se realice en suelo urbano y de expansión urbana tenga en cuenta los planos del Sistema Hídrico Suelo Urbano que hace parte de la cartografía del POT, para identificar posibles afectaciones derivadas por la presencia de drenajes que generen afectaciones al desarrollo del proyecto; en caso de que se identifiquen drenajes reconocidos por el IGAC se exigirá al desarrollador la elaboración de la modelación del cuerpo de agua que tiene influencia en el proyecto a partir de la cual se aplicará su ronda hídrica.

Los propietarios de predios o desarrolladores de proyectos que tengan objeciones respecto al trazado de un cuerpo de agua o su ronda de protección podrán presentar los estudios pertinentes que permitan respaldar su posición; estos estudios serán revisados por el Municipio y elevados a la autoridad competente para que se tome la decisión respectiva; hasta tanto no se haya pronunciado la respectiva autoridad el Municipio mantendrá la afectación que genere el cuerpo de agua.

2.1.2. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PARA EL MEJORAMIENTO DEL HÁBITAT

Los denominados *Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat* corresponden a la segunda categoría que, junto con las *Áreas de Conservación y Protección Ambiental – Estructura Ecológica Principal*, conforman las Áreas del Soporte Ambiental del Territorio del municipio de Soacha. Los elementos que la conforman hacen referencia a aquellas áreas que, sin ser consideradas suelo de protección, prestan algún soporte al mejoramiento del hábitat del Municipio, a su adaptación al cambio climático,





al aprovechamiento de las condiciones paisajísticas del territorio, a la amortiguación de la transición entre las actividades del suelo urbano y rural, y al objetivo de lograr articular la estructura ecológica principal con el sistema de espacio público, siendo de esta manera el medio para superar los efectos de ruptura en el suelo urbano generados por el proceso de urbanización sobre la conectividad ambiental. Si bien estos servicios complementarios trascienden el suelo urbano, los cuales sirven también como transición entre las actividades urbanas y las rurales, en este documento solo se hablará de los que se encuentran dentro de la clasificación de suelo urbano y de expansión urbana. Los demás elementos que componen esta categoría se encuentran en el documento de componente General del presente POT.

En suelo urbano y de expansión, las categorías existentes son los mega parques de la vida, subdivididos en los parques del hábitat y los parques de importancia arqueológica, los corredores de hábitat conectados a la estructura ecológica, el Jardín Botánico, Los elementos constitutivos del parque lineal del río Bogotá, y los Cerros de Importancia Paisajística.

Algunos de los elementos presentados presentan superposiciones, por lo cual, la contabilización de las áreas fuera de estas superposiciones se puede resumir en la siguiente tabla:

Tabla 7. Áreas de Conservación y Protección ambiental - Estructura Ecológica Principal Urbana.

Soporte Ambiental y del Hábitat del Territorio - Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat del Municipio de Soacha								
Categoría	Subcategoría	Sub - Subcategoría	Nombre Elemento de la Estructura Ecológica Principal	Código	Áreas Complementarias de Soporte Ambiental DESCONTANDO Superposiciones			
					Área en Suelo de Expansión (Ha)	Área en Suelo Urbano (Ha)	Área Total (Ha)	% Urbano y expansión
Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat	Mega Parques de La Vida	Parques del Hábitat	Parque del Hábitat La Chucua	MPHLC	76,825	6,955	83,780	2,169%
			Parque del Hábitat La Niebla	MPHLN	16,485	45,061	61,545	1,594%
		Parques de Importancia Arqueológica	Parque de Importancia Arqueológica Bosque de San Mateo (Santa Rita)	PIASM	0,000	15,005	15,005	0,389%





Soporte Ambiental y del Hábitat del Territorio - Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat del Municipio de Soacha								
Categoría	Subcategoría	Sub - Subcategoría	Nombre Elemento de la Estructura Ecológica Principal	Código	Áreas Complementarias de Soporte Ambiental DESCONTANDO Superposiciones			
					Área en Suelo de Expansión (Ha)	Área en Suelo Urbano (Ha)	Área Total (Ha)	% Urbano y expansión
	Subtotal				93,309	67,021	160,330	4,151%
	Corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica		CHCEE Río Bogotá	CHRB	36,204	43,444	79,648	2,062%
			CHCEE Río Soacha	CHRS	11,266	0,000	11,266	0,292%
			CHCEE Quebrada Tibanica	CHQT	8,011	0,000	8,011	0,207%
			CHCEE Río Tunjuelo	CHRT	2,031	0,000	2,031	0,053%
	Subtotal				57,511	43,444	100,956	2,614%
	Jardín Botánico Tierra Negra		Jardín Botánico Tierra Negra	JBT	0,000	19,887	19,887	0,515%
	Subtotal				0,000	19,887	19,887	0,515%
	Parque Lineal del Río Bogotá	Áreas Multifuncionales y/o de Inundación Controlada	Meandro Canoas Indumil	PLMC	29,814	5,353	35,166	0,911%
		Parques Urbanos	Parque San Nicolás	PLSN	0,000	4,739	4,739	0,123%
		Senderos Ecológicos	Sendero del Río Bogotá	SRB	0,709	0,854	1,563	0,040%





Soporte Ambiental y del Hábitat del Territorio - Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat del Municipio de Soacha								
Categoría	Subcategoría	Sub - Subcategoría	Nombre Elemento de la Estructura Ecológica Principal	Código	Áreas Complementarias de Soporte Ambiental DESCONTANDO Superposiciones			
					Área en Suelo de Expansión (Ha)	Área en Suelo Urbano (Ha)	Área Total (Ha)	% Urbano y expansión
	Subtotal				30,523	10,946	41,468	1,074%
	Cerros de Importancia Paisajística	Cerro de Bosatama-La Chacua	Cerro de Bosatama-La Chucua (Coclí)	IPCB	0,450	0,051	0,502	0,013%
		Cerro de San Mateo.	Cerro de San Mateo	IPCS	0,000	2,798	2,798	0,072%
		Cerro de La Veredita.	Cerro de La Veredita	IPCV	5,672	17,051	22,723	0,588%
		Cerros de Tierra Negra	Cerro La Chucuita - Bochica	IPBO	0,000	0,031	0,031	0,001%
			Cerro La Chucuita - Iza	IPIZ	0,000	0,023	0,023	0,001%
			Cerro La Chucuita - Bacatá	IPBC	8,280	0,000	8,280	0,214%
	Subtotal				14,402	19,955	34,357	0,890%
	Total				195,745	161,254	356,999	9,244%

Fuente: Municipio de Soacha.

Una vez descontadas las áreas se tiene que los mega parques de la vida, compuestos por los parques del hábitat de La Chucua y La Niebla y el parque de importancia arqueológica Bosque de San Mateo poseen 160,330 hectáreas, los Corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica asociados a los ríos Bogotá, Soacha, Tunjuelo y Quebrada Tibanica cuentan con un área de 100,956, el Jardín Botánico con 19,887 hectáreas, los elementos del parque lineal del río Bogotá con 41,468 hectáreas y los





cerros de importancia paisajística con 34,357 hectáreas, los cuales en conjuntos abarcan una extensión de 356,999 hectáreas en suelo urbano y de expansión, que corresponden al 9,244% del total de estas clases de suelo.

2.1.2.1. MEGA PARQUES DE LA VIDA

Los Mega Parques de la vida son elementos proyectados como áreas libres públicas, predominantemente arborizadas localizadas en suelo urbano, expansión urbana o en suelos rurales que inciden en el desarrollo urbano, destinadas a la recreación y el esparcimiento pasivo, contemplativo y/o activo, y a la generación y preservación de valores paisajísticos y patrimoniales, articulados al sistema de espacio público, de manera que sirvan como soporte en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, y además garanticen el cuidado de los elementos paisajísticos que los conforman y permitan generar una transición armónica entre el suelo urbano y el suelo rural.

- a. **Parques del Hábitat:** Son áreas públicas destinadas a la recreación activa y pasiva y a la generación y preservación de valores paisajísticos localizados en suelo urbano y expansión urbana, que cuentan con un área igual o superior a 10 hectáreas, constituyéndose en parques regionales; en estos parques confluyen diferentes elementos que configuran un sistema articulado entre elementos de la estructura ecológica principal, elementos de importancia paisajística como cerros y áreas para el desarrollo de espacio público efectivo; cada uno de los elementos que conforman estos parques constituyen un sistema armónico a nivel de conservación, contemplación y recreación que se complementa, pero que debe ser manejado de manera diferenciada atendiendo sus características; La localización de estos parques es estratégica puesto que su ubicación permite atender necesidades de la población a nivel de espacio público en suelos que en la actualidad ya se encuentran desarrollados y que a futuro lo estarán. Los Parques del Hábitat están conformados por:

- **Mega Parque del Hábitat La Chucua:** Ubicado sobre la vía Indumil, sobre suelos de expansión urbana de las comunas 1. Compartir y 2. Centro, y sobre suelos rurales de la vereda Bosatama, tiene una superficie de 83,78 hectáreas que incluyen el cerro del Coclí.
- **Mega Parque del Hábitat de La Niebla,** Localizado en parte en la Comuna 7 - Ciudad Verde en suelos que fueron de expansión urbana y se desarrollaron durante la vigencia del plan de ordenamiento, y en parte en suelos de expansión urbana proyectados en el modelo de ocupación del territorio; tiene una superficie de 61,55 hectáreas.



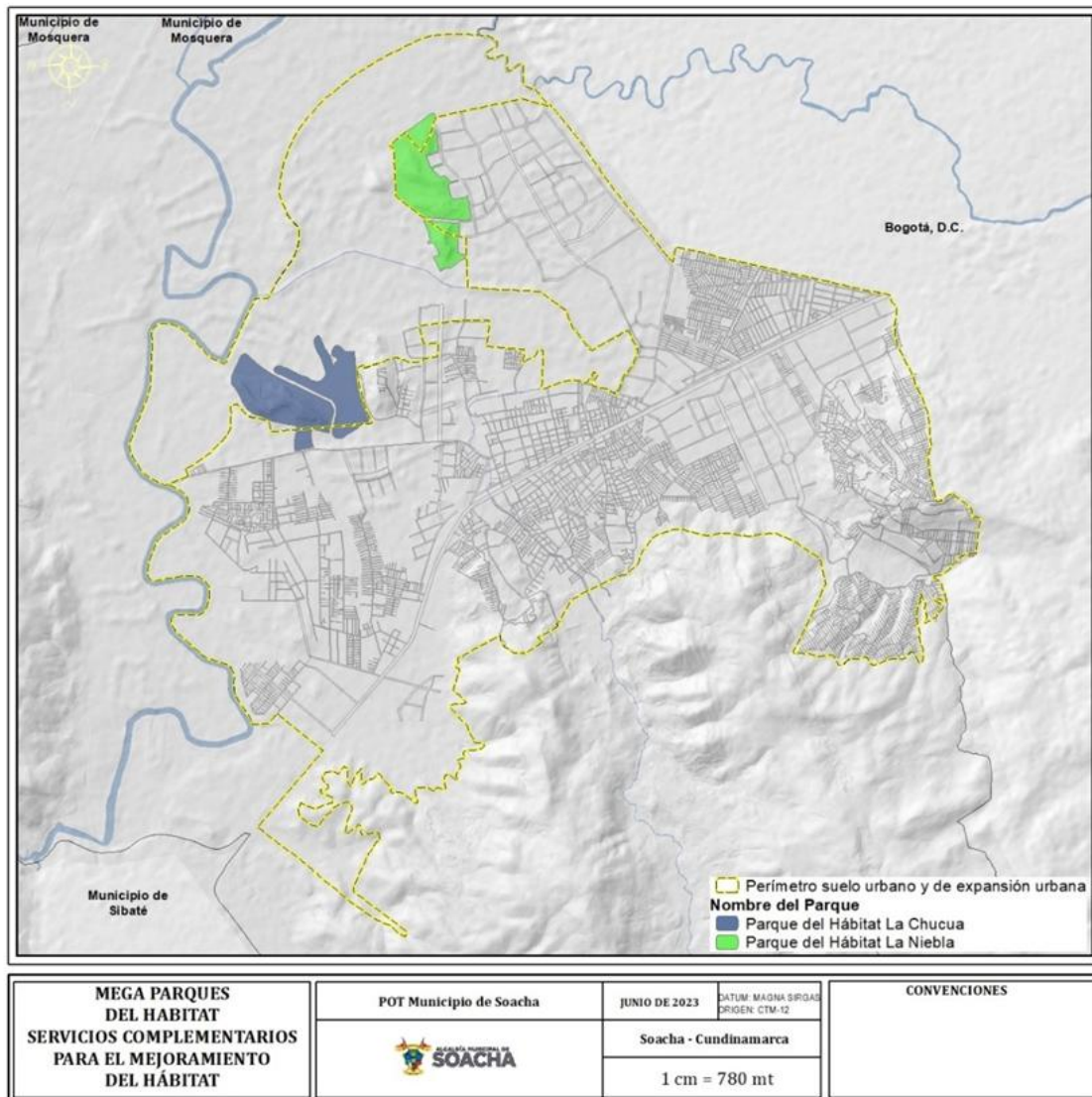


Figura 7. Mega parques del hábitat en suelo urbano y de expansión urbana.

Fuente: Municipio de Soacha

- b. **Parques de Importancia Arqueológica:** Son áreas públicas que han sido declarados sitios arqueológicos y que por sus valores paisajísticos cumplen también la función de ser parte de los Mega Parques de La Vida.
- **Parque de Importancia Arqueológica Bosque de San Mateo (Santa Rita):** Localizado en el extremo sur de la avenida Terreros, en el suelo urbano de la comuna 5. Cazucá y en el suelo rural de la vereda Panamá; tiene una superficie de 41,15 hectáreas.



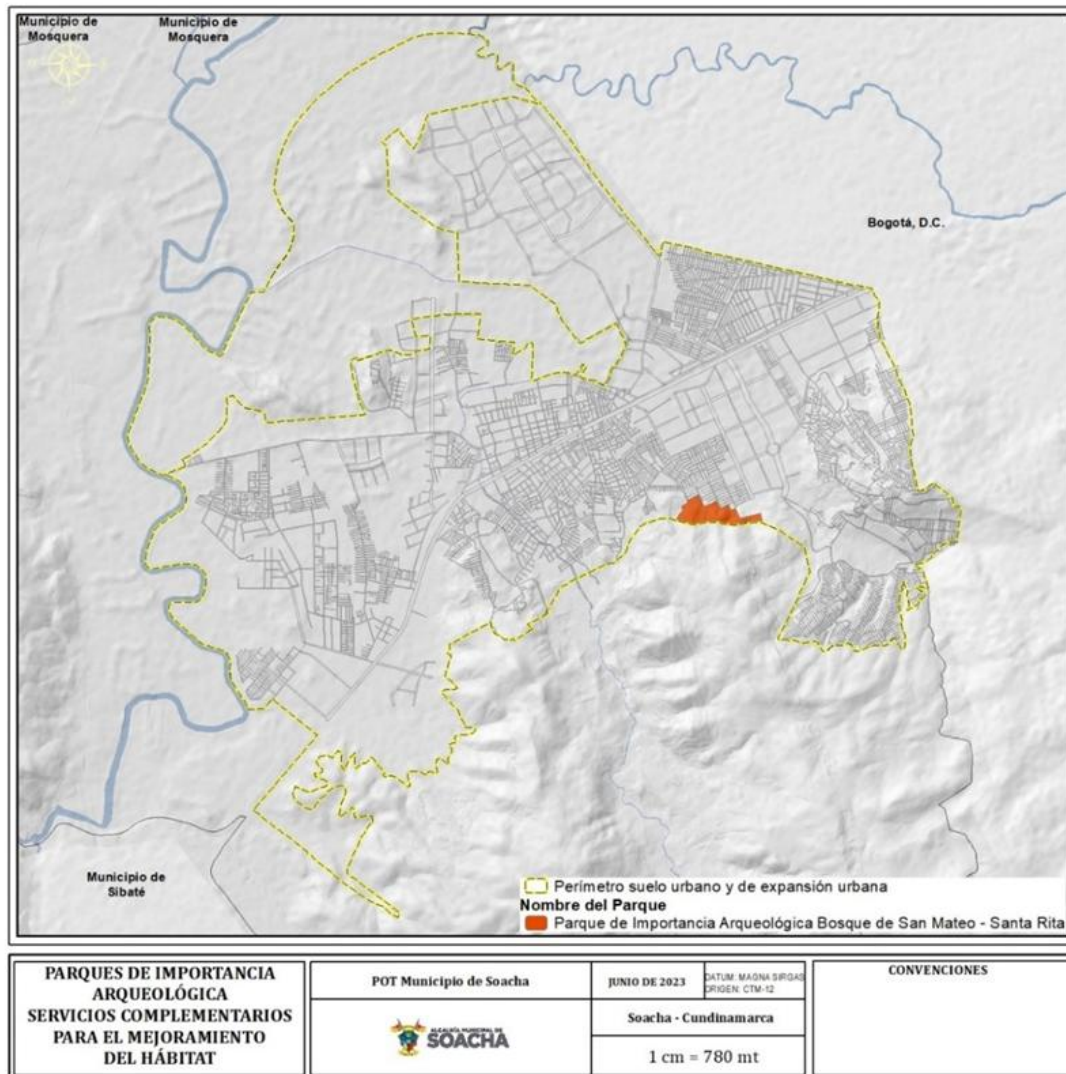


Figura 8. Parques de importancia arqueológica en suelo urbano y de expansión urbana.

Fuente: Municipio de Soacha

2.1.2.2. CORREDORES DE HÁBITAT CONECTADOS A LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA (CHCEE)

Son zonas lineales destinadas al reverdecimiento y a la oferta de espacio público que se encuentran localizadas en una franja lineal paralela a cada lado de las rondas hidráulicas que hacen parte de la estructura ecológica principal del Municipio y que por tanto son elementos estructurantes del sistema ambiental, permitiendo la conexión entre diferentes elementos de las áreas de conservación y protección ambiental conformado corredores ambientales.





Estos elementos son de importancia estratégica puesto que permiten generar una transición – amortiguación entre la zona de ronda de estos cuerpos de agua y los usos que se proyectan generar en su entorno, y además permiten aumentar las áreas disponibles para disminuir el déficit de espacio público del Municipio; Al respecto es importante mencionar lo siguiente:

- a. Los CHCEE. constituyen elementos de primer orden en la estructuración de la ciudad y en la armonización de la dimensión ambiental en el Sistema de Espacio Público.
- b. El proyecto paisajístico y recreativo del desarrollo urbano deberá dotar la zona de arborización, senderos, iluminación, mobiliario, puentes y/o elementos de conectividad segura necesarios para comunicar la franja con la estructura urbana del proyecto.
- c. Los CHCEE no podrán ser rellenados, ni sobre ellas edificarse construcción alguna diferente a las necesarias para el desarrollo de los usos principal, compatible y condicionados, ni destinarse a usos diferentes a los establecidos, excepto de los sistemas vial, de transporte, servicios públicos y de los equipamientos urbanos de seguridad.

Los CHCEE se podrán contabilizar como parte de las cesiones urbanísticas correspondientes a parques y zonas verdes hasta un máximo del 50% de las áreas exigidas en el proceso de urbanización o Plan Parcial y en una proporción de 1 a 2, es decir por cada metro de obligación de cesión obligatoria se deberán ceder 2 metros en el corredor. El 50% restante podrá ser incluido y entregado dentro del reparto de cargas y beneficios a valor catastral, como cesión adicional por edificabilidad

La franja lineal definida para los *Corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica* que será aplicada de manera diferenciada a cada uno de los cuerpos de agua que las conforman se menciona a continuación:

- a. **Río Bogotá.** Conformado por una franja paralela de 120 metros a cada lado de la ronda hídrica del río Bogotá definida mediante el Acuerdo 017 de 2009 en todas las clases de suelo a excepción de la del centro poblado El Charquito cuya área de Corredores de Hábitat Conectado a la Estructura Ecológica, será desde la ronda hídrica del río hasta la avenida Soacha San Antonio del Tequendama. Esta zona representa un área de suelo destinada al desarrollo de obras de protección y amortiguación hídrica, la oferta de espacio público y la articulación y fortalecimientos de los ecosistemas.
- b. **Río Soacha.** principal elemento de la estructura ecológica que conecta el área rural y el área urbana permitiendo la conformación de un importante corredor ambiental entre la zona sur y suroriental del Municipio de Soacha con la norte y noroccidental; la recuperación del río Soacha y su ronda debe recibir especial atención dada su importancia. El CHCEE definido para este cuerpo de agua está conformado por una franja paralela a su ronda hidráulica de 15 metros, la cual se declarada mediante Resolución 1804 de 2015; esto corredor se aplicará únicamente al interior de los suelos de expansión.



- c. **Quebrada Tibanica.** Principal elemento de la estructura ecológica que conecta la Comuna 4 – Cazucá con la zona rural, la recuperación de la quebrada Tibanica y su ronda debe recibir especial atención. Este corredor está conformado por una franja paralela a su ronda hidráulica de 15 metros que se aplicará únicamente al interior de los suelos de expansión. Este cuerpo de agua tiene declarada su parte alta y baja mediante las resoluciones Resolución 2537 de 2015 y Resolución 2536 de 2015.
- d. **Río Tunjuelo.** Conformada por una franja paralela medidos perpendicularmente a lado y lado a partir de su ronda hidráulica de 15 metros en suelos de expansión urbana; este cuerpo de agua no tiene declaratoria.

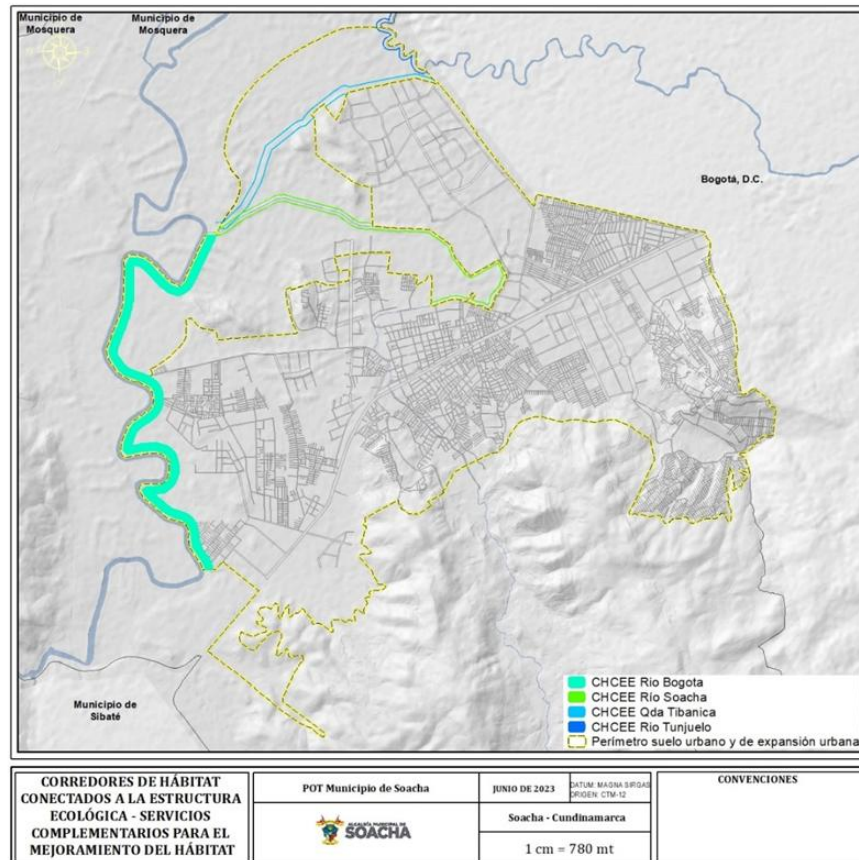


Figura 9. CHCEE en el suelo urbano y de expansión urbana.

Fuente: Municipio de Soacha

2.1.2.3. JARDÍN BOTÁNICO TIERRA NEGRA

La administración municipal en cabeza de la Secretaría de Ambiente, Minas, Desarrollo Rural y Protección Animal y la Secretaría de Infraestructura y Valorización Municipal, desarrollaran los estudios para la construcción del jardín botánico municipal, como un





espacio para el reverdecimiento de la ciudad, la recreación pasiva y la contemplación, según las especificaciones y condiciones de cubrimiento establecidas en el plan de silvicultura del municipio.

Este proyecto se localizará en su totalidad al interior de la Cabecera Municipal de Soacha, específicamente en la Comuna 3 – La Despensa; El Jardín Botánico Tierra Negra ocupará una extensión de 19,89 hectáreas y estará interconectado con el *Corredor de Hábitat Conectado a la*

Estructura Ecológica de la quebrada Tibanicá. Esta área tendrá garantizado el acceso a la población gracias al sistema vial proyectado que se plantea en el modelo de ocupación del territorio, teniendo influencia directa en el proyecto la denominada Avenida Las Torres. La espacialización de este proyecto al interior del suelo urbano, así como su armonización con la quebrada Tibanicá se presenta a continuación:

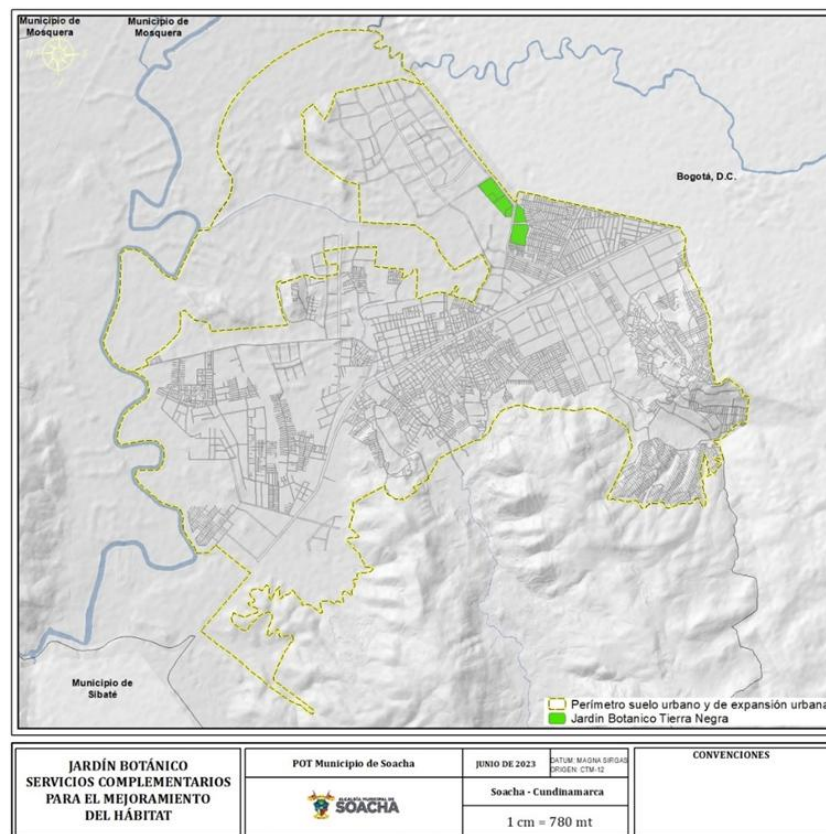


Figura 10. Localización del proyecto Jardín Botánico Tierra Negra en el contexto urbano.

Fuente: Municipio de Soacha





2.1.2.4. PARQUE LINEAL DEL RÍO BOGOTÁ

El parque lineal del Río Bogotá es una iniciativa encabezada por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR cuyo fin es aprovechar la cuenca media del Río Bogotá para establecer espacios físicos multifuncionales habilitados para el uso público y turismo de naturaleza con fines recreativos, de esparcimiento y de educación ambiental, protección de las riberas, senderos ecológicos, mejora en la calidad del agua y calidad del aire de cauces cercanos a estos espacios, protección de la vida silvestre y que al tiempo sirvan como áreas de inundación controlada, para lo cual la CAR ha identificado y adquirido predios para consolidar un conjunto de áreas multifuncionales que harán parte del Parque Lineal río Bogotá (CAR, 2018); Inicialmente, el Parque Lineal del Río Bogotá fue adoptado por el Acuerdo 037 de 2018. *"Por medio del cual se crea el Parque Lineal río Bogotá y se dictan otras disposiciones"*, y posteriormente fue modificado por el Acuerdo 009 de 2019. *"Por el cual se modifica para aclarar el Acuerdo CAR número 37 de 2018, que crea el Parque Lineal río Bogotá y se dictan otras disposiciones"*, incluyendo los denominados componentes esenciales del Parque Lineal conformados por i). Áreas Multifuncionales y/o de Inundación Controlada y ii). Parques Urbanos; adicionalmente, el Municipio incluyó dentro de los elementos que conforman este proyecto los denominados senderos ecológicos, los cuales hace referencia a un conjunto de senderos construidos en la ribera del Río Bogotá paralelos a su cauce y que están definidos como parte del Parque Lineal de acuerdo a lo definido en el Artículo 7 de 2018. Al interior del Municipio de Soacha se han definido un conjunto de proyectos pertenecientes a este proyecto del orden regional que se prevén como elementos dinamizadores de las actividades que se pueden desarrollar en el Municipio y que además mejorarán el entorno en las zonas ribereñas del Río Bogotá.

En total, son dos los elementos definidos en el Parque Lineal del Río Bogotá con influencia en el suelo urbano y de expansión urbana del Municipio de Soacha, denominados Meandro Canoas – Indumil y el Parque San Nicolás. Adicionalmente, se define un quinto elemento definido como Sendero del Río Bogotá, todos estos elementos se encuentran localizados sobre la ronda del Río Bogotá.

- a. **Meandro Canoas – Indumil:** Ubicado a aproximadamente 13 km desde la desembocadura del río Tunjuelo en el río Bogotá, es uno de los meandros del antiguo cauce del río Bogotá, que actualmente cuenta con una dinámica ecológica distinta a la de su origen; la corriente hoy en día es de tipo lentico, con una composición vegetal similar a la que tienen los ecosistemas de humedal de la Sabana de Bogotá. Probablemente por las dinámicas hídricas, las plantas lograron establecerse y desarrollarse. El meandro cuenta con una extensión 35,32 hectáreas. Localizado también en Soacha entre las abscisas K8+100 y K8+300, en el cruce sobre el río Bogotá de la vía que de Soacha conduce a Mondoñedo. Su topografía es plana y cubierta de pastos. La madre vieja recibe las aguas residuales de una estructura de tratamiento de un conglomerado urbano asentado en su extremo oriental, las que son entregadas en su otro extremo al cauce del río Bogotá.
- b. **Parque San Nicolás, Municipio de Soacha:** El parque Lineal San Nicolás lineal de casi de 600 metros de longitud y 4,74 ha, se diseñó estratégicamente para cambiar significativamente la apropiación y el imaginario de los habitantes sobre el río Bogotá. El programa de usos ajustados para los diferentes tipos de usuarios





de diferentes edades: Tiene un parque infantil, canchas de fútbol y canchas múltiples, zona para skateboard y un parque para la tercera edad con juegos biosaludables. Posee un circuito peatonal y una serie de miradores que permiten la interacción con el río Bogotá y con el paisaje circundante, así como vegetación y palmas en su mayoría de especies nativas, que permiten una renovación urbanística y paisajística de esta zona de ronda Hidráulica.

- c. **Sendero del Río Bogotá:** Tal como lo establece el Artículo 5 de la declaratoria del Parque Lineal, se genera la obligación de "(...) *Incluir como componente esencial del Parque Lineal río Bogotá, la red de senderos que a la fecha viene ejecutando en primera fase la entidad en una extensión de más de 40 kilómetros, al igual que los demás espacios recreo deportivos y servicios complementarios que la entidad decida desarrollar en las siguientes fases, los cuales incluirán, entre otros: senderos para peatones y bicicletas, miradores, estaciones de descanso, mobiliario, muelles, baterías sanitarias, y demás servicios complementarios al parque (...)*".

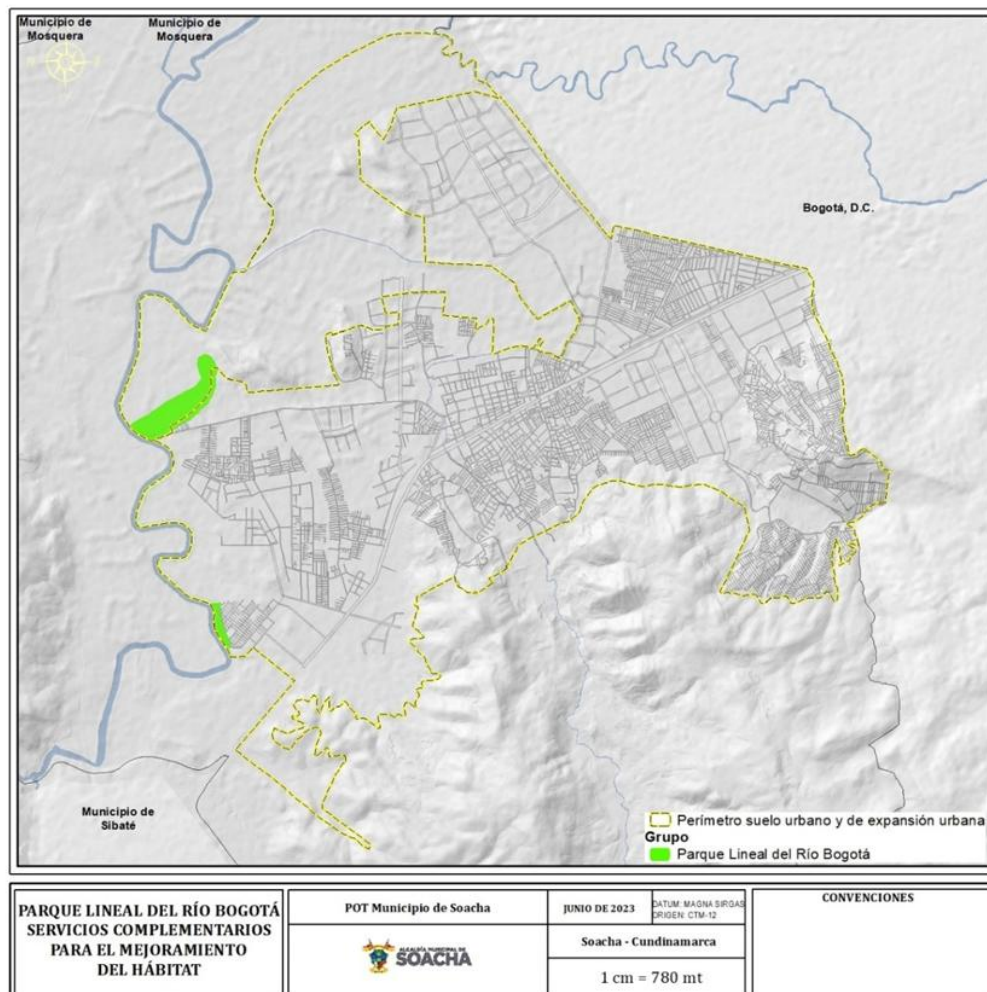




Figura 11. Elementos del parque lineal del río Bogotá en suelo urbano y de expansión urbana.

Fuente: Municipio de Soacha

2.1.2.5. CERROS DE IMPORTANCIA PAISAJÍSTICA

El territorio municipal posee elementos de origen geomorfológico que resaltan en el paisaje municipal, algunos de los cuales se encuentran en la zona plana del valle aluvial del río Bogotá en la vereda Bosatama y que se ven inmersos en las áreas de desarrollo futuro planteado en el presente POT. Estos elementos con alto valor paisajístico, cultural y vivencial los hacen áreas objeto de especial manejo, que debido a su ubicación respecto al desarrollo urbano se deben integrar a la ciudad de tal manera que sirvan de soporte al medio ambiente y aporten a la disminución del déficit de espacio público efectivo. A continuación, se presentan gráficamente estos elementos en el contexto de los suelos urbanos y de expansión.



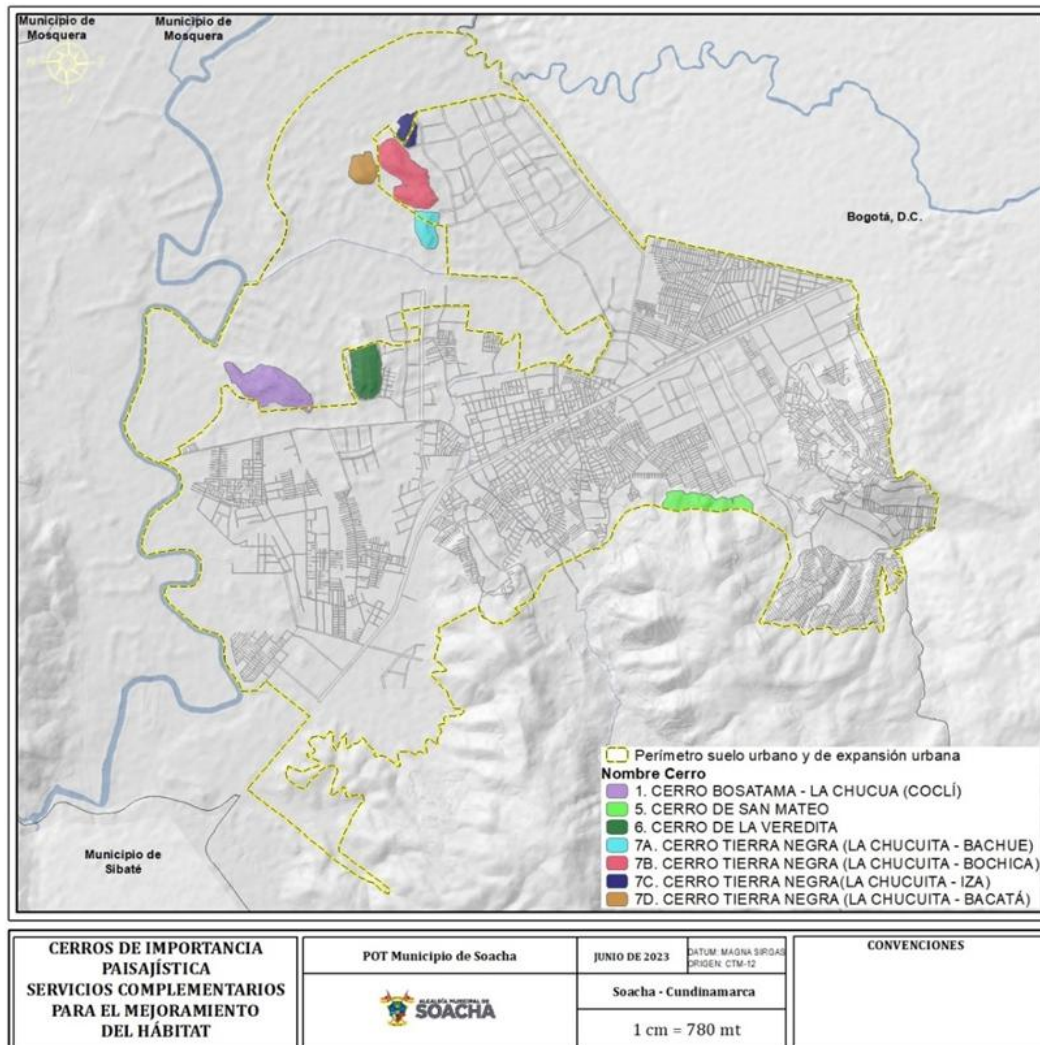


Figura 12. Cerros de importancia paisajística en suelo urbano y de expansión urbana.

Fuente: Municipio de Soacha

2.1.2.6. ZONAS VERDES DE COMPLEMENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

Estas zonas complementan el soporte ambiental del municipio pues cuentan con áreas de reverdecimiento y arbolado. Estos elementos se encuentran asociados al sistema vial y su localización dependerá del diseño del perfil vial; en todo caso, se exigirá que todo desarrollo vial cuente como mínimo con zonas verdes y carriles para ciclorutas; en la siguiente imagen se espacializa esquemáticamente la distribución de estas zonas.



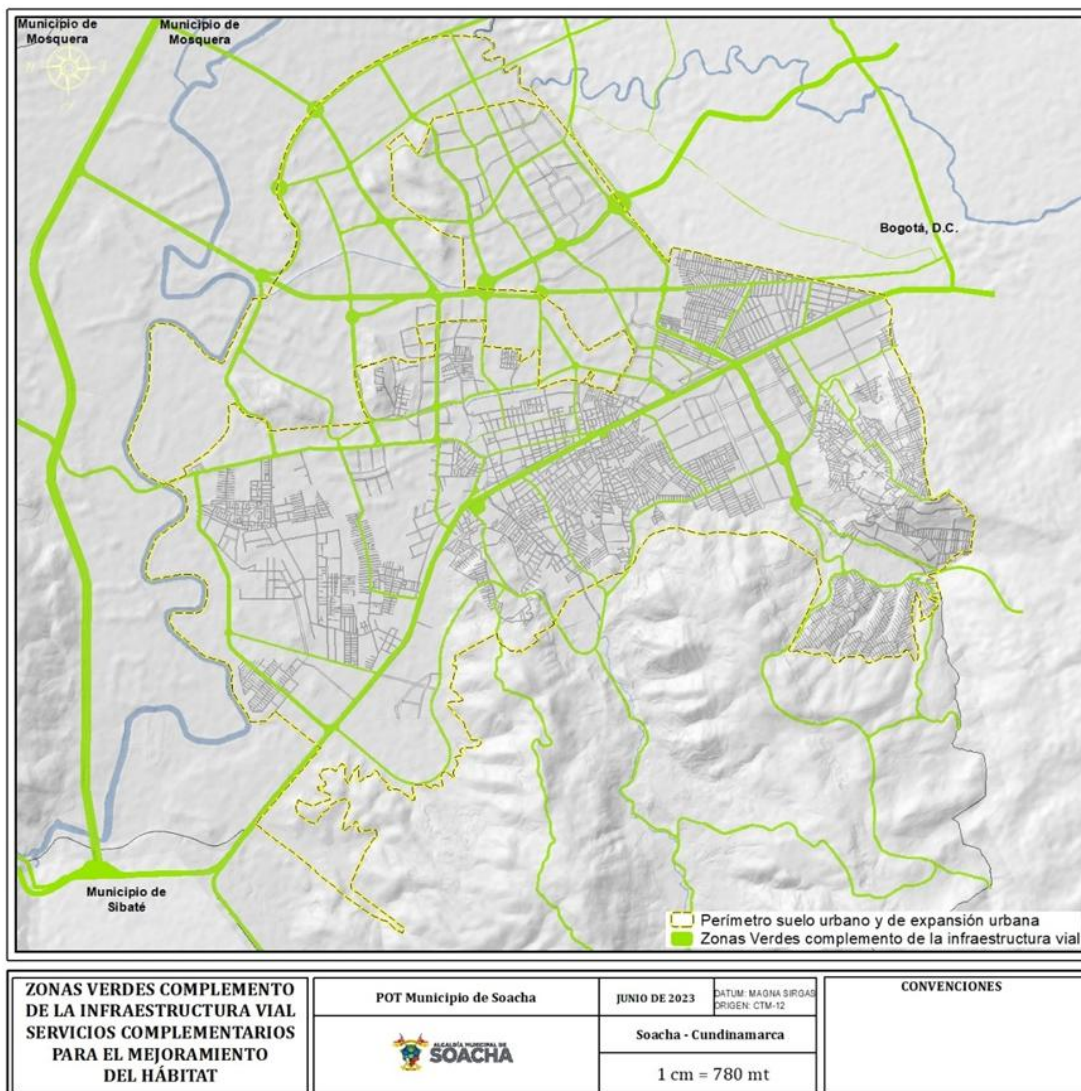


Figura 13. Representación esquemática de las Zonas Verdes de Complemento de la Infraestructura Vial.

Fuente: Municipio de Soacha

2.2. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MATERIAL

En el suelo urbano y de expansión del municipio de Soacha posee elementos de carácter principalmente arquitectónicos e históricos con potencial patrimonial, no obstante, no están valorados ni caracterizados a detalle, con lo cual no es posible determinar con precisión si pueden ser declarados como elementos patrimoniales de nivel municipal.





No obstante, en suelo urbano existe una estación del ferrocarril de Colombia, el cual fue declarado como monumento nacional al igual que las demás estaciones mediante el decreto 746 de 1996, "por el cual se declara Monumento Nacional, el Conjunto de las Estaciones de pasajeros del Ferrocarril en Colombia.". Esta estación se encuentra actualmente en un estado de baja conservación, por lo cual debe integrarse dentro de un programa de recuperación y conservación.

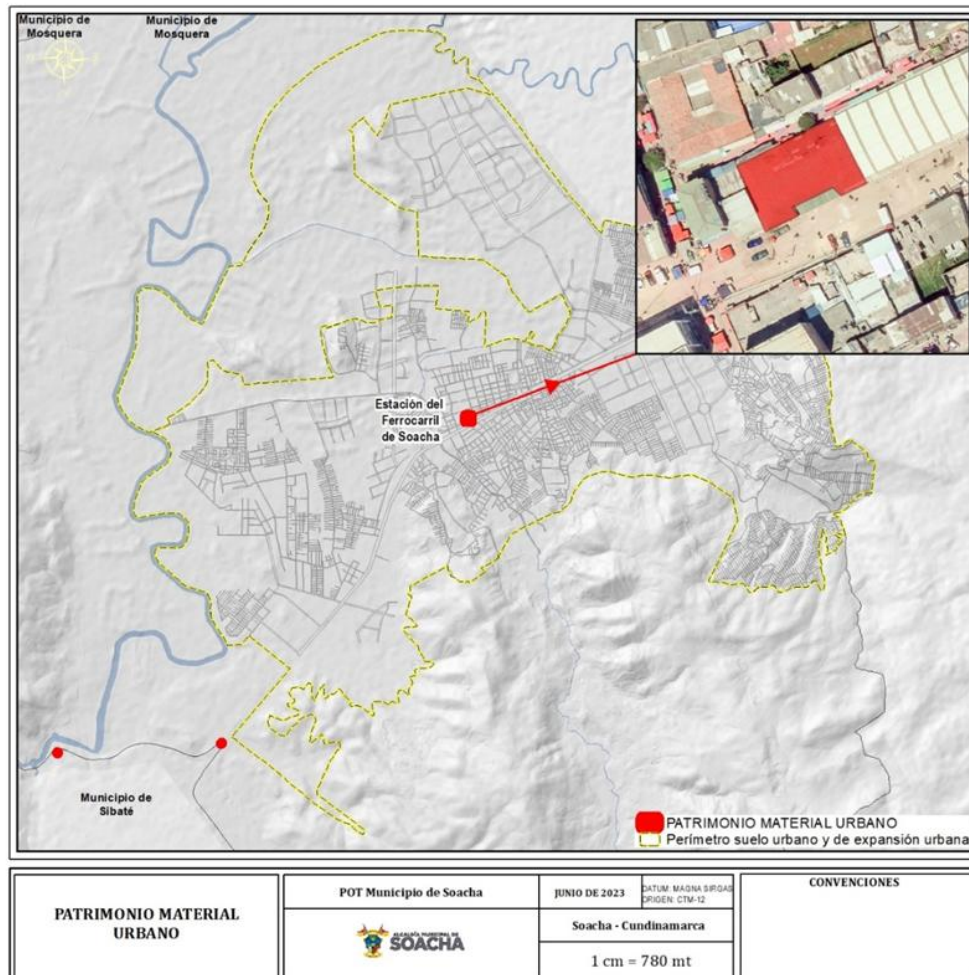


Figura 14. Localización indicativa de la estación de ferrocarril del centro de Soacha, monumento nacional.

Fuente: Municipio de Soacha

Por otra parte, en el municipio de Soacha se adoptó el plan de manejo arqueológico PMA mediante resolución 977 de 2020 del ICAHN, el cual identificó una serie de valores o contextos arqueológicos a lo largo de la extensión municipal, entre los que figuran principalmente sitios con arte rupestre, inmuebles históricos e industriales con o sin declaratoria BIC, seguido por terrazas o sitios de ocupación, representados por cerámica





y/o fragmentos líticos claramente delimitados, y por último modificaciones de paisaje, caminos, puentes y muros con distintas cronologías y asociados a distintos hechos históricos ocurridos en Soacha.

Dentro de los elementos identificados en el municipio, se encuentran dentro de la clase de suelo urbano y de expansión urbana los siguientes elementos:

Tabla 8. Áreas de Conservación y Protección ambiental - Estructura Ecológica Principal Urbana.

NOMBRE AREA	NORTE	ESTE	TIPO DE CONTEXTO
Cerro La Chucua	2067025,5 7	4863869,8 7	SAR, Inmueble interés histórico
Casa Interés histórico	2063760,5	4864415,0 3	Inmueble interés histórico
Casa Calle 11 N° 8-72	2064519,1 1	4864547,7 7	Inmueble interés histórico
Casa Calle 11a N° 9-36	2064604,9 4	4864582,0 7	Inmueble interés histórico
Casa Calle 12 a 9-60	2064658,8 8	4864704,7 9	Inmueble interés histórico
Casa Calle 13 N° 9-04	2064621,9 6	4864779,5 6	Inmueble interés histórico
Colegio María Auxiliadora	2064422,8	4864628,8 7	Inmueble interés histórico
Casa Calle 12 N° 8-09	2064490,5 7	4864653,3 9	Inmueble interés histórico
Casa Carrera 8 N° 11-07	2064453,4 4	4864567,9	Inmueble interés histórico
SENA Calle 13 10-60	2064784,4 6	4864689,2 7	Inmueble interés histórico
Casa Carrera 8 N° 14-59	2064566,3 2	4864934,7 6	Inmueble interés histórico
Cerro Coclí	2064796,3 4	4862462,1 4	SAR
Restaurante la Negra	2064450,5 6	4864979,0 7	Inmueble interés histórico
Huertas SAR	2064633,0 6	4863710,2 1	SAR
Cerro La Veredita SAR	2064865,9 8	4863465,8 6	SAR
Casa Carrera 9 N° 13-20	2064596,1 3	4864792,2 6	Inmueble interés histórico
Tibanica	2064349,9 2	4867329,0 4	Funerario, lote
Casa Calle 12a N°9-37	2064621,1 9	4864672,4 4	Inmueble interés histórico





NOMBRE AREA	NORTE	ESTE	TIPO DE CONTEXTO
Corredor férreo	2064199,0 7	4864976,7 9	Inmueble interés histórico, puente
Hacienda El Vínculo	2061796,4 7	4864153,1 5	Inmueble interés histórico
Hacienda Chucua Puyana y caballerizas	2065691,3 4	4863249,8 4	Inmueble interés histórico
Hacienda Logroño	2066497,1 9	4865623,1 7	Inmueble interés histórico
Hacienda Potrero Grande	2065745,4 1	4866149,7 6	Inmueble interés histórico
Hacienda Malachi	2065314,6 6	4865971,2 9	Inmueble interés histórico
Portalegre	2064951,1 3	4865412,9 8	Funerario, lote
Antiguo Secretariado Social	2064909,7	4864787,0 9	Inmueble interés histórico
Hacienda Terreros	2064523,5 3	4867472,8 6	Inmueble interés histórico
Hacienda Las Huertas	2064710,5 8	4863985,6 1	Inmueble interés histórico
Casa Carrera 8 N° 14-76	2064520,7 1	4864960,4 8	Inmueble interés histórico
Casa Las Divas	2064469,9 3	4864934,9	Inmueble interés histórico
Casa esquinera calle 11 con carrera 7	2064303,7 9	4864586,2 7	Inmueble interés histórico
Canales y camellones del río Bogotá	2065590,7 5	4862485,2 2	Modificación paisaje
Parque Alfonso López Pumarejo	2064433,9 2	4864743,0 6	Inmueble interés histórico

Fuente: ICAHN.



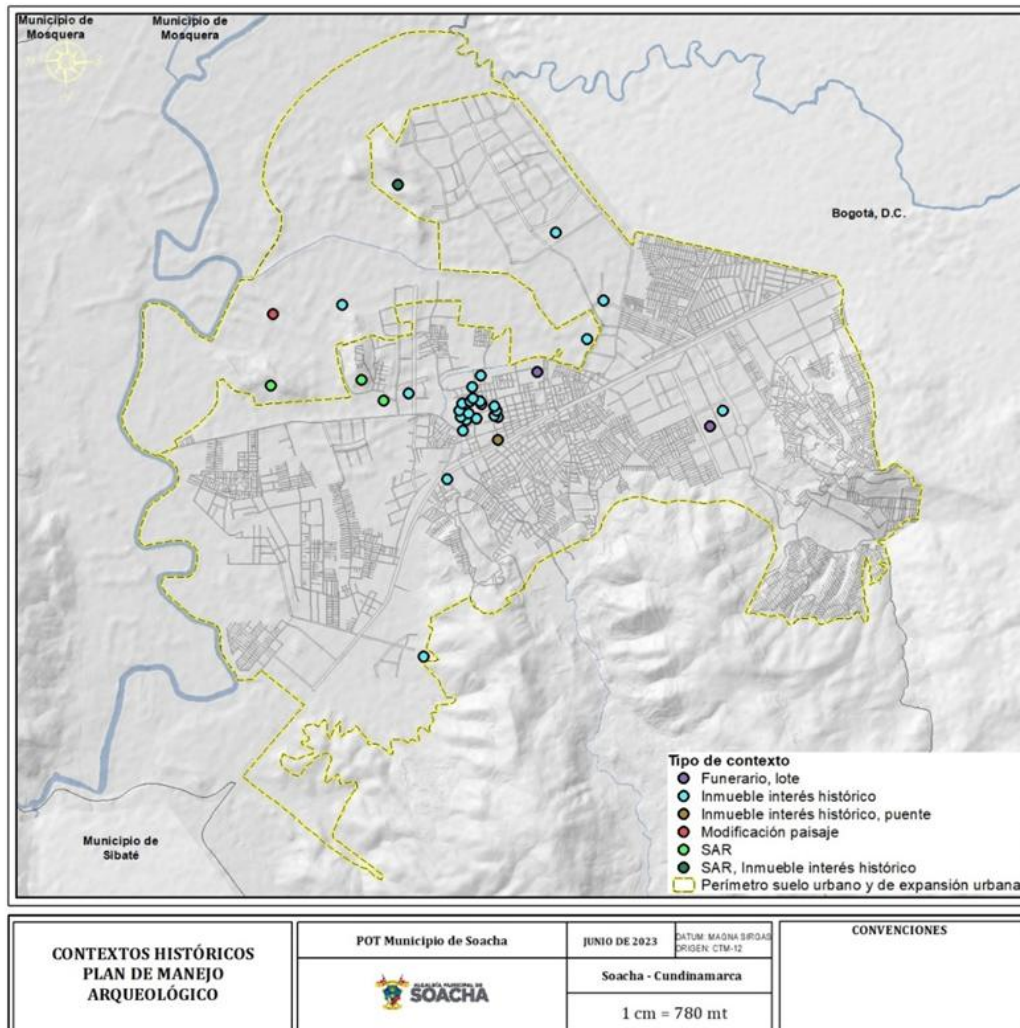


Figura 15. Localización indicativa de la estación de ferrocarril del centro de Soacha, monumento nacional.

Fuente: Municipio de Soacha

De igual manera, la zonificación arqueológica del municipio definida en el PMA establece polígonos definidos como conservación y restricción arqueológica definidas así:

a. Áreas de restricción

Son aquellas áreas de medio potencial arqueológico en las que se identificaron evidencias arqueológicas durante la prospección y en las que se conocía que existían evidencias arqueológicas. Estas corresponden a sitios de ocupación o actividad del pasado, de interés arqueológico, aunque con bajas densidades de material.

b. Áreas de conservación

Las áreas de conservación son aquellas áreas de alto potencial arqueológico en las que se identificaron y delimitaron contextos arqueológicos, manifestados principalmente por





abrigos y rocas con arte rupestre, paisajes modificados u ocupados densamente, inmuebles históricos y otros elementos arquitectónicos de distintas épocas, como caminos, puentes y muros. Estas áreas se consideraron únicas por sus características arqueológicas y por su valor histórico para el municipio de Soacha y para Colombia. Algunas de ellas, presentan contextos que ya han sido intervenidos y en el resultado de las investigaciones se refleja su valía; o contextos que han permanecido en el paisaje sin ninguna intervención arqueológica, pero sí en constante amenaza por distintos factores naturales y antrópicos. Otros contextos fueron identificados como parte del diagnóstico para el presente Plan de Manejo Arqueológico, algunos, sin ningún tipo de alteración.

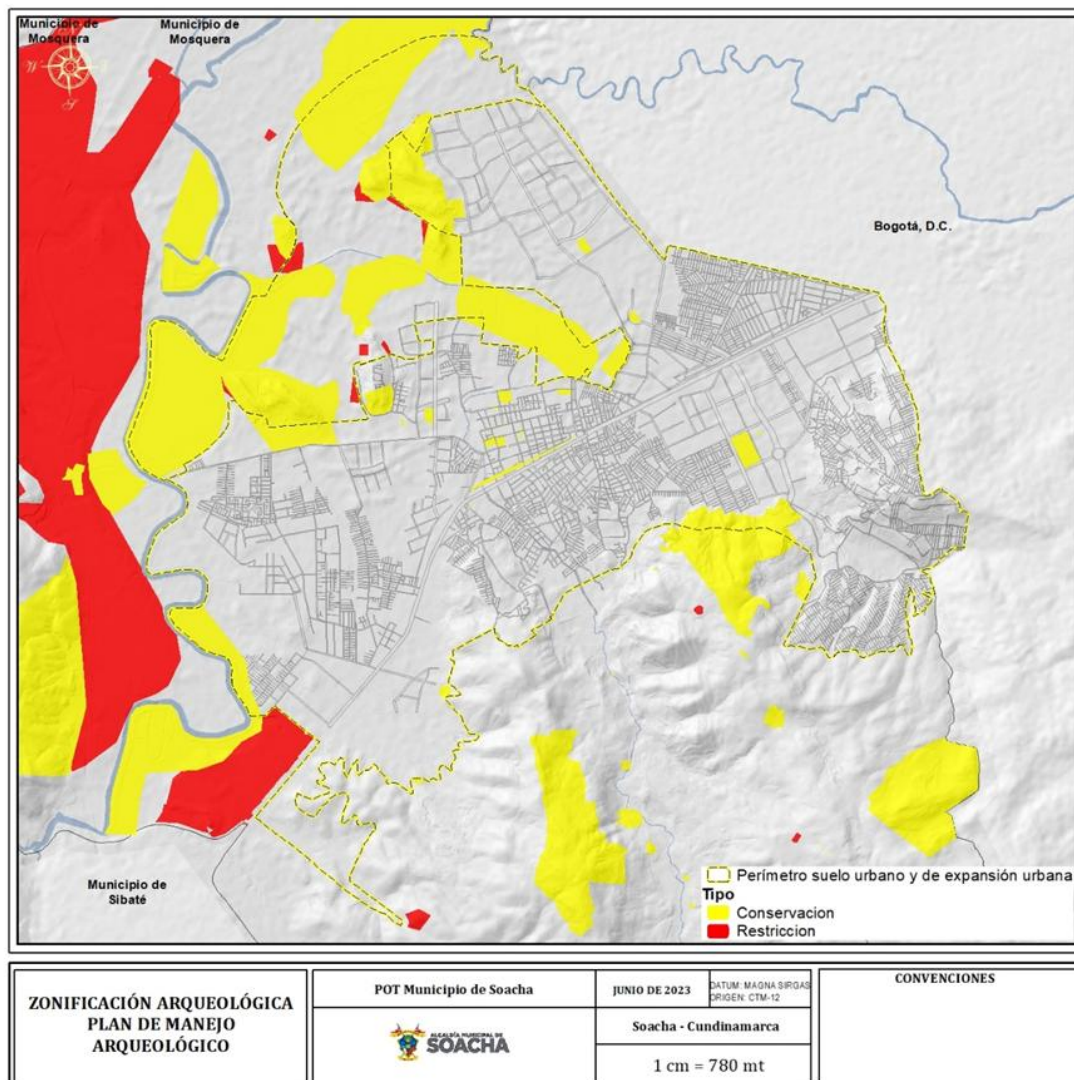


Figura 16. Zonificación Arqueológica Plan de Manejo Arqueológico.
Fuente: Municipio de Soacha





Estas áreas estarán sujetas a programas de arqueología preventiva en los términos definidos en el PMA para Soacha. De igual forma, se define un polígono en suelo urbano e incluido dentro de los servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat del anterior capítulo dentro de los mega parques de la vida como Parque de Importancia Arqueológica Bosque de San Mateo.

Con el fin de determinar el valor histórico y patrimonial de los elementos identificados en el PMA, así como identificar y conservar elementos no presentes dentro de la anterior lista, el presente plan define los siguientes programas con el fin de mejorar las condiciones de los elementos patrimoniales en el territorio urbano:

- Identificación, promoción y conservación del patrimonio cultural, arquitectónico y arqueológico del Municipio de Soacha.
- Incorporación de los hallazgos arqueológicos en los procesos de urbanización.

Lo anterior quedará a cargo de las Secretaría de Cultura y Turismo y La Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial.

Adicionalmente, tal como se mencionó para el componente rural, el Municipio incorpora en el Acuerdo que adopta la actualización del POT elementos destinados a garantizar la conservación y protección del patrimonio localizado en su jurisdicción; adicionalmente, incluye en su componente programático, dentro del programa **"9. Patrimonio arqueológico, arquitectónico y cultural"** el subprograma **"9.4. Implementación del Plan Maestro Arqueológico elaborado por el ICANH (Res. 977 de 2020)"** que busca difundir en todo el territorio los resultados, directrices y recomendaciones relacionadas con el manejo, conservación y protección del patrimonio suachuno, así como implementar transversalmente (Administración, comunidad, entidades, etc.) los lineamientos definidos en el Plan Maestro Arqueológico.



2.3. ZONAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA Y ZONAS CON CONDICIÓN DE RIESGO

2.3.1. AMENAZAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

En el presente ítem, se presentan los resultados de los estudios básicos de gestión del riesgo para el suelo urbano y de expansión urbana. A partir de las zonificaciones de amenazas y la clasificación del suelo se determinaron las áreas con condición de amenaza y áreas con condición de riesgo acorde a lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015.

El desarrollo metodológico que dio lugar a la zonificación de las amenazas para los tres fenómenos analizados (movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales), se encuentra en el DTS – Estudios Básicos de Gestión del Riesgo, los cuales cuentan con





informe de cumplimiento mediante el Informe Técnico DGOAT No. 085 del 22 del 2022 por parte de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR).

2.3.1.1. AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA A ESCALA 1:5.000

La cartografía (DU-18A Zonificación de Amenaza Urbana por Movimientos en Masa) de la amenaza por movimientos en masa para el suelo urbano y de expansión urbana indica que el 3,99% de dicho suelo presenta una zonificación de amenaza alta, el 2,27% amenaza media y el 93,74% amenaza baja tal y como se muestra a continuación.

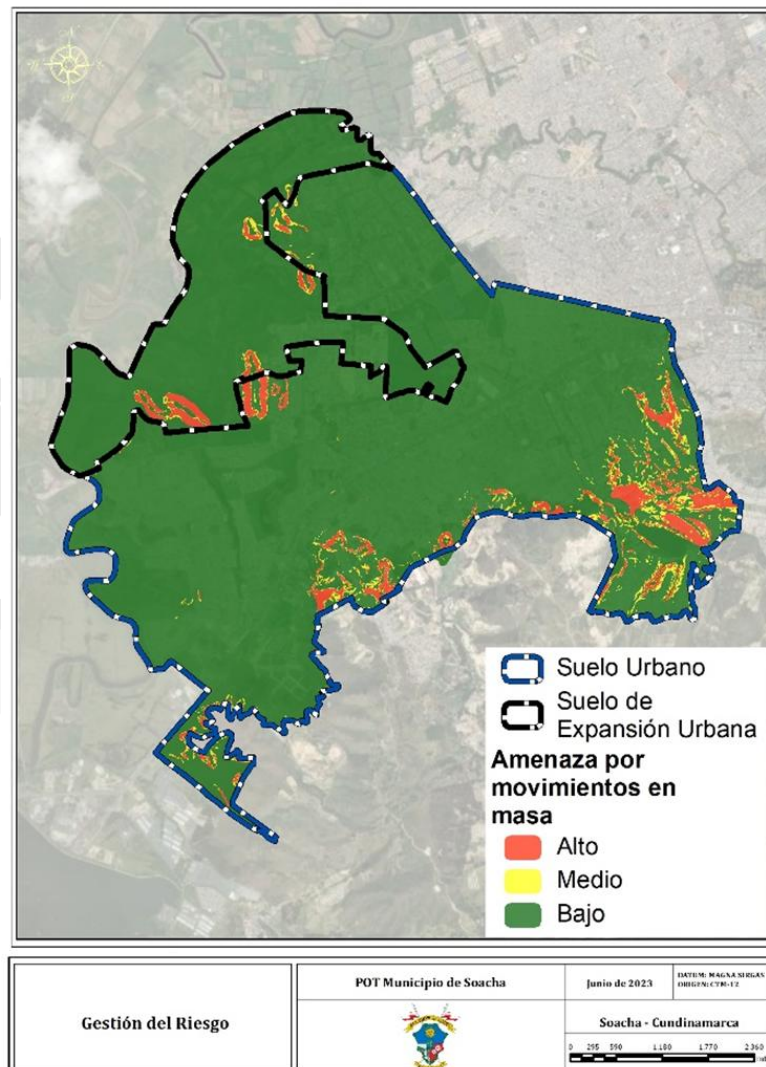


Figura 17. Zonificación de la amenaza por movimientos en masa para el suelo urbano y de expansión urbana a escala 1:5.000

Fuente: Elaboración propia





Tabla 9. Distribución de la zonificación de amenaza por movimientos en masa en hectáreas (ha) y porcentual (%) en el suelo urbano y de expansión urbana

Zonificación de Amenaza Urbana: Movimientos en Masa (hectáreas)								
Suelo	Amenaza Baja		Amenaza Media		Amenaza Alta		Total	
	Área (ha)	%	Área (ha)	%	Área (ha)	%	Área (ha)	(%)
Urbano	2797,25	93,07	79,65	2,65	128,65	4,28	3005,56	77,82
Expansión Urbana	823,18	96,10	8,04	0,94	25,34	2,96	856,56	22,18
Total	3620,43	93,74	87,69	2,27	153,99	3,99	3862,11	100

Fuente: Elaboración propia

Tabla 10. Distribución de la zonificación de amenaza por movimientos en masa en hectáreas (ha) y porcentual (%) en el suelo urbano y de expansión urbana por comunas

Zonificación de Amenaza Urbana: Movimientos en Masa (Hectáreas)							
ID Comuna	Amenaza Baja		Amenaza Media		Amenaza Alta		Total
	Área (Ha)	% Comuna	Área (Ha)	% Comuna	Área (Ha)	% Comuna	
Compartir	944,07	96,67%	13,75	1,41%	18,81	1,93%	976,64
Centro	456,55	96,70%	2,58	0,55%	12,98	2,75%	472,11
La Despensa	314,54	100,00%	0,0000	0,00%	0,0000	0,00%	314,54
Cazucá	266,43	71,07%	42,97	11,46%	65,47	17,46%	374,87
San Mateo	347,68	94,55%	7,94	2,16%	12,10	3,29%	367,72
San Humberto	275,78	91,70%	8,45	2,81%	16,52	5,49%	300,75
Ciudad Verde	324,48	97,89%	4,07	1,23%	2,92	0,88%	331,47
Bosatama	690,88	95,42%	7,93	1,10%	25,20	3,48%	724,01
Total	3.620,43	93,74	87,69	2,27	153,99	3,99	3.862,11

Fuente: Elaboración propia





2.3.1.2. AMENAZA POR INUNDACIONES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA A ESCALA 1:5.000

La cartografía (DU-18B Zonificación de Amenaza Urbana por Inundaciones) de la amenaza por inundaciones para el suelo urbano y de expansión urbana indica que el 13,65% de dicho suelo presenta una zonificación de amenaza alta, el 4,22% amenaza media y el 82,13% amenaza baja tal y como se muestra a continuación.

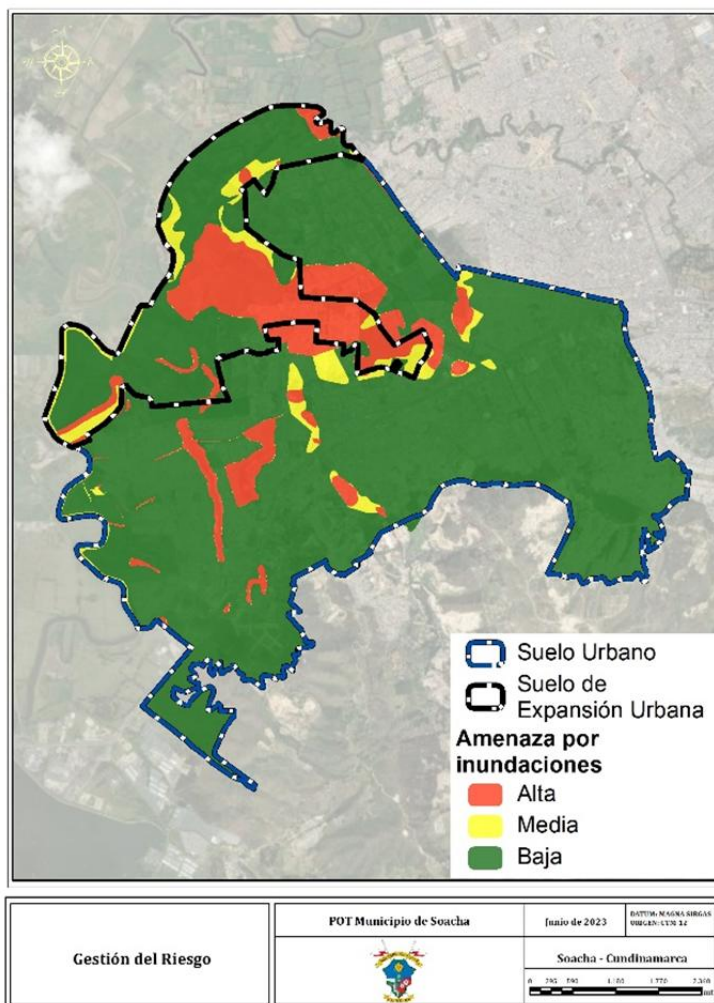


Figura 18. Zonificación de la amenaza por inundaciones para el suelo urbano y de expansión urbana a escala 1:5.000

Fuente: Elaboración propia

Tabla 11. Distribución de la zonificación de amenaza por inundaciones en hectáreas (ha) y porcentual (%) en el suelo urbano y de expansión urbana

Zonificación de Amenaza Urbana: Inundaciones (hectáreas)				
Suelo	Amenaza Baja	Amenaza Media	Amenaza Alta	Total





Zonificación de Amenaza Urbana: Inundaciones (hectáreas)								
	Área (ha)	%	Área (ha)	%	Área (ha)	%	Área (ha)	(%)
Urbano	2686,05	89,37	73,14	2,43	246,36	8,20	3005,56	77,82
Expansión Urbana	485,87	56,72	89,91	10,50	280,78	32,78	856,56	22,18
Total	3171,93	82,13	163,05	4,22	527,14	13,65	3862,12	100

Fuente: Elaboración propia

Tabla 12. Distribución de la zonificación de amenaza inundaciones en hectáreas (ha) y porcentual (%) en el suelo urbano y de expansión urbana por comunas

Zonificación de Amenaza Urbana: Inundaciones (Hectáreas)							
ID Comuna	Amenaza Baja		Amenaza Media		Amenaza Alta		Total
	Área (Ha)	% Comuna	Área (Ha)	% Comuna	Área (Ha)	% Comuna	
Compartir	869,55	0,89	11,62	0,01	95,47	0,10	976,64
Centro	288,74	0,61	48,57	0,10	134,80	0,29	472,11
La Despensa	243,90	0,78	18,82	0,06	51,83	0,16	314,54
Cazucá	374,87	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	374,87
San Mateo	366,98	1,00	0,74	0,00	0,00	0,00	367,72
San Humberto	284,19	0,94	6,76	0,02	9,80	0,03	300,75
Ciudad Verde	279,31	0,84	1,64	0,00	50,50	0,15	331,46
Bosatama	464,38	0,64	74,90	0,10	184,73	0,26	724,01
Total	3171,93	82,13	163,04	4,22	527,14	13,65	3862,11

Fuente: Elaboración propia



2.3.1.3. AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA A ESCALA 1:2.000

La cartografía (DU-18C Zonificación de Amenaza Urbana por Avenidas Torrenciales) de la amenaza por avenidas torrenciales para el suelo urbano y de expansión urbana indica que el 0,36% de dicho suelo presenta una zonificación de amenaza alta, el 0,30% amenaza media y el 99,34% amenaza baja tal y como se muestra a continuación.



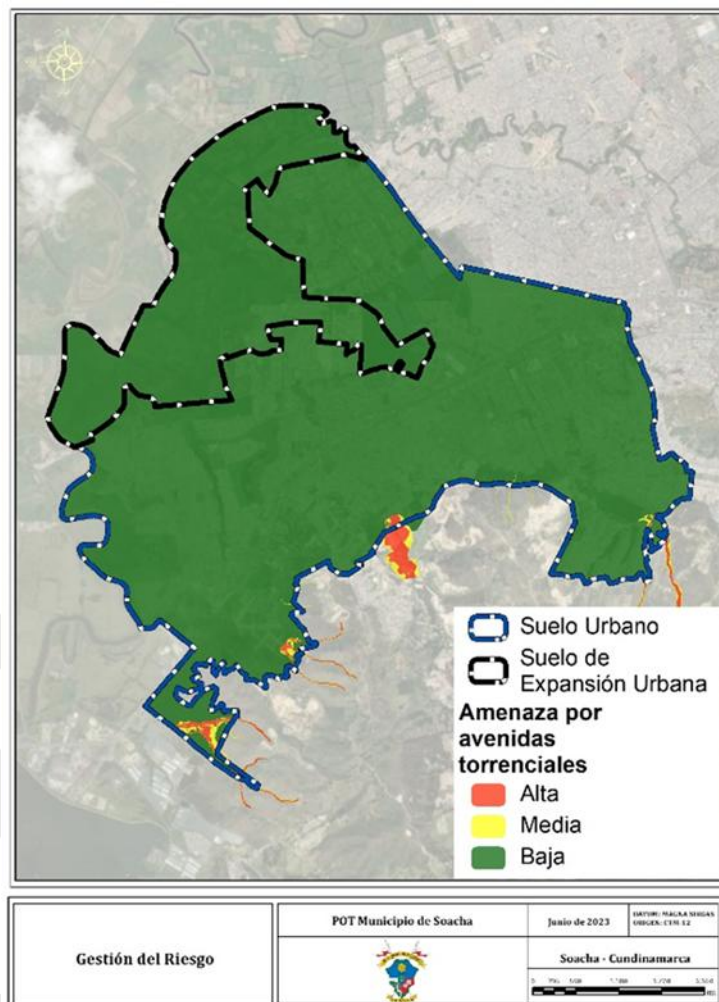


Figura 19. Zonificación de la amenaza por avenidas torrenciales para el suelo urbano y de expansión urbana a escala 1:5.000

Fuente: Elaboración propia

Tabla 13. Distribución de la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales en hectáreas (ha) y porcentual (%) en el suelo urbano y de expansión urbana

Zonificación de Amenaza Urbana: Avenidas torrenciales (hectáreas)								
Suelo	Amenaza Baja		Amenaza Media		Amenaza Alta		Total	
	Área (ha)	%	Área (ha)	%	Área (ha)	%	Área (ha)	(%)
Urbano	2980,00	99,15	11,55	0,38	14,01	0,47	3005,56	77,82
Expansión Urbana	856,56	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	856,56	22,18
Total	3836,56	99,34	11,55	0,30	14,01	0,36	3862,11	100

Fuente: Elaboración propia



Tabla 14. Distribución de la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales en hectáreas (ha) y porcentual (%) en el suelo urbano y de expansión urbana por comunas

Zonificación de Amenaza Urbana: Avenidas Torrenciales (Hectáreas)							
ID Comuna	Amenaza Baja		Amenaza Media		Amenaza Alta		Total
	Área (Ha)	% Comuna	Área (Ha)	% Comuna	Área (Ha)	% Comuna	
Compartir	957,27	0,98	8,91	0,01	10,46	0,01	976,64
Centro	472,11	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	472,11
La Despensa	314,54	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	314,54
Cazucá	372,55	0,99	1,35	0,00	0,97	0,00	374,87
San Mateo	367,62	1,00	0,11	0,00	0,00	0,00	367,72
San Humberto	296,99	0,99	1,18	0,00	2,58	0,01	300,75
Ciudad Verde	331,47	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	331,47
Bosatama	724,01	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	724,01
Total	3836,56	0,99	11,55	0,00	14,01	0,00	3862,11

Fuente: Elaboración propia



2.3.1.4. ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA Y RIESGO EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

A continuación, se presentan las áreas con condición de amenaza y riesgo en el suelo urbano y de expansión urbana

2.3.1.4.1. ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Según el mapa FU-13B Áreas con Condición de Amenaza y Riesgo Urbanas por Movimientos en Masa, corresponden a 152,35 ha las áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, estas se localizan en las comunas de Compartir, Centro, Cazucá, San Mateo, San Humberto, Ciudad Verde y Bosatama.



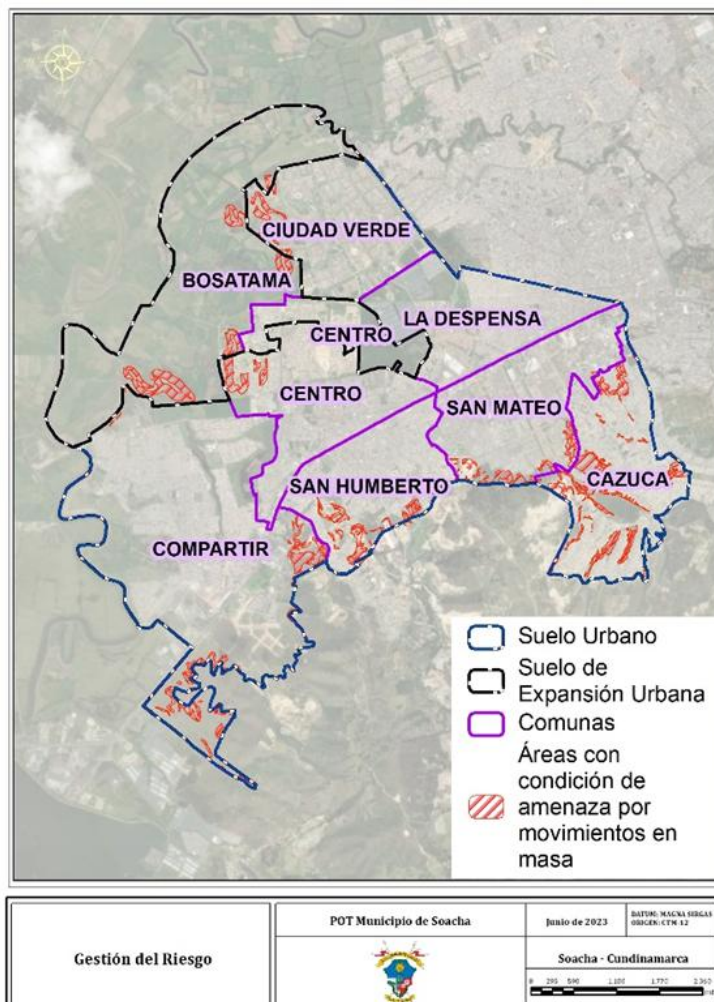


Figura 20. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en el suelo urbano y de expansión urbana

Fuente: Elaboración propia

Tabla 15. Distribución en área por comunas de las áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en el suelo urbano y de expansión urbana

COMUNA	ÁREA (HA)
Compartir	29,13
Centro	10,36
Cazucá	39,74
San Mateo	16,07
San Humberto	15,61
Ciudad Verde	6,84
Bosatama	32,99

Fuente: Elaboración propia





2.3.1.4.2. ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR INUNDACIONES EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Según el mapa FU-13C Áreas con Condición de Amenaza y Riesgo Urbanas por Inundación, corresponden a 412,74 ha las áreas con condición de amenaza por inundaciones, estas se localizan en las comunas de Compartir, Centro, La Despensa, San Humberto, Ciudad Verde, y Bosatama.

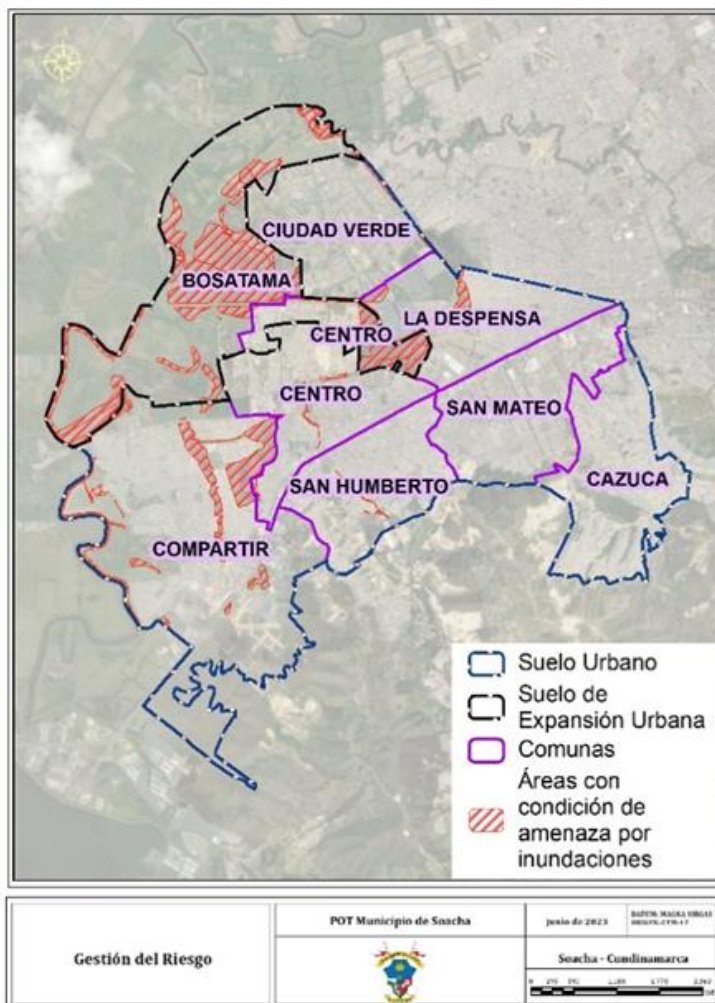


Figura 21. Áreas con condición de amenaza por inundaciones en el suelo urbano y de expansión urbana

Fuente: Elaboración propia

Tabla 16. Distribución en área por comunas de las áreas con condición de amenaza por inundaciones en el suelo urbano y de expansión urbana

COMUNA	ÁREA (HA)
Compartir	83,74
Centro	56,07
La Despensa	20,90





COMUNA	ÁREA (HA)
San Humberto	1,28
Ciudad Verde	6,27
Bosatama	244,45

Fuente: Elaboración propia

2.3.1.4.3. ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Según el mapa FU-13D Áreas con Condición de Amenaza y Riesgo Urbanas por Avenidas Torrenciales corresponden a 24,08 ha las áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales, estas se localizan en las comunas de Compartir, Cazucá, San Mateo y San Humberto.



Figura 22. Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en el suelo urbano y de expansión urbana

Fuente: Elaboración propia





Tabla 17. Distribución en área por comunas de las áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en el suelo urbano y de expansión urbana

Comuna	Área (ha)
Compartir	18,81
Cazucá	1,80
San Mateo	0,10
San Humberto	3,36

Fuente: Elaboración propia

2.3.1.4.4. ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Según el mapa FU-13B Áreas con Condición de Amenaza y Riesgo Urbanas por Movimientos en Masa, corresponden a 47,17 ha las áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en el suelo urbano y de expansión urbana, estas se localizan en las comunas de Centro, Cazucá, San Mateo, san Humberto y Bosatama.

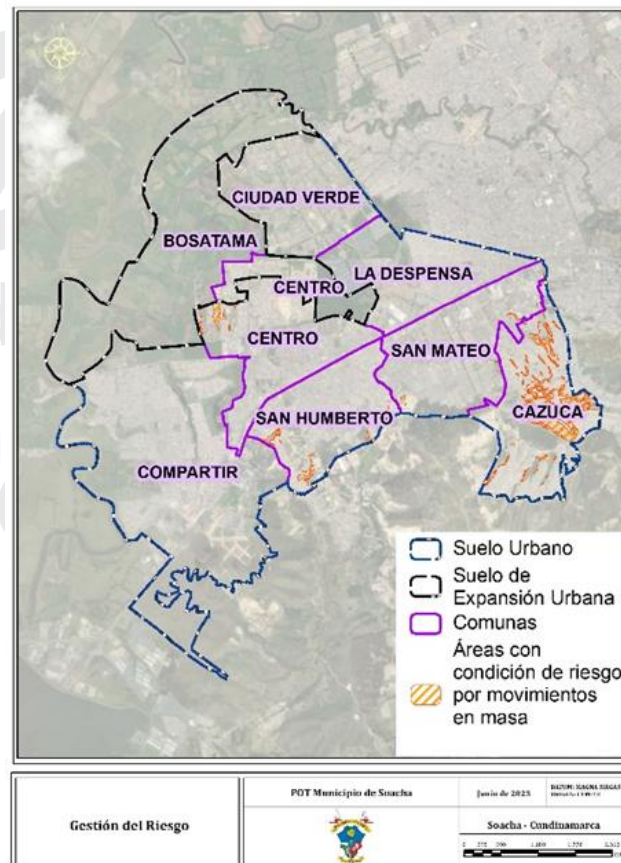


Figura 23. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en el suelo urbano y de expansión urbana

Fuente: Elaboración propia





Tabla 18. Distribución en área por veredas de las áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en el suelo urbano y de expansión urbana

COMUNA	ÁREA (HA)
Centro	4,03
Cazucá	37,18
San Mateo	1,33
San Humberto	4,60
Bosatama	0,015

Fuente: Elaboración propia

2.3.1.4.5. ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR INUNDACIONES EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Según el mapa FU-13C Áreas con Condición de Amenaza y Riesgo Urbanas por Inundación, corresponden a 192,79 ha las áreas con condición de riesgo por inundaciones en el suelo urbano y de expansión urbana, en las comunas de Compartir, Centro, La Despensa, San Humberto, Ciudad Verde y Bosatama.



Figura 24. Áreas con condición de riesgo por inundaciones en el suelo urbano y de expansión urbana
Fuente: Elaboración propia





Tabla 19. Distribución en área por veredas de las áreas con condición de riesgo por inundaciones en el suelo urbano y de expansión urbana

COMUNA	ÁREA (HA)
COMPARTIR	4,63
CENTRO	92,74
LA DESPENSA	33,10
SAN HUMBERTO	8,16
CIUDAD VERDE	44,62
BOSATAMA	9,52

Fuente: Elaboración propia

2.3.1.4.6. ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR AVENIDAS TORRENCIALES EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Según el mapa FU-13D Áreas con Condición de Amenaza y Riesgo Urbanas por Avenidas Torrenciales, corresponden 1,09 ha las áreas con condición de riesgo por avenidas torrenciales en el suelo urbano y de expansión urbana en las comunas de Compartir, Cazucá, y San Humberto.

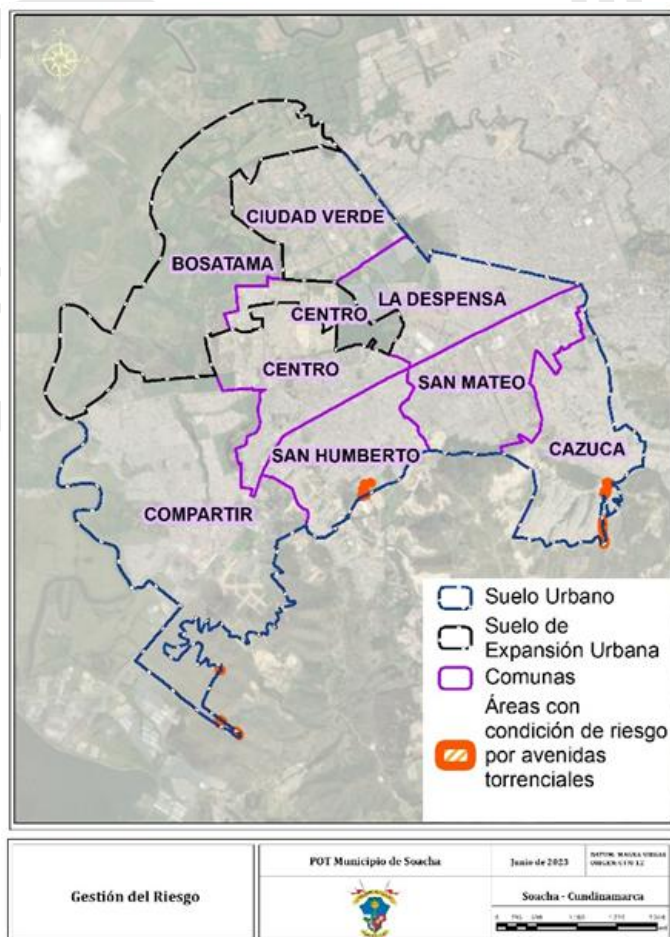


Figura 25. Áreas con condición de riesgo por avenidas torrenciales en el suelo urbano y de expansión urbana
Fuente: Elaboración propia





Tabla 20. Distribución en área por veredas de las áreas con condición de riesgo por avenidas torrenciales en el suelo urbano y de expansión urbana

COMUNA	ÁREA (HA)
Compartir	0,40
Cazucá	0,29
San Humberto	0,39
Total	1,26

Fuente: Elaboración propia

2.3.1.5. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA LAS ÁREAS CON ZONIFICACIÓN DE AMENAZA MEDIA Y ALTA

Las medidas de intervención, orientadas a establecer restricciones y condicionamientos mediante la determinación de normas urbanísticas para las áreas con condición de amenazas identificadas se presentan en los ítems de medidas no estructurales y estructurales.

2.3.1.5.1. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA LAS ÁREAS CON ZONIFICACIÓN DE AMENAZA MEDIA POR MOVIMIENTOS EN MASA

A continuación, se describen las medidas estructurales y no estructurales necesarias para la intervención de las áreas con zonificación de amenaza media por movimientos en masa:



89

2.3.1.5.1.1. MEDIDAS NO ESTRUCTURALES PARA LA AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA

- En el suelo urbano y de expansión urbana para las áreas zonificadas con condición de amenaza y condición de riesgo por movimientos en masa se deberán realizar estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.3.1.4. Estudios detallados del Decreto 1077 de 2015 teniendo en cuenta que dichos están orientados a determinar la categorización del riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes.
- El Concejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres (PMGRD), deberá prepararse y actualizar el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
- Diseñar e implementar campañas de educación ambiental enfocadas a la gestión del riesgo por parte de las comunidades y sus representantes en apoyo con las autoridades competentes.





- d. Diseñar, implementar y mantener una base de datos documental y cartográfica con el inventario de eventos desastrosos producto de movimientos en masa.
- e. A partir de las etapas de desarrollo y de los productos obtenidos en la evaluación y zonificación de la amenaza por eventos de movimientos en masa, se observó la falta o necesidad de información que puede ser de gran relevancia para precisar las zonas identificadas como amenaza media y alta en el municipio y tener así una mejor caracterización de estos sectores con un mejor detalle.
- f. Adquirir imágenes satelitales de alta resolución en diferentes periodos de tiempo para identificar con mayor precisión las geoformas asociadas a este tipo de eventos en zonas con alto índice de relieve.
- g. Implementar un sistema de registro completo de los eventos amenazantes por movimientos en masa que puedan dar información técnica de las causas de los eventos, como localización, origen del evento (antrópico como intervenciones a taludes para el desarrollo de viviendas y otros, diques o natural como aumento de las precipitaciones), procesos desencadenantes, zonas afectadas, duración. Este tipo de trabajos se deben desarrollar por las autoridades municipales y departamentales encargadas de atender este tipo de eventos.

2.3.1.5.1.2. MEDIDAS ESTRUCTURALES PARA LA AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA

La administración municipal, con base en los sectores críticos identificados en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres y del estudio detallado en áreas con condición de riesgo, gestará la conformación de un programa de mitigación del riesgo, bajo el cual se diseñarán y construirán las medidas estructurales a implementar en las áreas de riesgo mitigable determinadas en los estudios detallados.

2.3.1.5.2. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA LAS ÁREAS CON ZONIFICACIÓN DE AMENAZA MEDIA POR INUNDACIONES

A continuación, se describen las medidas estructurales y no estructurales necesarias para la intervención de las áreas con zonificación de amenaza media por inundaciones:

2.3.1.5.2.1. MEDIDAS NO ESTRUCTURALES DE AMENAZA POR INUNDACIONES

- a. En el suelo urbano y de expansión urbana para las áreas zonificadas con amenaza media y alta y para las áreas con condición de amenaza y riesgo por inundaciones se deberán realizar estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.3.1.4. Estudios detallados





del Decreto 1077 de 2015 teniendo en cuenta que dichos están orientados a determinar la categorización del riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes.

- b. El Concejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres (PMGRD), deberá prepararse y actualizar el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
- c. Diseñar e implementar campañas de educación ambiental enfocadas a la gestión del riesgo por parte de las comunidades y sus representantes en apoyo con las autoridades competentes.
- d. Diseñar, implementar y mantener una base de datos documental y cartográfica con el inventario de eventos desastrosos producto de inundaciones.
- e. A partir de las etapas de desarrollo y de los productos obtenidos en la evaluación y zonificación de la amenaza por eventos de inundaciones, se observó la falta o necesidad de información que puede ser de gran relevancia para precisar las zonas identificadas como amenaza media y alta en el municipio y tener así una mejor caracterización de estos sectores con un mejor detalle.
- f. Adquirir imágenes satelitales de alta resolución en diferentes periodos de tiempo para identificar con mayor precisión las geoformas asociadas a este tipo de eventos en zonas con bajo índice de relieve.
- g. Implementar un sistema de registro completo de los eventos amenazantes por inundaciones que puedan dar información técnica de las causas de los eventos, como localización, origen del evento (antrópico como intervenciones en áreas cercanas a cuerpos de agua para el desarrollo de viviendas y otros, diques o natural como aumento de las precipitaciones), procesos desencadenantes, zonas afectadas, duración. Este tipo de trabajos se deben desarrollar por las autoridades municipales y departamentales encargadas de atender este tipo de eventos.
- h. Evitar la contaminación en los cursos y cuerpos de agua.
- i. Protección cuencas con influencia en el suelo urbano y de expansión urbana.





2.3.1.5.2.2. MEDIDAS ESTRUCTURALES DE AMENAZA POR INUNDACIONES

- a. La administración municipal, en base a los sectores críticos identificados en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres y del estudio detallado en áreas con condición de riesgo, gestará la conformación de un programa de mitigación del riesgo, bajo el cual se diseñarán y construirán las medidas estructurales a implementar en las áreas de riesgo mitigable determinadas en los estudios detallados.
- b. Obras de adecuación de canales del río Soacha y quebrada Tibanica.
- c. Estudio de restauración ecológica, hidrológica e hidráulica de los humedales: Tierra Blanca, Neuta, Maiporé y Puyana con énfasis en la conexión hidráulica entre sí y al río Soacha.
- d. Seguimiento al PSMV del municipio de Soacha sobre las conexiones erradas de alcantarillado sanitario y pluvial en los ríos Bogotá y Soacha, quebrada Tibanica y humedales.
- e. Planificación de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SDUS).
- f. Implementación y adecuación de humedales – humedal Terreros y Embalses de La Isla.
- g. Mantenimiento y rehabilitación de estructuras de retención hidráulica existentes.
- h. Estudios y diseños para la rehabilitación o reconstrucción del Jarillón de la margen derecha del sector de la transversal 10 (barrio Rincón de Santafé y otros).



2.3.1.5.3. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA LAS ÁREAS CON ZONIFICACIÓN DE AMENAZA MEDIA POR AVENIDAS TORRENCIALES

A continuación, se describen las medidas estructurales y no estructurales necesarias para la intervención de las áreas con zonificación de amenaza media por avenidas torrenciales:

2.3.1.5.3.1. MEDIDAS NO ESTRUCTURALES PARA LA AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES

- a. Se deberán realizar estudios detallados de vulnerabilidad y riesgo por avenidas torrenciales para las áreas con condición de amenaza y riesgo por avenidas





torrenciales teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.3.1.4. Estudios detallados del Decreto 1077 de 2015 teniendo en cuenta que dichos están orientados a determinar la categorización del riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes.

- b. El Concejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres (PMGRD), deberá prepararse y actualizar el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
- c. Diseñar e implementar campañas de educación ambiental enfocadas a la gestión del riesgo por parte de las comunidades y sus representantes en apoyo con las autoridades competentes.
- d. Diseñar, implementar y mantener una base de datos documental y cartográfica con el inventario de eventos desastrosos producto de avenidas torrenciales.
- e. A partir de las etapas de desarrollo y de los productos obtenidos en la evaluación y zonificación de la amenaza por eventos de avenidas torrenciales, se observó la falta o necesidad de información que puede ser de gran relevancia para precisar las zonas identificadas como amenaza media y alta en el municipio y tener así una mejor caracterización de estos sectores con un mejor detalle.
- f. Adquirir imágenes satelitales de alta resolución en diferentes periodos de tiempo para identificar con mayor precisión las geoformas asociadas a este tipo de eventos en zonas con alto índice de relieve.
- g. Implementar un sistema de registro completo de los eventos amenazantes por avenidas torrenciales que puedan dar información técnica de las causas de los eventos, como localización, origen del evento (antrópico como intervenciones a cauces naturales), procesos desencadenantes, zonas afectadas, duración. Este tipo de trabajos se deben desarrollar por las autoridades municipales y departamentales encargadas de atender este tipo de eventos.



2.3.1.5.3.2. MEDIDAS ESTRUCTURALES PARA LA AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES.

La administración municipal, con base en los resultados de los estudios detallados de vulnerabilidad y riesgo por avenidas torrenciales, gestará la conformación de un programa de mitigación del riesgo, bajo el cual se diseñarán y construirán las medidas estructurales a implementar en las áreas de riesgo mitigable determinadas en los estudios detallados.





2.3.1.6. DETERMINACIÓN DE ÁREAS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO

Conforme a la delimitación de las áreas con condición de amenaza y áreas con condición de riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, se determinaron las áreas sujetas a estudios de detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo en el mapa FU-13E Áreas Sujetas a Estudios Detallados de Gestión del Riesgo en Suelo Urbano. Los estudios en mención deben cumplir los alcances técnicos estipulados en la "Subsección 2. Condiciones técnicas para la elaboración de estudios detallados" del Decreto 1077 de 2015 y se relacionan en la siguiente tabla.

2.3.1.7. PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS EN EL MUNICIPIO DE SOACHA EN EL COMPONENTE PROGRAMÁTICO

Tabla 21. Priorización de estudios detallados en Soacha

TIPO DE ESTUDIO	SUELO / COMUNA	Área (hectáreas)	PLAZO PROYECTADO		
			CORTO	MEDIANO	LARGO
Realización de estudios detallados de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complemente o sustituya.	Suelo urbano, comuna Compartir	29,13		X	
Realización de estudios detallados de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complemente o sustituya.	Suelo urbano, comuna Centro	14,39		X	





TIPO DE ESTUDIO	SUELO / COMUNA	Área (hectáreas)	PLAZO PROYECTADO		
			CORTO	MEDIANO	LARGO
Realización de estudios detallados de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Suelo urbano, comuna Cazucá	76,93		X	
Realización de estudios detallados de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Suelo urbano, comuna San Mateo	17,40		X	
Realización de estudios detallados de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Suelo urbano, comuna San Humberto	20,22		X	
Realización de estudios detallados de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Suelo urbano, comuna Ciudad Verde	6,84		X	





TIPO DE ESTUDIO	SUELO / COMUNA	Área (hectáreas)	PLAZO PROYECTADO		
			CORTO	MEDIANO	LARGO
y riesgo por movimientos en masa, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.					
Realización de estudios detallados de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Suelo urbano, comuna Bosatama	33,00		X	
Realización de estudios detallados de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por inundaciones, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Suelo urbano, comuna Compartir	88,38		X	
Realización de estudios detallados de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por inundaciones, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Suelo urbano, comuna Centro	148,82		X	





TIPO DE ESTUDIO	SUELO / COMUNA	Área (hectáreas)	PLAZO PROYECTADO		
			CORTO	MEDIANO	LARGO
Realización de estudios detallados de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por inundaciones, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Suelo urbano, comuna La Despensa	54,00		X	
Realización de estudios detallados de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por inundaciones, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Suelo urbano, comuna San Humberto	9,44		X	
Realización de estudios detallados de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por inundaciones, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Suelo urbano, comuna Ciudad Verde	50,90		X	
Realización de estudios detallados de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por inundaciones, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Suelo urbano, comuna Bosatama	253,97		X	





TIPO DE ESTUDIO	SUELO / COMUNA	Área (hectáreas)	PLAZO PROYECTADO		
			CORTO	MEDIANO	LARGO
y riesgo por inundaciones, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.					
Realización de estudios detallados de vulnerabilidad y riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por avenidas torrenciales, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Comuna Compartir	19,22		X	
Realización de estudios detallados de vulnerabilidad y riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por avenidas torrenciales, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Comuna Cazucá	2,09		X	
Realización de estudios detallados de vulnerabilidad y riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por avenidas torrenciales, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Comuna San Mateo	0,10		X	





TIPO DE ESTUDIO	SUELO / COMUNA	Área (hectáreas)	PLAZO PROYECTADO		
			CORTO	MEDIANO	LARGO
Realización de estudios detallados de vulnerabilidad y riesgo en las áreas con condición de amenaza y en las áreas con condición de amenaza y riesgo por avenidas torrenciales, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complemente o sustituya.	Comuna San Humberto	3,75		X	
Realización de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y riesgo en que se localicen los equipamientos públicos del municipio acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complemente o sustituya.	Municipio de Soacha	Depende del área de equipamientos públicos que se vaya a intervenir. La formulación de estos estudios se realiza teniendo en cuenta las afectaciones que se puedan presentar en las áreas donde se localizan los equipamientos actuales y los construidos a futuro (por lo tanto, se deja abierto y según las necesidades del municipio las cantidades de áreas a las cuales se les deberán elaborar estudios de detalle) en este sentido, la			X





TIPO DE ESTUDIO	SUELO / COMUNA	Área (hectáreas)	PLAZO PROYECTADO		
			CORTO	MEDIANO	LARGO
		ejecución de estos estudios se proyecta en el corto, mediano y largo plazo.			
Realización de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y Riesgo en las áreas con condición de amenaza y riesgo en que se localicen infraestructuras de servicios públicos, acogiendo los lineamientos del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo complementa o sustituya.	Municipio de Soacha	Depende del área de servicios públicos que se vaya a intervenir. La formulación de estos estudios se realiza teniendo en cuenta las afectaciones que se puedan presentar en las áreas donde se localizan los equipamientos actuales y los construidos a futuro (por lo tanto, se deja abierto y según las necesidades del municipio las cantidades de áreas a las cuales se les deberán elaborar estudios de detalle) en este sentido, la ejecución de estos estudios se proyecta en el corto, mediano y largo plazo.			X



100

Fuente: Elaboración propia

Acogiendo lo presentado en la tabla anterior, a continuación, se relaciona por comunas las áreas en hectáreas sujetas a estudios de detalle para las amenazas por movimientos





en masa, inundaciones y avenidas torrenciales en el suelo urbano y de expansión urbana del municipio de Soacha.

Tabla 22. Áreas sujetas a estudios de detalle por comunas para la amenaza por movimientos en masa

Comuna	Área (ha)
Compartir	29,13
Centro	14,39
Cazucá	76,93
San Mateo	17,40
San Humberto	20,22
Ciudad Verde	6,84
Bosatama	33,00

Fuente: Elaboración propia

Tabla 23. Áreas sujetas a estudios de detalle por comunas para la amenaza por inundaciones

Comuna	Área (ha)
Compartir	88,38
Centro	148,82
La Despensa	54,00
San Humberto	9,44
Ciudad Verde	50,90
Bosatama	253,97

Fuente: Elaboración propia

Tabla 24. Áreas sujetas a estudios de detalle por comunas para la amenaza por avenidas torrenciales

Comuna	Área (ha)
Compartir	19,22
Cazucá	2,09
San Mateo	0,10
San Humberto	3,75

Fuente: Elaboración propia



2.3.1.8. ESTUDIOS DETALLADOS EXISTENTES DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA PARA EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE SOACHA (COMUNA 4).

2.3.1.8.1. LA CAPILLA (ZONA 23) – COMUNA 4

La Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) mediante el Contrato de Consultoría No. 1864 de 2017 ejecuta la "ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DISEÑOS DETALLADOS DE OBRAS DE INGENIERÍA PARA EL CONTROL DE PROCESOS DE REMOCIÓN EN MASA, INUNDACIÓN Y AVENIDA TORRENCIAL, DE LAS CUENCAS





PRIORIZADAS EN LA JURISDICCIÓN DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA". Se presentan los resultados obtenidos.

Para la obtención de los escenarios de amenaza a partir de la caracterización del subsuelo se determinó el Modelo Geológico Geotécnico para el área de interés, a partir de este, se determinaron las zonas homogéneas de comportamiento geotécnico y a dichas zonas a partir de la determinación del factor de seguridad para determinar el análisis de estabilidad actual. Una vez, obtenidos los modelos se realizó la delimitación de zonas para realizar diseños de ingeniería y evitar la configuración de escenarios de riesgo. Es importante mencionar que la información allega del estudio en mención no cuenta con cartografía editable que permita su incorporación en el presente Plan de Ordenamiento Territorial. Sin embargo, a continuación, se presenta la imagen espacial de las viviendas objeto de reubicación según los resultados obtenidos en el estudio en mención.



Figura 26. Identificación de viviendas consideradas para reubicación

Fuente: (CAR, 2017)

Es importante mencionar, que en el Contrato de Consultoría No. 1864 de 2017 formula una alternativa para la reducción del riesgo presentado en la anterior figura la cual indica que la alternativa a implementarse para la reducción del riesgo que más recomiendan es la "Alternativa de Diseño 1" la cual consiste en *"Implementación de medidas estructurales ante problemas asociados a geotecnia e hidráulica. Por parte de la problemática a nivel geotecnia en donde los coluviones localizados en los flancos (zona*



de Análisis I y II) de las quebradas se encuentran susceptibles a procesos de movimiento en masa que clasifican como mecanismos de falla rotacional debido a su gran espesor, de manera adicional se encuentran problemas asociados a la erosión los cuales generan aportes de sedimentos que generan obstrucción en el cauce; A nivel hidrológico, el aporte de sedimentos genera represamientos que evolucionan en problemas de un enfoque más hidráulico como son avenidas torrenciales e inundaciones. Las medidas consideradas en esta alternativa de diseño, consisten en: Reconformación Hidráulica, Control de Sedimentos a la cuenca y Estabilización del coluvión localizado en la zona de análisis II por medio de la implementación de gaviones acompañado de obras hidráulicas como zanjas de coronación, zanjas de drenaje y drenes de penetración horizontal. Finalmente, como medidas no estructurales, se considera la implementación de una zona de protección de la cuenca, debido a la gran tasa de aporte de basuras a la quebrada, los cuales generan de manera simultánea, la obstrucción del cauce de la cuenca". (CAR, 2017).



Figura 27. Localización del encole y descole del sistema de canalización implementado por parte de la comunidad sobre la quebrada innominada

Fuente: (CAR, 2017)



2.3.1.8.2. LUIS CARLOS GALÁN (ZONA 24) – COMUNA 4

La Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) mediante el Contrato de Consultoría No. 1864 de 2017 ejecuta la "ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DISEÑOS DETALLADOS DE OBRAS DE INGENIERÍA PARA EL CONTROL DE PROCESOS DE REMOCIÓN EN MASA, INUNDACIÓN Y AVENIDA TORRENCIAL, DE LAS CUENCAS PRIORIZADAS EN LA JURISDICCIÓN DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA". Se presentan los resultados obtenidos.

Para la obtención de los escenarios de amenaza a partir de la caracterización del subsuelo se determinó el Modelo Geológico Geotécnico para el área de interés, a partir de este, se determinaron las zonas homogéneas de comportamiento geotécnico y a dichas zonas a partir de la determinación del factor de seguridad para determinar el análisis de estabilidad actual. Una vez, obtenidos los modelos se realizó la delimitación de zonas para realizar diseños de ingeniería y evitar la configuración de escenarios de riesgo. Es importante mencionar que la información allega del estudio en mención no cuenta con cartografía editable que permita su incorporación en el presente Plan de Ordenamiento Territorial. Sin embargo, a continuación, se presenta la imagen espacial de las viviendas objeto de reubicación según los resultados obtenidos en el estudio en mención.



Figura 28 Ubicación de las viviendas a reubicar dentro del polígono del sitio crítico Soacha 24
Fuente: (CAR, 2017)



Es importante mencionar, que en el Contrato de Consultoría No. 1864 de 2017 formula una alternativa para la reducción del riesgo presentado en la anterior figura la cual indica que la alternativa a implementarse para la reducción del riesgo que más recomiendan es la "Alternativa de Diseño 1" la cual consiste en *"Considerando los análisis de estabilidad sobre los perfiles presentados en el capítulo 7.2, los puntos de discontinuidades y el análisis cinemático realizado para los mismos, se propone inicialmente como sistema de estabilización del macizo, la implementación de una malla de alambre de alto límite elástico, en combinación con anclajes para estabilizar los taludes y las rocas susceptibles de desprenderse"*. (CAR, 2017).

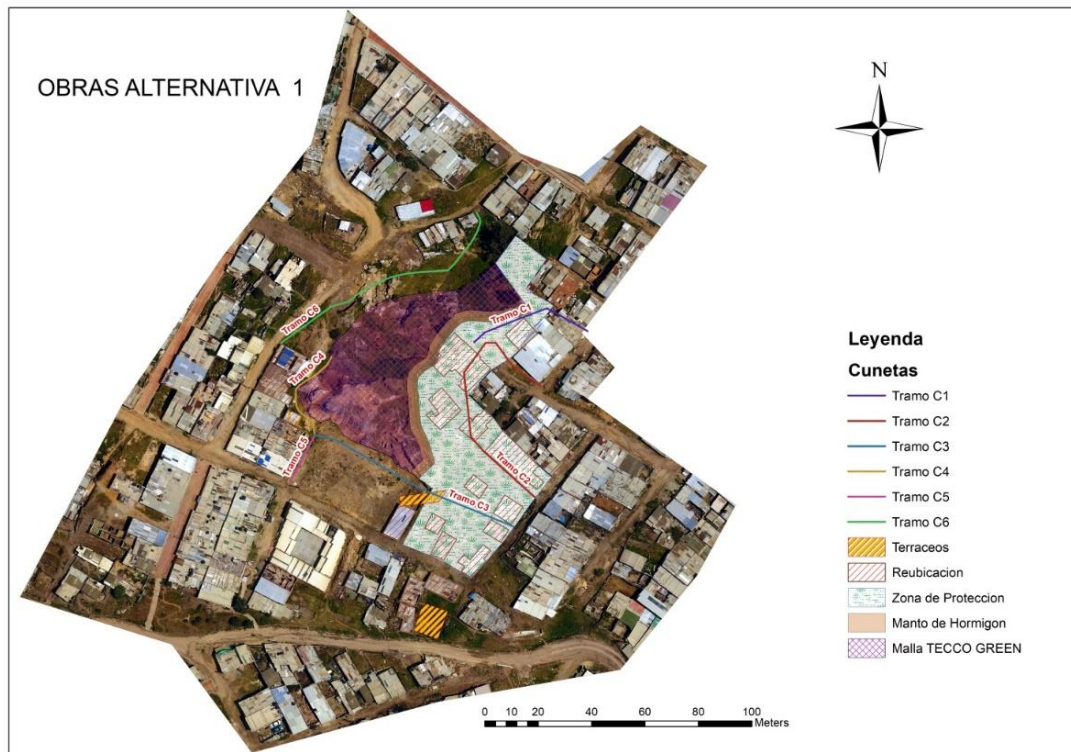


Figura 29 Localización final en planta de obras alternativa seleccionada

Fuente: (CAR, 2017)

Asimismo, establece que los elementos que componen el sistema diseñado son:

- Material de superficie: Malla de acero Tecco G65/3, Clip de unión T3
- Anclajes: Anclaje principal (con tuerca) de 32mm o 28 mm, placa Tecco spike P33
- Manto de protección
- Cables perimetrales
- Componentes opcionales: Anclajes cortos y Cables perimetrales





Finalmente, incluye a manera de resumen, las alternativas propuestas asociadas con las zonas de análisis descritas en la sección 2.6 (DELIMITACIÓN DE ZONAS PARA REALIZAR DISEÑOS DE INGENIERÍA del contrato de consultoría relacionado, incluyendo los perfiles de análisis relacionados con dicha zonificación. Esto con la finalidad de presentar la propuesta de solución para las zonas de inestabilidad analizadas.

Tabla 25 Obras propuestas para las zonas de análisis.

Perfil	Zona de Análisis	Obras
Perfil A-A	(Zona 1)	Inclusión de Malla con Anclajes Pasivos y Activos
	I	
576	(Zona 2)	Inclusión de Malla con Anclajes Pasivos y Activos
	II	
D-D'	(Zonas 6 y 7)	Perfilamiento 1:1
	V - VI	
577	(Zona 3)	Inclusión de Malla con Anclajes Pasivos
Perfil F-F	III	
Perfil E-E	(Zona 4)	Inclusión de Malla con Anclajes Pasivos
	IV	
Perfil B-B	(Zona 5)	Inclusión de Malla con Anclajes Pasivos
	V	
-	(Zona 8 y 9)	Zonas estables - No se requieren obras de estabilización
-	VIII - IX	

Fuente: (CAR, 2017)

2.3.1.9. NORMA URBANÍSTICA PARA LAS ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA Y RIESGO

La norma urbanística de que trata este numeral se aplicará a las zonas catalogadas como "Áreas con condición de amenaza" y "Áreas con condición de riesgo identificadas en ellos Estudios Básicos de Gestión del riesgo para las amenazas por movimiento en masa, inundaciones y avenidas torrenciales en el suelo urbano y de expansión urbana.





En las zonas del suelo urbano y de expansión urbana catalogadas como "Áreas con condición de amenaza" y "Áreas con condición de riesgo" solo se podrán realizar acciones urbanísticas siempre y cuando se hayan elaborado los estudios detallados que den cumplimiento a los parámetros estipulados en la "Subsección 2. Condiciones técnicas para la elaboración de estudios detallados" del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2.3.1.10. ACCIONES PARA LAS ÁREAS DE AMENAZA MEDIA OCUPADAS EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

En las áreas con zonificación de amenaza media por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales ocupadas se adelantarán las acciones necesarias como manejo de aguas, adecuación de taludes, control de procesos erosivos, etc. Así como, se deberán ejecutar acciones de seguimiento y monitoreo cuyo propósito es garantizar la no generación condiciones de riesgo.

Por lo tanto, en áreas de amenaza media ocupadas se deberá adelantar las acciones relacionadas anteriormente para evitar la generación de condiciones de riesgo. Es imprescindible señalar que en las áreas de amenaza media ocupadas adicionalmente se deberá realizar seguimiento a la aplicación de la norma de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 y el Decreto 926 de 2010 Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Finalmente, conforme a lo establecido en el Decreto 2157 de 2017 "Por medio del cual se adoptan directrices generales para la elaboración del plan de gestión del riesgo de desastres de las entidades públicas y privadas en el marco del artículo 42 de la ley 1523 de 2012" se deberá elaborar el Plan de Gestión del Riesgo de Desastres de las Entidades Públicas y Privadas (PGRDEPP), instrumento mediante el cual las entidades públicas y privadas, deberán: identificar, priorizar, formular, programar y hacer seguimiento a las acciones necesarias para conocer y reducir las condiciones de riesgo (actual y futuro) de sus instalaciones y de aquellas derivadas de su propia actividad u operación que pueden generar daños y pérdidas a su entorno, así como dar respuesta a los desastres que puedan presentarse, permitiendo además su articulación con los sistemas de gestión de la entidad, los ámbitos territoriales, sectoriales e institucionales de la gestión del riesgo de desastres y los demás instrumentos de planeación estipulados en la Ley 1523 de 2012 para la gestión del riesgo de desastres

2.4. CAMBIO CLIMÁTICO

La planificación del suelo urbano de Soacha gira en torno a proveer entornos adaptados y preparados ante eventos climáticos críticos, es decir, Soacha como un territorio resiliente ante los impactos de los gases de efecto invernadero. Lo anterior, a partir de





la integración de energías limpias y elementos verdes como piezas fundamentales de estos para fomentar la calidad de vida y el bienestar de sus habitantes.

El suelo urbano de Soacha corresponde al eje de crecimiento en el municipio y por lo tanto presenta factores que favorecen la degradación ambiental al producirse Gases de Efecto Invernadero por el desarrollo de actividades cotidianas en el mismo, a continuación, se presentan las estrategias y acciones para la disminución de los Gases de Efecto Invernadero que aceleran el cambio climático en materia de transporte e infraestructura, energía, vivienda y saneamiento, así como en comercio, industria y turismo teniendo en cuenta lo estipulado en el Artículo 9 de la Ley 1931 de 2018.

Tabla 26. Estrategias para el conocimiento y la disminución de los Gases de Efecto Invernadero en el suelo urbano del municipio de Soacha

Materia	Estrategia	Descripción	Acciones
Institucional, transporte, industrial, agropecuario, residuos y uso / cambio del suelo en el suelo urbano	Implementar el cálculo de la huella de carbono corporativa a nivel sectorial para determinar el total de emisiones de gases de efecto invernadero. Nota: Se debe enfatizar el sector transporte	Es necesario abordar acciones que permitan conocer las principales fuentes de emisiones de GEI en el suelo urbano del municipio de Soacha. Lo anterior debe realizarse para buscar soluciones de mitigación en armonía con el desarrollo sostenible en el territorio.	Cálculo de la huella de carbono a partir de la implementación de la Guía Metodológica para el Cálculo de La Huella de Carbono Corporativa a Nivel Sectorial
Transporte	Incentivar el uso de medios de transporte amigables con el ambiente como el uso de bicicleta, la implementación de un sistema público de transporte eléctrico y la chatarrización del transporte obsoleto en el municipio de Soacha.	La medida se enfoca en reducir las emisiones de GEI generadas por los procesos de combustión en los sistemas de transporte urbano (vehículos particulares), a través del fomento del uso de transporte que utilice fuentes de energía alternativa (bicicleta).	Organizar un sistema público de bicicletas (prestamos públicos). Incentivar la cultura del respeto hacia el biciusuario. Desincentivar el uso del carro en el centro de la ciudad de Soacha. Adquisición de Taxis eléctricos para el municipio de Soacha. Impulsar acciones para la implementación de un sistema de transporte eléctrico entre Bogotá y Soacha. Trabajar con el gobierno central para la implementación de





Materia	Estrategia	Descripción	Acciones
			programas de chatarrización en el municipio.
Infraestructura	Establecer programas de incentivos a la construcción sostenible con base en sus diseños arquitectónicos.	Con esta medida se espera reducir los riesgos que se puedan generar sobre la infraestructura municipal como consecuencia de los eventos climáticos extremos, minimizando la ocurrencia de daños a la infraestructura, evitando la generación de mayores emisiones de Gases de Efecto Invernadero	Promover el uso de materiales alternativos de construcción. Incentivar diseños arquitectónicos que reduzcan el consumo de energía. Promover el uso de energías limpias, paneles y calentadores solares. Promover que el excedente de energía limpia producida, sea introducido al sistema de interconexión eléctrica. Fomentar la construcción de techos y paredes verdes.
Energía	Establecer normas para el uso eficiente de la energía en zonas comerciales e industriales	La medida busca un consumo de energía sustentable que no genere efectos adversos a la estructura ecológica principal	Usar tarifas diferenciales en función de los consumos promedios presentados. Incentivar el uso eficiente de energía por parte de empresas del sector industrial y comercial.
Vivienda	Propiciar el uso de estufas ecoeficientes en hogares urbanos del municipio, a partir del uso de plantaciones dendroenergéticas, reduciendo la emisión de GEI debido a la quema de combustible	Esta medida busca reducir las emisiones GEI debido al uso de combustibles líquidos para la producción de energía térmica mejorando la calidad de vida de los habitantes por la disminución de su exposición a las emisiones atmosféricas de contaminantes de corta	Apoyo técnico y financiero para la implementación de estufa ecoeficientes en los hogares del municipio





Materia	Estrategia	Descripción	Acciones
		duración. La medida busca complementarse con el fortalecimiento de cultivos dendroenergéticos, reduciendo la presión sobre el recurso forestal en las zonas donde la leña es utilizada en actividades cotidianas	
Saneamiento	Fortalecer la gestión integral de los residuos sólidos en el suelo urbano partir de la captura de metano en rellenos sanitarios para la producción de energía y la Producción compostaje a partir de residuos orgánicos	Mediante la medida se busca implementar procesos eficientes en el manejo de los residuos sólidos para reducir y generar valor agregado a las emisiones generadas durante estos tratamientos. Los residuos sólidos presentan uno de los mayores problemas ambientales, por la escasa clasificación en la fuente, la insuficiente educación ambiental de las comunidades urbanas, su inadecuado manejo y las continuas declaratorias de emergencia sanitaria. Por lo tanto, se deben encaminar esfuerzos para realizar una adecuada gestión que permita reducir las emisiones de GEI.	Evaluar la posibilidad del aprovechamiento del metano producido en el relleno sanitario para la producción de energía. Motivar en las poblaciones urbanas el tratamiento de las excretas de los animales para el aprovechamiento del metano con fines de producción de energía y el aprovechamiento de los residuos para la producción de los fertilizantes. Separar los residuos orgánicos en las áreas urbanas para la producción de compostaje con propósitos de fertilización en el sector rural.
Comercio	Desincentivar el uso de bolsas plásticas durante el desarrollo de actividades asociadas al comercio	Esta medida busca fomentar el uso de empaques reutilizables	Implementación de campañas de educación y formación para la elaboración de canastos para evitar al máximo el uso de bolsas plásticas
Industria	Implementar cercas plásticas en las minas y canteras	Esta medida busca implementar cercas plásticas como parte del desarrollo de actividades	Implementar el uso de cercas o defensas plásticas con alturas superiores a los tres





Materia	Estrategia	Descripción	Acciones
		económicas con baja generación de residuos y GEI.	metros en los límites de las zonas mineras, para detener la propagación de material particulado PM10 hacia las áreas urbanas. Humedecer de manera continua las vías no pavimentadas de circulación del tráfico vehicular en las zonas mineras y rurales aledañas a las áreas urbanas.
Turismo	Promover el uso de los humedales como áreas de recreación pasiva y espacio útil para beneficio de las familias.	Esta medida busca incentivar el desarrollo sustentable en el municipio, a partir de la implementación de rutas para la recreación y contemplación de las áreas destinadas a la protección y conservación de los recursos naturales.	Incentivar la reforestación, adecuación y conservación de los humedales como áreas de esparcimiento, recreación pasiva y concentración de especies. Promover la revegetalización de los reservorios artificiales no declarados humedales, para que cumplan la función ecológica del humedal.
Transporte, infraestructura, energía, vivienda, saneamiento, comercio, industria y turismo	Promover la implementación de indicadores de manera periódica para conocer el estado actual de las medidas de adaptación al cambio climático implementadas.	La medida de indicadores le permitirá saber al municipio de Soacha en tiempo real si las medidas de adaptación al cambio climático son asertivas, de lo contrario esta información permitirá formular las medidas correctivas pertinentes.	Proyección de indicadores en función de la actualización de la información disponible para el cálculo de indicadores anuales de medidas de adaptación al cambio climático en el suelo urbano.

Fuente: Elaboración propia





El municipio de Soacha adelantará un proyecto encaminado en actualizar en el corto plazo de la vigencia del POT el componente de cambio climático, con el objeto de actualizar este componente a la normatividad más reciente e incorporar los resultados de las mediciones de calidad de aire que viene adelantando la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca por medio de un conjunto de estaciones instaladas en la jurisdicción del Municipio. Este proyecto queda contemplado en el componente programático dentro del programa denominado "7. Cambio Climático", subprograma "7.1. Actualización del Componente de Cambio Climático".

2.5. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES.

De conformidad con el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto 1077 de 2015, en el Suelo de Expansión Urbana no se podrán desarrollar actuaciones de urbanización sin que se haya aprobado previamente un Plan Parcial en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.4.1.5 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que modifique o sustituya, mientras no se adopte el respectivo Plan Parcial, los predios urbanizables no urbanizados en Suelo de Expansión Urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar y no se podrán aprobar procesos de parcelación.



2.5.1. CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN DE PLANES PARCIALES

De conformidad con las directrices establecidas en el Artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya y las condiciones técnicas y jurídicas del predio que permitan su gestión asociada y ejecución, la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial deberá delimitar los Planes Parciales. Los Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana no podrán ser inferiores a diez (10) hectáreas de Área Neta Urbanizable.

2.5.2. PROGRAMACIÓN DE SUELO EN ZONAS DE EXPANSIÓN

El Suelo de Expansión Urbana del municipio está programado por sectores, de conformidad con el Plano FU-02 Suelo de Expansión Urbana: Delimitación del presente Plan, que podrán ser incorporados al Suelo Urbano durante la vigencia del presente plan, teniendo en cuenta la dotación con infraestructura pública y el cumplimiento de los parámetros para su incorporación conforme a los lineamientos que define la normatividad. A continuación, se presentan los sectores definidos por el Municipio:





Programación del suelo de expansión

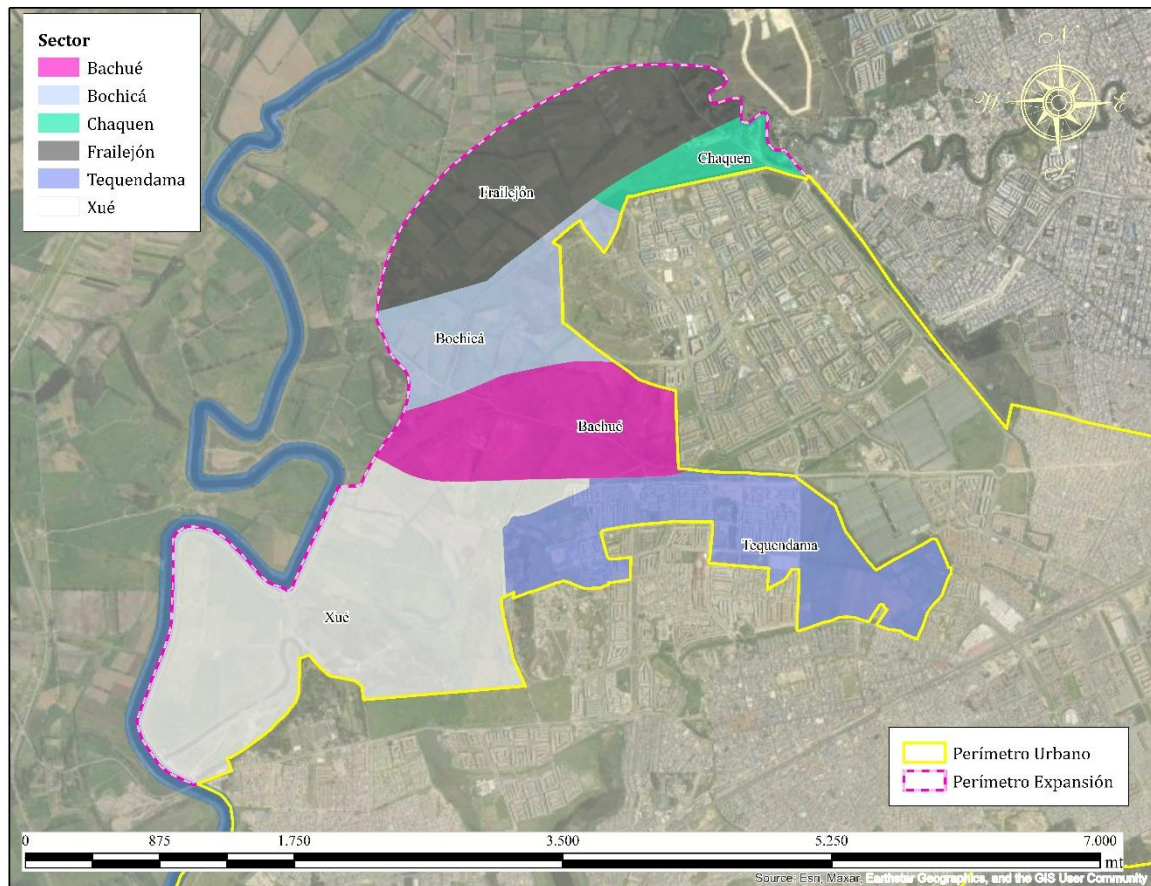


Figura 30. Suelo de expansión urbana programación; Fuente. Elaboración Propia

Clasificación	Sector	Área (Ha)	% Suelo de Expansión
Expansión Urbana	Bachué	118,86	13,88%
	Bochicá	90,10	10,52%
	Chaquen	30,88	3,61%
	Frailejón	159,16	18,58%
	Tequendama	151,68	17,71%
	Xué	305,87	35,71%
Total		856,56	100,00%

Programación del suelo de expansión urbana; Fuente: Municipio de Soacha





2.5.3. CARGAS LOCALES EN SUELO DE EXPANSIÓN

Las cargas locales de los Planes Parciales que se distribuirán entre todos los propietarios de una Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión son las siguientes:

- El suelo y construcción para el Sistema Vial Intermedio y Local, sea vehicular o peatonal incluidas las ciclorrutas.
- El suelo y construcción de las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.
- El suelo, construcción y dotación de los parques y zonas verdes, así como de los controles ambientales que podrán ser contabilizadas en las áreas de cesión obligatoria.
- La cesión del suelo urbanizado para los equipamientos públicos.
- Destinación de suelo para vivienda de interés social prioritaria en los términos establecidos en el Tratamiento de Desarrollo del presente POT y en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique sustituya.
- Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.

El municipio deberá establecer las condiciones necesarias para que en los proyectos de vivienda que se desarrollen en suelos de expansión urbana que se destinen para VIP en las licencias urbanísticas, se dé prioridad a viviendas para reubicación de personas que se localizan en áreas de riesgo no mitigable y en general a cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo del Municipio de Soacha.



2.5.4. CARGAS GENERALES EN SUELO DE EXPANSIÓN QUE PODRÁN SER FINANCIADAS A TRAVÉS DEL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Las cargas generales podrán ser asumidas por los desarrolladores o promotores de los Planes Parciales dentro del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios u otros instrumentos de financiación de cargas generales: Se podrán asumir por aprovechamiento urbanísticos adicionales las siguientes:

- Cesión de suelo para Áreas de Conservación y Protección ambiental y para las áreas de Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat que no se entreguen como cesiones obligatorias.
- Cesión de suelo para Malla Vial Arterial
- Construcción de vías de la Malla Vial Arterial
- Cesión de suelo para la localización de infraestructura de servicios públicos o de transporte.
- Construcción de equipamientos.
- Cesión de suelo adicional para parques o equipamientos.





2.5.5. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA PLANES PARCIALES

En materia de servicios públicos, los Planes Parciales deberán garantizar la factibilidad para la prestación de los mismos, así como establecer la localización de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento y cobertura.

Adicionalmente deberán contar con sistemas de tratamiento de aguas residuales en los nuevos desarrollos en suelos de expansión hasta que entre en operación la PTAR Canoas.

No se podrán expedir licencias de urbanismo y construcción sin contar con la disponibilidad inmediata de servicios públicos.

2.5.6. CESIONES OBLIGATORIAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS EN PLANES PARCIALES DE EXPANSIÓN URBANA

Las cesiones urbanísticas obligatorias que deberán realizarse en actuaciones de urbanización en Planes Parciales de expansión urbana serán, mínimo de 40% del Área Neta Urbanizable distribuidas según la tabla que se presenta a continuación:

Tabla 27. Cesiones mínimas obligatorias para parques y equipamientos en planes parciales de expansión urbana

CESIONES MINIMAS OBLIGATORIAS	
DESTINACIÓN	% MÍNIMO DEL ÁREA NETA URBANIZABLE
Parques	28
Equipamientos públicos	12
TOTAL DE LA CESION	40

Fuente. Elaboración Propia

Se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros para efecto de establecer las cesiones obligatorias para parques y equipamientos en planes parciales de expansión urbana:

Las áreas de cesión gratuitas con destino a espacio público (parques) se deberán entregar urbanizadas y dotadas con mobiliario urbano, en función de su escala, y según lo señalado en la normativa del presente POT.

Se priorizarán para efectos de cesión y compensación las áreas de los corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica principal y los parques de vida, en razón de 1 a 2 metros cuadrados, es decir por cada metro cuadrado de obligación de cesión, se deberán ceder 2 metros cuadrados en estos elementos. El porcentaje máximo a ceder en estas áreas es del 50% del porcentaje de las áreas de cesión obligatoria y de las áreas adicionales para cumplir el indicador de 6m² por habitante.





2.5.7. TRASLADO O PAGO DE CESIONES OBLIGATORIAS

Se establecerán las condiciones normativas que permitan el traslado de áreas de cesión obligatoria para parques, priorizando las zonas deficitarias, en las áreas de Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat, siempre y cuando no se disminuya el índice de espacio público de 4 m² por habitante. Tanto para el traslado de las cesiones obligatorias para espacio público como para equipamientos públicos se contemplarán las respectivas condiciones en el Tratamiento de Desarrollo.

2.5.8. MECANISMO DE COMPENSACIÓN DE CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Se tendrán previstas dentro de la reglamentación propuesta las alternativas que permitan la compensación de áreas de cesión obligatoria para equipamientos públicos en Planes Parciales de expansión urbana, procedimiento que deberá ser reglamentado posteriormente, considerando los mecanismos que se describen a continuación:

- a. Compensación en dinero al fondo creado por el Municipio para tal fin, o trasladadas a otros terrenos, siempre y cuando las áreas determinadas en el Plan Parcial sigan cumplimiento su función como áreas para desarrollar usos dotacionales.
- b. Compensación de parte de la obligación de suelo para equipamientos públicos con el suelo y/o diseño y construcción de equipamientos de educación, salud, bienestar social y cultura en zonas urbanas con tratamiento de mejoramiento integral o con condiciones precarias de cubrimiento del subsistema definido por la Alcaldía Municipal.
- c. Construcción de las instalaciones localizadas en el mismo ámbito del Plan Parcial, destinadas a equipamientos de educación, salud, bienestar social o cultura.



2.5.9. CONDICIONES PARA LA EXPEDICIÓN DE LOS PLANES PARCIALES PARA LOS SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 2017 de 14 de enero de 2021, los Planes Parciales deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional.





2.5.10. PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

Para la formulación y adopción de los Planes Parciales se deberá observar lo dispuesto en la Ley 2079 de 2020, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan

2.6. GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN

El desarrollo urbano y territorial y para la ejecución del contenido programático del plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha, requerirá y podrá utilizar recursos de diversas fuentes de financiación, unas derivadas de la inversión pública con cargo a los recursos corrientes del nivel municipal; otras provenientes de transferencias del Gobierno Nacional, o financiación y cofinanciación con otros niveles de gobierno (Nacional, Departamental, Regional); otras utilizando esquemas de asociación entre el sector público y el sector privado, pignoración de fuentes; y otras provenientes de la gestión del suelo, y la captura de plusvalías urbanas conforme a lo definido en el marco legal aplicable y sus reglamentaciones.

La Ley 388 de 1997 establece diversos instrumentos de gestión de suelo que facilitan la ejecución de proyectos urbanos y de las actuaciones urbanísticas, ya que permiten: i) la reconfiguración jurídica y física de los inmuebles que aseguran una planificación integral óptima, ii) aseguran el cumplimiento del principio, establecido en el artículo 2 de la mencionada ley, que propende por la distribución equitativa de las cargas y los beneficios en el ordenamiento territorial y iii) permiten que confluyan la iniciativa privada con la iniciativa pública en todos los niveles territoriales para el desarrollo de proyectos urbanos de gran envergadura. Alguno de estos instrumentos, tienen una doble finalidad, ser instrumentos de gestión del suelo y ser instrumentos de financiación.

Los instrumentos de financiación son aquellos destinados a obtener recursos para ser destinados en infraestructura pública, proyectos de vivienda de interés social o en los motivos de utilidad pública señalados en el artículo 58 de la ley 388 de 1997.

Algunos son derivados del derecho que tienen el estado de participar en las plusvalías de sus decisiones y sus obras para ser reinvertidos en la colectividad que se configuran en las actuaciones y acciones urbanísticas y otros son instrumentos tributarios que pueden tener una destinación específica al desarrollo urbano.

Los instrumentos de financiación y de gestión de suelo podrán ser aplicados de manera directa bajo la normatividad establecida en el presente Plan, o reglamentados a través de actos administrativos adoptados por la administración municipal de conformidad con lo señalado en la legislación nacional y el mismo plan. La reglamentación y aplicación de estos instrumentos se basarán en estudios técnicos, jurídicos y económicos que lo soporten y tendrán como principio orientador la distribución equitativa de cargas y





beneficios del ordenamiento territorial y como finalidad el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

En este contexto, a continuación, se abordarán los instrumentos de gestión del suelo, y los instrumentos de financiación que pueden ser utilizados para ejecutar el POT, como fuentes adicionales a las provenientes de los recursos corrientes del municipio y de las transferencias del Gobierno Nacional

2.6.1. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Los instrumentos de gestión de suelo se clasifican en:

- a. Los que garantizan el principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano: unidades de actuación urbanística y/o unidades de gestión de los Planes Parciales, aporte por aumento de edificabilidad en las actuaciones urbanísticas, y las cesiones obligatorias, su traslado o pago en dinero.
- b. Los que intervienen la morfología urbana y la estructura predial y generan formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el desarrollo y financiación de actuaciones urbanísticas que se encuentran reglamentados en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015: Reajuste de suelos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes.
- c. Los que facilitan la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de actuaciones urbanas: Anuncio del proyecto, afectaciones para futuras expropiaciones, derecho de preferencia, enajenación voluntaria, expropiación administrativa y/o judicial.
- d. Los que permiten dinamizar el desarrollo de sectores inactivos de las áreas urbanas y evitan la retención de suelo: declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria y declaratoria de habilitación y uso de edificaciones



2.6.1.1. UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Las unidades de actuación urbanística están definidos en el artículo 39 de la ley 388 de 1997 como “el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida 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 el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios” Este instrumento, constituyen la base para la implementación de los reajustes de terrenos o las integraciones inmobiliarias.





El procedimiento para la delimitación y ejecución de las unidades de actuación urbanística está contemplado en los artículos 42 y siguientes de Ley 388 de 1997 y en la reglamentación establecida para el efecto en los artículos 2.2.4.1.6.2.1 y s.s. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

El acto de delimitación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios con las inscripciones no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación urbanística.

Los criterios para delimitar unidades de actuación urbanística. -UAU-, son los siguientes:

- Las condiciones financieras y económicas que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios y su ejecución.
- La división predial y la viabilidad de la gestión predial
- Otras condiciones que se definan técnicamente en el Plan Parcial.

Los propietarios de los predios que se delimiten como unidad de actuación urbanística podrán constituir una entidad gestora o un negocio fiduciario que facilite el desarrollo conjunto de la unidad y que, además, sirva de soporte para las compensaciones a que haya lugar y para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Para ejecutar las unidades de actuación urbanística se pueden realizar procesos de reajuste de terrenos o de integración inmobiliaria donde se requiere la gestión asociada de los propietarios de los inmuebles que conforman la unidad, de conformidad con las bases de actuación establecidas en el correspondiente plan parcial y/o el decreto de delimitación de la UAU o simplemente con la integración de predios y su posterior subdivisión a través de la licencia de urbanismo y la ejecución de las obras urbanísticas definidas en este Plan y en el plan parcial mediante negocios fiduciarios, u otra alternativa de asociación.

En caso que no se logre un acuerdo entre la totalidad de los propietarios que conforman cada unidad de actuación una vez aprobada la delimitación de la UAU mediante decreto, y siempre y cuando los propietarios del 51% del área respectiva hayan dado su voto favorable a las bases de la actuación, se podrá dar aplicación a la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes a los inmuebles de propietarios renuentes de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la ley 388 de 1997, siempre y cuando se haya dado la oportunidad de participar en el proyecto como inversionista y en los términos aprobados en las bases de la actuación.

Los inmuebles expropiados se harán en favor de la entidad gestora de la actuación (patrimonio autónomo o mecanismo de asociación) y los recursos para su adquisición deberá provenir de ésta siempre y cuando la empresa EPUXUA no decida participar como inversionista del proyecto, en los términos en sus estatutos.

Los inmuebles que conforman las unidades de actuación quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización definidos en la ley,





en el presente Plan y en las normas e instrumentos que lo desarrollen. Los planes parciales concretarán las obligaciones urbanísticas establecidas en este Plan y la manera de cumplirlas.

No se podrá otorgar licencia urbanística alguna sin que se haya cumplido las obligaciones urbanísticas señaladas en el presente plan y en el plan parcial en la etapa respectiva de urbanismo y/o construcción.

El reparto equitativo de las cargas y beneficios de los planes parciales se deberá realizar teniendo en cuenta los tres niveles de reparto: i) Las cargas que se reparten al interior de los inmuebles de cada unidad, que corresponden a las cargas de la urbanización o reurbanización que benefician solo a la unidad, los que corresponden a cargas a distribuir entre todas las unidades de actuación urbanística o de gestión que contemplan el plan parcial que son cargas locales que no benefician únicamente a cada unidad, y iii) las cargas de ciudad que deben ser asumidas por el plan parcial en su mayor proporción por mayor edificabilidad.

Para el tratamiento de desarrollo en suelo urbano que requiere plan parcial, la fórmula de acceso a edificabilidad adicional y la edificabilidad básica se deberá establecer en el reparto equitativo de cargas y beneficios plan parcial bajo criterios de asunción de cargas generales y cierre financiero del proyecto deberá definirse de tal forma que con la edificabilidad adicional se cubran por lo menos, las cargas generales de suelo y construcción de vías de la malla vial arterial, la cesión de suelo de la estructura ecológica principal y el suelo para el sistema de servicios públicos y transporte. En todo caso, la asunción de cargas por beneficios del plan parcial no podrá ser inferior a la fórmula de aporte por edificabilidad adicional en el tratamiento de desarrollo.

En el suelo de expansión urbana el reparto de cargas y beneficios se hará mediante la asignación de aprovechamientos urbanísticos básicos y adicionales hasta llegar a los aprovechamientos máximos permitidos que responden a la altura máxima permitida por los perfiles viales que están determinados para el tratamiento de desarrollo.

- Aprovechamientos urbanístico básico. Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo 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.
- Los aprovechamientos urbanísticos básicos deberán definirse de tal forma que cubran las cargas locales, y la definición del aprovechamiento urbanístico adicional que cubra como mínimo las cargas generales de suelo de la malla vial arterial, la construcción de los perfiles básicos de la malla vial arterial, el suelo para el sistema de servicios públicos y transporte y que de ser viable dentro del





equilibrio del sistema de cargas y beneficios, se ceda el suelo de la estructura ecológica principal.

Los Aprovechamientos máximos serán los resultantes de aplicar los aislamientos, retrocesos, antejardines y la altura máxima permitida por el perfil de la vía establecidos para el tratamiento de desarrollo en el presente plan.

2.6.1.2. LINEAMIENTOS PARA DELIMITAR UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA – UAU-.

Para las actuaciones urbanísticas donde no haya Acuerdo por la totalidad de los propietarios o no cumplan con las condiciones para obtener una única licencia de construcción, aplicará la delimitación de una o varias unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, las cuales se delimitarán de acuerdo con los siguientes lineamientos

- a. Las condiciones financieras y económicas que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios y su ejecución.
- b. La división predial y la viabilidad de la gestión predial
- c. Otras condiciones que se definan técnicamente en el Plan Parcial.

Los propietarios de los predios que se delimiten como unidad de actuación urbanística podrán constituir una entidad gestora o un negocio fiduciario que facilite el desarrollo conjunto de la unidad y que, además, sirva de soporte para las compensaciones a que haya lugar y para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios.



2.6.1.3. UNIDAD DE GESTIÓN

Las unidades de Gestión son un instrumento de ejecución de los planes parciales creados en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del decreto 1077 de 2015 con el fin de evitar, por innecesario, el proceso de delimitación de una UAU, y se decida solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos de los artículos 2.2.6.1.2.4.2 y 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

El desarrollo de unidades de gestión implica la gestión asociada entre propietarios y tiene como objetivo configurar un área conformada por varios inmuebles cuando la totalidad de los propietarios del área de la unidad están de acuerdo, para que sea urbanizada y/o construida como una unidad de planeamiento, promoviendo el uso racional y eficiente del suelo y facilitando la dotación de la infraestructura de movilidad, servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos con cargo a sus propietarios.

El área delimitada se desarrollará a través de una única licencia de urbanismo o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.





2.6.1.4. REAJUSTES DE LOS SUELO, INTEGRACIÓN INMOBILIARIA Y COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPIES

De conformidad con lo establecido en los artículos 45 y 47 de la ley 388 de 1997 las unidades de actuación urbanística se ejecutarán mediante el proceso de reajuste de suelo, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes.

La ejecución por reajuste de suelo deberá desarrollarse de conformidad con lo establecido en el artículo 45 y 46 de la ley 388 de 1997 que señala:

"Artículo 45°.- Ejecución mediante reajuste de tierras. Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica".

"Artículo 46°.- Trámite del reajuste o la integración. Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación, se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública





será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva”.

“Artículo 47º.- Cooperación entre partícipes. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el coste de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley”.

La integración inmobiliaria se podrá desarrollar en cualquier tratamiento de forma jurídica a través del englobe jurídico de predios mediante escritura pública o de hecho a través de la obtención de una licencia urbanística que abarque varios inmuebles de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.4 del decreto 1077 de 2015.

La integración inmobiliaria, también puede ser utilizada para ejecutar proyectos de urbanismo y/o construcción de inmuebles que no están inmersos en planes parciales y que se localizan en cualquier tratamiento urbanístico y la declaratoria de habilitación y uso de edificaciones



2.6.1.5. APOORTE POR AUMENTO DE EDIFICABILIDAD

Este instrumento consiste en el aporte el titular de la actuación urbanística hace al municipio bien sea en dinero o en especie por el aumento de la edificabilidad básica establecida en el presente plan, sin sobrepasar la edificabilidad máxima establecida en el presente plan para los diferentes tratamientos urbanísticos.





Para acceder al índice de construcción máximo o altura máxima, se deberá cumplir con un aporte destinada a espacio público en razón de 0,05M2 m2 de cesión de espacio público, por cada metro cuadro de vivienda o 0,1M2 por cada metro cuadrado de uso de comercio, servicios o industria. Esta compensación se puede cumplir insitu, mediante traslado del suelo o dinero o mediante obras:

- a. La entrega y escrituración de áreas adicionales para espacio en las actuaciones de urbanización en razón de 0,05M2 de área para espacio público, equipamiento y/o sistema de malla vial por cada 1 M2 de construcción adicional al básico que se desee acceder, sin sobrepasar la altura máxima permitida para usos de vivienda y de 0,1M2 de área para espacio público, equipamiento y/o sistema de malla vial por cada 1 M2 de construcción adicional al básico que se desee acceder, sin sobrepasar la altura máxima permitida para usos de comercio, servicios e industria.
- b. Mediante el traslado de la obligación en áreas del soporte ambiental, en zonas deficitarias de espacio público con tratamiento de mejoramiento integral o en las áreas de alto riesgo o riesgo no mitigable en los términos del presente plan o en dinero al fondo de compensación creado para tal fin. Para utilizar esta alternativa, se deberá calcular con la fórmula de entrega en sitio haciendo la conversión entre avalúos catastrales de ambos predios actualizados o por avalúo comercial colegiado.
- c. La construcción de obras de infraestructura adicionales a las cargas obligatorias. El aporte se calcula con el valor de suelo a ceder, por avalúo catastral actualizado o avalúo comercial colegiado, con el costo de las obras de infraestructura, establecida por la secretaría de infraestructura.



2.6.1.6. CESIONES OBLIGATORIAS, TRASLADO Y PAGOS DE LA OBLIGACIÓN

Las cesiones obligatorias son un instrumento que comparten la finalidad de ser instrumentos de gestión de suelo y de financiación del desarrollo urbano, consisten en establecer un porcentaje de cesión de suelo obligatorio en los procesos de urbanización o en la reurbanización en planes parciales de renovación urbana, para destinarlo a espacio público (vías, parques y zonas verdes y equipamientos).

En los procesos de urbanización en suelo urbano las cesiones son para vías de malla vial arterial e intermedia y un mínimo de 25% del Área Neta Urbanizable distribuidas así: mínimo de 17% del Área Neta Urbanizable (ANU) destinado para parques y zonas verdes y mínimo el 8% restante del ANU, destinado a equipamientos públicos.

En los procesos de urbanización en suelo urbano las cesiones son para vías de malla vial arterial e intermedia y un mínimo de 40% del Área Neta Urbanizable distribuidas así: mínimo de 28% del Área Neta Urbanizable (ANU) destinado para parques y zonas verdes y mínimo el 12% restante del (ANU) destinado a equipamientos públicos.





En suelo urbano y de expansión urbana se permite el traslado de cesiones obligatorias para parques y zonas verdes a zonas deficitarias, áreas de riesgo no mitigable, estructura ecológica principal y rondas de cuerpos de agua donde el titular demuestre derechos adquiridos antes de la entrada en vigencia el Código de Recursos Naturales y en las áreas de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat, hasta máximo el 60% de las cesiones obligatorias con destino a parques y zonas verdes y siempre y cuando no se reduzca un mínimo de 4 M2 de espacio público por habitante, estos traslados podrán realizarse en zonas deficitarias de la ciudad, zonas de riesgo no mitigable para la construcción de parques, en la estructura ecológica principal y rondas de cuerpos de agua donde el titular demuestre derechos adquiridos antes de la entrada en vigencia el Código de Recursos Naturales y en áreas de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat.

Las cesiones de equipamiento siempre podrán tras

ladarse en su totalidad a zonas deficitarias de la ciudad, teniendo en cuenta los avalúos catastrales o comerciales del predio de origen y predio receptor.

Cuando el área de cesión para espacio público sea menor 800 m2 o para equipamientos público menor a 500,0 m2, deberá pagarse su equivalente en dinero a un fondo de compensación o fondo cuenta de espacio público creado mediante el presente acuerdo para tal fin.

El área de cesión destinada a equipamiento público podrá ser siempre pagada al fondo de compensación o fondo cuenta de equipamientos públicos creado mediante el presente acuerdo para tal fin para la adquisición de suelo, construcción y mejoramiento de equipamientos de propiedad pública.

El valor de la dotación del espacio público deberá pagarse también al fondo de compensación a los valores que determine por metro cuadrado la secretaria de infraestructura mediante resolución que expedirá cada año, teniendo en cuenta los costos de dotación del espacio público de conformidad con el cumplimiento del manual de diseño de espacio público.

De manera excepcional, las áreas de cesión obligatoria para vías locales e intermedias podrán ser objeto de compensación en dinero o en especie, únicamente cuando el urbanizador y/o tercero demuestre la imposibilidad técnica para la ejecución de las obras y la consecuente entrega de suelo. El valor de compensación incluirá el valor catastral y/o comercial de terreno y el valor de construcción que establezca la secretaria de infraestructura. El alcalde





por Decreto, en un término no mayor a seis (6) meses, expedirá la reglamentación necesaria para hacer efectiva esta compensación.

2.6.1.7. OBLIGACIÓN DE DESTINAR PORCIONES DE SUELO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

Este instrumento, permite que áreas de suelo de la ciudad se destinen exclusivamente a la construcción de vivienda de interés prioritario, con el fin de que siempre exista suelo que no compita con el desarrollo de otro tipo de proyectos. Esta obligación se establece para el tratamiento de desarrollo en suelo urbano o de expansión urbana, mediante plan parcial o proyecto urbanístico de conformidad con lo establecido en la Ley 1537 del 2012 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, la obligación de destinar un porcentaje del 20% del área útil de suelo para la construcción de VIP, exceptuándose de esta obligación únicamente las actuaciones de urbanización de los usos institucionales e industriales.

De conformidad con el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional el o la norma que lo modifique o sustituya, se podrá cumplir la obligación:

- En el mismo proyecto
- Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio
- Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas en programas y proyectos VIS o VIP a través de bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que cree el Municipio para tal fin.

Las condiciones para el cumplimiento de esta obligación son las consagradas en los artículos 2.2.2.1.5.3.2 y s.s del Decreto Nacional 1077 de 2015. La equivalencia se realizará por avalúos comerciales y/o por el valor catastral actualizado y ajustado. Cuando el uso de vivienda esté prohibido, la obligación se deberá trasladar o pagar en dinero.

Por último, para que este instrumento sea eficaz para la construcción de vivienda de interés prioritaria, estará acompañado de una declaratoria de construcción prioritaria y con el fin de que las viviendas que se construyan aporte al déficit de vivienda del municipio, se establece una norma que otorga prioridad a viviendas para reubicación de personas que se localizan en áreas de riesgo del municipio de Soacha y en general a cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo del municipio de Soacha.

2.6.1.8. ANUNCIO DEL PROYECTO

Este instrumento garantiza que las entidades públicas en la adquisición del suelo por motivos de utilidad pública no paguen las expectativas o plusvalías que genera el mismo proyecto. Se encuentra consagrado en el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que señala: *"Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el*





anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso”.

Una vez realizados los anuncios de los proyectos, se descontará del avalúo comercial que servirá de base para la respectiva adquisición o expropiación, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso, la cual se descontará del avalúo en la misma proporción. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente.

Para la implementación de este instrumento se tendrá en cuenta lo dispuesto en el decreto nacional 1077 de 2015 por el cual se reglamenta el parágrafo 1º del artículo 61 de la ley 388 de 1997, o la norma que lo sustituya.

En este sentido, el alcalde municipal o las entidades competentes para adquirir inmuebles por enajenación voluntaria deberán realizar el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general.

El anuncio del proyecto también será procedente para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social desarrollados mediante la concurrencia de terceros.

La implementación del instrumento se deberá hacer en los términos de los artículos 2.2.5.4.1 y s.s del decreto nacional 1077 de 2015.



2.6.1.9. BANCOS DE TIERRA O INMOBILIARIOS

Son entidades municipales, organizadas como establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del estado o empresas de economía mixta, que tienen como finalidad adquirir a cualquier título inmuebles, recibir donaciones, administrar los inmuebles fiscales y los que reciban de otras entidades públicas, nacionales o distritales y los bienes vacantes que eventualmente existan en el territorio distrital.

Tienen como propósitos los siguientes:

- a. Facilitar la ejecución de proyectos integrales y actuaciones estratégicas que incluyan la oferta de vivienda de interés social y prioritario conjuntamente con actividades dotacionales y económicas para mejorar la calidad de vida y la oferta de empleo.
- b. Constituir reservas de suelo para el crecimiento futuro de la ciudad o para asegurar que en los procesos de incorporación de suelo para usos urbanos exista suelo suficiente para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda, en





diferentes modalidades, para sectores de bajos ingresos con todos los soportes sociales y económicos necesarios.

- c. Gestionar proyectos de carácter regional para lo cual podrá celebrar convenios interinstitucionales en la región para la compra y venta de suelo e inmuebles.

Para esto, la administración Municipal podrá constituir las empresas comerciales e industriales del Estado, sociedades de economía mixta locales, agencias o establecimientos públicos encargados de adquirir, ya sea por enajenación voluntaria y expropiación el dominio las propiedades e inmuebles destinadas a cumplir con los objetivos establecidos en la ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997, así como reglamentar más funciones para los bancos de tierra o inmuebles que tengan como fin cumplir con el programa integral de vivienda establecido en el presente plan.

2.6.1.10. DERECHO DE PREFERENCIA A FAVOR DE BANCOS DE TIERRA O INMOBILIARIOS

En desarrollo de lo establecido en el artículo 73 de la Ley 9 de 1989, Epuxua o la entidad que delegue el Alcalde Municipal, podrá establecer a su favor el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que cumplan con los motivos de utilidad pública de los literales b,i,j,k,l,m del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. De acuerdo con lo determinado por el artículo 74 de la Ley 9 de 1989, la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial o el representante del ente competente que designe el alcalde municipal, determinará los inmuebles respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia. La determinación del derecho de preferencia podrá hacerse sobre inmuebles que hagan parte de una Operación Estratégica, Plan Parcial que se encuentre adoptado, o sobre inmuebles que se encuentren en los procesos de formulación o adopción de estos instrumentos, o sobre aquellos necesarios para el cumplimiento de los fines del presente plan.

La inscripción de la resolución que establezca la utilización del derecho de preferencia se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 9 de 1989

2.6.1.11. DERECHO DE PREFERENCIA PARA PROPIETARIOS DE INMUEBLES INVOLUCRADOS EN PROCESOS DE RENOVACIÓN URBANA

En desarrollo de lo establecido en el artículo 34º de la Ley 9 de 1989 y en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997, en el caso de venta de inmuebles involucrados en procesos de renovación urbana, los propietarios tendrán un derecho preferencial irrenunciable para la adquisición de inmuebles resultantes del proyecto nuevo, que deberá quedar consignado en el acto administrativo por el cual se adopta el Plan Parcial o la Unidad de Actuación Urbanística o la Unidad de Gestión, y por lo tanto deberá ser tenido en cuenta en la estrategia de gestión social y en la definición del sistema de reparto de cargas y





beneficios. Para tales efectos, la entidad gestora o negocio fiduciario deberá hacer la oferta correspondiente, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan para tal efecto. Lo anterior sin perjuicio de las condiciones específicas que acuerden los propietarios en los documentos de soporte de los reajustes de terreno o integraciones inmobiliarias.

2.6.1.12. DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS SUJETAS A VENTA FORZOSA EN PÚBLICA SUBASTA

Este instrumento tiene como objetivo asegurar un uso eficiente de los inmuebles localizados en municipio y evitar la retención de estos, habilitándolos para su urbanización, construcción, y/o utilización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la ley 388 de 1997.

La Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territoriales la entidad encargada de expedir la correspondiente Resolución contentiva del listado de los predios sujetos a la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria de los inmuebles urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, o de aquellos que se encuentran subutilizados, localizados al interior del perímetro urbano y en el suelo de expansión del Municipio, de conformidad con lo señalado en los artículos 52 y siguientes de la ley 388 de 1997.

En el Plan de Desarrollo Económico y Social y de Obras públicas también se podrán declarar de desarrollo, construcción, habilitación o uso prioritario otros predios.

La Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial directamente será la encargada de la implementación de la declaratoria de desarrollo y construcción y de adelantar el proceso de enajenación forzosa o de la expropiación administrativa, en conjunto con EPUSUA y/o la entidad delegada por la Administración, de que trata el artículo 56 de la Ley 388 de 1997.

Por Resolución se identificarán los terrenos edificaciones que presenten las condiciones establecidas en este artículo, las publicará en la página web y en la gaceta oficial del municipio y se notificará a los propietarios de los inmuebles. Frente al acto administrativo solo procede el recurso de reposición en los términos establecidas en la ley 1437 de 2011 o la norma que lo modifique o sustituya.

Los suelos que se destinen para VIP deberán ser declarados por la administración municipal como construcción prioritaria en los términos del artículo 52 y s.s. de la ley 388 de 1997 y del presente plan, en un plazo máximo de seis meses (6) contados a partir de la ejecución de las licencias de urbanismo.

En un plazo máximo de seis meses (6) contados a partir de la ejecución de las licencias de urbanismo de los planes parciales en aprobación y ejecución, y de los proyectos urbanísticos que cuenten con licencia de urbanismo que están en ejecución, la administración municipal deberá hacer la declaratoria de construcción prioritaria en los





términos del artículo 52 y s.s. de la ley 388 de 1997 y del presente plan, para los suelos que se destinaron o se destinen para el cumplimiento de la obligación de destinación de suelo para construcción de VIP.

Es un instrumento de gestión contemplado en los artículos 52 a 57 de la Ley 388 de 1997, tiene como objetivo imponer la obligación de desarrollar o construir en los plazos fijados en los instrumentos de planeamiento los terrenos vacantes en la ciudad; la ley ya mencionada establece que habrá lugar al proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por el incumplimiento de la función social de la propiedad sobre los terrenos localizados en suelo de expansión de propiedad pública o privada dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria, sobre los terrenos urbanizables y no urbanizables localizados dentro de los (2) años a su declaratoria, en suelo urbano y los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir dentro del año siguiente a su declaratoria.

Este mecanismo busca movilizar los suelos vacantes en la ciudad e inducir a que los propietarios se desarrollen para dar cumplimiento a la función social de la propiedad, además incorpora una importante posibilidad de recuperación de plusvalías, toda vez que al precio base de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio o distrito respectivo y la totalidad de la plusvalía generada desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario, es decir, que puede ser subastado al precio que tenía en la fecha de la declaratoria.

En el procedimiento incluye la identificación del número de predios a declarar con base en criterios técnicos y de capacidad institucional acordes con el tipo de municipio e informando correctamente a los propietarios de los plazos que se les ha dado para construir o urbanizar sus predios.

La declaratoria del desarrollo y construcción prioritaria, deba estar incluida de manera directa en el POT y además este debe incorporarse al Programa de Ejecución del Plan de Desarrollo en conexidad con las estrategias y parámetros que ya estén establecidos en el POT, en consecuencia, se podrán determinar cuáles son los inmuebles o terrenos objeto del desarrollo o construcción que se consideren prioritarios; de esta manera se entenderá incluida su utilización en los instrumentos de planeación, y la entidad pública encargada de su aplicación deberá emitir una resolución que describa e individualice los predios en quienes recae la obligación y además debe requiere que se tenga claridad de que la obligación recae sobre el predio y no sobre el propietario.

Los predios ya identificados objeto de expropiación deberán desarrollarse en los usos que la ley le permita, y así siguiendo el procedimiento descrito por la normativa, se procederá a notificar debidamente a los propietarios, de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo, dejando habilitado el inicio del plazo de cumplimiento.

La Ley 388 de 1997 también establece los procedimientos para las prórrogas y las actuaciones públicas una vez vencido el plazo. La iniciación del proceso de enajenación





forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

La Ley 388 de 1997 establece en su artículo 55 que es al alcalde municipal o distrital, a quién le corresponde, por medio de una resolución debidamente motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se señalará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

Podrán ser objeto de venta forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad los siguientes inmuebles:

- a. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
- b. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
- c. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria. municipal o distrital.

EPUXUA o la entidad que el alcalde delegue para este efecto determinará los inmuebles que reúnan las condiciones para ser sometidos a la venta forzosa en pública subasta si no se urbanizan, construyen o usan en los plazos definidos en la ley y realizará las publicaciones y notificaciones que ordena la ley, así como el seguimiento al estado y comportamiento de los inmuebles.

Una vez establecido el listado de los predios y realizadas las notificaciones, EPUXUA o la entidad que el alcalde delegue para este efecto plantearán a los propietarios de suelo alternativas de urbanización, construcción y uso de los terrenos, con apoyo en los instrumentos financieros de la política de vivienda o mediante la formulación de proyectos públicos o público-privados.

El alcalde o la entidad competente ordenará la enajenación forzosa, mediante resolución motivada, de los inmuebles que no sean urbanizados, construidos o habilitados o usados adecuadamente, dentro de los plazos establecidos en la ley. En dicha resolución se especificará que los terrenos serán destinados a vivienda de interés social y prioritario.

En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado





2.6.1.13. DECLARATORIA DE HABILITACIÓN Y USO DE EDIFICACIONES

De acuerdo con el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012 que adiciona el numeral 4º al artículo 52 de la Ley 388 de 1997, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre las edificaciones que sean de propiedad pública nacional, departamental, municipal o municipal o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho meses (18), contados a partir de la fecha en que la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial expida la resolución con el listado de los inmuebles. Aplicará para aquellos inmuebles donde las normas permitan el uso de equipamientos sociales o para vivienda de interés prioritario o social.

La Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial identificará y expedirá el acto administrativo que iniciará el proceso de habilitación y uso de edificaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 y s.s de la ley 388 de 1997. Este acto administrativo deberá ser notificado a cada uno de los propietarios de los inmuebles. Una vez en firme la Resolución respecto de cada predio en particular, empezará a correr el plazo de que trata el artículo 64 de la ley 1537 de 2012.

La Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial directamente o en convenio con EPUXUA, será la encargada de la implementación de la declaratoria de habilitación y uso de edificaciones y del proceso de enajenación forzosa de que trata el artículo 56 de la Ley 388 de 1997.



2.6.1.14. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENTIDADES PÚBLICAS DEL ORDEN MUNICIPAL

La expropiación es un instrumento de operación del derecho público, por el cual el estado obliga al particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien. Este instrumento le otorga al estado herramientas eficaces para la ejecución de proyectos de utilidad pública o de interés social.

Esta herramienta se efectúa por vía judicial o por vía administrativa y, necesariamente deberá haber agotado una etapa de enajenación voluntaria, dirigida a lograr un acuerdo entre la administración y el propietario, que eventualmente evite el procedimiento expropiatorio. La expropiación puede ser total o parcial, esto depende si el bien objeto de la misma es requerido en su totalidad o tan solo una parte, además este procedimiento se ejecuta de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial, además, el artículo 60 de la Ley 388 de 1997 dispone en el inciso 2 la armonización que este procedimiento debe tener con los planes de ordenamiento territorial, y así las adquisiciones promovidas por las entidades





nacionales se encuentren coordinados con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Por otra parte, el elemento sobre el cual recae la expropiación es la propiedad como tal, que se conforma por los bienes inmuebles y los derechos reales que los constituyan. También puede recaer sobre bienes muebles, esto solo cuando su justificación esté basada en la utilidad pública o interés social.

Los procedimientos para adelantar la expropiación y las etapas previas de enajenación voluntaria o negociación directa serán los establecidos en la ley 9ª de 1989, con las modificaciones introducidas en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios y en el CPCA o el Código General del Proceso.

El proceso de expropiación se rige por los principios de celeridad y economía procesal y de la necesidad de la administración para poner en uso público los bienes objeto de la misma y los lineamientos que este procedimiento debe tener, se encuentran dispuestos en los motivos de utilidad, según lo dispuesto artículo 58 de la Constitución Política, exige que en ambas modalidades, es decir la expropiación judicial y administrativa deben contar con motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador y una decisión judicial o administrativa de por medio, según sea el caso, esta última sujeta a la posterior acción contencioso administrativa, incluso respecto del precio y el artículo 58 de la ley 388 de 1997, señala de manera clara los fines que se deben tener en cuenta a la hora de ejecutar este procedimiento, los cuales quedan constituidos de esta manera:

- a. *Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana*
- b. *Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo*
- c. *Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.*
- d. *Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.*
- e. *Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.*
- f. *Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.*
- g. *Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen.*
- h. *Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.*





- i. *Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.*
- j. *Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.*
- k. *Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.*
- l. *Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley.*
- m. *El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.*

Cuando no sea posible obtener suelo a través de los sistemas equitativos de reparto equitativo de cargas y beneficios, de las obligaciones urbanísticas y de los demás instrumentos establecidos en este Plan se utilizará la expropiación, de conformidad con los objetivos y usos del suelos establecidos en este Plan o en los Planes de Desarrollo Económico y Social y por los motivos de utilidad pública e interés social establecidos en la Ley 388 de 1997, en la Ley 99 de 1993, en la ley de cultura o en la ley de infraestructura, motivos que serán invocados por la entidad competente en el momento de iniciar el respectivo trámite.

En cualquier caso, se utilizará preferentemente la expropiación administrativa en razón de la prioridad que este Plan y los planes de desarrollo económico y social que se expidan durante su vigencia, otorga a los planes y programas aquí contenidos, que son indispensables para cumplir con sus propósitos y metas y para asegurar el cumplimiento de los fines de la función pública del urbanismo, como son el acceso a sistemas de transporte, a espacio público y equipamientos, a los servicios públicos domiciliarios, a la vivienda digna, a la prevención de desastres, a la protección del patrimonio ambiental y cultural y al mejoramiento de la calidad de vida de los y las habitantes urbanos y rural del Municipio de Soacha



2.6.1.15. CONDICIONES PARA LA CONCURRENCIA DE TERCEROS EN LOS PROCESOS DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPORTACIÓN

El artículo 61 A de la ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.5.5.1 y s.s. el decreto 1077 de 2015 permiten la expropiación con concurrencia de terceros para los siguientes motivos de utilidad publica

- a. Programas y proyectos definidos en el presente plan de ordenamiento territorial que tengan carácter estratégico.





- b. Actuaciones Estratégicas de acuerdo con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y según lo previsto en los artículos 113 y siguientes de la Ley 388 de 1997.
- c. Planes Parciales, Unidades de actuación urbanística, planes manzana y actuaciones en manzanas de mejoramiento integral o cualquier otro instrumento de planeación conforme con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.
- d. En los proyectos de iniciativa pública promovidos en el marco de los corredores de alta capacidad del sistema de movilidad.

De conformidad con el artículo 2.2.5.4.1 del decreto 1077 de 2015 es obligatorio hacer el anuncio de proyecto cuando se requiera usar la expropiación con concurrencia de terceros.

El Municipio es competente para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la ley 388 de 1.997 y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública. También son competentes para adquirir inmuebles en el Municipio, los establecimientos públicos Municipales, las empresas industriales y comerciales del Municipio y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, cuando vayan a desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en las normas referidas.

El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en desarrollo del artículo 58 de la ley 388 de 1.997, sin necesidad de que exista un acto jurídico específico que así lo declare. Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de la adquisición necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

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





2.6.1.16. ADQUISICIÓN DE SUELO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

La adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial o por expropiación administrativa, seguirá los procedimientos contenidos en Ley 388 de 1997 o las que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

FACULTAD. El alcalde de Soacha queda delegado mediante el presente acuerdo, para que decrete las condiciones de urgencia para adelantar la expropiación por vía administrativa de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 65 de la Ley 388 de 1997, mediante decreto.

DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE RESERVA PARA FUTURAS AFECTACIONES.

La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el artículo anterior se hará mediante resoluciones de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, dependencia que enviará copia de dichos actos a la Oficina de Catastro Municipal. Igualmente corresponde a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, el levantamiento y modificación de las citadas zonas. Las áreas de reserva podrán ser desarrolladas en los términos establecidos en el presente plan.

DEFINICIÓN DE AFECTACIÓN. La afectación es la restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que tratan la Ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de protección o ambiental.

ENTIDADES QUE PUEDEN IMPONER LAS AFECTACIONES. Las afectaciones podrán ser impuestas por el Municipio, cuando sea este el que deba adquirir los inmuebles afectados, o por cualquier otra entidad del orden Municipal en cuyo favor deban establecerse según la finalidad de esta.

PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE AFECTACIONES. En lo no previsto expresamente en el presente Plan, el proceso de imposición de afectaciones se regirá por las disposiciones pertinentes que regulan los procedimientos administrativos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La iniciación del proceso de imposición de una afectación se llevará a cabo por la entidad competente, una vez adoptada la decisión administrativa de acometer la obra, el programa o el proyecto que la justifique.

CONTENIDO DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE IMPONGAN AFECTACIONES. Las resoluciones que impongan afectaciones contendrán, al menos, lo siguiente:

- a. El nombre de la entidad que impone la afectación;
- b. La denominación de la obra pública, programa o proyecto que ocasiona la afectación, o la indicación de que se trata de protección ecológica o ambiental, o si se ocasiona en virtud de ambas causas;





- c. La identificación del inmueble afectado por el número de su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, la cual, si no existiere, será creada por el Departamento Administrativo de Catastro Municipal para la imposición de la afectación;
- d. La delimitación precisa de la parte del inmueble cuando la afectación sea parcial. De ser posible, se acogerá un Mapa oficial que contenga la demarcación cartográfica del área afectada, Mapa que formará parte integrante de la decisión. Cuando las áreas afectadas cubran más del 60% de un inmueble, o lo fraccione de manera que sus partes sufran sensible demérito o carezcan de idoneidad para ser desarrolladas, se afectará la totalidad del inmueble.
- e. La identificación de la norma mediante la cual se hubiere hecho la reserva del área respectiva.

NOTIFICACIÓN Y RECURSOS. Las resoluciones que impongan afectaciones deberán ser notificadas en la forma prevista en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo. Contra las resoluciones que impongan afectaciones sólo procede el recurso de reposición. Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no proceden recursos de la vía gubernativa.

REGISTRO DE LAS AFECTACIONES. En firme la resolución que contiene la afectación, se registrará en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos competente, a solicitud de la entidad que la haya impuesto. Una vez registrada, la entidad que haya impuesto la afectación enviará copia del acto administrativo de imposición y del folio de matrícula inmobiliaria en el que aparezca inscrita, a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial para la elaboración del inventario de afectaciones que estará a su cargo.

COMPENSACIONES POR CAUSA DE AFECTACIONES. Las entidades que impongan afectaciones, celebrarán los contratos de que trata el penúltimo inciso del Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o los que la modifiquen, sustituyan o adicionen, teniendo en cuenta que las compensaciones por causa de la afectación estarán limitadas a la reparación justa, por el período comprendido entre el momento en que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiriera la zona afectada, o se levante la afectación, o pierda efecto, siempre que se urbanice, parcele o construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia o permiso. En general la compensación estará condicionada a la ocurrencia real del perjuicio originado en la afectación y estará limitado en su cuantía por el contrato según la tasación del perjuicio en los términos de la ley.

Las entidades públicas del orden Municipal procurarán que se adquieran oportunamente las áreas afectadas y que se hagan las previsiones presupuestales necesarias para el pago de precio de adquisición y para el pago del valor de las compensaciones a que haya lugar.

LEVANTAMIENTO DE AFECTACIONES. Sin perjuicio de la compensación que pudiere haber conforme a lo previsto anteriormente, las afectaciones podrán ser levantadas mediante la revocatoria directa de los actos de imposición respectivos, siempre que se





determine que la zona, inmueble o parte del mismo objeto de la restricción, no es necesaria para la ejecución del proyecto, o cuando la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar.

2.6.1.17. BANCOS DE TIERRA O INMOBILIARIOS

El artículo 61 A de la ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.5.5.1 y s.s. el decreto 1077 de 2015 permiten la expropiación con concurrencia de terceros para los siguientes motivos de utilidad pública

Programas y proyectos definidos en el presente plan de ordenamiento territorial que tengan carácter estratégico

Actuaciones Estratégicas de acuerdo con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y según lo previsto en los artículos 113 y siguientes de la Ley 388 de 1997;

Planes Parciales, Unidades de actuación urbanística, planes manzana y actuaciones en manzanas de mejoramiento integral o cualquier otro instrumento de planeación conforme con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

En los proyectos de iniciativa pública promovidos en el marco de los corredores de alta capacidad del sistema de movilidad.

De conformidad con el artículo 2.2.5.4.1 del decreto 1077 de 2015 es obligatorio hacer el anuncio de proyecto cuando se requiera usar la expropiación con concurrencia de terceros.

El Municipio es competente para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la ley 388 de 1.997 y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública. También son competentes para adquirir inmuebles en el Municipio, los establecimientos públicos Municipales, las empresas industriales y comerciales del Municipio y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, cuando vayan a desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en las normas referidas.

El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en desarrollo del artículo 58 de la ley 388 de 1.997, sin necesidad de que exista un acto jurídico específico que así lo declare. Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de la adquisición necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

Identificado el inmueble o inmuebles objeto de la adquisición, la entidad adquirente coordinará la realización de los levantamientos topográficos, los estudios de títulos y las





investigaciones sobre la situación fiscal de los inmuebles objeto de adquisición, los inventarios de inmuebles y mejoras existentes, los trabajos de campo a que haya lugar y, en general, todos los demás trabajos que tengan por objeto obtener la información sobre aspectos que puedan incidir en la proyectada adquisición, para efectos de determinar las condiciones del negocio que deben quedar plasmadas en la oferta de compra respectiva.

2.6.1.18. DERECHO DE PREFERENCIA A FAVOR DE BANCOS DE TIERRA O INMOBILIARIOS

El derecho de preferencia es una herramienta que facilita el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario. La o las entidades que tengan las funciones de bancos inmobiliarios ejercerán el derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles en zonas previamente definidas, en virtud del cual los propietarios notificados que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos de Tierras. Esta herramienta es utilizada en el marco de la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas.

Esta herramienta permite iniciar procesos de gestión de suelo, delimitación del interés público y la asociación con propietarios privados para obras de infraestructura pública, de manera paralela a la estructuración y elaboración de estudios y diseños de detalle de estos.

Su implementación se realiza a través de una resolución que esté motivada y cuente con el visto bueno por parte de la Junta Directiva del Banco de Tierras, ya que estas deben determinar las herramientas para el desarrollo urbano y territorial de los inmuebles respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia. La resolución motivada que determine el uso del derecho de preferencia será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de este, y no podrá inscribirse ningún título traslativo de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligación de oferta al Banco inmobiliario. El Banco de Tierras dispondrán de un plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

En el evento en que se liquiden y disuelvan las entidades encargadas de las funciones de banco inmobiliario, el derecho de preferencia podrá ser ejercido directamente por el alcalde.

El derecho de preferencia podrá ser ejercido en relación con inmuebles que forman parte de un plan parcial o que se encuentran en suelo urbano o de expansión en polígonos con predelimitación de planes parciales aún sin formular y adoptar con el fin de contribuir a la implementación de los reajustes de terrenos o las integraciones inmobiliarias. También se podrá aplicar a inmuebles que conforman las actuaciones estratégicas estén o no adoptadas.





Se ejercerá el derecho de preferencia en relación con inmuebles que podrán ser destinados a espacio público, con el fin de evitar o resolver los déficits calculados por unidades de planeamiento local y lograr la existencia de espacio público adicional. Las adquisiciones serán pagadas con los recursos provenientes de los pagos compensatorios en dinero por las obligaciones urbanísticas o cuando el propietario opte por el traslado de las mismas. También será aplicable a los terrenos destinados a la constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.

La determinación del precio de compra de los inmuebles se sujetará a las condiciones establecidas para la expropiación, la enajenación voluntaria o la negociación directa en la ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollan o complementan. Cuando se defina el uso de este instrumento se aplicará también el anuncio del programa, proyecto u obra que justifique el uso del derecho de preferencia

En desarrollo de lo establecido en el artículo 73 de la Ley 9 de 1989, Epuxua o la entidad que delegue el Alcalde Municipal, podrá establecer a su favor el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que cumplan con los motivos de utilidad pública de los literales b,i,j,k,l,m del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. De acuerdo con lo determinado por el artículo 74 de la Ley 9 de 1989, la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial o el representante del ente competente que designe el alcalde municipal, determinará los inmuebles respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia. La determinación del derecho de preferencia podrá hacerse sobre inmuebles que hagan parte de una Operación Estratégica, Plan Parcial que se encuentre adoptado, o sobre inmuebles que se encuentren en los procesos de formulación o adopción de estos instrumentos, o sobre aquellos necesarios para el cumplimiento de los fines del presente plan.

La inscripción de la resolución que establezca la utilización del derecho de preferencia se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 9 de 1989



2.6.2. INSTRUMENTOS FINANCIACIÓN

2.6.2.1. INCREMENTO FUTURO DE PREDIAL EN ÁREAS DESARROLLADAS

Se podrá utilizar como mecanismo de financiación de los programas estratégicos de renovación que determine el municipio en la reglamentación de sus operaciones estratégicas o para áreas objeto de tratamiento de renovación urbana y previa las autorizaciones presupuestales correspondientes por parte del Concejo Municipal, la titularización total o parcial del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado, de conformidad con lo establecido en el decreto 1382 de 2020 o la norma que lo modifique o sustituya.





2.6.2.2. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

La participación en plusvalía se aplicará de conformidad con lo previsto en los artículos 73 y siguientes de la ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentan y con el Acuerdo 30 de 2020 y las normas municipales que lo modifican o reglamentan, en articulación con la aplicación de compensaciones urbanísticas por intercambios de mayores aprovechamientos establecidas en este Plan.

En consecuencia, no serán objeto de liquidación de efecto plusvalía, todas aquellas zonas que apliquen compensaciones por intercambios de mayores aprovechamientos en el suelo urbano, salvo las zonas desarrolladas a través de planes parciales.

También se podrá generar la participación en plusvalía por obra pública, en las zonas beneficiarias por obras para grandes proyectos urbanos, como las operaciones estratégicas, conforme y lo defina el decreto que lo reglamenta, o en las zonas beneficiarias de acciones por intervención del sistema integrado de transporte público municipal.

También se podrá generar participación en plusvalía, en las zonas rurales beneficiarias de mayores aprovechamientos.

Continuarán vigentes las resoluciones mediante las cuales se liquida el efecto plusvalía para los planes parciales previamente adoptados, en tanto estos no sean modificadas.

2.6.2.3. EMISIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA PÚBLICA

La Administración Municipal, a través de la Secretaría Municipal de Hacienda, podrá emitir, colocar y mantener en circulación, títulos valores, pagarés y bonos de que tratan la Ley 388 de 1997 y los Decretos Nacionales 151 y 879 de 1998 y las demás disposiciones complementarias, o las que las modifiquen o sustituyan, previa a la autorización del respectivo cupo de endeudamiento por el Concejo Municipal.

El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás aspectos inherentes a la emisión de estos títulos se sujetarán a las disposiciones del reglamento que para tal efecto expida la administración municipal.

2.6.2.4. ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS

Es un instrumento que promueve la ejecución de proyectos que incluyen esquemas de vinculación de capital privado, que se materializan en un contrato entre la administración municipal y una persona natural o jurídica del sector privado, y que tiene por objeto financiar la construcción, reparación, mejoramiento de infraestructura pública de malla vial, espacio público o equipamientos y las actuaciones urbanísticas en el marco del presente plan, según las disposiciones establecidas en la Ley 1508 de 2012 y las demás disposiciones complementarias, o las que las modifiquen o sustituyan.





La Administración Municipal a través de Epuxua y en coordinación con la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, desarrollará una metodología para identificar y evaluar los proyectos que en el marco del presente plan podrán ser objeto de asociaciones público – privadas.

2.6.2.5. CERTIFICADOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

Se autoriza a la administración municipal para utilizar certificados de derechos de construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la ley 9ª de 1989 y los artículos 50 y 88 y siguientes de la ley 388 de 1997, para efectos de establecer sistemas masivos y públicos de adquisición y circulación de derechos de construcción y desarrollo en compensación para financiar la construcción, reparación, mejoramiento de infraestructura pública de malla vial, espacio público o equipamientos y las actuaciones urbanísticas en el marco del presente plan, según las disposiciones establecidas en la Ley 1508 de 2012 y las demás disposiciones complementarias, o las que las modifiquen o sustituyan; los cuales podrán ser transados en el mercado general de valores conforme las reglas estipuladas por el sistema financiero, conforme lo desarrolle la respectiva reglamentación municipal.

2.6.2.6. CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN

Es un tributo que se imputa a los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles que se benefician con la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras de interés público. Su recaudo tiene destinación específica para la construcción o rehabilitación de las obras.

Todo proyecto, plan o conjunto de obras que se pretenda financiar con la contribución de valorización, para ser presentado a consideración del Concejo Municipal, deberá tener concepto previo favorable de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, quien verificará su concordancia con el presente Plan, con los instrumentos que lo desarrollan y con los demás instrumentos de gestión del suelo, así como su coherencia con el Plan de Desarrollo Municipal y demás criterios técnicos pertinentes.

2.6.2.7. DERECHO DE SUPERFICIE DE LA INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

De conformidad con el numeral 8 del artículo 97 de la ley 1955 de 2019 la infraestructura de transporte del municipio de Soacha podrá ser financiada con la implementación del derecho de superficie.





2.6.2.8. TRASLADO Y COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES

Consiste en la posibilidad que los suelos de expansión o urbanos, independiente de su tratamiento, puedan trasladar las obligaciones urbanísticas a otros suelos o compensarlas en dinero, de conformidad con las reglas previstas en este Plan o en las normas que en materia de ordenamiento se encuentren vigentes o se expidan para este efecto.

2.6.2.9. FONDOS PARA PAGOS COMPENSATORIOS Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Se crean cuatro fondos cuenta sin personería jurídica administrados por la Secretaría de Hacienda Municipal –SDH, tres para el pago de obligaciones urbanísticas y uno para el recaudo de los recursos provenientes del tributo de participación en plusvalías. Los fondos para el pago de las obligaciones urbanística son: Uno para compensaciones para el sistema de espacio público, otro para compensaciones para infraestructura de movilidad y estacionamientos y el último para programas de Vivienda de Interés Prioritario

La priorización de los proyectos de inversión a financiar con los recursos de cada Fondo tendrá en cuenta los proyectos incluidos y priorizados en el Programa de Ejecución del presente plan y en el plan de Inversión del plan de desarrollo



2.6.2.10. RETRIBUCIÓN POR APROVECHAMIENTO ECONÓMICO EN ESPACIO PÚBLICO

Es un instrumento de financiación que garantiza la sostenibilidad física de los elementos que constituyen el espacio público, a través de la obtención de recursos para la gestión del suelo, la construcción, el mantenimiento, la dotación, la adecuación y la sostenibilidad del espacio público y los elementos o mobiliarios que lo conforman, constituyen o componen.

La retribución producto del aprovechamiento económico de espacio público corresponde al pago en recursos dinerarios o en especie que realizan los desarrolladores de actividades lícitas con motivación económica temporal sobre el espacio público y los elementos o mobiliarios que lo conforman, constituyen o componen.

El aprovechamiento económico del espacio público se deberá regir por un marco regulatorio que deberá contener fundamentalmente los siguientes aspectos:

- Los tipos de aprovechamiento económico.
- La clasificación de los administradores, titulares de las autorizaciones o permisos.
- La determinación de la ubicación y delimitación de los elementos constitutivos y complementarios del espacio público con capacidad para generar aprovechamiento económico.





- d. Las condiciones y los procedimientos a los cuales deben sujetarse los interesados en acceder a las autorizaciones de actividades con motivación económica en el espacio público.
- e. La forma de cálculo o metodología para determinar el valor de la retribución y demás aspectos necesarios para su aplicación, las personas que retribuirán o pagarán cuando desarrollen actividades con motivación económica temporal, el sistema de monitoreo, seguimiento y control, los administradores de los recursos derivados de la retribución y los aspectos técnicos para su implementación, gestión, administración y gerencia de los recursos producto de la retribución por aprovechamiento económico en espacio público.

2.6.2.11. RETRIBUCIÓN POR EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Es un instrumento de financiación que permite la explotación económica de las infraestructuras públicas, los elementos y bienes que la componen o conforman a través de los usos del suelo permitidos en estas áreas en el marco del presente plan.

La retribución por explotación económica de la infraestructura pública corresponde al pago en dinero o en especie que realizan los desarrolladores de actividades lícitas con motivación económica temporal sobre las infraestructuras públicas. Los recursos provenientes o resultantes de este instrumento se orientarán a financiar la gestión del suelo, la construcción, la operación, el mantenimiento, la adecuación, la dotación la administración y la sostenibilidad física de dicha infraestructura pública de acuerdo con lo dispuesto en el POT.

Podrán ser objeto de explotación económica las infraestructuras públicas, los elementos y bienes que la componen o conforman ubicadas en el espacio público, el sistema de transporte y los sistemas de servicios públicos. En caso de que se definan mecanismos para precisar aspectos de la retribución por explotación económica de la infraestructura pública estos deberán cuando aplique contener al menos:

- a. La forma de cálculo o metodología para determinar el valor de la retribución por explotación económica y demás aspectos necesarios para su aplicación.
- b. La definición y clasificación de los administradores de la infraestructura pública y los titulares de las autorizaciones o permisos para la explotación económica.
- c. Las condiciones y los procedimientos a los cuales deben sujetarse los interesados en acceder a las autorizaciones de actividades con motivación económica en la infraestructura pública.
- d. Las personas que retribuirán o pagarán cuando desarrollen actividades con motivación económica temporal.
- e. El Sistema de monitoreo, seguimiento y control para la explotación económica de la Infraestructura Pública y los elementos que la componen o conforman.





- f. Los administradores de los recursos derivados de la explotación económica de la infraestructura y los aspectos técnicos para su implementación.
- g. La gestión, administración y gerencia de los recursos producto de la explotación económica.

La explotación económica de la infraestructura pública estará condicionada a la disponibilidad de la infraestructura, al cumplimiento de niveles de servicio, y estándares de calidad en las distintas unidades funcionales o etapas del proyecto, entre otros.

2.6.2.12. CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

Es un tributo, clasificado como una contribución, que estarán obligados a pagar los propietarios de bienes inmuebles por los beneficios que dichos inmuebles reciban por la ejecución de obras de interés público local o general. Las entidades que ejecuten las obras respectivas podrán establecer y distribuir el monto de las obras más un porcentaje para la administración del tributo entre los inmuebles beneficiados y el ingreso tributario se destinará a financiar la ejecución de las mismas, de conformidad con las normas nacionales y las que haya establecido o en el futuro establezca el Concejo Municipal. La contribución de valorización aplicará en suelo urbano, de expansión urbana o rural.

2.7. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS E INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Dentro de la propuesta de ordenamiento territorial para el municipio se plantea la política de hábitat y provisión de vivienda integral, la cual contempla los objetivos y estrategias necesarios para disminuir el déficit de vivienda en el municipio y el mejoramiento en la calidad de vida de sus habitantes. El objetivo principal de esta política a nivel del suelo urbano y de expansión urbana es *"Promover una forma de ocupación residencial de Soacha que no solo atienda las necesidades de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social sino que esté orientada a incentivar la ocupación con vivienda no VIS y al mejoramiento integral de las existentes en el suelo urbano y rural a partir del aumento del espacio público soportado principalmente en las Áreas con Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat, en los sistemas de transporte masivo, en la infraestructura de transporte y de movilidad sostenible y en la distribución equitativa en la oferta de equipamientos."* dentro de las acciones previstas para el cumplimiento de este objetivo se encuentran las siguientes:

- a. Promover la solución de la vivienda en forma integral, garantizando el soporte de infraestructura básica en servicios públicos, sistema vial y de transporte, espacio público y los complementos funcionales de la actividad residencial como comercio, servicios y equipamientos.
- b. Generar proyectos de vivienda de inclusión social con mixtura de estratos orientados a la sostenibilidad financiera de los proyectos a largo plazo y a obtener mayores ingresos para el Municipio.





- c. Promover soluciones alternativas de vivienda en proyectos de renovación urbana, que comprenda la sustitución de edificaciones en la ciudad construida y la readecuación y actualización arquitectónica de viviendas, tendientes a la densificación y consolidación del área urbana actual.
- d. Controlar e impedir el desarrollo de asentamientos informales en zonas con condición de riesgo no mitigable, adelantando los estudios de detalle y los correspondientes procesos de reubicación, dándoles prioridad en las zonas de expansión urbana en la vivienda mínima obligatoria para VIS y VIP.
- e. Generar procesos de mejoramiento integral de asentamientos informales de vivienda que surtan procesos de legalización, buscando la adecuación de los soportes urbanos, con el fin de establecer mayores densidades a través de construcción en altura, y contribuir así a generar una mayor oferta de vivienda.

2.7.1. DÉFICIT HABITACIONAL ACTUAL Y PROYECTADO

De acuerdo con los datos proyectados por el DANE, actualmente (año 2025) el municipio de Soacha cuenta con un total de 883.753 habitantes (CNPV 2018) o 828.947 (Censo Post COVID 2023), los cuales están concentrados en su gran mayoría en el suelo urbano con 879.181 habitantes (CNPV 2018) o 824.661 (Censo Post COVID 2023), alcanzando el 99.48% (CNPV 2018, Censo Post COVID 2023), evidenciándose la baja ocupación de los suelos rurales del municipio con el 0.52% de la población total, con 4.572 habitantes (CNPV 2018) o 4.286 (Censo Post COVID 2023). Esta relación de 99.48% a 0.52% entre la distribución poblacional en los suelos de Soacha marcan contundentemente al municipio como aquel con vocación residencial y bajo la creciente demanda de los servicios y actividades alrededor de dicha condición habitacional característica del municipio.

La perspectiva de crecimiento poblacional total del municipio muestra una tendencia constante de crecimiento hasta el año 2035 (año al que llega la proyección presentada por el DANE), la cual se proyecta al año 2040 correspondiente a la terminación de la vigencia de largo plazo de la presente propuesta de POT, llegando así a un total en cabecera municipal de **1.179.003 habitantes** (CNPV 2018 a 2035 proyectado a 2040) o **1.115.970 habitantes** (Censo Post COVID 2023 a 2035 proyectado a 2040), evidenciando un crecimiento entre el 2025 y el 2040 de 299.828 habitantes (CNPV 2018 a 2035 proyectado a 2040) o 291.309 (Censo Post COVID 2023 a 2035 proyectado a 2040), tal como se muestra en la figura a continuación:



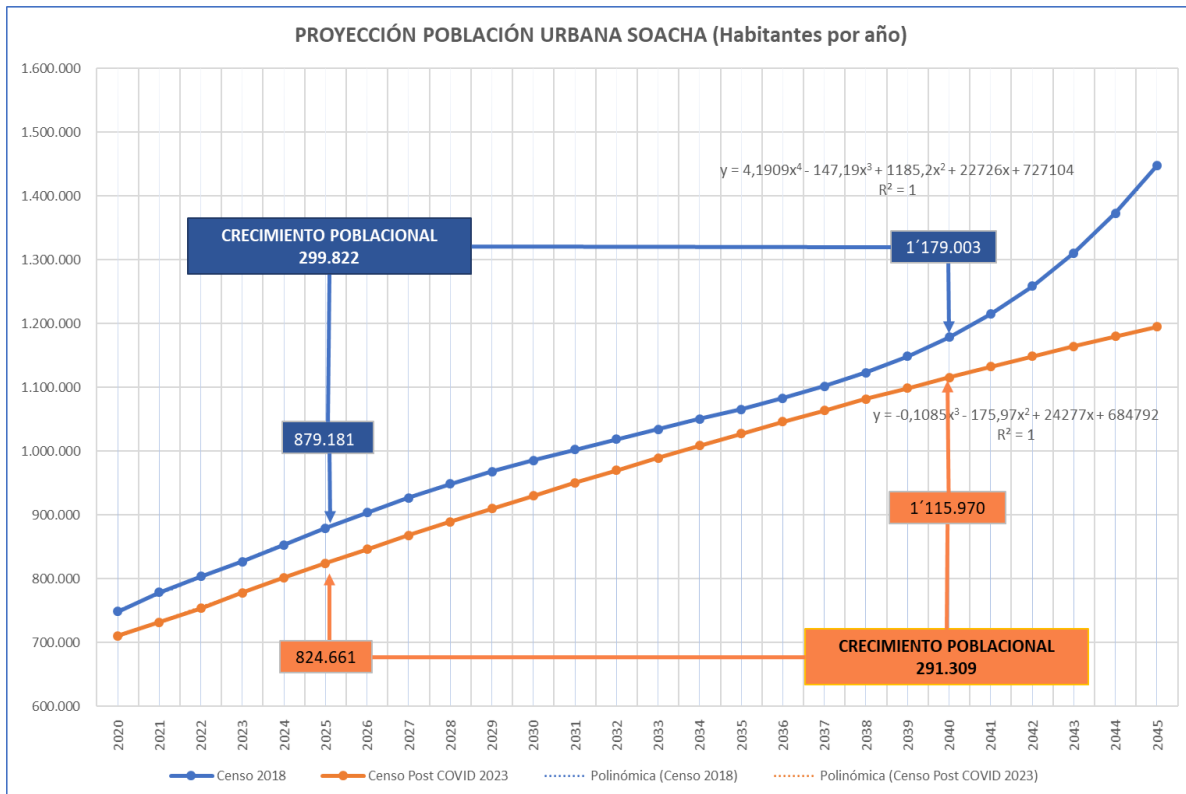


Figura 31. "Crecimiento poblacional total – Soacha 2018-2045. ".

Fuente: elaboración propia a partir de datos Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 – DANE y Censo Post COVID 2023 – DANE.



2.7.1.1. DEMANDA DE SUELO DE EXPANSIÓN

Teniendo en cuenta el crecimiento poblacional de **291.309 habitantes** al año 2040, y el índice de **2,40 habitantes** por vivienda definido por el DANE, se requerirían **121.378 viviendas nuevas** en el Municipio. Sumado a esto, se tiene que Bogotá al año 2035 no podrá atender 478.342 viviendas de las cuales históricamente Soacha ha absorbido el 36%, lo que indicaría que el municipio potencialmente absorbería 125.899 viviendas adicionales (CAMACOL Bogotá y Cundinamarca. "Coordinada Urbana – Actividad edificadora Soacha". Proyección de hogares en Bogotá).

Por otra parte, el déficit cuantitativo de hogares sumado al veinte por ciento del déficit cualitativo es de **15.325 viviendas (DANE)**, por lo cual al adicionar todos los factores presentados la demanda potencial de vivienda asciende a 262.602 unidades. Adicionalmente, existe una demanda de viviendas para reubicar la población asentada en zonas de riesgo no mitigable, la cual se estimará una vez se tengan los estudios de detalle; al respecto, zonas como el asentamiento humano Informal de condiciones





precarias Altos de La Florida, y sectores de la Comuna 4 (Cazuca), dan cuenta de que en el Municipio existe una demanda considerable de zonas para reasentar a población localizada en sectores con condiciones de riesgo que preliminarmente, dado que aún no se cuenta con estudios de detalle, se puede indicar no son mitigables.

Tabla 28. Demanda de vivienda proyectada en el municipio de Soacha.

DEMANDA DE VIVIENDA	UNIDADES
Demanda de Vivienda por Crecimiento Poblacional	121.378
Demanda Potencial de Vivienda no Atendida por Bogotá	125.899
Déficit Cuantitativo + 20% del Déficit Cualitativo	15.325
Demanda Potencial de Vivienda Total	262.602

Fuente: Propia a partir de DANE y CAMACOL

Es importante mencionar que la demanda potencial de suelo para 262.602 viviendas con una densidad propuesta de ocupación de 200 viviendas/hectárea de área neta urbanizable requeriría **1.313 hectáreas de área neta**. En este sentido el modelo de ocupación propuesto contiene **57,51 hectáreas** de área neta urbanizable de suelo urbanizable no urbanizado localizado en suelo urbano y propone **569,53 hectáreas** de área neta urbanizable en suelo de expansión urbana, **para un total de 627,04 hectáreas de área neta urbanizable** de suelos desarrollables que con una densidad de 200 viviendas/hectárea significarían **125.408 viviendas**.

Lo anterior indica que el modelo de ocupación atiende el **47,75%** de la potencial demanda de vivienda y por todos los factores mencionados en el cuadro anterior y el 100% de la demanda de vivienda por crecimiento poblacional definido por el DANE.

Por lo anterior, la propuesta de ordenamiento territorial busca suplir el déficit cuantitativo de vivienda habilitando suelos de expansión urbana, así como promoviendo normativamente el desarrollo de predios urbanos urbanizables no urbanizados.

En materia de déficit cualitativo de vivienda se proyecta su disminución a través de un programa integral prioritario en el cual se incluya entre otras acciones *"Establecer políticas de mejoramiento de vivienda para disminuir el déficit cualitativo de vivienda en los asentamientos"*.

2.7.2. PROGRAMA DE REASENTAMIENTO DE POBLACION EN ZONAS DE RIESGO Y RONDAS DE CUERPOS DE AGUA

Tiene como objeto reducir la vulnerabilidad de la población en zonas con condición de riesgo no mitigable y reducir los impactos ambientales dentro de las zonas de ronda de protección de los cuerpos de agua por actividades antrópicas. Las estrategias a desarrollar para cumplir con este programa son:

- Gestionar el conocimiento, reducción y reacción dentro de las áreas identificadas como riesgo alto en los estudios básicos de gestión del riesgo.





- Priorizar la generación de estudios a detalle de las áreas con condición de riesgo según su frecuencia de ocurrencia y vulnerabilidad de la población.
 - Definir la reubicación prioritaria de los habitantes en riesgo alto no mitigable en las áreas establecidas para vivienda de interés prioritario en los términos del presente POT.
 - Establecer políticas y acciones de reforestación sobre las zonas objeto de mitigación y desalojadas para evitar nuevos asentamientos ejerciendo control y vigilancia continua sobre ellos.
- b. Recuperar las zonas de ronda intervenidas mediante la gestión interinstitucional y mecanismos de financiación urbanísticos con el fin de recuperar la funcionalidad Ecosistémica de las zonas de ronda

2.7.3. MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS

Se contempla dentro de los programas integrales prioritarios adelantar, el mejoramiento integral de barrios el cual está dirigido a zonas de desarrollo incompleto e inadecuado, donde se localizan asentamientos humanos de marginalidad y segregación socio espacial que necesitan reordenamiento, y regularización, por lo tanto se deberá proyectar la dotación de servicios sociales y públicos, equipamiento colectivo, infraestructura de transporte, adecuado uso del suelo y reequilibrio del espacio público y privado. Éste no implica ni la legalización urbanística ni el reconocimiento de edificaciones.



149

2.7.4. LEGALIZACIÓN URBANISTICA

Tomando como base lo establecido por el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.5.1 se contempla la legalización urbanística como el proceso mediante el cual la administración municipal reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de informalidad, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, ésta no se ejecutó.

Mediante la legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca la entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.





Las acciones y proyectos que se deben prever en los procesos de legalización de asentamientos son:

- a. Provisión de servicios públicos domiciliarios.
- b. Mejoramiento de las infraestructuras de movilidad, espacio público y equipamiento.
- c. Titulación de predios fiscales, que será un programa posterior a la legalización
- d. Asesoría para la obtención del título de propiedad a poseedores de predios de particulares.
- e. Saneamiento de la propiedad pública.

La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.

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.

2.7.5. RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN BARRIOS LEGALIZADOS

De conformidad con el artículo 8 de la Ley 1848 de 2017, modificado por el artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, los alcaldes de los municipios y distritos, incluso aquellos que cuenten con la figura del curador urbano, tramitarán las solicitudes de reconocimiento de viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, garantizando que dicho procedimiento se adelante sin costo para el solicitante.

2.7.6. PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO EN SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA

Este programa tiene como objeto asegurar la provisión de suelo para la vivienda de interés social y prioritario en suelo urbano y en suelo de expansión y con ello contribuir al desarrollo del Municipio y la Región, reduciendo el impacto de la urbanización informal. Las estrategias por desarrollar para cumplir este subprograma son:

- a. Fortalecer la capacidad administrativa del municipio en materia de programas de vivienda, bajo el cual se deberán realizar las siguientes acciones:
 - Priorizar del déficit de vivienda de los ciudadanos de Soacha para la asignación de VIS y de VIP de los planes parciales.
 - Identificación de los recursos provenientes de la participación en plusvalías que se generen en los procesos de urbanización, priorizando su inversión, especialmente, en la solución de programas de VIP, el reasentamiento de





- población en zonas de riesgo y/o a la ejecución de obras en sectores con tratamiento de mejoramiento integral o que beneficien a estos sectores.
- Seguimiento al cumplimiento de la obligación de destinación de suelo para VIP en el tratamiento de desarrollo y hacer la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria de estas áreas.
 - Diseñar los indicadores y la línea base, para poder realizar el seguimiento al programa.
- b. Generar una línea de fomento y promoción de vivienda en el Municipio.
- Definir las políticas y estrategias de fomento, conocimiento de los incentivos y recursos de subsidio, que promuevan la participación del sector privado en la construcción de VIP en el Municipio.
 - Coordinar el impulso a las obras prioritarias de infraestructura que faciliten y promuevan el interés de urbanización del sector privado y la construcción de VIP.
 - La Alcaldía establecerá un programa de incentivos para los procesos de urbanización que promuevan la construcción de VIP.

2.8. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Son las determinaciones del presente POT, que de acuerdo con las características físicas de cada zona y el Modelo de Ocupación, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo diferenciado de los distintos sectores del Suelo Urbano y de Expansión Urbana. se encuentran asignados en el Plano FU-10 Tratamientos Urbanísticos, que hace parte integrante del presente POT. Los tratamientos urbanísticos son:

- a. Tratamiento de Desarrollo.
- b. Tratamiento de Renovación Urbana.
 - Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo.
 - Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Reactivación.
 - Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Revitalización.
- a. Tratamiento de Consolidación.
- b. Tratamiento de Conservación.
- c. Tratamiento de Mejoramiento Integral

2.8.1. ELEMENTOS DE LA NORMA DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

La norma de aprovechamientos urbanísticos determina los siguientes elementos para la definición de las obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo urbano y de expansión urbana:

- a. Áreas de Actividad. Corresponden a la actividad asignada al suelo por el presente plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o





complementen, de conformidad con la utilización o destinación de ese terreno, incluido subsuelo y el espacio aéreo que le correspondan y que se puedan desarrollar sobre el mismo, en particular su urbanización y edificación. Se refiere a aquellos que para su desarrollo requieren de una infraestructura urbana. Las Áreas de Actividad enmarcan los grupos y subgrupos de usos y actividades permitidas, los cuales estarán definidos en los polígonos o sectores normativos de acuerdo con su carácter principal, complementario o prohibido.

- b. Los Tratamientos urbanísticos. Se refiere a las determinaciones y formas de intervención que se hacen sobre el territorio, atendiendo las características físicas de cada zona considerada y estableciendo las normas urbanísticas específicas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores en suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos los denominados: Tratamiento de desarrollo, de renovación urbana, de consolidación, de conservación y de mejoramiento integral.
- c. Obligaciones urbanísticas. Son un mecanismo para garantizar el cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo territorial establecido en el artículo 2 de la ley 388 de 1997, para generar un equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de usos y edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos y para lograr el equilibrio territorial del municipio.

Como parte de la norma de aprovechamientos urbanísticos se incorporan las normas del Macroproyecto de Vivienda de Interés Social Ciudad Verde, conforme con la Resolución 1687 de 2009 expedida por el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, modificada por las Resoluciones números 1434 de 2010, 1355 de 2011, 182 de 2015. Se aclara igualmente que dichas normas y directrices sólo podrán ser modificadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se entenderán incorporadas al Plan de Ordenamiento Territorial sin que para ello se requiera la modificación de este.



2.8.2. DEFINICIONES APLICABLES A LOS TRATAMIENTOS.

Para la correcta aplicación de las Normas Urbanísticas de los Tratamientos se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones:

- a. **Edificabilidad Básica.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible según usos permitidos, a que tienen derecho los propietarios o titulares de licencias urbanísticas en los Tratamientos de Renovación Urbana de Reactivación o Consolidación y Mejoramiento Integral, de forma gratuita, y en forma proporcional a su participación en las cargas locales en los Tratamientos de Desarrollo o Renovación Urbana de Redesarrollo y revitalización.
- b. **Edificabilidad Adicional.** Son el número de metros cuadrados adicionales a la Edificabilidad Básica y hasta llegar a la Edificabilidad Máxima, a que tienen





- derecho los propietarios o titulares de licencias urbanísticas, por el pago compensatorio, bien sea en especie o en dinero al fondo compensatorio de espacio público, creado en el presente plan, para ser destinado a espacio público.
- c. **Edificabilidad Máxima.** Es el potencial constructivo definido por el índice de construcción o la altura máxima expresada en pisos, que se podrá desarrollar teniendo en cuenta el tratamiento urbanístico asignado y el perfil vial adyacente.
 - d. **Índice de Construcción:** Se entiende por índice de construcción, el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse 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. El índice de construcción en Tratamiento de Desarrollo o renovación urbana de redesarrollo se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
 - e. **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. El índice de ocupación en Tratamiento de Desarrollo o renovación urbana de redesarrollo se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
 - f. **Densidad.** La densidad es el número de habitantes o viviendas por hectárea.
 - g. **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 refieren a: el índice de construcción, la altura máxima y la condición de sótanos y semisótanos.
 - h. **Normas de Ocupación.** Se refieren a las formas de localización de las arquitecturas en el suelo útil o predial y las características de ocupación frente al espacio público y a los predios vecinos.

Las normas de ocupación se refieren a: 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.

2.8.3. NORMAS GENERALES APLICABLES A TODOS LOS TRATAMIENTOS.

Se establecen las siguientes normas y condiciones generales aplicables a todos los tratamientos contenidos en la reglamentación propuesta:

2.8.3.1. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

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:





- a. Para proyectos VIS o VIP: 10,0 m² por cada 80,0 m² de construcción en el uso.
- b. Para proyectos de vivienda No VIS Y No VIP: 15,0 m² por cada 80,0 m² de construcción en el uso.
- c. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: 10,0 m² por cada 120,0 m² de construcción en el uso.
- d. En los proyectos con uso institucional no se requiere equipamiento comunal privado
- e. 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.
- f. 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% 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



2.8.3.2. 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 son las siguientes:





Tabla 29. Dimensiones Mínimas de las Plazas de Estacionamiento

DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO			
Tipo de plaza	Frente (m)	Fondo (m)	Observación técnica
Automóviles, camperos, camionetas	2,50	5,00	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	5,00	No se permiten servidumbres y deben localizarse en el nivel de acceso a la zona de estacionamiento.
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

Fuente. Municipio de Soacha



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





2.8.3.3. EXIGENCIA DE CUOTAS DE ESTACIONAMIENTO POR USO.

Para el desarrollo de cualquier uso en el Municipio de Soacha se exigirá una cuota mínima de estacionamientos que es la siguiente:

Tabla 30. Cuota Mínima de Estacionamientos

CUOTA MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS			
Uso	Número de estacionamientos privados	Número de estacionamientos de visitantes	Condiciones
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.		
Usos dotacionales.	1/cada 500 m2 de área neta del uso. Descargue: 2 plazas/cada 5.000 m2.	No se exige.	Dada la naturaleza de los usos dotacionales para la inclusión, protección, igualdad y equidad social y el carácter público de su función, no se exigen estacionamientos de visitantes.
Comercio.	No se exige. Descargue: 2 plazas/cada 5.000 m2.	1/cada 120 m2 de área neta del uso.	En el caso de estacionamientos de visitantes, se debe prever un mínimo de un estacionamiento cada 20, para personas con movilidad reducida.
Servicios.	1/cada 120 m2 de área neta del uso. Descargue: 2 plazas/cada 5.000 m2.	1/cada 120 m2 de área neta del uso.	

Fuente. Municipio de Soacha

2.8.3.4. TAMAÑO MÍNIMO DE LOS CUPOS DE ESTACIONAMIENTO.

El tamaño mínimo de los cupos de estacionamientos teniendo en cuenta la clase de vehículos y son condiciones técnicas son las siguientes:

Tabla 31. Tamaño Mínimo de los Cupos de Estacionamiento

TAMAÑO MÍNIMO DE LOS CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS			
Tipo de plaza	Frente (m)	Fondo (m)	Condiciones técnicas
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.





TAMAÑO MÍNIMO DE LOS CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS			
Tipo de plaza	Frente (m)	Fondo (m)	Condiciones técnicas
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.

Fuente. Municipio de Soacha

2.8.3.5. CONSTRUCCION SOSTENIBLE

Todas las edificaciones nuevas y los nuevos proyectos de vivienda en todos los tratamientos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 1077 de 2015, la Resolución 549 de 2015 expedida por el Ministerio de Vivienda y Ciudad y Territorio o las normas que lo modifique o sustituyan y demás reglamentación que se expida sobre la materia, según aplique.

El Alcalde por acto administrativo podrá reglamentar incentivos urbanísticos relacionados con la edificabilidad, volumetría y/u obligaciones urbanísticas, siempre y cuando no se vulnere la altura máxima y usos permitidos en el presente POT, con el fin de generar construcciones sostenibles que aporten a la reducción de impactos ambientales de ruidos, encharcamientos y emisiones, y teniendo en cuenta los Planos de ruido y otro Planos de impacto ambiental que hayan sido elaborados por la Autoridad Ambiental competente.

En los Planes Parciales, en la Malla Vial Arterial se deben establecer acciones preventivas de emisión de ruido ambiental

2.8.4. TRATAMIENTO DE DESARROLLO

El tratamiento de desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión y en predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y





obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen en el proceso de legalización.

Según lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial; con excepción de las condiciones establecidas para la legalización urbanística. Para las actuaciones de urbanización se tendrán en cuenta los siguientes procedimientos.

- a. **Mediante Plan Parcial en Suelo Urbano y de Expansión Urbana.** En los términos definidos en el presente Acuerdo, como procedimiento previo al trámite de la licencia de urbanización, para áreas sin urbanizar en Suelo Urbano mayores a 5 Ha de Área Neta Urbanizable, que no cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que las modifiquen o sustituyan, para desarrollarse a través de un proyecto general de urbanismo o licencia de urbanismo; y para aquellas áreas ubicadas en Suelo de Expansión Urbana.
- b. **Mediante Licencia de Urbanismo.** Para aquellos terrenos localizados en Suelo Urbano con menos de 5 Ha de Área Neta Urbanizable o que de conformidad con lo establecido 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que las modifiquen o sustituyan no requieran de Plan Parcial. Estos predios surtirán el proceso de urbanización aplicando las normas establecidas en presente Acuerdo y las demás normas específicas reglamentarias del Tratamiento de Desarrollo.

En los dos casos, y en aplicación del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, se prohíbe el desarrollo urbanístico de predios o porción de predios urbanizables no urbanizados, ubicados en suelo de protección, estos deberán tenerse en cuenta en el plan parcial como áreas afectadas.

El área mínima para formular un Plan Parcial en Tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano será de 5 Ha de Área Neta Urbanizable y en Suelo de Expansión Urbana de 10 Ha de Área Neta Urbanizable

2.8.4.1. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Además de las cesiones para Sistema de Espacio Público y la destinación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), en el Tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión Urbana se deberán cumplir las siguientes obligaciones.

- a. Construir la Malla Vial Local (peatonal y vehicular) y la Malla Vial Intermedia, con las especificaciones técnicas que determine la Secretaría de Infraestructura o la entidad que haga sus veces y el Plan de Movilidad Sostenible y Segura a partir de su adopción.





- b. Construir y entregar las redes secundarias de servicios públicos al Municipio en cabeza de la Empresa de Servicios Públicos de Soacha o de la entidad que el Alcalde delegue, con el apoyo de la Secretaría de Infraestructura o quien haga sus veces.
- c. Una vez entre en vigencia el presente POT, las redes secundarias y las redes primarias de servicios públicos, deberán ser entregadas a EPUSUA o la Administración Municipal o a la entidad que ella delegue, para que este determine si las opera o si se las entrega en operación a otra prestadora de servicios públicos en el Municipio
- d. Establecer como determinante en la formulación de Planes Parciales la entrega de las redes de servicios públicos al Municipio o a la empresa de servicios públicos del Municipio como condición previa para pasar de la urbanización a la construcción. Igualmente, a partir del inventario detallado de redes de acueducto, alcantarillado de aguas residuales y lluvias, tanques, estaciones de bombeo y sistemas de tratamiento de agua potable y residual, gestionar la entrega al Municipio de aquella infraestructura que se haya considerado como carga general.
- e. Si para desarrollar un predio se exige la construcción de algún elemento de la red matriz de infraestructura de servicios públicos, esta deberá ser entregada al Municipio, sin importar la empresa que haya expedido la factibilidad y/o disponibilidad de servicios públicos para que este a su vez, de conformidad con los procedimientos legales se los entregue en operación a las prestadoras de servicios públicos en el Municipio.
- f. Los Planes Parciales y/o proyectos urbanísticos que se ejecuten mediante licencia de urbanización, deberán implementar sistemas urbanos de drenaje sostenible – SUDS, para lo cual se debe dar aplicación al Artículo 153 de la Resolución Nacional 330 de 2017 – Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico o la norma que lo modifique o sustituya, conforme al cual se debe reducir mínimo un 25% el caudal pico del hidrograma de la crecida de diseño o de acuerdo a la norma que expida la entidad competente



2.8.4.1.1. CONDICIONES DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS PARA PARQUES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Para el cumplimiento de las cesiones obligatorias en espacio público para parques o zonas verdes en Suelo Urbano o de Expansión Urbana, se deberán tener en cuenta las siguientes reglas:

- a. En el caso de Planes Parciales en Suelo Urbano o de Expansión Urbana o procesos de urbanización que se puedan desarrollar directamente por licencias de urbanismo con una extensión superior a 100 Ha de Área Neta Urbanizable, 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.





- b. En el caso de Planes Parciales en Suelo Urbano o de Expansión Urbana o procesos de urbanización que se puedan desarrollar directamente por licencias de urbanismo, con una extensión entre 50 Ha y 100 Ha de Área Neta Urbanizable, un mínimo del 40% de la cesión deberá estar definida como parque de escala urbana, localizado sobre un elemento de la Malla Vial Arterial.
- c. En el caso de Planes Parciales en Suelo Urbano o de Expansión Urbana o procesos de urbanización que se puedan desarrollar directamente por licencias de urbanismo, con una extensión entre 10 Ha y 50 Ha de Área Neta Urbanizable, 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 Malla Vial Intermedia.
- d. En el caso de Planes Parciales en Suelo Urbano o de Expansión Urbana o procesos de urbanización que se puedan desarrollar directamente por licencias de urbanismo, con una extensión inferior a 10 Ha, el 50% del área de cesión se debe localizar en un solo globo de terreno, definido como un parque de escala zonal.
- e. Todo componente de las áreas de cesión de parques deberá tener una dimensión mínima de 800 m², o estar dispuesta en un solo globo de terreno.
- f. Para la aprobación de las licencias de urbanismo el 50% de la obligación de cesión en espacio público para parques, deberá localizarse en un solo globo de terreno, conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que modifique o sustituya. El 50% restante de la obligación, se podrá localizar en globos de mínimo 800 m². Si el área de cesión de las áreas restantes resulta menor a esta extensión, toda la cesión para parque se debe localizar en un solo globo.
- g. Se permite áreas de cesión obligatoria en espacio público para parques con formas irregulares hasta un área máxima del 10% del total de las áreas de cesión obligatorias, siempre y cuando se proyecte en forma continua hacia el espacio público.
- h. Un máximo del 50% de las áreas de cesión obligatorias para parques, se podrán ubicar en:
 - Mega Parques de La Vida.
 - Corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica.
 - Cerros de Importancia Paisajística.
- i. En los procesos de formulación del Plan Parcial en Suelo Urbano o de Expansión Urbana o en los procesos de urbanización que se puedan desarrollar directamente por licencias de urbanismo, destinados en su totalidad a actividad no residencial, el 100% de las áreas de cesión dedicadas al Sistema de Espacio Público, se podrá pagar al fondo de compensación o trasladar en zonas residenciales en los términos establecidos en el presente POT o en las áreas de Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat. Para proyectos mixtos donde la vivienda sea como máximo del 50% del área construida, se podrá pagar al fondo de compensación o hacer el traslado de máximo el 50% en los términos





del presente Artículo, siempre y cuando en sitio, se cumpla con el indicador de 6m2 por habitante.

- j. En los Planes Parciales o en las licencias de urbanismo del Tratamiento de Desarrollo con uso de vivienda se deberá contar con un indicador mínimo de 6 m2 de espacio público por habitante. De los cuales 2, podrán ser trasladados o compensados en dinero, en los términos del presente plan. Para el efecto del cálculo de habitantes, se tendrá en cuenta el indicador de habitantes por unidad de vivienda establecido por el DANE proyectado al vencimiento de la vigencia de largo plazo del POT.
- k. En los Planes Parciales en Suelo Urbano o de Expansión Urbana o procesos de licencias de urbanismo del Tratamiento de Desarrollo en el que se declaren hallazgos arqueológicos ante el ICANH y se generen parques arqueológicos, estos podrán ser contabilizados dentro de las cesiones obligatorias, siempre y cuando se escrituren y entreguen al Municipio

2.8.4.1.1.1. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE CESIONES OBLIGATORIAS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Son criterios urbanísticos generales de las áreas de cesión que se deberán entregar y escriturar al municipio en los procesos de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana, se orientan a garantizar la accesibilidad y suficiencia de las mismas, así:

- a. Cuando el área de cesión para parques sea menor a ochocientos (800M2) o de cuatrocientos (400M2) para equipamientos deberá pagarse al fondo de compensación de espacio público creado mediante el presente acuerdo para tal fin.
- b. Se deberá garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.
- c. No se permite la localización de cesiones obligatorias para parques en zonas no aptas para la construcción de parques en los términos del presente plan.
- d. se permiten las cesiones obligatorias destinadas para equipamientos localizadas en predios inundables, en zonas de riesgo, en suelos de protección, en zonas afectadas por proximidad a lagunas de oxidación, plantas de tratamiento de aguas residuales y/o rellenos sanitarios, o en predios con pendientes superiores al 25%.
- e. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
- f. No se podrá ubicar las áreas de cesiones en áreas reservadas o afectadas para vías, áreas de servidumbre por trazado de líneas de energía de Alta tensión o cualquier elemento para la prestación de servicios públicos, o zonas de reserva para futuro transporte masivo y/o servicios públicos.





- g. Para los globos de cesión el frente mayor del predio debe ser el colindante con la vía de mayor jerarquía. Para la cesión de parques el frente mínimo del globo debe contar con 25M2 y para equipamientos con 20M2.
- h. Se exceptúan de las condiciones geométricas para parques y zonas verdes aquellos desarrollos cuyo uso sea el institucional o dotacional, el cual podrá hacer entrega de las cesiones en un área perimetral. En el caso de proyectos mixtos, los usos diferentes al dotacional o institucional deberán cumplir proporcionalmente con las cesiones en las dimensiones y configuración espacial establecida para esos usos.

Para la articulación de las áreas destinadas a equipamientos con los sistemas de movilidad en zonas y predios urbanizables no urbanizados, se adoptan estándares que se orientan a garantizar la accesibilidad, disponibilidad y suficiencia del suelo destinado a equipamientos:

- a. Todos los nuevos equipamientos resultantes de procesos de urbanización deberán estar rodeados en su totalidad por vías públicas en donde, por lo menos una pertenezca a las mallas viales vehiculares.
- b. De los equipamientos resultantes de procesos de urbanización, al menos uno deberá estar conectado con un parque, plaza o zona verde derivada de la cesión urbanística obligatoria.

2.8.4.1.2. CESIONES OBLIGATORIAS PARA PARQUES EN ÁREAS CON PENDIENTES MAYORES AL 25% Y CERROS DE IMPORTANCIA PAISAJÍSTICA.

Se podrá cumplir con la cesión obligatoria para parque con el fin de cumplir el indicador de 6m2 por habitante en zonas con pendientes mayores al 25%, siempre y cuando se realicen la totalidad de obras para mitigar el riesgo para la construcción de parques y se entreguen empedrados y adecuados para el disfrute de la ciudadanía. Estas áreas se recibirán en razón de 1 a 2, es decir, por cada metro cuadrado de obligación de cesión se deberán ceder 2 m2 en estas áreas.

2.8.4.1.3. CESIONES OBLIGATORIAS EN ELEMENTOS DE LAS ÁREAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PARA EL MEJORAMIENTO DEL HÁBITAT

Se permite cumplir con las cesiones obligatorias en el porcentaje señalado en el Acuerdo que adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial; en los parques de la vida proyectados y en los Corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica, siempre y cuando se realicen la totalidad de obras para mitigar amenazas y riesgos para la construcción de parques y se entreguen empedradas, y adecuadas para el disfrute de la ciudadanía de conformidad con los usos y actividades permitidas en el presente POT para estas áreas.





Estas áreas se recibirán en razón o proporción de 1 a 2, es decir, por cada metro cuadrado de obligación de cesión se deberán ceder dos (2) m² en estas áreas.

2.8.4.1.4. CONDICIONES DE CESIONES OBLIGATORIAS PARA EQUIPAMIENTOS EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Las cesiones obligatorias para el Sistema de Equipamientos Públicos Colectivos en Suelo Urbano y de Expansión Urbana se puede subdividir en varios predios con un área mínima y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Para la aprobación de las licencias de urbanismo el 50% de la obligación de cesión para equipamiento deberá localizarse en un solo globo de terreno, conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que modifique o sustituya. El 50% restante de la obligación, se podrá localizar en globos de mínimo 400 m². Si el área de cesión de las áreas restantes resulta menor a esta extensión, toda la cesión para equipamiento se debe localizar en un solo globo.
- b. En el Tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano el 100% de las áreas de cesión de equipamiento colectivos se podrán trasladar o compensar en los términos establecidos en el presente POT y previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial.
- c. En las cesiones para equipamientos se podrán construir todos los usos dotacionales establecidos en el área de actividad respectiva y bajo los siguientes índices:
 1. Índice de Ocupación (I.O). 0.70, sin perjuicio del cumplimiento de las normas técnicas nacionales expedidas por las autoridades competentes.
 2. Índice de Construcción (I.C): 5.0 sobre la totalidad del área de la cesión.
 3. Altura máxima. Dependiendo del perfil de la vía adyacente existente o proyectada.
- d. En el Tratamiento de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana las reglas para la configuración de las cesiones para equipamientos serán establecidas en el correspondiente plan parcial, garantizando en todo caso la conformación de globos de terreno eficientes que permitan la adecuada implantación de los usos





dotacionales a los cuales se encuentran destinados. En todo caso, cuando se trate de cesiones efectuadas para la implementación de un uso institucional o dotacional específico para el cual se requiera una conformación irregular, como el caso de traslados de la obligación a otros predios para el desarrollo de usos previamente acordados, se podrá establecer una configuración distinta.

Los equipamientos podrán desarrollar un índice de construcción mayor a 5.0, hasta acceder a la altura permitida, siempre y cuando se destinen esos metros cuadrados adicionales a estacionamientos públicos.

Adicionalmente a lo anterior se deben considerar los siguientes estándares para la articulación de las áreas destinadas a equipamientos con los sistemas de movilidad en zonas y predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano o de Expansión Urbana:

- a. Los nuevos equipamientos resultantes de procesos de urbanización deberán estar rodeados en su totalidad por elementos del espacio público, estructura ecológica principal y/o vías públicas. Deberán tener acceso mínimo en uno de sus costados por malla vial vehicular en respuesta al estudio de tránsito asociado al uso.
- b. De los equipamientos resultantes de procesos de urbanización, al menos uno deberá estar conectado con un parque, plaza o zona verde derivada de la cesión urbanística obligatoria



2.8.4.2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

A continuación, se establecen las condiciones para el tratamiento de desarrollo en suelo urbano:

2.8.4.2.1. CESIONES OBLIGATORIAS EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Las cesiones urbanísticas obligatorias que deberán realizarse en actuaciones en Suelo Urbano mediante licencias urbanísticas directamente o Planes Parciales en Suelo Urbano serán mínimas de 25% del Área Neta Urbanizable distribuidas así:

- a. Mínimo el 17% del Área Neta Urbanizable destinado a espacio público para parques.
- b. Mínimo el 8% del Área Neta Urbanizable destinado a equipamientos públicos colectivos.





El índice de espacio público por habitante en el área directa de la actuación debe ser mínimo de 6m². A las cesiones señaladas se adicionarán las cesiones urbanísticas obligatorias para dotar al área respectiva del Subsistema Vial Intermedio y Local, vehicular o peatonal con sus respectivos andenes y las áreas para redes secundarias de servicios públicos. Las áreas de cesión con destino a espacio público para parques se entregarán dotadas con equipamiento para parques y mobiliario urbano, en función de su escala y según lo señalado en el presente POT. Se deberá ceder de forma gratuita el control ambiental de las vías de la Malla Vial Arterial, que contabilizarán en el porcentaje de cesiones necesarias para cumplir el indicador de espacio público, pero no en el 17% mínimo para parques.

Adicionalmente se deberá ceder hasta el 7% del Área Neta Urbanizable para Malla Vial Arterial para proyectos en predios donde se encuentre definida una Vía de la Malla Vial Arterial proyectada. En el caso de los desarrollos en suelo de expansión urbana esta cesión se considerará adicional a la cesión obligatoria y será incluida dentro de la propuesta de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, o podrá incluirse como forma de pago de la participación en plusvalía.

Se podrán compensar en dinero o trasladar un porcentaje de las cesiones de espacio público para parques en los términos del presente POT, una vez se cumpla con el indicador en sitio de 6m² por habitante. La compensación en dinero o traslado deberá tener como prioridad la adquisición de los Suelos de Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat



2.8.4.2.1.1. TRASLADO DE CESIONES OBLIGATORIAS

En el tratamiento urbanístico del Suelo Urbano, se podrá trasladar hasta un máximo del 50% de las cesiones obligatorias con destino a parques, siempre y cuando no se reduzca un mínimo de 4 m² de espacio público por habitante, a zonas deficitarias de la ciudad, zonas con pendiente mayores a 25%, Mega Parques de La Vida, Corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica, Cerros de Importancia Paisajística, áreas que se destinen para la construcción del Jardín Botánico y las áreas comprendidas dentro del complejo de parques, en los términos establecidos en el presente POT.

Hasta el 100% de las cesiones para equipamiento público podrá ser trasladado a zonas deficitarias de la ciudad. Cualquier traslado de cesiones tendrá que ser aprobado mediante acto administrativo por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de forma previa a la aprobación de la licencia urbanística.

Se permite la subdivisión de áreas ubicadas en tratamiento de desarrollo, para ser escrituradas y entregadas al Municipio como traslado de áreas de cesión para parques en los términos establecidos en el presente plan, previa autorización de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y mediante licencia de subdivisión expedida por un curador urbano. Esta licencia de subdivisión debe estar asociada a la licencia de urbanismo que origina la obligación, lo cual debe estar debidamente señalado en ambas





licencias. No se podrá aprobar la subdivisión sin que se haya aprobado la licencia de urbanismo que origina la obligación

2.8.4.2.1.2. TRASLADO DE CESIONES OBLIGATORIAS EN ÁREAS DEFICITARIAS

Tanto las cesiones de espacio público, como las cesiones de equipamiento público cuando se realiza el traslado a zonas deficitarias, se deberá establecer un equivalente en avalúos catastrales por metro cuadrado del predio que genera la obligación y del predio (s) receptor (es); el número de metros cuadrados a trasladar será el resultado de la siguiente ecuación:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Donde:

A2 = Área de cesión trasladada a otro predio (s).

A1 = Área a ceder en el predio (s) generador de la obligación.

V1 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

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

Nota: Se entiende por valor catastral por metro cuadrado de suelo, el resultante de dividir el valor catastral total del predio por su área.

En Suelos de Expansión Urbana, los traslados y compensaciones se deberán hacer con base en avalúos comerciales que deberán realizarse por peritos debidamente inscritos o por las lonjas de propiedad raíz, en cumplimiento de las normas que regulan la materia y aceptados por la administración en los términos del presente POT. Las áreas donde se hagan traslados de zonas de cesión con destino a espacio público deberán ser entregadas, escrituradas y dotadas de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo. Cuando estas áreas estén inmersas en los predios sobre los cuales se solicita licencia de urbanismo, se podrán recibir esas áreas como cesiones obligatorias en los mismos términos que se aceptan los traslados

2.8.4.2.1.3. TRASLADO DE CESIONES PARA ÁREAS CON PENDIENTES MAYORES AL 25% PARA LA CONFORMACIÓN DE PARQUES PÚBLICOS

Cuando se traslade la cesión obligatoria con destino a espacio público en las áreas con pendientes mayores al 25%, se harán en razón de 1 a 2 m², es decir, por cada metro cuadrado de obligación de cesión a trasladar, se deberá entregar y escriturar 2 m².

Estas áreas deberán ser entregados y escriturados al Municipio solo cuando sean realizadas las obras de mitigación correspondientes para su habilitación como parque y





debe entregarse empedradas, adecuadas y dotadas para el disfrute de la ciudadanía en los términos que establezca el manual de espacio público o el Plan Maestro de Espacio Público. Solo se podrán recibir las cesiones destinadas a espacios públicos en áreas con pendiente mayores a 25% con condición de amenaza y/o riesgo, una vez se realicen estudios detallados y se ejecuten el 100% de las obras de mitigación de riesgos para ser habilitado como parque y se encuentren debidamente empedradas y adecuadas para el disfrute de la ciudadanía; las licencias urbanísticas que hayan planteado estas cesiones sin que se realice su entrega y escrituración en las condiciones anteriormente descritas, se entenderán no ejecutadas y por tanto no generarán derecho alguno y se deberán iniciar los procesos de control urbanístico correspondientes.

Se podrá concertar con la administración municipal que la dotación sea pagada al fondo de compensación de espacio público creado en el presente plan.

2.8.4.2.1.4. TRASLADO DE CESIONES OBLIGATORIAS PARA PARQUES EN EL COMPLEJO DE PARQUES DE BORDE DE LOS CERROS DEL SUR, EN LOS CORREDORES DE HÁBITAT CONECTADOS A LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y EN LOS PARQUES DE VIDA

Se podrán hacer traslados de las cesiones obligatorias con destino a parques en los términos del presente POT, en el Complejo de Parques de Borde de los Cerros del Sur, en los Corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica y en los Parques de La Vida, para la conformación de parques públicos. Para la aplicación de este mecanismo, se deberá establecer un equivalente en avalúos comerciales corporativos por metro cuadrado del predio que genera la obligación ya urbanizada y del predio (s) receptor (es); el número de metros cuadrados a trasladar será el resultado de la siguiente ecuación:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Donde:

A2 = Área de cesión trasladada a otro predio (s).

A1 = Área a ceder en el predio (s) generador de la obligación.

V1 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo urbanizado donde se ubica el proyecto original.

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

Para recibir las cesiones destinadas a espacios públicos en estas áreas, estas deberán estar empedradas adecuadas y dotadas de conformidad con lo establecido en el manual de espacio público o el Plan Maestro de Espacio Público; si cuentan con alguna condición de amenaza y/o riesgo, estas deberán estar mitigadas; las licencias urbanísticas que





hayan planteado estas cesiones sin que se realice su entrega y escrituración en las condiciones anteriormente descritas se entenderán no ejecutadas y por tanto no generan derecho alguno y se deberán iniciar los procesos de control urbanístico correspondientes.

2.8.4.2.1.5. PAGO DE LA OBLIGACION DE CESIONES OBLIGATORIAS A UN FONDO DE COMPENSACIÓN, FIDUCIA O FONDO CUENTA

Cuando el área de cesión para espacio público sea menor 800 m² o para equipamientos público menor a 400,0 m², deberá pagarse su equivalente en dinero al fondo de compensación o creado mediante el presente plan para tal fin, a un fondo cuenta de espacio público o a una fiducia que constituya el municipio para tal fin.

La determinación del pago se deberá realizar de conformidad con un avalúo comercial colegiado como área urbanizada que deberá ser presentado a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y que en ningún caso podrá ser menos al avalúo catastral.

El área de cesión destinada a equipamiento público podrá ser siempre pagada al fondo de compensación o fondo cuenta de equipamientos públicos para la adquisición de suelo, construcción y mejoramiento de equipamientos de propiedad pública.

El valor de la dotación del espacio público deberá pagarse también al fondo de compensación a los valores que determine por metro cuadrado la Secretaría de Infraestructura mediante Resolución que expedirá cada año, teniendo en cuenta los costos de dotación del espacio público de conformidad con el cumplimiento del manual de diseño de espacio público.

De manera excepcional, las áreas de cesión obligatoria para vías locales e intermedias podrán ser objeto de compensación en dinero o en especie, únicamente cuando el urbanizador y/o tercero demuestre la imposibilidad técnica para la ejecución de las obras y la consecuente entrega de suelo. El valor de compensación incluirá el valor catastral y/o comercial de terreno y el valor de construcción que establezca la Secretaría de Infraestructura. El Alcalde por Decreto, en un término no mayor a seis (6) meses, expedirá la reglamentación necesaria para hacer efectiva esta compensación

2.8.4.2.1.6. CONTROL AMBIENTAL DE VÍAS ARTERIAS

Son aquellas franjas que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Deberán cederse y entregarse al Municipio dentro de las cesiones para parques y zonas verdes y deberán tener, como mínimo diez metros (10,0 m) de ancho en perfiles V-0 y V1 y de 5 m de ancho en perfiles V-2, a cada lado de las vías; no se exigirán en los demás perfiles viales.





Estas franjas deben ser empedradas y arborizadas, no pueden ser objeto de ningún tipo endurecimiento ni total ni parcial, salvo para la generación de accesos a los lotes colindantes, donde sí se podrán generar como zonas duras para garantizar la accesibilidad. Cuando se proyecta la ampliación de vías arteriales actuales en el Área Urbana, para perfiles V1 y V2, se exigirá la misma franja. Cuando se proyecte ampliación de vías arteriales en perfiles menores, que no cuenten con los diez metros (10,0 m) de espacio para tal franja, esta no será obligatoria.

El control ambiental se debe escriturar y entregar al Municipio, empedrado y arborizado. Dicha cesión se podrá tener en cuenta en el porcentaje de cesiones para cumplir con el indicador de espacio público, pero no contabilizará en la cesión obligatoria del 17% para parques en las actuaciones de urbanización en Suelo Urbano y para el 28% de cesiones para parques en el Suelo de Expansión Urbana.

2.8.4.2.2. DESTINACIÓN DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.

Se establece para el Tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano o de Expansión Urbana, mediante Plan Parcial o proyecto urbanístico de conformidad con lo establecido en la Ley 1537 del 2012 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, la obligación de destinar un porcentaje del 20% del área útil de suelo destinado a uso residencial para la construcción de VIP.

Se encuentran exceptuados de esta obligación, únicamente las actuaciones de urbanización de los usos comerciales, institucionales e industriales. Cuando los proyectos sean mixtos, solo se exceptuará del pago el área correspondiente al uso comercial, industrial o institucional.

En los proyectos de vivienda que se construyan en suelos destinados para Vivienda de Interés Prioritario en las licencias de urbanismo, se deberá dar prioridad a viviendas para reubicación de personas que se localizan en áreas con condición de riesgo no mitigable del Municipio de Soacha y en general a cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo del Municipio

2.8.4.2.3. MECANISMOS DE CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINACIÓN DE SUELO A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

De conformidad con el Artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional el o la norma que lo modifique o sustituya, se podrá cumplir la obligación de destinación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario por alguno de los siguientes mecanismos:

- a. En el mismo proyecto
- b. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del Suelo Urbano o de Expansión Urbana del Municipio





Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas en programas y proyectos VIS o VIP a través de bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que cree el Municipio para tal fin o pago a un fondo destinado para la promoción o construcción de proyectos de vivienda de interés prioritario.

2.8.4.2.4. OBLIGACION URBANISTICA PARA EL REVERDECIMIENTO Y PASIAJISMO

Adicional a la compensación por tala de árboles establecidas en el Artículo 257 del presente POT, para cumplir con los objetivos del POT de calidad y sostenibilidad ambiental en los procesos de urbanización como obligación urbanística se deberá sembrar una especie arbórea u ornamental por cada unidad de vivienda que se vaya a generar y mantenerlo hasta por tres (3) años. Esta obligación será exigida dentro de las obligaciones de la licencia de construcción respectiva y deberá cumplirse en la vigencia de la misma. Esta obligación es diferente y adicional a la establecida en la Ley 2173 de 2021 para las empresas, y que consiste en la siembra de dos árboles por cada uno de sus empleados

2.8.4.2.5. TIPOS DE EDIFICABILIDAD APLICABLES AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

En todos los casos, la edificabilidad aplicable en el Tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano será la resultante de los siguientes parámetros:

- Edificabilidad Básica.** Es la edificabilidad representada en índice de construcción y/o altura que se asigna por el cumplimiento de las obligaciones de cesiones urbanísticas obligatorias y obras indispensables para la urbanización de los terrenos, que se encuentran regladas en los Artículos 276 s.s. de este Acuerdo; así como el cumplimiento de obligación de destinación de suelo para la construcción de VIP.
- Edificabilidad Adicional.** Es la edificabilidad a la que se pueda acceder hasta llegar a la edificabilidad máxima establecida en el presente POT mediante una compensación en suelo destinada a espacio público o su equivalente en dinero.
- Edificabilidad Máxima.** Es la edificabilidad máxima representada en índice de construcción y/o altura que se permite de conformidad con el tratamiento urbanístico y el perfil vial adyacente.

2.8.4.2.6. ACCESO A LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO SIN PLAN PARCIAL

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias establecidas en el presente POT, la obligación de destinación de suelo para VIP y de las demás obligaciones urbanísticas establecidas en el presente plan, para acceder al índice de construcción máximo o altura máxima, se deberá cumplir con un aporte destinado a espacio público en razón de 0,05m² de cesión





de espacio público, por cada metro cuadrado de vivienda, o 0,10 m² por cada metro cuadrado de uso de comercio, servicios o industria. Este aporte se podrá cumplir a través de los siguientes mecanismos.

- En el mismo proyecto o Plan Parcial preferiblemente.
- Mediante el traslado de la obligación en áreas complementarias para el mejoramiento del hábitat, en zonas deficitarias de espacio público que establezca la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial por acto administrativo debidamente motivado o en el complejo de parques.
- Mediante el pago de su equivalente en dinero al fondo compensatorio de espacio público de, teniendo en cuenta el avalúo catastrales actualizados o avalúo comercial colegiado de los predios ya urbanizados.
- La construcción de obras de infraestructura adicionales a las cargas obligatorias. El aporte se calcula con el valor de suelo a ceder, por avalúo catastral actualizado o avalúo comercial colegiado, con el costo de las obras de infraestructura, establecida por acto administrativo de la Secretaría de Infraestructura.

En todos los casos se debe mantener en sitio un indicador de espacio público por habitante de 4m². Al respecto, se deberá garantizar el cumplimiento de los siguientes aspectos:

- En todos los casos, los proyectos públicos o mixtos cuando el aporte del Municipio sea mayor al 50%, estarán exentos del pago de los aportes de que trata este Artículo.
- El procedimiento para el cumplimiento mediante traslado o construcción de obras deberá ser reglamentado por el Alcalde municipal en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la adopción del presente POT.
- Para el pago en dinero se deberá seguir el procedimiento establecido para el pago de cesiones obligatorias establecido en el Artículo 370 del presente POT.
- Para cumplir con el aporte mediante el traslado de la obligación, en zonas deficitarias de espacio público, en áreas con pendientes superiores al 25%, en el complejo de parques de borde de los cerros del sur, en los corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica principal, en áreas destinadas al jardín Botánico y en los parques de vida, se deberán atender los procedimientos y condiciones establecidos para el traslado de la obligación de cesión obligatoria para parques establecidos en los Artículos 368 y 369 del presente POT.
- El acceso a la edificabilidad en los predios sometidos al tratamiento de desarrollo mediante plan parcial será reglamentado en el correspondiente decreto de adopción en función del sistema de reparto de cargas y beneficios propuesto.





2.8.4.2.7. NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

El tamaño mínimo de la vivienda en el Tratamiento de Desarrollo será de 42m² de área construida, no obstante, en los proyectos de vivienda o mixtos donde la vivienda supere el 60%, un 10% del total de las unidades de vivienda deberán ser de mínimo 52 m². En los procesos de urbanización en Suelo Urbano o de Expansión Urbana se deberán tener en cuenta las siguientes normas de ocupación que determinan el diseño urbano:

a. Tamaño de manzanas:

1. **Uso de vivienda:** Manzanas de área máxima de 26.000 m² de área útil en suelo urbano y de 30.000 m² de área útil en suelo de expansión urbana; delimitadas por vías, espacio público y/o elementos de la estructura ecológica principal o de las áreas de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat.
2. **Usos de comercio y servicios:** Manzanas de área máxima de 26.000 m² de área útil en suelo urbano y sin restricción de área máxima en suelo de expansión urbana; delimitadas por vías vehiculares en al menos uno de sus costados, por espacio público y/o elementos de la estructura ecológica principal o de las áreas de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat; excepto en aquellos casos, en que como parte de las recomendaciones de un estudio de tránsito y/o movilidad, debidamente aprobado por la Secretaría de Movilidad del Municipio, se permitan vías del sistema peatonal.
3. **Usos de Industria y logística:** Manzanas de área máxima de dos hectáreas de área útil delimitadas en todos los costados por elementos del sistema vial vehicular.
4. **Uso Dotacional:** Los usos dotacionales no tendrán restricción de área máxima de manzana ni de lote mínimo, en todo caso siempre deberán cumplir las normas técnicas nacionales aplicables a los servicios que se implementen y con los requerimientos viales y de accesibilidad resultantes de los estudios de tránsito.

- b. **Índice de ocupación:** Los índices de ocupación para los usos son calculados sobre el área útil, es decir, sobre el área de predios descontadas todas las áreas destinadas a bienes de uso público y corresponden al área que puede ocupar en primer piso.

Los índices de ocupación por uso son los siguientes:





Tabla 32. Índice de Ocupación Máximo

Índice de ocupación Máximo	
Vivienda	Resultante de aplicación de aislamientos
Comercio y servicios	0,80
Dotacional	0,80
Industria	0,80

Fuente. Municipio de Soacha

- c. **Franjas de control ambiental.** 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. Forman parte de las zonas de cesión obligatoria para espacio público y pueden ser contabilizadas dentro del indicador de espacio público.
- d. **Antejardín.** 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 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.
Los predios adyacentes a la Malla Vial Local que desarrollen alturas superiores a una vez la sección normativa de 6-0 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 y 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.
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, o equipamientos, no se exigirá antejardín hasta en el 100% de la extensión de fachada.
- e. **Patios.** El tamaño de los patios se relaciona con la altura de las edificaciones. Se estipulan dos rangos:
1. Altura de seis pisos: El tamaño mínimo de los patios es de 9 m² con un lado mínimo de 3,0 m.
 2. Altura superior a seis pisos: El tamaño mínimo de los patios es de 25 m² con un lado mínimo de 5,0 m.





- f. **Aislamientos contra predios 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 5,00m 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). En los planes parciales en suelo de expansión urbana el aislamiento será de 1/5 h; el aislamiento mínimo será de 4.00 m.

- g. **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). En los planes parciales en suelo de expansión urbana el aislamiento será de 1/3; el aislamiento mínimo será de 5.00 m.

Se podrá aumentar la altura a un piso adicional si el área destinada a antejardín se cede al Municipio como parte integral de los andenes que conforman la manzana. Adicionalmente, No se tendrá la obligación de aislamiento contra predios que colindan con estructura ecológica principal o con parques o zonas verdes públicas.



2.8.4.2.8. NORMAS DE VOLUMETRÍA EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

En los procesos de urbanización, sin Plan Parcial, en el Suelo Urbano, se deberán tener en cuenta las siguientes normas de volumetría:

- a. **Índice de Construcción:** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el Área Neta Urbanizable. Los índices de construcción básicos y máximo por uso son los siguientes:





Tabla 33. Índices de Construcción Básicos y Máximos

ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN BÁSICOS Y MÁXIMOS		
Tipo	Índice básico o altura base	Índice máximo
VIP	2,5 o 5 pisos	Resultante de aplicar normas de altura
VIS	1,5 o 5 pisos	Resultante de aplicar normas de altura
No VIS	1,0 o 5 pisos	Resultante de aplicar normas de altura
Comercio y servicios	1,0 o 2 pisos	Resultante de aplicar normas de ocupación y altura
Dotacional	N/A	Resultante de aplicar normas de ocupación y. de altura
Industria	0,5 o 2 pisos	Resultante de aplicar normas de altura

Fuente. Municipio de Soacha

- b. **Altura:** La altura máxima permitida es de dos veces el ancho de la sección de la vía adyacente, teniendo en cuenta la vía de mayor jerarquía existente o proyectada del predio resultante del urbanismo sobre la cual se expide la licencia de construcción. 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.
- c. **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.
- d. **Voladizos y balcones:** Los voladizos y balcones sobre el espacio público se permiten únicamente en las zonas con antejardín a partir del segundo piso.
- e. **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.
- f. **Paramentación:** El paramento de las edificaciones, entendido este como el plano vertical que delimita la fachada de un inmueble, sobre un área pública o privada, deberá ser de mínimo el 60%.





2.8.4.2.9. NORMAS ESPECIALES PARA PLANES PARCIALES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

Los Planes Parciales deberán basar su reparto de cargas y beneficios en edificabilidad básica y edificabilidad adicional, entendidos estos como:

- a. Edificabilidad básica.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos permitidos, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.
- b. Edificabilidad adicional.** Es la superficie máxima construible por encima de la edificabilidad básica, según los usos permitidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.
- c. Edificabilidad máxima:** La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicación de alturas por perfil vial propuesto y de conformidad con la asunción de cargas generales. Para Planes Parciales no aplicará la fórmula establecida en el Acuerdo que adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.

2.8.4.3. TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSION URBANA

A continuación, se presentan las condiciones para el desarrollo del suelo de expansión urbana:

2.8.4.3.1. PLANES PARCIALES

De conformidad con el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto 1077 de 2015, en el Suelo de Expansión Urbana no se podrán desarrollar actuaciones de urbanización sin que se haya aprobado previamente un Plan Parcial en los términos establecidos en el presente Acuerdo. De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.4.1.5 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que modifique o sustituya, mientras no se adopte el respectivo Plan Parcial, los predios urbanizables no urbanizados en Suelo de Expansión Urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar y no se podrán aprobar procesos de parcelación. Los usos del suelo mientras no se adopte el Plan Parcial serán los asignados por el presente POT al Suelo Rural que no es categoría de desarrollo restringido, exceptuando usos industriales no compatibles con la vivienda y cementerios o servicios funerarios que no se podrán desarrollar en este suelo.

La Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial deberá delimitar los Planes Parciales conforme teniendo en cuenta las directrices establecidas en el Artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya y las condiciones técnicas y jurídicas del predio que permitan su gestión asociada y ejecución.

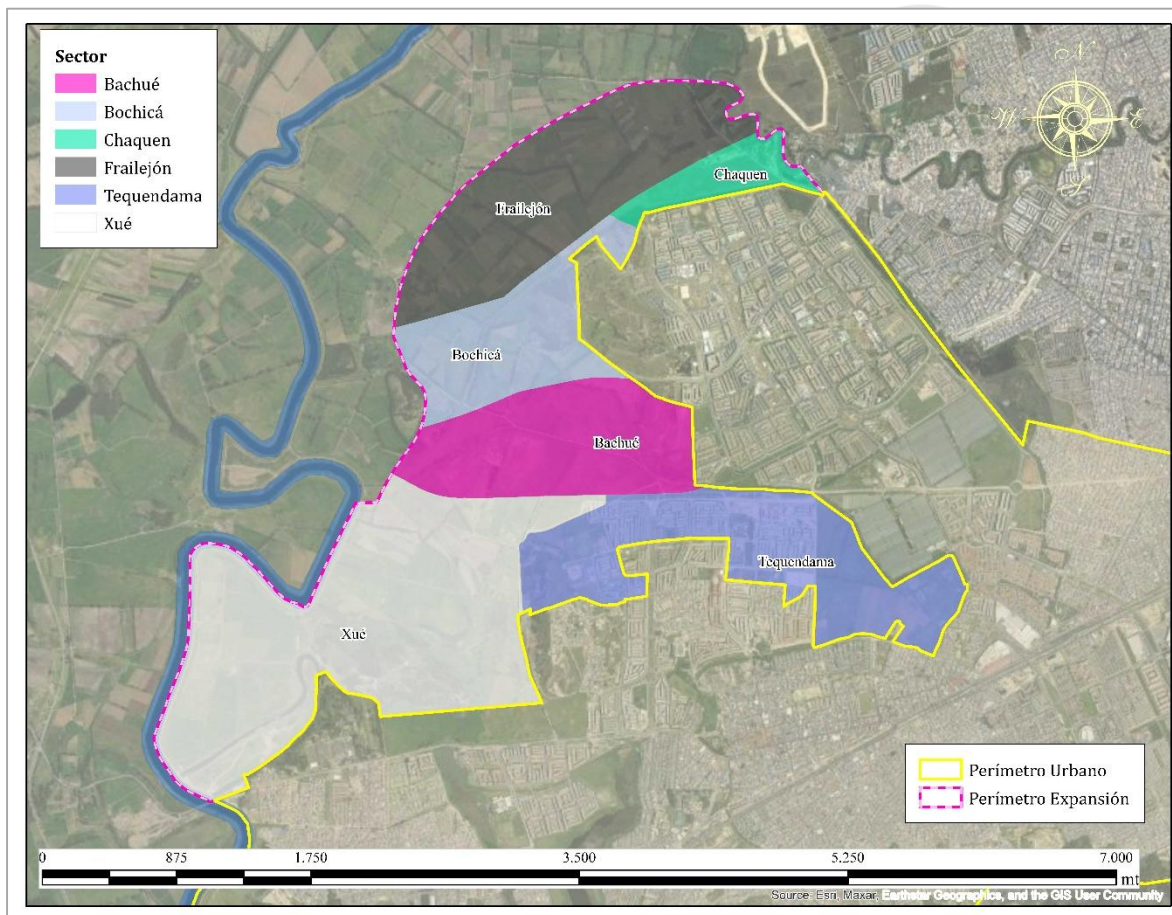




Los Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana no podrán ser inferiores a 10Ha de Área Neta Urbanizable. Adicionalmente, La delimitación del plan parcial puede ser precisada en la formulación por parte del formulador, con base en los criterios señalados en el artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

2.8.4.3.2. PROGRAMACIÓN DE SUELO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN

El Suelo de Expansión Urbana del municipio está programado por sectores, de conformidad con el *Plano FU-02 Suelo de Expansión Urbana: Sectores de Desarrollo* del presente Plan, que podrán ser incorporados al Suelo Urbano durante la vigencia del presente plan, teniendo en cuenta la dotación con infraestructura pública. A continuación, se presenta su delimitación:



Sectores de desarrollo para el suelo de expansión

La predelimitación de cada uno de los sectores de desarrollo del Suelo de Expansión se encuentran debidamente delimitadas en el Anexo de Coordenadas.





2.8.4.3.3. CARGAS LOCALES EN SUELO DE EXPANSIÓN.

Las cargas locales de los Planes Parciales que se distribuirán entre todos los propietarios de una Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión son las siguientes:

- El suelo y construcción para el Sistema Vial Intermedio y Local, sea vehicular o peatonal incluidas las ciclorrutas.
- El suelo y construcción de las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.
- El suelo, construcción y dotación de los parques y zonas verdes, así como de los controles ambientales que podrán ser contabilizadas en las áreas de cesión obligatoria.
- La cesión del suelo urbanizado para los equipamientos públicos.
- Destinación de suelo para vivienda de interés social prioritaria en los términos establecidos en el Tratamiento de Desarrollo del presente POT y en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique sustituya.
- Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.

En los proyectos de vivienda que se desarrollen en suelos de expansión urbana que se destinen para VIP correspondiente al 20% del área útil, en las licencias urbanísticas se deberá dar prioridad a viviendas para reubicación de personas que se localizan en áreas de riesgo no mitigable y en general a cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo del Municipio de Soacha.

2.8.4.3.4. CARGAS GENERALES CARGAS GENERALES EN SUELO DE EXPANSIÓN QUE PODRÁN SER FINANCIADAS A TRAVÉS DEL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Las cargas generales podrán ser asumidas por los desarrolladores o promotores de los Planes Parciales dentro del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios u otros instrumentos de financiación de cargas generales. Las cargas generales que se pueden asumir por aprovechamiento urbanísticos adicionales son:

- Cesión de suelo para Áreas de Conservación y Protección ambiental y para las áreas de Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat que no se entreguen como cesiones obligatorias.
- Cesión de suelo para Malla Vial Arterial
- Construcción de vías de la Malla Vial Arterial
- Cesión de suelo para la localización de infraestructura de servicios públicos o de transporte.
- Construcción de equipamientos.
- Cesión de suelo adicional para parques o equipamientos.
- La construcción de redes matrices de servicios públicos
- La construcción de infraestructura de transporte.





- i. Los costos asociados al mantenimiento de BIC (En el PP se deberá hacer el estudio que determine el costo)
- j. La adecuación de obras de la EEP.

Los suelos que hacen parte de las cargas generales y que corresponden a las Áreas de Conservación y Protección Ambiental, a las áreas de Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat y al Sistema Vial antes descritas, se identifican en los Planos FU-03 Áreas de Conservación y Protección Ambiental en suelo urbano y FU-08A Infraestructura Vial Proyectada con Influencia Urbana. La totalidad del suelo de la Malla Vial Arterial y la construcción de por lo menos los elementos del perfil vial (anden, ciclorruta y calzada) requerido para la movilidad del Plan Parcial, de conformidad de estudios de tránsito, deberán estar siempre financiadas por el promotor en el marco de sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios de acuerdo con las condiciones señaladas por los Planes Parciales. La ejecución del perfil básico señalado por los estudios de tránsito, deberán desarrollarse de tal manera que se garantice que las futuras ampliaciones de la Malla Vial Arterial se realicen en el centro del perfil. El suelo para las futuras ampliaciones del perfil vial deberá entregarse de tal manera que constituyan un separador verde empujado sin arborización en el interior de la vía.

La adquisición del suelo y la ejecución de las obras que hacen parte de la malla vial arterial, que se encuentren por fuera del ámbito de los planes parciales y que parcialmente atraviesen suelo rural, pero que son necesarios para la continuidad de dichas vías, se podrán financiar o ejecutar en el marco del reparto de cargas y beneficios del plan parcial o con cargo al pago de la participación en plusvalía que se genere por la adopción de dicho instrumento, o con cualquier otro medio de financiación de cargas generales. Adicionalmente, Las cargas generales de infraestructura de servicios públicos podrán ser financiadas con parte de la plusvalía en los términos establecidos en el estatuto tributario Acuerdo 30 de 2020 o la norma que modifique o sustituya, siempre y cuando la propiedad de la infraestructura sea entregada al Municipio de Soacha.

Finalmente, Las cargas generales de infraestructura de servicios públicos excepcionalmente podrán ser financiadas por los desarrolladores en las condiciones establecidas en el Artículo 36 de la Ley 2079 de 2021.



2.8.4.3.5. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Los Planes Parciales deberán garantizar la factibilidad de servicios públicos y establecer la localización de la infraestructura necesaria para la prestación de todos los servicios públicos.

Deberán contar con sistemas de tratamiento de aguas residuales para los nuevos desarrollos en suelos de expansión hasta que entre en operación la PTAR Canoas. No se podrán expedir licencias de urbanismo y construcción sin contar con la disponibilidad inmediata de servicios públicos





2.8.4.3.6. CESIONES OBLIGATORIAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO DE EXPANSIÓN

Las cesiones urbanísticas obligatorias que deberán realizarse en actuaciones de urbanización en Planes Parciales de expansión urbana serán mínimas del 40% del Área Neta Urbanizable distribuidas así:

- Un mínimo de 28% del Área Neta Urbanizable destinado para parques, alamedas, plazoletas o similares, etc.
- Un mínimo del 12% restante del Área Neta Urbanizable destinado a equipamientos públicos.

No obstante, el índice de espacio público por habitante debe ser mínimo de seis (6) metros cuadrados. Adicional a lo anterior se establecen los siguientes lineamientos:

- a. Las áreas de cesión gratuitas con destino a espacio público (parques) se entregarán urbanizadas y dotadas con mobiliario urbano, en función de su escala, y según lo señalado en el presente POT.
- b. Los controles ambientales deberán cederse de forma gratuita, y podrán contabilizarse para el cumplimiento del mínimo de 28% del Área Neta Urbanizable destinado para parques, alamedas, plazoletas o similares, así como, para el cumplimiento del índice de espacio público.
- c. Se permite la localización de cesiones de espacio público en áreas con pendientes mayores al 25% o Cerros de Importancia Paisajística, en razón de 1 a 2 metros cuadrados, es decir por cada metro cuadrado de obligación de cesión, se deberán ceder 2 metros cuadrados en estos elementos, solo para el cumplimiento del indicador de seis metros cuadrados por habitante (6 m²/hab). No podrán ser contabilizadas estas áreas en los porcentajes de cesión obligatoria de que trata el presente artículo.
- d. Se permite la localización de cesiones de espacio público en las áreas de los corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica principal y en los parques de vida, en razón de 1 a 2 metros cuadrados, es decir por cada metro cuadrado de obligación de cesión, se deberán ceder 2 metros cuadrados en estos elementos. El porcentaje máximo a ceder en estas áreas es del 50% del porcentaje de las áreas de cesión obligatoria y de las áreas adicionales para cumplir el indicador de seis metros cuadrados por habitante (6 m²/hab).





e. Los parques de vida son zonas prioritarias para cesión del desarrollador. Adicionalmente, se podrán también priorizar para compensación de cesiones de otros desarrollos en razón de 1 a 2. En este sentido:

- Se priorizarán, para efectos de cesión de espacio público (parques), los parques de vida.
- Se priorizarán, para traslado y compensación de cesión de espacio público (parques), las áreas de los corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica principal, cerros de importancia paisajística y los parques de vida, en razón de 1 a 2 metros cuadrados.

Al respecto, Solo se permiten los traslados de suelo para parques de las áreas necesarias para cumplir el indicador de seis metros cuadrados por habitante ($6 \text{ m}^2/\text{hab}$), pero no para cumplir el porcentaje mínimo de cesión y siempre y cuando no se disminuya el indicador de espacio público de $4 \text{ m}^2/\text{hab}$ del respectivo Plan Parcial.

Las cesiones adicionales deberán cumplir las mismas condiciones de tamaño y forma establecidas para las obligatorias, a excepción de aquellas áreas que se entreguen para ser integradas a espacios públicos existentes o a áreas de cesión obligatoria. No obstante, se deberá procurar que las cesiones adicionales se entreguen en áreas colindantes a las cesiones existentes. El área de cesión para el Sistema de Equipamientos Colectivos se puede subdividir en varios predios con un área mínima, cada uno, de una (1) Hectárea.

En las cesiones para equipamientos se podrán construir todos los servicios asociados al uso dotacional establecidos en el área de actividad respectiva y se podrán mezclar equipamientos con sus debidas medidas de mitigación de impactos y bajo las condiciones establecidos en el Acuerdo que adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha.



2.8.4.3.7. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LOS PLANES PARCIALES EN SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA

En Suelo de Expansión Urbana del Municipio de Soacha se autorizan los siguientes índices máximos de ocupación y construcción:

- a. **Aprovechamientos urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo de expansión, a que





tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.

- b. **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.

Índice de Construcción Básico sobre Área Útil	0,65
Índice de Construcción Máximo sobre Área Útil	2,5 para 6 - 9 pisos 3,5 para 10 - 12 pisos
Índice de Ocupación Máximo sobre Área Útil	0,60
Altura máxima sobre Malla Vial Arterial	Hasta 12 pisos
Altura máxima sobre Malla Vial Intermedia o Local	Hasta 8 pisos

En los planes parciales en suelo de expansión urbana podrán conformarse "Centralidades" a las cuales aplicarán los aprovechamientos y reglas de edificabilidad y volumetría señalados en la siguiente tabla. Toda urbanización mayor a 30 Ha debe tener una centralidad y por cada 100 Ha debe haber una centralidad.



Área Total de la Centralidad	6 Ha + plaza central
Área Mínima Espacio Público Central	6.000 m ²
Área Máxima de la Manzana	3 Ha
Manzanas	Las manzanas deben estar rodeadas por espacio público y mínimo en un costado por vías vehiculares.
Mezcla de Usos del Suelo	Se debe garantizar que el 50% de los perímetros de los lotes que colinden con elementos de espacio público tengan un uso diferente al de la vivienda en primer piso.
Altura Máxima	12 pisos
Índice de Construcción Máximo sobre Área Útil	4,00
Índice de Ocupación Máximo sobre Área Útil	0,70
Aislamiento contra predios vecinos	1 / 5 h





Aislamiento entre edificaciones	1 / 3 h
Parqueaderos privados (para usos no residenciales)	1 x 120 m ² de área construida
Parqueaderos visitantes (para usos no residenciales)	1 x 200 m ² de área construida

Los aprovechamientos urbanísticos básicos deberán definirse de tal forma que cubran las cargas locales, y la definición del aprovechamiento urbanístico adicional que cubra como mínimo las cargas generales de suelo de la Malla Vial Arterial, la construcción de los perfiles básicos de la Malla Vial Arterial, el suelo para el sistema de servicios públicos y transporte y que de ser viable dentro del equilibrio del sistema de cargas y beneficios, se ceda el suelo de la estructura ecológica principal. Los Aprovechamientos máximos serán los resultantes de aplicar los aislamientos, retrocesos, antejardines y la altura máxima permitida por el perfil de la vía establecidos para el Tratamiento de Desarrollo en el presente POT.

Las densidades que se propongan en los Planes Parciales deberán corresponder a las que se establezcan en las condiciones y capacidad de servicio de las factibilidades de servicios correspondientes con base en el Documento Técnico de Soporte – DTS del Plan Parcial presentado para la aprobación del Municipio y Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.



2.8.4.3.8. TRASLADO O PAGO DE CESIONES OBLIGATORIAS.

Se permitirá el traslado de áreas de cesión obligatoria para parques, en zonas deficitarias, en las áreas de Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat, en los términos señalados en el presente POT, siempre y cuando no se disminuya el índice de espacio público de 4 m² por habitante. Tanto para el traslado de las cesiones obligatorias para espacio público como para equipamientos públicos se adelantará en los términos señalados en el Tratamiento de Desarrollo.

En el caso de traslados en las áreas de Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat la obligación se deberá establecer en metros cuadrados equivalentes al avalúo comercial corporativo por metro cuadrado del predio que lo origina ya urbanizado.

De no ser posible el traslado, se podrá optar por el pago a un fondo con destinación específica o fiducia mercantil que la empresa EPUXUA o la entidad que el Alcalde delegue, cree para tal fin. Para el pago se seguirán las reglas establecidas en el Tratamiento de Desarrollo





2.8.4.3.9. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN DE CESIÓN OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

La obligación de cesión obligatoria para equipamientos públicos en Planes Parciales de expansión urbana se podrá cumplir con uno varios de estos mecanismos:

- a. El cumplimiento de la cesión en sitio, en los términos establecidos en el presente plan.
- b. Pago en dinero al fondo compensatorio creado en el artículo 560 del presente plan.
- c. Traslado en los términos establecidos en el presente plan, siempre y cuando las áreas determinadas para tal fin en el Plan Parcial sigan cumplimiento su función como áreas para desarrollar usos dotacionales.
- d. Se podrán compensar parte de la obligación de suelo para equipamientos públicos con el suelo y/o diseño y construcción de equipamientos de educación, salud, bienestar social y cultura en zonas urbanas con tratamiento de mejoramiento integral o con condiciones precarias de cubrimiento del subsistema definido por la Alcaldía Municipal.
- e. Construcción de las instalaciones localizadas en el mismo ámbito del Plan Parcial. Este mecanismo solo se podrá utilizar para construir equipamientos de educación, salud, bienestar social y cultura.

Al respecto, y con el ánimo de garantizar el cumplimiento de esta obligación urbanística, se deberán contemplar como medidas para el cumplimiento de los anteriores mecanismos los siguientes:

- Para efectos del cálculo del valor del suelo del área generadora de la compensación en dinero o en construcción, este deberá corresponder al valor comercial del suelo urbanizado y determinarse mediante un avalúo colegiado.
- El área del suelo liberado por el proceso de compensación puede ser utilizada como parte del suelo útil para uso dotacional o como cesión adicional para el Sistema de Espacio Público.
- El Alcalde municipal en un término de seis (6) meses reglamentará el procedimiento y condiciones para la compensación de áreas de cesión de equipamientos por construcción de equipamientos.
- Tanto en el caso de la compensación como en el caso del traslado a otros inmuebles, los suelos que hayan sido objeto de la compensación tendrán como





destinación específica usos dotacionales o institucionales de carácter privado, aun cuando sean transferidos a un tercero distinto al titular de la licencia de urbanización en la cual se genera la obligación; el incumplimiento de esta condición se contemplará como una condición resolutoria expresa del acto de transferencia de dominio. Este cambio de destinación se su destinación efectuará en el marco de la licencia de urbanización.

Ahora bien, En el caso de los planes parciales, las reglas de edificabilidad y volumetría para la construcción de los equipamientos comunales privados correspondientes serán establecidas en el plan parcial. En la formulación del plan parcial se deberá precisar las formas de cumplimiento de la obligación.

- i. **Compensación en dinero:** Para la compensación en dinero se seguirá el siguiente trámite:
- Presentación de la solicitud escrita ante la Secretaría Municipal de Planeación por parte de los titulares de la licencia de urbanización en la que se originó la obligación.
 - Pronunciamiento de la Secretaría Municipal de Planeación sobre la solicitud dentro de los (5) días hábiles siguientes.
 - Elaboración del avalúo del predio donde se origina la obligación conforme al Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
 - Expedición del acto administrativo que decida sobre la solicitud dentro de los quince (15) días siguientes a la entrega del avalúo.
 - Pago de la compensación dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la ejecutoria del acto administrativo de aprobación de la compensación. El valor a pagar podrá ser cancelado mediante un acuerdo de pago.
 - Modificación de la licencia de urbanización y definición de los usos y aprovechamientos aplicables al área que fue objeto de compensación y dejar constancia del cumplimiento de la obligación.

Los recursos recibidos por el Municipio como resultado de la compensación en dinero se podrán entregar a un fondo que el Municipio constituya para tal fin, o a un fideicomiso que se podrá constituir en los términos del artículo 36 de la Ley 388 de 1997. Dichos recursos se destinarán a la adquisición de suelo para la conformación del espacio público, su construcción, dotación o mejoramiento.

- ii. **Traslado a otros inmuebles:** Para el traslado a otros predios se deberá seguir el siguiente trámite:





- Presentación de la solicitud escrita ante la Secretaría Municipal de Planeación por parte de los titulares de la licencia de urbanización en la que se originó la obligación, identificando el inmueble al cual se propone el traslado, el cual debe cumplir con los criterios de áreas para cesiones públicas establecidos en el plan parcial. Se deberá demostrar el derecho de dominio o la posibilidad real y jurídica de obtener la titularidad del derecho de dominio sobre el predio al cual se trasladará la obligación.
- Pronunciamiento de la Secretaría Municipal de Planeación sobre la solicitud dentro de los (5) días hábiles siguientes, y determinación de la equivalencia entre el predio originador de la obligación y el predio al cual será trasladada, mediante la siguiente fórmula:

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

Dónde:

E2 = Área de Cesión a sustituir en el predio al cual se traslada la obligación.

E1 = Área de Cesión obligatoria según la licencia de urbanización aprobada.

V1 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo en el proyecto donde está aprobada de licencia de urbanización.

V2 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo del predio al cual se traslada la obligación.

- Expedición del acto administrativo que decida sobre la solicitud dentro de los quince (15) días siguientes al pronunciamiento sobre la viabilidad de la solicitud, indicando: a) la identificación del predio donde se origina la obligación; y b) la identificación del predio donde se traslada la obligación, señalando el número de m² correspondientes.
- Una vez ejecutoriado el acto administrativo se tendrá un plazo de dos (2) meses para suscribir la escritura pública de cesión gratuita del inmueble a favor del Municipio y efectuar la entrega material.
-
- Modificación de la licencia de urbanización y definición de los usos y aprovechamientos aplicables al área que fue objeto de compensación y dejar constancia del cumplimiento de la obligación.

Los inmuebles recibidos por el Municipio como resultado del traslado se destinarán a la provisión de espacio público. En ambos casos el acto administrativo que decida la solicitud 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.

2.8.4.3.10. NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN

Para garantizar la efectividad en la aplicación del tratamiento de desarrollo, el Municipio de Soacha define las siguientes normas generales:

- a. NORMAS PARA EL TAMAÑO MÍNIMO DE LA VIVIENDA.** El tamaño mínimo de la vivienda en el Tratamiento de Desarrollo será de 42m² de área construida, no obstante, en los proyectos de vivienda o mixtos donde la vivienda supere el 60%, un 10% del total de las unidades de vivienda deberán ser de mínimo 52m².
- b. USOS PERMITIDOS EN PLANES PARCIALES.** Las áreas de actividad del área objeto del Plan Parcial serán adoptadas en este instrumento de conformidad con las condiciones generales de asignación de áreas de actividad establecidas en el capítulo XX del presente Acuerdo y los usos permitidos y sus condiciones de desarrollo son los establecidos para cada área de actividad en el presente POT. No obstante, un mínimo del 35% de la longitud del frente de las manzanas, que se ubican sobre las vías de mayor jerarquía del Plan Parcial, deberán localizar usos comerciales, de servicios o dotacionales con acceso directo sobre estas vías.
- c. NORMAS URBANÍSTICAS DE VOLUMETRÍA Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.** Las demás normas relativas a aislamientos y volumetría serán las establecidas por la reglamentación propuesta
- d. NORMAS DE MANEJO DE ESPACIO PÚBLICO.** Los Planes Parciales deberán cumplir las siguientes normas de manejo del espacio público:
 - i. **Controles ambientales.** Los controles ambientales de las vías de la malla vial arteria serán áreas de cesión obligatoria que se podrán contabilizar en el porcentaje mínimo obligatorio y deberán ser entregadas empedradas y arborizadas.
 - ii. **Antejardines:** Un antejardín es un espacio libre de propiedad privada que se encuentra entre la línea de demarcación de la calle y el paramento de construcción de un edificio. Es un área que pertenece al espacio público y que no permite la construcción de ningún tipo de edificación. Los antejardines tendrán una dimensión mínima de tres (3) metros.
 - iii. **Cerramientos:** Los cerramientos en el suelo de expansión se regulan por las siguientes disposiciones:





- No se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan usos comerciales, dotacionales y de servicios en el primer piso o nivel de acceso peatonal.
- No se permite el cerramiento de los lotes producto del proceso de subdivisión de Manzanas.
- Se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan uso residencial en el primer piso o nivel de acceso, el cual se hará teniendo en cuenta que: **1.** En las manzanas que no hayan surtido un proceso de subdivisión en lotes, se permite un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros en un máximo del 25% del perímetro de la manzana que colinde con espacio público. El cerramiento deberá contar con un retroceso de 5 metros desde el lindero contra el espacio público; **2.** Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales transparentes o sólidos, según su diseño, muros que cumplan con las normas de sismorisistencia y podrán incluir alambres eléctricos de seguridad. No deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 1,80 metros desde el nivel del terreno o 4,00 metros desde la placa superior del semisótano; **3.** Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en para cerrar predios sin urbanizar o para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.
- **Cerramientos de espacios libres privados:** Son los medios de cerramiento entre espacios libres privados y el espacio público adyacente o con predios privados vecinos, los cuales se rigen por las siguientes consideraciones:

No se permite el cerramiento de antejardines. Los espacios libres privados adyacentes al antejardín se pueden cerrar por elementos de transparencia visual de máximo 2,00 m de altura.

No se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan usos comerciales, dotacionales y de servicios en el primer piso o nivel de acceso peatonal.

Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos, muros que cumplan con las normas de sismo-resistencia y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros desde el nivel del terreno o 4,00 metros desde la placa superior del semisótano.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no





definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos: Para cerrar predios sin urbanizar o construir, para cerrar áreas de reserva o afectación vial.

Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso urbanización podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una Curaduría Urbana.

2.8.4.3.11. CONDICIONES PARA LA EXPEDICIÓN DE PLANES PARCIALES EN SUELOS DE EXPANSION URBANA

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 2017 de 14 de enero de 2021, los Planes Parciales deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional.

Los Planes Parciales formulados en suelos de expansión deberán proponer la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR de condición temporal, así mismo, será un determinante la exigencia de una factibilidad otorgada por una Empresa de Servicios Públicos. en la formulación del plan parcial deberá quedar explícito la destinación del suelo que ocupe la PTAR temporal para el momento en el que deje de operar.



2.8.5. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

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 objetivo de este tratamiento es recuperar y promover importantes transformaciones en zonas que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ordenamiento propuesto por el Plan. Las modalidades del tratamiento de renovación urbana son las establecidas en el decreto 1077 de 2015. La reglamentación de la operación estratégica de la autopista sur o el decreto que incorpore nuevas zonas de





renovación urbana en el municipio podrá determinar la modalidad del tratamiento urbanístico de renovación urbana que se le asignará a cada sector normativo:

- a. **Renovación Urbana 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 vías, servicios públicos y espacio público lo permite, y estimular la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás.

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

- b. **Renovación Urbana modalidad de Redesarrollo.** Se entiende por Redesarrollo, la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices generales para orientar y regular la sustitución o transformación de las estructuras urbanas y arquitectónicas, mediante procesos de reurbanización que permitan generar una nueva infraestructura vial, de servicios y espacio público, así como la redefinición de la normatividad urbanística de edificabilidad usos y aprovechamientos.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público y redes de infraestructura de acuerdo con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo, así como las características ambientales de la zona. Implica, además, la formulación de estrategias sociales para atender las necesidades de los grupos sociales actualmente localizados en el área. Cuando se requiera gestión asociada de suelo y sea un área inferior a 4 manzanas se podrá desarrollar directamente por licencia de urbanización cumpliendo las normas urbanísticas y cargas establecidas para el tratamiento de renovación urbana de redesarrollo.

- c. **Renovación Urbana modalidad de Revitalización.** Se entiende por Revitalización la 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.

El tratamiento de renovación urbana, modalidad de revitalización se puede desarrollar mediante licencias de construcción o la formulación de planes parciales. La modalidad de revitalización se localiza en los predios de las manzanas adyacentes a la red vial intermedia determinado en el presente POT, excepto en los predios desarrollados mediante planes parciales.





En tratamiento de renovación será posible pasar de modalidad de Renovación por Reactivación a Renovación por Redesarrollo, cuando el promotor y/o promotores consoliden como área de actuación, a través de la unidad respectiva, como mínimo cuatro (4) manzanas completas y se propongan cambios en estructura predial y reconfiguración de espacio público, o malla vial. Ahora bien, en los planes parciales de redesarrollo se deben establecer condiciones para la protección de moradores existentes.

2.8.5.1. CONDICIONES DE DISEÑO

Los proyectos y planes parciales de renovación urbana, modalidad de redesarrollo o revitalización por plan parcial o en las modalidades de reactivación y revitalización directamente por licencia urbanística, se deben tener en cuenta las siguientes condiciones urbanísticas para la aprobación del plan parcial o la aprobación de licencias de urbanismo en la modalidad de reurbanización.

- d. La dimensión y extensión de los elementos de los sistemas de Servicios Públicos Domiciliarios, Movilidad Sostenible: Sistema Vial y de Transporte, Espacio Público y Equipamientos Colectivos 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.
- e. La Malla Vial Intermedia debe tener continuidad en todos los sentidos.
- f. Los accesos a estacionamientos se deben realizar a través de los elementos de menor jerarquía del Subsistema Vial.
- g. 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.
- h. 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.
- i. Las obras generales que afecten el proyecto pueden ser pagadas con recursos de plusvalía que el mismo proyecto genera o asumidas con edificabilidad adicional.



2.8.5.2. NORMAS DE OCUPACIÓN APLICABLES AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA POR REACTIVACIÓN

Las normas de ocupación para los predios a los cuales se les asigne mediante el presente POT el Tratamiento de Renovación Urbana de Reactivación o Revitalización son las siguientes:

- a. **Ocupación:** Los índices de ocupación para los usos son:

Tabla 34. Índice de Ocupación Predial Sobre Suelo Útil





ÍNDICE DE OCUPACIÓN PREDIAL SOBRE SUELO ÚTIL	
Vivienda	Resultante de los aislamientos, retrocesos y antejardines.
Comercio y servicios	0,80
Institucional	0,70

Fuente. Municipio de Soacha

- b. **Antejardín.** Las áreas de antejardín deben tener una dimensión mínima de 3,50 m o mantener la dimensión existente si es mayor, seguir el nivel de la calle en toda su extensión, estar empedrados y arborizados, excepto en zonas de acceso. No se pueden disponer sótanos ni semisótanos en toda su extensión.
- c. **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.
- d. **Aislamientos contra predios vecinos:** 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).
- e. **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).
- f. **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.





Se podrá aumentar la altura a un piso adicional si el área destinada a antejardín de todo el costado de manzana se cede al Municipio como parte integral del andén.

Cuando el tamaño de los lotes, no permitan cumplir con las normas de volumetría establecidas en el presente Artículo, se deberá integrar con predios vecinos para la demolición y construcción de obra nueva o para la ampliación de la edificación.

2.8.5.3. NORMAS DE VOLUMETRÍA APLICABLES AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA POR REACTIVACIÓN O REVITALIZACIÓN SIN PLAN PARCIAL.

Las normas de volumetría para los predios a los cuales se les asignó mediante el presente POT el Tratamiento de Renovación Urbana de Reactivación o Revitalización son las siguientes:

- a. **Índice de Construcción:** El índice de construcción será el resultante de la aplicación de las condiciones volumetría.
- b. **Altura básica:** 3 pisos para vivienda y 2 pisos para otros usos.
- c. **Altura máxima:** La altura máxima permitida es de dos veces el ancho de la sección de la vía adyacente, teniendo en cuenta la vía de mayor jerarquía existente o proyectada del predio o predios sobre el cual se expide la licencia de construcción una vez se haya realizado el proceso de reurbanización de ser aplicable.
- d. **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.
- e. **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.

Los predios objeto de revitalización podrán hacer Plan Parcial caso en el cual la norma será la del Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo.

Las condiciones para el reparto de cargas y beneficios para este Tratamiento de Renovación Urbana por Reactivación o Revitalización, serán las establecidas en los Decretos que adoptan las Operaciones Estratégicas que incluyen este tratamiento.

2.8.5.4. APOORTE PARA ACCEDER A LA ALTURA MÁXIMA

Para acceder a la altura máxima se deberá cumplir con una compensación de espacio público que consiste:





En el caso de vivienda, para acceder de la altura básica a la altura adicional, se deberá hacer una compensación para espacio público que consiste en ceder gratuitamente al Municipio un área equivalente a 0,05m² de área para espacio público, equipamiento y/o sistema de malla vial por cada 1 m² de construcción adicional al básico que se desee acceder, sin sobrepasar la altura máxima permitida.

Para el caso de comercio, servicios e industria se deberá ceder un área correspondiente a 0,10 m² por cada 1 m² de construcción adicional a la altura básica, sin sobrepasar la altura máxima permitida.

Los usos institucionales podrán acceder a la altura que requieran sin necesidad de cumplir con el aporte, siempre y cuando no mezclen usos, caso en el cual deberán realizar el aporte de los metros cuadrados que se requieran para el desarrollo de los otros usos.

Este aporte se podrá cumplir en el mismo proyecto, trasladarse a otras zonas de la ciudad en las mismas condiciones que el traslado en Tratamiento de Desarrollo, pagar en dinero al fondo de compensación de espacio público, bajo las mismas condiciones establecidas para el Tratamiento de Desarrollo o en la ejecución de obras en los términos que reglamente la Administración Municipal.

2.8.5.5. SERVICIOS PÚBLICOS EN PROYECTOS SIN PLAN PARCIAL

Teniendo en cuenta que la capacidad del Municipio en materia de servicios públicos de acueducto y alcantarillado está dada para la altura básica, en Tratamiento de Renovación Urbana sin Plan Parcial, si el propietario opta por acceder a la altura adicional, deberá realizar un aporte, en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en la ciudad, para la inversión en ampliación de redes de servicios públicos de conformidad con la reglamentación que Secretaría de Infraestructura en coordinación con EPUXUA una vez entren en operación, desarrolle en un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia del presente POT.

En todo caso, este aporte deberá hacerse ante la entidad que el alcalde delegue, con destinación específica para la inversión en infraestructura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado. El alcalde deberá reglamentar la destinación por zonas, de tal forma que, lo recaudado y la inversión se vean reflejados en proyectos que mejoren la capacidad en servicios públicos de los sectores que pagan la obligación.

En el evento que se acceda a una altura superior a 5 pisos, para acceder a altura superior y como condición para acceder a este beneficio normativo, para la actuación urbanística de construcción se deberá aportar la viabilidad o disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

Mientras no se reglamente por parte del municipio este aporte, solo se podrán desarrollar proyectos con una altura máxima de 5 pisos.





2.8.5.6. CONDICIONES MÍNIMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA POR REDESARROLLO

El área mínima para desarrollar planes parciales de renovación urbana es de una (1) manzana. Las normas urbanísticas, condiciones de diseño urbano y obligaciones urbanísticas en este tratamiento urbanístico son:

- a. Condiciones de diseño urbano. En los planes parciales de renovación urbana, los estudios deben incorporar sistemas de servicios públicos, vial y de transporte, equipamientos y de espacio público con un área de influencia urbana mínima de 100,0 m a la redonda, contado desde el perímetro de la delimitación del plan parcial. Este debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:
 - La dimensión y extensión de los elementos de los sistemas de servicios públicos domiciliarios, vial y de transporte, 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 cuatro (4) manzanas, 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 empaque 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.
 - 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.
- b. Normas de tamaño de manzanas. Área de actividad residencial, uso de vivienda: Manzana de área máxima de trece mil metros cuadrados (13.000,0 m²). de área útil, delimitada en todo el perímetro por elementos de los sistemas vial vehicular. La manzana podrá subdividirse en predios de área útil mínimo de 60 m².

Área de actividad mixta o central, usos dotacionales, de comercio y servicios: Supermanzana de máximo 12.800 m² de área útil, delimitada en todos los costados





c. Normas de ocupación.

- Índices de ocupación por tipo de uso. El índice de ocupación se calcula sobre área útil del lote, una vez descontados los elementos de espacio público.

Tabla 35. Índice de Ocupación Predial

ÍNDICE DE OCUPACIÓN PREDIAL.	VIVIENDA	Resultante
	Comercio y servicios	0,80
	Institucional	0,70

FUENTE Municipio de Soacha

- 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.
- d. 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)
- e. 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).
- f. 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 balcones 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 balcones con un ancho máximo de 1,00 m, en una extensión máxima del 90% de la fachada correspondiente.
- g. Normas de Volumetría.
- Índice de Construcción: Los índices de construcción se calcularán teniendo en cuenta un índice de construcción básico que asuma las cargas locales y un índice adicional de construcción que asuma mayor cantidad de cargas generales.

El índice de construcción máxima es el resultante de aplicar las condiciones de ocupación y volumetría.

La altura máxima que se establece en el presente plan 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.

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.

Se podrá aumentar la altura a un piso adicional si el área destinada a antejardín de todo el costado de manzana se cede al municipio como parte integral del andén.



2.8.5.7. CARGAS URBANÍSTICAS EN PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA

En la distribución equitativa de cargas y beneficios del plan parcial de renovación urbana se asignará la edificabilidad máxima del plan parcial en correspondencia con las obligaciones y cargas urbanísticas que deberán asumir los propietarios del plan parcial, que mínimo serán:

- a. Todo proceso de renovación urbana, modalidad de redesarrollo debe prever y ceder, con destino a los sistemas de espacio público de zonas verdes, parques un área que, sumada a la existente, alcance un indicador de 6,0 m²/hab. de los usos de vivienda. Si el plan parcial de renovación urbana incluye otros usos se debe prever una cesión del 17% del área útil para nuevas cesiones de espacio público. Si no es posible cumplir con las cesiones en el mismo plan parcial se podrán pagar al fondo de compensación.
- b. La construcción o mejoramiento de la malla vial local e intermedia y mejoramiento y dotación del espacio público existente. Así como la construcción de las vías peatonales y de ciclorrutas





- c. Establecer los acuerdos con la Empresas Prestadoras de servicios públicos para la renovación y ampliación de redes matrices cuando se requiera y la construcción de redes locales
- d. Establecer acuerdos con la Administración Municipal para la construcción y mejoramiento de las vías de la malla vial principal que afectan o se requieran para el desarrollo del plan parcial. Los costos podrán ser asumidos por el reparto de cargas y beneficios del plan parcial.

Cuando las condiciones urbanísticas del sector lo ameriten, los propietarios podrán solicitar a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial que una zona a la cual se le ha asignado el Tratamiento de Renovación Urbana, se desarrolle mediante plan parcial en las condiciones establecidas en el presente acuerdo, especialmente en lo que a áreas mínimas para el desarrollo de plan parcial se refiere y al cumplimiento cesiones obligatorias.

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.

En el caso de planes parciales, 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.

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 de soporte de conectividad ambiental

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 los corredores de soporte de conectividad ambiental en los términos reglamentados para el tratamiento de desarrollo.

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.

2.8.5.8. REDEFINICIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA

En los planes parciales de renovar urbana se podrán redefinir los espacios públicos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.3.1.4 del decreto 1077 de 2015 o la norma que lo sustituya o modifique y siempre y cuando se mejoren las condiciones de





espacio público y se mantengan como mínimo los mismos metros cuadrados de espacio público efectivo al interior del plan parcial.

Cuando se requiera la redefinición de espacios públicos viales, estos deberán estar aprobados en los estudios de tránsito.

2.8.5.9. VIABILIDAD DE DESARROLLO DE INMUEBLES CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA DE REDESARROLLO SIN QUE MEDIE PLAN PARCIAL

Cuando se trate de sectores que en el mapa FU10 Tratamientos urbanísticos se les haya asignado el tratamiento de renovación urbana por redesarrollo, pero que no que requieran de gestión asociada de suelo y se trate menos de 4 manzanas, podrán desarrollar los predios directamente mediante licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización cumpliendo con el aporte de servicios públicos del tratamiento de renovación urbana establecido en el artículo 302 del presente plan y con las cargas y normas urbanísticas asignadas al tratamiento de renovación urbana de redesarrollo, siempre y cuando no se reconfiguren los espacios públicos existentes, casos en el cual requerirán de la aprobación de la entidad administradora del espacio público y de licencia de intervención del espacio público previa aprobación de la licencia de reurbanización.

La reconfiguración del espacio público debe mantener los mismos espacios públicos existentes, solo que se pueden hacer ajustes y ampliaciones para su mejoramiento. La reconfiguración no constituye en ningún momento cambio de destinación o su redefinición, que solo puede hacerse por plan parcial.



2.8.5.10. ZONAS OBJETO DE INCLUSIÓN POSTERIOR EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana en los siguientes casos:

- a. Sectores que, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad, definidos por el mismo plan como malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros; o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso.
- b. Áreas delimitadas dentro del tratamiento de consolidación y/o mejoramiento integral que se encuentren estratégicamente localizadas, y que requieran procesos de transformación urbana y/o repotencialización de la estructura por factores de deterioro físico, económico y/o social, sobrevinientes a la entrada en vigor del presente Plan.





La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante decreto del alcalde, debidamente motivado. Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo.

2.8.5.11. RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES.

En el tratamiento de renovación urbana solo se podrán reconocer construcciones que hayan sido realizadas antes de la entrada en vigencia del presente POT y mientras cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, los actos de reconocimiento de construcciones, no tendrán que cumplir con las normas de volumetría y ocupación siempre y cuando no afecten el espacio público y siempre y cuando se solicite en legal y debida forma su reconocimiento en el término no superior a un año de entrada en vigencia del presente POT. Si se supera la altura básica se podrán reconocer siempre y cuando se cumpla las condiciones establecidas en la reglamentación propuesta.

Para el reconocimiento de construcción de edificaciones en este tratamiento urbanístico, se exigirá cuota de estacionamientos. De no ser posible cumplirse con esta obligación en el mismo predio, se podrán pagar al fondo compensatorio de creado por la norma para tal fin.

No obstante, en el caso que los usos sean diferentes a viviendas se deberán cumplir con los usos permitidos, en caso contrario se reconocerá la construcción, pero no el uso desarrollado.



2.8.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

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 municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público. Este tratamiento se aplica a los Bienes de Interés Cultural de carácter nacional existentes o que se declaren por parte del Ministerio de cultura que se localicen en el municipio y de aquellos que declare el departamento o el municipio como tal y que se localicen en el suelo urbano.

2.8.6.1. NIVELES DE INTERVENCIÓN DE LOS INMUEBLES Y BIENES DECLARADOS COMO DE INTERÉS CULTURAL.

La Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, así como, sus decretos reglamentarios en especial el Decreto 1080 de 2015 establecen niveles de intervención para los bienes de interés cultural. En el Municipio de Soacha, se establecen tres niveles de intervención: Nivel 1 o Conservación integral, Nivel 2 o Conservación de tipo arquitectónico y Nivel 3 o Conservación contextual para aquellos inmuebles que lleguen





a declarar el municipio como tal, de conformidad con lo establecido en el artículo 105 del presente plan.

- a. **Nivel 1 Conservación Integral.** Se aplica a inmuebles de excepcional significación cultural de conformidad con el estudio de valoración respectivo, y que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad. Si las condiciones de los inmuebles lo permiten; se podrán realizar ampliaciones con el objetivo de promover su revitalización y sostenibilidad.

Respecto a los inmuebles del grupo arquitectónico, se permite la intervención de los espacios internos siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial, técnica constructiva y materialidad o la vocación de uso relacionado con manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial.

Respecto a los inmuebles del Grupo Urbano debe garantizarse la preservación del trazado, de la estructura urbana; trazado, parcelación, forma de ocupación del suelo, espacios libres, manzanas, paramentos, perfiles, alturas, Índices de ocupación, vías, parques, plazas y pasajes, entre otros. Para los inmuebles que conforman el sector catalogado en nivel se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad.

Con relación a los espacios públicos localizados dentro de los sectores urbanos debe garantizarse la preservación del trazado, manzanas, paramentos, perfiles, alturas, vías, parques, plazas y pasajes, monumentos en espacio público, usos relacionados con manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial identificadas, entre otros.

En este nivel se incluyen los bienes de interés cultural BIC, aquellos que por sus valores y criterios representan la identidad nacional, declarados por el ministerio de cultura y aquellos que habían sido declarados monumentos nacionales antes de la entrada en vigor de la ley 397 de 1997

- b. **Nivel 2 Conservación del tipo arquitectónico.** Se aplica a inmuebles del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas que deben ser conservadas. Estos inmuebles se permite la intervención de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad su estructura espacial y material.
- c. **Nivel 3. Conservación del tipo contextual.** Se aplica a inmuebles del grupo urbano o del grupo arquitectónico que, sin mantener valores individuales patrimoniales de especial significación, cuentan aún características representativas que contribuyen a la consolidación la unidad de paisaje, del contexto rural o urbano o de un conjunto arquitectónico, que han perdido la





legibilidad de su distribución arquitectónica pero que mantener elementos compositivos del volumen, por lo que se requiere conservar su implantación predial, disposición de accesos, elementos de fachadas y geometría de cubierta, así como otros elementos de valor patrimonial que aún formen parte del edificio, o prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP. Los anteriores elementos deben ser originales.

El nivel de intervención 4 establecido en el Decreto Nacional 1080 de 2015, aplicable a aquellos que estando en áreas afectadas o zonas de influencia de bienes de interés cultural del grupo urbano, no poseen valores patrimoniales en el ámbito arquitectónico, solo aplicará en el caso de que se declare por parte del municipio algún sector como BIC del grupo urbano.

2.8.6.2. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE CARÁCTER NACIONAL.

Los bienes de interés cultural de carácter nacional que se encuentran localizados en suelo urbano y de expansión de Soacha, son los siguientes:

Tabla 36. Bienes Declarados de Interés Cultural del ámbito Nacional

Bienes Declarados como Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional	
Bien	Acto Administrativo de Declaratoria y PEMP
Estación del Ferrocarril Soacha. Conservación integral	Declarado monumento nacional, hoy BIC nacional, mediante el Decreto Nacional 746 del 24 de abril de 1996. No cuenta con PEMP adoptado.

Fuente Municipio de Soacha

En su condición de determinante de ordenamiento territorial, se debe tener en cuenta que para cualquier intervención en los bienes de interés cultural de carácter nacional se requiere la aprobación del Ministerio de Cultura en los términos señalados en el decreto 1080 de 2015 modificado por el decreto 2358 de 2019. Así mismo, las normas establecidas en los Planes especiales de Manejo y protección de los bienes de interés cultural de carácter nacional que apruebe el Ministerio de cultura se entenderán incorporadas al POT sin que sea necesario una revisión del POT para ello.

2.8.6.3. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE CARÁCTER MUNICIPAL.

De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2.3.1.3 del Decreto Nacional 1080 de 2015 modificado por el artículo 2 del decreto 2358 de 2019 o la norma que lo modifique o sustituya, se faculta al Alcalde Municipal para que, mediante decreto y previo concepto favorable del Consejo de Patrimonio Cultural del municipio, declare los bienes de interés cultural, BIC, del Municipio que cuenten con alguno de los valores establecidos en el artículo 2.4.1.2 del decreto nacional mencionado o la norma que lo modifique o sustituya.





2.8.6.4. RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES DECLARADAS BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL - BIC DE CARÁCTER NACIONAL O MUNICIPAL.

Las edificaciones declaradas BIC, se entienden reconocidas con la expedición del acto administrativo mediante el cual se les declaró BIC o se les asignó el Tratamiento de Conservación Arquitectónica. En consecuencia, se podrán expedir las licencias urbanísticas del caso, sin necesidad de adelantar el proceso de reconocimiento, previa verificación del cumplimiento de las normas establecidas para cada uno de dichos inmuebles de conformidad con lo establecido en el decreto 1077 de 2015. En este sentido el Municipio deberá garantizar que las intervenciones que se realicen en el territorio contemplen las disposiciones contenidas en este instrumento por ser determinante de ordenamiento.

2.8.6.5. PLAN MAESTRO ARQUEOLÓGICO

El Municipio de Soacha deberá garantizar que durante la etapa de implementación del POT se garantice la articulación y cumplimiento del Plan Maestro Arqueológico adoptado por el ICANH mediante Resolución 977 de 2020

2.8.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

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 y/o proyectadas.

Al centro tradicional del municipio se le asigna la modalidad de consolidación especial, teniendo en cuenta su importancia urbanística dentro del municipio y la posibilidad de contar con inmuebles con valores patrimoniales.

2.8.7.1. NORMAS DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA.

- a. **Índice de ocupación.** El índice máximo de ocupación es 0,8 de área útil de predio.
- b. **Antejardín.** En predios en sectores con antejardines existentes, o exigidos por la norma que dio origen a la urbanización, la dimensión será aquella establecida en la licencia de urbanización. En las demás zonas no se exige antejardín.
- c. **Patios.** Se estipulan dos rangos:





- c1. Altura hasta de seis pisos: El tamaño mínimo de los patios es de 9 m² con un lado mínimo de 3,0 m.
- c2. Altura superior a seis pisos: El tamaño mínimo de los patios es de 25 m² con un lado mínimo de 5,0 m.
- d. **Tipología edificatoria:** Los predios en sectores en los que la licencia de urbanización exigió aislamientos laterales se clasificarán como tipología aislada. Los sectores donde no se exigieron aislamientos laterales se clasificarán como tipología continua.

Los aislamientos laterales: En tipología aislada se exigirá como mínimo los aislamientos laterales establecidos en la licencia de urbanización.

Sin perjuicio de lo anterior, como mínimo, se deben generar aislamientos posteriores 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).

En edificaciones de más de cinco pisos, en tipologías aislada y continua, se deben generar aislamientos laterales de al menos 5.00 m.

- e. 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)
- f. **Voladizos y balcones:** Los voladizos y balcones sobre el espacio público se permiten a partir del segundo piso únicamente en las zonas con antejardín, con las siguientes condiciones:
 - **G1.** 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.
 - **G2.** 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.
- g. **Índice de Construcción:** Es el resultado de aplicar las normas de edificabilidad y volumetría del presente Artículo.

h. Altura:

A1. Altura básica sin aislamientos laterales: 3 Pisos.





Altura máxima: La altura máxima permitida es de dos veces el ancho de la sección de la vía adyacente, teniendo en cuenta la vía de mayor jerarquía existente del predio o predios sobre el cual se expide la licencia de construcción.

Para acceder a la altura máxima se deberá cumplir con la compensación establecida por la norma propuesta

- i. **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.

- j. **Sótanos y semisótanos:** Los sótanos se pueden desarrollar en el suelo útil, excepto en las zonas de antejardín cuando estos existan.

Semisótanos: se permiten 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.

- k. **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 áreas con destino a equipamiento comunal privado de conformidad con lo establecido en la norma propuesta.



Normas de densidad.

- a. No máximo de viviendas: 16 Viv/cada 100 m² de área útil del predio.
- b. 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:
 - 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.



Normas de Volumetría.

- a. **Índice de Construcción:** Es el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y volumetría.
- b. **Altura:** 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 y con las alternativas de construcción derivadas de acceder a una mayor edificabilidad por la compensación con cargas que permitan el incremento de la densidad urbana:
 - Altura básica sin aislamientos: 3 Pisos.
 - Altura máxima: relacionada con el incremento de la densidad y su compensación: Dos veces el ancho de la sección normativa de la vía adyacente. Si se supera la altura básica, se debe compensar con el pago de la carga urbanística equivalente al costo comercial en la zona de cuatro m² de suelo destinado a espacio público por cada 20,0 m² de construcción con uso residencial localizado en mayor altura a la básica.





- 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.
- 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.





2.8.7.2. COMPENSACIÓN PARA ACCEDER A LA ALTURA MÁXIMA.

Para acceder a la altura máxima se deberá cumplir con una compensación de espacio público que consiste:

En el caso de vivienda, para acceder de la altura básica a la altura adicional, se deberá hacer una compensación para espacio público que consiste en ceder gratuitamente al municipio un área equivalente a 0,05M² de área para espacio público, equipamiento y/o sistema de malla vial por cada 1 M² de construcción adicional al básico que se desee acceder, sin sobrepasar la altura máxima permitida.

Para el caso de comercio y servicios se deberá ceder un área correspondiente a 0,10 M² por cada 1 M² de construcción adicional a la altura básica, sin sobrepasar la altura máxima permitida.

Los usos institucionales podrán acceder a la altura que requieran sin necesidad de cumplir con la compensación, siempre y cuando no mezclen usos, caso en el cual deberán compensar el equivalente de los metros cuadrados que se requieran para el desarrollo de los otros usos.

Esta compensación se podrá dejar en el mismo proyecto, trasladarse a otras zonas de la ciudad en las mismas condiciones que el traslado en tratamiento de desarrollo o pagar en dinero al fondo de compensación de espacio público, bajo las mismas condiciones establecidas para el tratamiento de desarrollo.



2.8.7.3. NORMAS DE EDIFICABILIDAD APLICABLES AL CENTRO TRADICIONAL

Al centro tradicional se le aplicarán las siguientes normas de edificabilidad y volumetría:

a. Normas de ocupación.

- Patios. El tamaño de los patios se relaciona con la altura de las edificaciones. El tamaño mínimo de los patios es de 9 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 laterales: 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.

- b. **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.

- Índice de Construcción: El índice máximo de construcción es 5,0 del área útil de predio.
- Altura: Seis pisos. La altura máxima considerada entre niveles de entrepiso es de 3.50 m.

En caso de llegarse a declarar un BIC nacional o municipal en cualquiera de los 3 niveles en el centro tradicional a estos inmuebles se les asignará el tratamiento de conservación en los términos del presente plan y en el acto administrativo de declaratoria se podrá limitar a la edificabilidad de los inmuebles colindantes.

2.8.7.4. SERVICIOS PÚBLICOS EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

Teniendo en cuenta que la capacidad del Municipio en materia de servicios públicos de acueducto y alcantarillado está dada para la altura básica, para los nuevos proyectos en tratamiento de consolidación o renovación urbana de reactivación, el propietario que opte por acceder a la altura adicional deberá realizar un aporte para la inversión en ampliación de redes de servicios públicos, en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en la ciudad. Esta obligación será reglamentada por el Alcalde en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigor del presente POT.

Mientras se reglamenta esta obligación, se podrán expedir licencias con la edificabilidad máxima sin que se deba cumplir esta obligación y siempre y cuando se cuente con la disponibilidad de servicios para la edificabilidad adicional.

2.8.7.5. RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES.

En el tratamiento de consolidación sólo se podrán reconocer edificaciones que hayan sido realizadas antes de la entrada en vigencia del presente plan y mientras cumplan las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015, los actos de reconocimiento de edificaciones, no tendrán que cumplir con las normas de volumetría y ocupación siempre y cuando no afecten el espacio público y se apruebe su reconocimiento en el término no superior a tres (3) años de entrada en vigencia del presente plan. Si se supera la altura básica se podrán reconocer siempre y cuando se cumpla con la compensación de espacio público.

Para el reconocimiento de edificaciones existentes en este tratamiento urbanístico, se exigirá cuota de estacionamientos. De no ser posible cumplirse con esta obligación en el mismo predio se podrán pagar al fondo compensatorio de movilidad y estacionamientos de que trata el presente plan.





No obstante, en el caso que los usos sean diferentes a viviendas, se deberán cumplir con los usos permitidos, en caso contrario se reconocerá la edificación, pero no el uso desarrollado.

Si el reconocimiento es de edificaciones construidas posterior a la entrada en vigor del presente plan y en zonas a las cuales se les asignó el tratamiento de consolidación, estas deberán cumplir con la totalidad de las normas urbanísticas asignadas al presente tratamiento urbanístico.

Si para edificaciones ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan, no se obtiene la aprobación del reconocimiento en el plazo establecido en el presente plan, para dicho reconocimiento se deberá cumplir con la totalidad de las normas urbanísticas del tratamiento urbanístico.

2.8.8. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

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.

2.8.8.1. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Las normas urbanísticas de edificabilidad y volumetría para edificaciones nuevas o ampliaciones de las edificaciones existentes en el tratamiento de mejoramiento integral son las siguientes:

- a. Índice máximo de ocupación. El índice máximo de ocupación es 0,8 de área útil de predio.
- b. Antejardín. No se exige.
- c. Altura máxima: 4 pisos
- d. Patios. El tamaño mínimo de los patios es de 6 m² con un lado mínimo de 2,0 m.
- e. Aislamientos laterales. No se exige.
- f. Aislamientos posteriores. No se exige.
- g. Semisótano: Se permite con una altura máxima de 1,50 m sobre el nivel máximo de rasante del frente del predio.
- h. Escaleras: El ancho mínimo de escaleras principales o comunales es de 1,00 m.

2.8.8.2. NORMAS URBANÍSTICAS EN LEGALIZACIONES

Conforme con lo establecido por la Ley 388 de 1997 en el numeral 2.7 del artículo 15, en la resolución de legalización de asentamientos de origen informal, se establecerán las





normas urbanísticas teniendo en cuenta la viabilidad de reconocimiento de construcciones y los estudios técnicos que se realicen.

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 el 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 en zonas de amenaza o riesgo no mitigable.

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.

2.8.9. NORMAS GENERALES PARA TODOS LOS TRATAMIENTOS.

Cuando se presente un englobe de predios las normas urbanísticas en cuanto a usos y edificabilidad serán las establecidas para cada predio; no se exigirán aislamientos laterales entre las edificaciones de predios englobados

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:

- a. Para proyectos VIS o VIP: 10,0 m2 por cada 80,0 m2 de construcción en el uso.
- b. Para proyectos de vivienda no VIS o VIP: 15,0 m2 por cada 80,0 m2 de construcción en el uso.
- c. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: 10,0 m2 por cada 120,0 m2 de construcción en el uso.
- d. En los proyectos con uso institucional no se requiere equipamiento comunal privado
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.

2.8.9.1. ESTACIONAMIENTO 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 son las siguientes:

Tabla 37. Dimensiones Mínimas de Plazas de Estacionamiento

TIPO DE PLAZA	FRENTE	FONDO	OBSERVACIÓN TÉCNICA
Automóviles, camperos, camionetas	2,50	5,00	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	5,00	No se permiten servidumbres y deben localizarse en el nivel de acceso a la zona de estacionamiento.
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.





TIPO DE PLAZA	FRENTE	FONDO	OBSERVACIÓN TÉCNICA
			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

Fuente. Municipio de Soacha

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.



2.8.9.2. EXIGENCIA DE CUOTAS DE ESTACIONAMIENTO POR USO.

Para el desarrollo de cualquier uso en el municipio de Soacha se exigirá una cuota mínima de estacionamientos que es la siguiente:

Tabla 38. Exigencia de Estacionamientos por Uso

USO	NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS. PRIVADOS	NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES	CONDICIONES
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.		





USO	NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS. PRIVADOS	NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES	CONDICIONES
Vivienda no protegida.	1/cada 3 viviendas.		
Usos dotacionales.	1/cada 500 m2 de área neta del uso. Descargue: 2 plazas/cada 5.000 m2.	No se exige.	Dada la naturaleza de los usos dotacionales para la inclusión, protección, igualdad y equidad social y el carácter público de su función, no se exigen estacionamientos de visitantes.
Comercio.	No se exige. Descargue: 2 plazas/cada 5.000 m2.	1/cada 120 m2 de área neta del uso.	En el caso de estacionamientos de visitantes, se debe prever un mínimo de un estacionamiento cada 20, para personas con movilidad reducida.
Servicios.	1/cada 120 m2 de área neta del uso. Descargue: 2 plazas/cada 5.000 m2.	1/cada 120 m2 de área neta del uso.	

Fuente. Municipio de Soacha

El tamaño mínimo de los cupos de estacionamientos teniendo en cuenta la clase de vehículos y son condiciones técnicas son las siguientes:

Tabla 39. Tamaño mínimo de Cupos de Estacionamiento

TIPO DE PLAZA	FRENTE (M)	FONDO (M)	CONDICIONES TÉCNICAS
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.





TIPO DE PLAZA	FRENTE (M)	FONDO (M)	CONDICIONES TÉCNICAS
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.

Fuente. Municipio de Soacha

2.9. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y RÉGIMEN DE USOS EN SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA.

Se presentan a continuación las áreas de actividad y el régimen de usos propuesto para el suelo urbano y de expansión urbana:



215

2.9.1. ÁREAS DE ACTIVIDAD

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 resultantes 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 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.

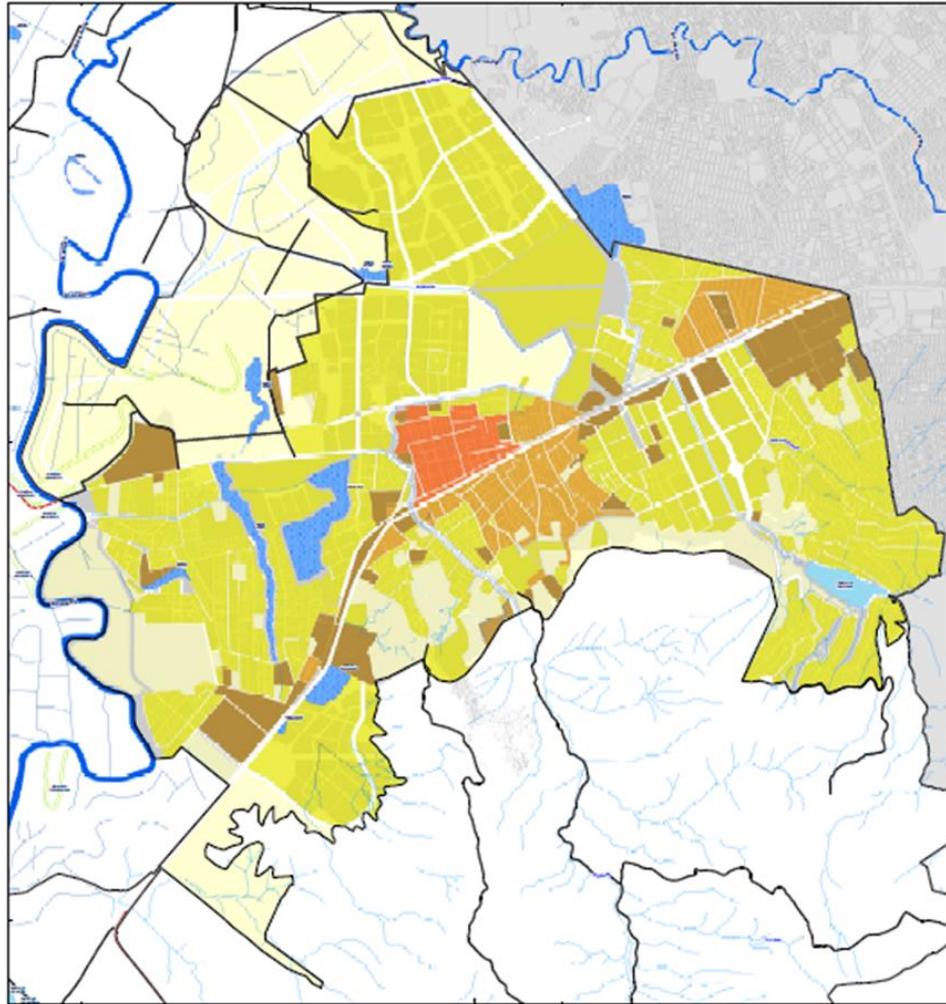


Figura 32. Tejidos urbanos.

Fuente. Secretaría de Planeación.

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.

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.

- a. **Tejido residencial:** corresponde a las zonas urbanas dedicadas a la vivienda como actividad principal, 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.
- b. **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. 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.
- c. **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. Este 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. Este tejido 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.
- d. **Tejido especializado:** corresponde a las áreas urbanas en donde los usos especializados, tales como, el industrial, el minero y el institucional, entre otros, 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 localizados sobre la Autopista Sur, en el emplazamiento de Indumil y en algunos bordes mineros del borde sur del suelo urbano.

La conformación de la estructura urbana por los cuatro tipos de tejidos urbanos muestra una estructura mono céntrica en torno del corredor de la Autopista Sur, acentuada en el punto medio, en el centro tradicional y en su espejo en la comuna 6 San Humberto y con cierta tendencia al crecimiento en torno del urbanismo de Terreros, en la comuna 5 San Mateo. Es una tendencia relacionada con la localización y consolidación de Ciudadela Sucre, del macroproyecto de Ciudad Verde y del mismo urbanismo de Terreros.

De acuerdo con las políticas de ocupación de los suelos urbanos y de expansión urbana 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.

La reglamentación de actividades y usos del suelo, se determina a partir de la definición de áreas de actividad, entiendo estas como cada una de las zonas en que se subdividen los suelos urbanos y de expansión urbana, de acuerdo con la especialización de las actividades y en concordancia con la estructura urbana. Se clasifican cuatro áreas de actividad:

- a. Área de actividad residencial
- b. Áreas de actividad mixta
- c. Área de actividad central o múltiple
- d. Áreas de actividad industrial y logística



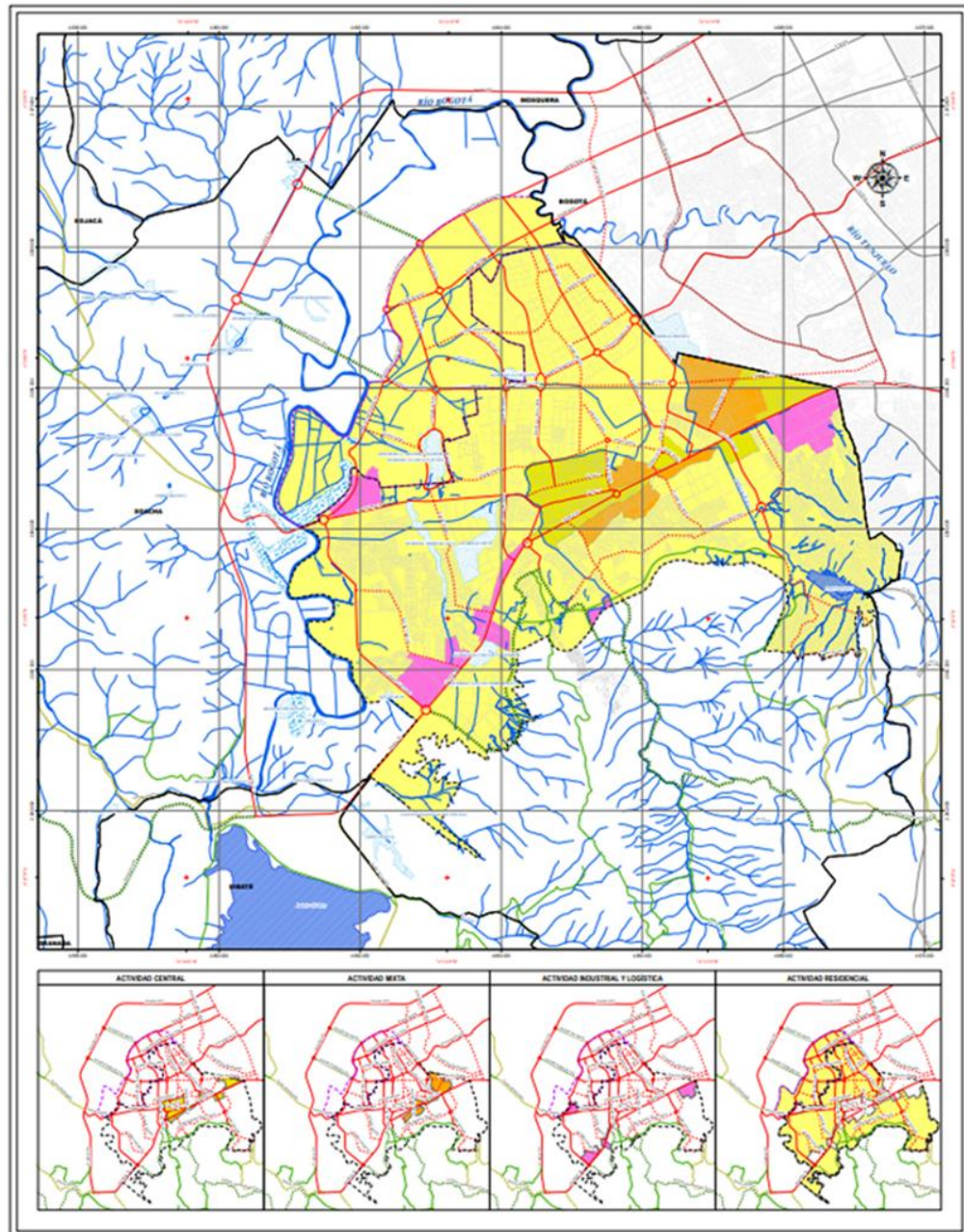


Figura 33. Áreas de Actividad Urbana. -Cartografía. Mapa FU14-

Fuente. Secretaría de Planeación.



2.9.1.1. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

Corresponde a las áreas de suelo urbano y de expansión urbana donde el uso predominante es la vivienda, permitiéndose como usos complementarios usos





dotacionales y comercios y servicios que favorezcan el adecuado funcionamiento de las áreas residenciales.

2.9.1.2. AREA DE ACTIVIDAD MIXTA

Corresponde a las áreas de suelo urbano y de expansión urbana donde se genera mezcla del uso de vivienda con usos dotacionales, comerciales y de servicios de diferentes escalas, garantizando que se mitiguen los impactos generados en el desarrollo de los diferentes usos.

2.9.1.3. ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL O MÚLTIPLE

Corresponde a las áreas del suelo urbano y de expansión urbana donde se promueve la localización de las actividades económicas en sus diferentes escalas que permitan garantizar la dinámica productiva del municipio de manera armónica con la vivienda.

2.9.1.4. ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA.

Es aquella que agrupa los usos industriales y de logística o transformación posindustrial, en todas las formas de producción.

2.9.2. USOS DEL SUELO

En concordancia con el modelo de ocupación del territorio, la estructura urbana de Soacha propende por una ciudad inteligente, compacta y sostenible soportada en un conjunto de sistemas estructurantes que permiten la gradualidad de funcionamiento de las lógicas de escala, regional, urbana, zonal y local y la localización equilibrada de los usos del suelo según las áreas de actividad. La reglamentación de los usos del suelo se articula con la estructura urbana a través de los siguientes lineamientos:

- a. El uso residencial se permite en todo el ámbito urbano, excepto en las zonas de actividad industrial.
- b. Los usos dotacionales se permiten en todas las áreas de actividad, excepto en las zonas de actividad industrial en las cuales se permiten solamente y de manera condicionada los usos dotación de seguridad, atención a emergencias y educativos asociados a las actividades industriales, con el fin de garantizar una mayor distribución y un equilibrio territorial de los equipamientos colectivos.
- c. Los usos de comercio y servicios, de escala zonal y local se permiten en todas las áreas de actividad. La localización de aquellos de escala regional y urbana se promueven en los corredores viales de malla vial arterial (Autopista Sur, avenidas Ciudad de Cali y Terreros); a partir de las condiciones de localización y cumplimiento de acciones de mitigación.





- d. Los usos industriales, asociados al área de actividad industrial y de logística, se permiten en la zona de Cazucá, ubicada al noreste del corredor vial de la Autopista Sur; y en la zona de Santa Ana, ubicada al suroeste del corredor vial de la Autopista Sur.

De manera complementaria a los anteriores lineamientos, y teniendo en cuenta el carácter de determinante de ordenamiento y de norma de superior jerarquía, en la norma de usos del suelo se aclara que en los bienes inmuebles de interés cultural se permiten los usos que se determinen por parte de la autoridad de Patrimonio que haya realizado la declaratoria, con el fin que los usos que se desarrollen en estos inmuebles estén acordes con los valores patrimoniales del bien.

2.9.2.1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

La reglamentación de los usos del suelo en el presente POT parte del principio de la simplificación normativa para lograr una fácil y mejor comprensión por parte de la ciudadanía, a la vez que permita al Municipio ejercer un control urbano de una manera más efectiva. De igual manera, la norma busca ser concordante con las realidades y tendencias que se presentan en las dinámicas constantes de las actividades productivas en el Municipio relacionadas principalmente, con los tejidos identificados y descritos anteriormente.

En orden con lo mencionado anteriormente, no se realiza una lista detallada de usos del suelo y se agrupan teniendo en cuenta sus funciones de: hábitat, servicio, dinámica económica y de producción, con la siguiente clasificación:

- a. Residencial
- b. Comercio y Servicios
- c. Industrial
- d. Dotacional

2.9.2.1.1. RESIDENCIAL.

Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares – trifamiliares, multifamiliar o de complejos habitacionales. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas. Es aquel destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas. El uso residencial se clasifica en las siguientes tipologías:

- a. **Vivienda unifamiliar.** Corresponde a viviendas urbanas desarrolladas en predios amanzanados independientes, ocupadas por uno grupo familiar. Pueden incluir locales comerciales complementarios que no superen un 10% del área construida total.





- b. **Vivienda bifamiliar - Trifamiliar.** Corresponde a viviendas urbanas desarrolladas en predios amanzanados independientes, ocupadas por dos o tres grupos familiares. Pueden incluir locales comerciales complementarios que no superen un 10% del área construida total.
- c. **Vivienda multifamiliar.** Corresponde a viviendas urbanas desarrolladas en predios amanzanados o en conjuntos residenciales, ocupadas por más de tres grupos familiares. Pueden incluir locales comerciales complementarios en los dos primeros pisos.
- d. **Complejos urbanos con componentes residenciales.** Corresponden a edificaciones o conjuntos arquitectónicos urbanos conformados por viviendas y usos comerciales, de servicios y oficinas y turísticos.

2.9.2.1.2. COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Es aquel que se desarrolla en espacios independientes o agrupados donde se realizan transacciones económicas o prestan servicios especializados al público comprador o consumidor, o al cual se presta un servicio. El uso comercial y de servicios se clasifica en las siguientes tipologías:

- a. **Comercio y Servicios Básicos.** Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, que complementan las necesidades cotidianas de los habitantes y visitantes y que no generan mayores impactos urbanísticos o ambientales. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, gimnasios, restaurantes, de entretenimiento, juegos de habilidad y destreza, venta de chance y lotería y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micro movilidad, y venta de licor sin consumo, siempre y cuando no superen los 6.000 m² de área construida. De igual modo las áreas de comercio y servicios básicos se tipifican según su área construida así:
 - Comercio y Servicios Básicos de escala Local. Las edificaciones que se destinen a estos usos con área construida menor o igual a 300 m² de área construida.
 - Comercio y Servicios Básicos de escala Zonal. Las edificaciones que se destinen a estos usos con área construida entre 301 y hasta 2000 m².
 - Comercio y Servicios Básicos de escala Urbana. Las edificaciones que se destinen a estos usos con área construida entre 2.000 m² y hasta 6.000 m².
 - Comercio y Servicios Básicos de escala Regional. Las edificaciones que se destinen a estos usos con área construida de 6.000 m² en adelante.
- b. **Grandes superficies comerciales y/o de servicios.** Corresponden a los locales o conjuntos de locales con o sin propiedad horizontal, cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios de cualquier tipología, a excepción de los servicios de alto impacto, que se desarrollan en edificaciones de





área construida mayor 8.001 m² y que por tanto generan mayores impactos urbanísticos y/ o ambientales

- Grandes Superficies Comerciales y/o de Servicios. de escala Urbana. Las edificaciones que se destinen a estos usos con área construida entre 8.001 m² y hasta 15.000 m².
- Grandes Superficies Comerciales y/o de Servicios. de escala Regional. Las edificaciones que se destinen a estos usos con área construida mayor a 15.001 m².

c. **Comercio de productos al por mayor y de comercio cualificado.**

Corresponden a las actividades de intercambio de bienes que se venden al por mayor o de bienes que no se encuentren catalogados como comercio de vehículos o comercio básico.

- Comercio de productos al por mayor y de comercio cualificado local. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida menor o igual a 500 m² de área construida.
- Comercio de productos al por mayor y de comercio cualificado Zonal. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 501 y hasta 4.000 m².
- Comercio De Productos Al Por Mayor Y De Comercio Cualificado Urbano. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 4.001 m² y 8.000 m².
- Comercio de productos al por mayor y de comercio cualificado regional. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida mayor a 8.001 m².

d. **Servicios turísticos y de Hospedaje.** Corresponden a los establecimientos comerciales de alojamiento no permanente en hoteles u hospedajes, inscritos en el Registro Nacional de Turismo. Las áreas para servicios de hospedaje se tipifican según su área construida así:

- Servicios Turístico y de Hospedaje Local. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida menor o igual a 500 m² de área construida.
- Servicios Turístico y de Hospedaje Zonal. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 501 y hasta 4.000 m².
- Servicios Turísticos y de Hospedaje Urbano. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 4.001 m² y 8.000 m².
- Servicios Turístico y de Hospedaje Regional. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida mayor a 8.001 m².

e. **Servicios de Oficinas.** Comprenden a los establecimientos públicos o privados donde son ejercidas principalmente actividades empresariales como dirección, gestión, estudios, diseños, informática, investigación y desarrollo, así como servicios profesionales, especializados, técnicos y/o administrativos. Las áreas para servicios de oficinas se tipifican según su área construida así:





- Servicios de Oficinas Local. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida menor o igual a 500 m² de área construida.
 - Servicios de Oficinas Zonal. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 501 y hasta 4.000 m².
 - Servicios de Oficinas Urbana. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 4.001 m² y 8.000 m².
 - Servicios de Oficinas Regional. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida mayor a 8.001 m².
- f. **Comercio y Servicios Vehiculares.** Corresponden a los establecimientos cuya actividad principal es la venta de bienes y prestación de servicios relacionados con los vehículos automotores y a la maquinaria. Las áreas para servicios vehiculares se tipifican según su área construida así:
- Servicios Vehiculares Local. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida menor o igual a 500 m² de área construida.
 - Servicios Vehiculares Zonal. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 501 y hasta 4.000 m².
 - Servicios Vehiculares Urbana. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 4.001 m² hasta 8.000 m².
 - Servicios Vehiculares Regional. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida mayor a 8.001 m².
- g. **Servicios Especiales.** Corresponden a los establecimientos cuya actividad principal está destinada a público adulto, caracterizados principalmente por cualquiera de estas actividades:
- El expendio de bebidas embriagantes para el consumo dentro del establecimiento.
 - El servicio de estancia por horas en residencias o moteles (no inscritos en el Registro Nacional de Turismo).
 - La prestación de servicios donde se ejecuten música o ruidos que puedan afectar la tranquilidad.
 - Actividades relacionadas con casino o juegos de azar.

Las áreas para servicios especiales se tipifican según su área construida así:

- Servicios Especiales local. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida menor o igual a 500 m² de área construida.
 - Servicios Especiales zonal. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 501 y hasta 4.000 m².
 - Servicios Especiales Urbano. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida mayor a 4.001 m² y hasta 8.000 m²
- h. Servicios de Alto Impacto. De conformidad con el artículo 2.2.1.1 del decreto 1077 de 2015, corresponden aquellos referidos a la prostitución y actividades afines. Son aquellos que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o





establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten y no podrán superar nunca el área construida de 4.000 m²:

- i. Servicios Logísticos. Corresponden a los establecimientos destinados al almacenamiento, bodegaje, clasificación, limpieza y/o distribución de carga y/o mercancía. Incluye las bodegas privadas de reciclaje no afectas al servicio público de aseo, en centros de acopio básico (separación, clasificación, embalaje, almacenamiento temporal y/o comercialización), así como aquellas en las que se adelanten procesos de pre-transformación. Las áreas para servicios logísticos se tipifican según su área construida así:
 - Servicios Logísticos Local. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida menor o igual a 500 m² de área construida.
 - Servicios Logísticos Zonal. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 501 y hasta 4.000 m².
 - Servicios Logísticos Urbana. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 4.001 m² hasta 8.000 m².
 - Servicios Logísticos Regional. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida mayor a 8.001 m².

2.9.2.1.3. INDUSTRIA

El uso industrial es aquel que tiene por finalidad llevar a cabo actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento y/o manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

Los usos industriales y de logística o transformación posindustrial se clasifican en tres categorías de impacto ambiental en el entorno. Esta clasificación tiene en cuenta tres criterios de impacto de cada uno de los usos industriales: el productivo, el urbanístico y el ambiental y sanitario

Los usos industriales se clasifican de acuerdo con su impacto ambiental y urbanístico de la siguiente manera:

- a. **Industria Artesanal.** Corresponde a las actividades creativas de producción de objetos, realizadas con predominio manual y auxiliadas en algunos casos con maquinarias simples, obteniendo un resultado final individualizado, determinado por los patrones culturales, el medio ambiente y su desarrollo histórico. Se caracterizan porque su producción genera bajo impacto ambiental, y el puntaje de calificación debe ser de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el artículo de "Calificación de usos industriales". La implantación de este uso debe cumplir los requisitos de la industria liviana, y ser objeto de la respectiva auto declaración por parte del interesado ante las autoridades ambientales y sanitarias. La industria artesanal se tipifica según su área construida así:





- Industria artesanal Tipo 1. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida menor o igual a 500 m² de área construida.
 - Industria artesanal Tipo 2. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 501 y hasta 4.000 m².
 - Industria artesanal Tipo 3. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida mayor a 4.000 m².
- b. **Industria de bajo impacto ambiental y urbanístico.** Tipo de industria que desarrolla actividades que generan nulo o bajo impacto ambiental y/o a la salud pública. Esta industria corresponde al puntaje menor o igual a 2, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios, operativos y urbanísticos. La industria de bajo impacto ambiental y urbanístico se tipifica según su área construida así:
- Industria de bajo impacto ambiental y urbanístico Tipo 1. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida menor o igual a 500 m² de área construida.
 - Industria de bajo impacto ambiental y urbanístico Tipo 2. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 501 y hasta 4.000 m².
 - Industria de bajo impacto ambiental y urbanístico Tipo 3. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida mayor a 4.000 m².
- c. **Industria de mediano impacto ambiental y urbanístico.** Tipo de industria que desarrolla actividades que generan un mediano impacto ambiental y/o a la salud pública. Esta industria corresponde al puntaje entre 3 y 5, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales sanitarios, operativos y urbanísticos. La industria artesanal se tipifica según su área construida así:
- Industria de mediano impacto ambiental y urbanístico Tipo 1. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida menor o igual a 500 m² de área construida.
 - Industria de mediano impacto ambiental y urbanístico Tipo 2. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 501 y hasta 4.000 m².
 - Industria de mediano impacto ambiental y urbanístico Tipo 3. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida mayor a 4.000 m².
- d. **Industria de alto impacto ambiental y urbanístico.** Tipo de industria que desarrolla actividades susceptibles de generar un alto impacto ambiental y/o a la salud pública. Esta industria corresponde al puntaje mayor o igual a 6, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios, operativos y urbanísticos. La industria de alto impacto ambiental y urbanístico se tipifica según su área construida así:





- Industria de alto impacto ambiental y urbanístico Tipo 1. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida menor o igual a 500 m² de área construida.
- Industria de alto impacto ambiental y urbanístico Tipo 2. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida entre 501 y hasta 4.000 m².
- Industria de alto impacto ambiental y urbanístico Tipo 3. Las edificaciones que se destinen a este uso con área construida mayor a 4.000 m².

2.9.2.1.3.1. PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

Con el fin de clasificar las actividades industriales de acuerdo con su impacto ambiental y urbanístico, se identifican y califican los criterios ambientales, sanitarios y operativos de la siguiente forma:

a. Criterios Ambientales.

Criterios Ambientales	
Efluentes Líquidos	Puntaje
No es generador de vertimientos con sustancias de interés sanitario, conforme con lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 y normas que la sustituyan o complementen. No genera vertimientos de interés sanitario de la Resolución 631 de 2015 o norma que la modifique o sustituya	0
Es generador de vertimientos con sustancias de interés sanitario, conforme a lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 y normas que la sustituyan o complementen. Genera vertimientos de interés sanitario, debe cumplir con la Resolución 631 de 2015 o norma que la modifique o sustituya.	1
Es generador de vertimientos con sustancias de interés sanitario, conforme a lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 y normas que la sustituyan o complementen, y es objeto de permiso de vertimientos. Genera vertimientos de interés sanitario, debe cumplir con la Resolución 631 de 2015 o normas que la sustituyan o complementen, y requiere permiso de vertimientos	2
Nota: En caso de presentar más de una sustancia de interés sanitario el valor corresponderá al puntaje más alto	
Residuos Peligrosos	Puntaje
Es Micro generador de residuos peligrosos (Menor a 100 kg/mes calendario) incluidos en las corrientes descritas en los anexos del Decreto Nacional 4741 de 2005 o la norma que la modifique o sustituya	0
Es Mediano generador (entre 100 y menor a 1.000 kilogramos mensuales) de residuos peligrosos descritos en los anexos del Decreto Nacional 4741 de 2005 o la norma que la modifique o sustituya.	1
Es Gran generador (igual o mayor a 1.000 kilogramos mensuales) de cualquier corriente de residuos peligrosos presentados en el Decreto Nacional 4741 de 2005. o la norma que la modifique o sustituya.	2
Presión Sonora	Puntaje
Trabajo únicamente en horario diurno y genera máximo 55 decibeles. Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles DB(A) de acuerdo con el Artículo 9°. Estándares máximos permisibles de emisión de ruido,	0





Criterios Ambientales	
de la resolución 627 del 2006 y el Decreto 1076 del 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.	
Se encuentra dentro de los niveles Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles DB(A) de acuerdo con el Artículo 9°. Estándares máximos permisibles de emisión de ruido, de la resolución 627 del 2006 y el Decreto 1076 del 2015 o la norma que lo modifique o sustituya. Trabajo en horario diurno 70 db y nocturno hasta 60 decibeles	2
Emisiones Atmosféricas por Fuentes Fijas	Puntaje
Genera emisiones que no requieren estudio ni permiso pero que necesitan dispersión de manera adecuada. Según Reglamentación Min Ambiente Decreto 948 de 1995 y Resolución 619 de 1997, o la norma que lo modifique o sustituya	0
Genera emisiones que requieren estudio y/o se encuentra en la clasificación de la Resolución 619 de 1997, pero no requieren permiso. Sin embargo, necesitan dispersión de manera adecuada. Según Reglamentación Min Ambiente Decreto 948 de 1995 y Resolución 619 de 1997, o la norma que lo modifique o sustituya.	1
Genera emisiones que requieren de estudio y permiso de emisiones. Según Reglamentación Min Ambiente Decreto 948 de 1995 y Resolución 619 de 1997, o la norma que lo modifique o sustituya	2
Emisiones Atmosféricas por Olores	Puntaje
Genera olores susceptibles de mitigar con sistemas de control, o no se encuentran dentro de las actividades, o no producen sustancias generadoras de olores ofensivos descritas en la Resolución Min Ambiente 1541 de 2013, o la norma que la modifique o sustituya	0
Emiten sustancias generadoras de olores ofensivos y se encuentran dentro de las actividades descritas en la Resolución Min Ambiente 1541 de 2013 o la norma que la modifique o sustituya	2
Gestión Ambiental	Puntaje
Contar con certificación ambiental ISO 14001 (Norma Técnica Colombiana NTC-ISO 14001, "Sistema de gestión Ambiental. Requisitos con orientación para su uso")	-1



Para determinar si la industria es de bajo, medio o alto impacto se totalizarán las puntuaciones asignadas a cada uno de los parámetros definidos para el criterio ambiental; acorde a los resultados, se definen los siguientes rangos:

Tabla 40. Clasificación de la industria en bajo, medio y alto impacto según criterios ambientales

Rangos para la Clasificación de la Industria – Criterios Ambientales	
Impacto	Rangos
Bajo Impacto	0 a 2
Mediano Impacto	2,001 a 6
Alto Impacto	6,001 a 10

Fuente: Municipio de Soacha

b. Criterios Sanitarios.

Criterios Sanitarios	
Manipulación de Sustancias Peligrosas	Puntaje
No almacena, importa, utiliza, obtiene en procesos intermedios, vende o cede a título gratuito una, algunas o todas las sustancias peligrosas presentes en el Anexo 1 de	0





Criterios Sanitarios	
la Directiva Seveso III, o que lo hagan en cantidad menor o igual al valor mínimo consignado en la columna 2 del anexo mencionado.	
Almacenan, importan, utilizan, obtienen en procesos intermedios, venden o ceden a título gratuito al menos una de las sustancias peligrosas presentes en el Anexo 1 de la Directiva Seveso III, en cantidad mayor al valor mínimo (columna 2) y menor al valor umbral (columna 3) del anexo mencionado	1
Almacenan, importan, utilizan, obtiene en procesos intermedios, venden o ceden a título gratuito al menos una de las sustancias peligrosas presentes en el Anexo 1 de la Directiva Seveso III, en cantidad igual o mayor al valor umbral (columna 3) del anexo mencionado y/o almacena dichas sustancias peligrosas (insumos) en tanques subterráneos.	2
Nota: Para el cálculo de este aspecto es necesario tener en cuenta la suma de todas las sustancias peligrosas requeridas por el uso industrial, cuando se tienen varias con el mismo ingrediente activo, o de la misma peligrosidad, la cantidad de sustancia empleada para determinar la valoración debe ser la máxima almacenada o manipulada en cualquier momento. Para efectos de la presente clasificación, entiéndase como indicadores base de clasificación de uso industrial por almacenamiento de sustancias peligrosas a la cantidad en kilogramos, señalada en el Anexo 1 de la Directiva Seveso III, de las sustancias peligrosas que se almacenan o que hacen parte de un uso industrial dentro de un edificio. Con relación a los indicadores se tienen dos valores para la evaluación, los cuales se describen a continuación: • Valor Mínimo: Cantidad de sustancia peligrosa, establecida en kilogramos, cuyo uso menor o igual, dentro de los procesos de la industria, no confiere impacto en salud pública. • Valor Umbral: Cantidad de sustancia peligrosa establecida en kilogramos cuyo uso mayor o igual, dentro de los procesos de la industria, confiere un alto impacto en salud pública.	
Uso de Equipos a Presión	Puntaje
No usa calderas o usa calderas con potencia menor o igual a 50 kW, y que cumpla con alguna de las siguientes características: a. Presión de trabajo no superior a 200 kPa y volumen de agua no mayor a 50lt. b. Calderas eléctricas cuya presión de operación no sea mayor de 500 kPa y el volumen de agua no exceda los 50lt. c. Caldera que sea utilizada únicamente como calentador de agua y cuya presión de trabajo no sea superior a 50 kPa.	0
Usa calderas con potencia menor o igual a 1000 kW	1
Usa calderas con potencia mayor de 1000 kW, y/o Almacena combustibles derivados de hidrocarburos para el funcionamiento de las calderas de manera subterránea.	2
Nota: Si en el establecimiento se tienen varios dispositivos a presión se tendrá en cuenta el de mayor potencia.	



Para determinar si la industria es de bajo, medio o alto impacto se totalizarán las puntuaciones asignadas a cada uno de los parámetros definidos para el criterio sanitario; acorde a los resultados, se definen los siguientes rangos:

Tabla 41. Clasificación de la industria en bajo, medio y alto impacto según criterios sanitarios

Rangos para la Clasificación de la Industria – Criterios Sanitarios	
Impacto	Rangos
Bajo Impacto	0 a 1





Rangos para la Clasificación de la Industria – Criterios Sanitarios	
Impacto	Rangos
Mediano Impacto	1,001 a 2
Alto Impacto	2,001 a 4

Fuente: Municipio de Soacha

c. Criterios Operativos

Criterios Operativos	
Operación Logística	Puntaje
No usa, o usa un vehículo automotor rígido de máximo dos (2) ejes, para el desarrollo de su actividad.	0
Usa vehículo automotor rígido de tres (3) o cuatro (4) ejes, para el desarrollo de su actividad	1
Usa vehículo automotor con semirremolque, remolque o remolque balanceado, para el desarrollo de su actividad.	2
Horario de Operación	Puntaje
Sus actividades se desarrollan en horario diurno - Entre las 7:00 am y 9:00 pm	0
Sus actividades se desarrollan en horario extendido - Entre las 6:00 am y las 10:00 pm	1
Sus actividades se desarrollan en horario nocturno - Después de 10:00 pm y antes de 6:00 am.	2
Área Construida	Puntaje
El área construida de la edificación destinada al uso industrial es igual o menor a 100m ² .	0
El área construida de la edificación destinada al uso industrial es superior a 100m ² .	1



Para determinar si la industria es de bajo, medio o alto impacto se totalizarán las puntuaciones asignadas a cada uno de los parámetros definidos para el criterio operativo; acorde a los resultados, se definen los siguientes rangos:

Tabla 42. Clasificación de la industria en bajo, medio y alto impacto según criterios sanitarios

Rangos para la Clasificación de la Industria – Criterios Operativos	
Impacto	Rangos
Bajo Impacto	0 a 1
Mediano Impacto	1,001 a 2
Alto Impacto	2,001 a 4

Fuente: Municipio de Soacha

Para la determinación de la clasificación de la industria se tendrá en cuenta el mayor impacto ambiental y urbanístico de los tres criterios evaluados (ambiental, sanitario y operativo).





La clasificación de la industria según su impacto ambiental y urbanístico tendrá influencia en el proceso de licenciamiento y en los actos de reconocimiento de usos industriales; en este sentido se definen los siguientes condicionamientos:

- a. Previo a la solicitud de licenciamiento urbanístico o del acto de reconocimiento de cualquier industria en el Municipio, el interesado deberá auto declarar ante las autoridades ambientales y sanitarias la elección de cada uno de los aspectos relacionados con el ejercicio de la actividad industrial que se desea implantar o reconocer, así como el tipo de industria aplicable, conforme a lo definido en la clasificación industrial para los criterios ambiental, sanitario y operativo.
- b. En caso del reconocimiento de las industrias existentes, la auto declaración deberá contener las caracterizaciones por cada componente evaluado; y para la implantación de nueva industria se deberá describir la tecnología utilizada, procesos y las caracterizaciones presuntivas de cada componente evaluado.
- c. En caso que en la auto declaración el tipo de industria sea de bajo impacto no se requiere concepto previo al proceso de licenciamiento.
- d. En caso que en la auto declaración el tipo de industria sea de mediano y alto impacto se deberá obtener concepto previo de la Autoridad Ambiental y de la Secretaría de Ambiente del Municipio y cumplir con las acciones de control y mitigación que definan.
- e. Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la localización de la industria. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación de la actividad industrial, el propietario deberá informar a las respectivas autoridades (Autoridad Ambiental y Secretaría de Medio Ambiente), a efectos de validar el cumplimiento de la auto declaración. Pasado el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se entiende el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.



Las actividades relacionadas con tratamiento de residuos peligrosos, refinadores, curtiembres, plaguicidas y similares, así como los establecidos en el decreto 1076 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya, se considerará industria de alto impacto. En caso de que la Autoridad Ambiental regional o nacional indique actividades que se consideren como alto impacto, se tomarán como referencia.

2.9.2.1.4. DOTACIONAL

Es aquel que permite el desarrollo de las funciones sociales y de prestación de los servicios tendientes a asegurar el acceso a derechos fundamentales, sociales y





culturales, para el desarrollo individual y colectivo, el cual puede ser ofertado por el sector público y/o privado.

2.9.2.2. CATEGORÍAS DE USOS POR TIPOLOGÍAS Y ESCALAS

De conformidad con el principio de simplificación normativa y con el objetivo de garantizar una localización acorde con la vocación de las áreas de actividad, los usos de suelo que hacen parte del presente Plan, en cada uno de los grupos en que se categorizan las actividades, están clasificados por tipologías o escalas que implican diferentes impactos y requerimientos para su reglamentación.

- a. **Escala regional.** Esta escala se refiere a los usos que tienen una cobertura municipal y prestan servicios a otros municipios y en general a la región. Corresponden a los usos localizados en edificaciones del mayor rango de área construida según corresponda a industria, comercio y servicios, o dotacionales.
- b. **Escala urbana.** Esta escala se refiere a los usos que tienen una cobertura en los suelos urbano y de expansión urbana. Corresponden a los usos que se localizan en edificaciones de un rango de área construida alto según corresponda a industria, comercio y servicios, o dotacionales.
- c. **Escala zonal.** Se refiere a usos que generan mínimos impactos y/o que son de menor tamaño y que tienen una cobertura zonal o de comuna. Corresponden a los usos que se localizan en edificaciones de un rango de área construida medio según corresponda a industria, comercio y servicios, o dotacionales.
- d. **Escala local.** Esta escala se refiere a los usos que tienen una cobertura a nivel de barrio y en general usos que atienden las necesidades cotidianas de la ciudadanía. Corresponden a los usos que se localizan en edificaciones del menor rango de área construida según corresponda a industria, comercio y servicios, o dotacionales.



2.9.2.3. CATEGORIZACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Los usos del suelo urbanos y en suelo de expansión urbana se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación en cada sector normativo, según su interrelación dentro de cada una de las diferentes áreas de actividad en las siguientes categorías:

- a. **Uso Principal:** Uso deseable que coincide con la función específico de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
- b. **Uso Compatible o Complementario:** Es el conjunto de usos que complementan la actividad que se propone consolidar en la ciudad construida o desarrollar en las áreas urbanizables. Se puede proponer integral o parcialmente,





solamente en los predios de la zona indicados para ello, tiene relación directa con el uso principal.

- c. **Uso Condicionado o Restringido:** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
- d. **Uso Prohibido:** Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social. Cuando un uso no haya sido permitido en el área de actividad como principal, compatible o complementario, condicionado o restringido se entenderá prohibido.

2.9.2.4. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD

En el municipio de Soacha, La clasificación de usos del suelo por grupo de actividades y escalas es la siguiente:

Tabla 43. Clasificación de usos para el área de actividad residencial

Residencial				
Tipología	Áreas de Actividad			
	Residencial	Mixta	Central o múltiple	Industrial y Logística
Unifamiliar	P	P	CC	X
Bifamiliar-Trifamiliar	P	P	CC	X
Multifamiliar	P	P	CC	X
Complejos Hab.	P	P	CC	X

P: Principal, CC: Compatible o Complementario, CR: Condicionado o Restringido, X: Prohibido

Fuente: Municipio de Soacha

Tabla 44. Clasificación de usos para el área de actividad comercio y servicios

Comercio y Servicios					
Usos		Áreas de Actividad			
		Residencial	Mixta	Central o múltiple	Industrial y Logística
Comercio y Servicios Básicos	Local	CC	CC	CC	CC
	Zonal	CR MU1 C2	CR C2	CR C2	CR C2
	Urbano	CR MU1 MU2 C1	CR MU1 MU2 C1	CR MU1 MU2 C1	CR MU1 MU2 C1
Comercio al por mayor y cualificado	Local	CC	CC	CC	CC
	Zonal	X	CR C2	CR C2	CR C2
	Urbano	X	CR MU1 MU2 C1	CR MU1 MU2 C1	CR MU1 MU2 C1





Comercio y Servicios					
Usos		Áreas de Actividad			
		Residencial	Mixta	Central o múltiple	Industrial y Logística
Grandes superficies comerciales y de servicios	Urbano	X	CR	P	CR
	regional	X	X	P	CR
Servicios Turísticos y de Hospedaje	Local	CC	P	P	X
	Zonal	CR MU1 C2	CR C2	CR C2	X
	Urbano	X	CR MU1 C1	CR MU1 C1	X
	Regional	X	CR MU1 C1	CR MU1 C1	X
Servicios de Oficinas		CC	P	P	CC
		CR MU1 C2	CR C2	CR C2	CR C2
		X	CR MU1 C1	CR MU1 C1	CR MU1 C1
		X	CR MU1 C1	CR MU1 C1	CR MU1 C1
Comercio y Servicios Vehiculares	Local	CR MU2 MA2 MA3 MA4 MA6 MA7 C2 C3	P MA2 MA4 MA6 C2 C3	P MA1 MA4 MA6 C2 C3	CC MA1 MA4 MA5 MA6 C2 C3
	Zonal	CR MU2 MA2 MA3 MA4 MA6 MA7 C2 C3	CR MU2 MA2 MA4 MA6 C2 C3	CR MU2 MA1 MA4 MA6 C2 C3	CR MU2 MA1 MA4 MA5 MA6 C2 C3
	Urbano	X	CR MU2 MU3 MA2 MA4 MA5 MA6 C1	CR MU2 MU3 MA1 MA4 MA5 MA6 C1	CR MU2 MU3 MA1 MA4 MA5 MA6 C1
	Regional	X	X	CR MU2 MU3 MA2 MA4 MA5 MA6 C1	CR MU2 MU3 MA1 MA4 MA5 MA6 C1
Servicios Especiales	Local	CR MU1 MA2 MA3 MA4 MA6 MA7 C4 C5	CR MU1 MA2 MA6 MA7 C4	CR MU1 MA1 MA6 MA7 C4	CR MU1 MA1 MA6 MA7 C4
	Zonal	X	CR MU1 MA2 MA6 MA7 C2 C4	CR MU1 MA1 MA6 MA7 C2 C4	CR MU1 MA1 MA3 MA6 MA7 C2 C4
	Urbano	X	CR MU1 MA2 MA6 MA7 C1	CR MU1 MA1 MA6	CR MU1 MA1 MA3
Servicios de Alto Impacto			CR MU1 MU2 MA2 C1 C4 C6	CR MU1 MU2 MA1 C1 C4 C6	X
Servicios Logísticos	Local	CR MU2 C2 C8	CR MU2 MU3 C2 C8	CR MU2 MU3 C2 C8	CR MU2 MU3 C2
	Zonal	CR MU2 MU3 C2 C8	CR MU2 MU3 C2 C8	CR MU2 MU3 C2 C8	CR MU2 MU3 C2 C8
	Urbano	X	CR MU2 MU3 C1 C8	CR MU2 MU3 C1 C8	CR MU2 MU3 C1 C7 C8
	Regional	X	CR MU2 MU3 C1 C8	CR MU2 MU3 C1 C8	CR MU2 MU3 C1 C7 C8
P: Principal, CC: Compatible o Complementario, CR: Condicionado o Restringido, X: Prohibido					
Mitigación Ambiental:		Mitigación Urbana:			
MA1: Control de ruido		MU1: Zonas de transición			





Comercio y Servicios				
Usos	Áreas de Actividad			
	Residencial	Mixta	Central o múltiple	Industrial y Logística
MA2: Insonorización interior MA3: Aislamiento de la actividad MA4: Áreas de amortiguamiento MA5: Aislamiento de la actividad MA6: Control de olores MA7: Adecuada localización del uso	MU2: Operación completa en el interior MU3: Requiere estudio de movilidad			
Condiciones				
C1	Solo se permite sobre vías de perfil construido mayor a 25 m.			
C2	Solo se permite con frente a elementos de la Malla Vial Arterial, Intermedia y Local.			
C3	Solo se permiten los Centros de Diagnóstico Automotor, estaciones de servicios de combustible, electrolineras y servitecas, sobre vías con perfil construido mayor a 25 m.			
C4	Estar a no menos de 200 m de equipamientos educativos y de salud.			
C5	Se prohíben los campos tejo, galleras, discotecas, cabarets o clubes nocturnos.			
C6	Debe localizarse a no menos de 200 m de actividad residencial.			
C7	Se requiere plan de implantación.			
C8	Debe tener zona de cargue y descargue.			
C9	Solo aplican equipamientos de seguridad, atención a emergencias y educación asociada a la industria y logística.			

Fuente: Municipio de Soacha

Tabla 45. Clasificación de usos para el área de actividad Industrial

Industria					
Usos		Áreas de Actividad			
		Residencial	Mixta	Central o múltiple	Industrial y Logística
Artesanal	T1 < 500 m ²	CC	CC	CC	P
	T2 500 a 4.000 m ²	X	CR C2	CR C2	CR C2
	T3 > 4.000 m ²	X	X	X	CR MU2 C1
De bajo impacto ambiental y urbanístico	T1 < 500 m ²	CR	CC	CC	P
	T2 500 a 4.000 m ²	CR MU1 MU2 MA2 MA3 C2	CR MA1 MA4 MA6 C2	CR MA1 MA4 MA6 C2	CR MU2 MU3 MA1 MA4 MA6 C2
	T3 > 4.000 m ²	X	X	X	CR MU2 MU3 MA1 MA4 MA6 C1





Industria					
Usos		Áreas de Actividad			
		Residencial	Mixta	Central o múltiple	Industrial y Logística
De mediano impacto ambiental y urbanístico	T1 < 500 m²	CR MU1 MA2 MA3	CC	CC	CR MA1 MA4 MA5 MA6 MA7
	T2 500 a 4.000 m²	X	CR MA1 MA4 MA6 MU2 MU3 C2	CR MA1 MA4 MA6 MU2 MU3 C2	CR MA1 MA4 MA5 MA6 MA7 MU2 MU3 C2
	T3 > 4.000 m²	X	X	X	CR MA1 MA4 MA5 MA6 MA7 MU2 MU3 C1
De alto impacto ambiental y urbanístico	T1 < 500 m²	X	X	X	CR MA1 MA4 MA5 MA6 MA7
	T2 500 a 4.000 m²	X	X	X	CR MA1 MA4 MA5 MA6 MA7 MU2 MU3 C2
	T3 > 4.000 m²	X	X	X	CR MA1 MA4 MA5 MA6 MA7 MU2 MU3 C1
P: Principal, CC: Compatible o Complementario, CR: Condicionado o Restringido, X: Prohibido					
Mitigación Ambiental: MA1: Control de ruido MA2: Insonorización interior MA3: Aislamiento de la actividad MA4: Áreas de amortiguamiento MA5: Aislamiento de la actividad MA6: Control de olores MA7: Adecuada localización del uso		Mitigación Urbana: MU1: Zonas de transición MU2: Operación completa en el interior MU3: Requiere estudio de movilidad			
Condiciones					
C1	Solo se permite sobre vías de perfil construido mayor a 25 m.				
C2	Solo se permite con frente a elementos de la Malla Vial Arterial, Intermedia y Local.				
C3	Solo se permiten los Centros de Diagnóstico Automotor, estaciones de servicios de combustible, electrolineras y servitecas, sobre vías con perfil construido mayor a 25 m.				
C4	Estar a no menos de 200 m de equipamientos educativos y de salud.				
C5	Se prohíben los campos tejo, galleras, discotecas, cabarets o clubes nocturnos.				
C6	Debe localizarse a no menos de 200 m de actividad residencial.				
C7	Se requiere plan de implantación.				
C8	Debe tener zona de cargue y descargue.				
C9	Solo aplican equipamientos de seguridad, atención a emergencias y educación asociada a la industria y logística.				

Fuente: Municipio de Soacha



Tabla 46. Clasificación de usos para el área de actividad dotacional

Dotacional				
Tipología	Áreas de Actividad			
	Residencial	Mixta	Central o múltiple	Industrial y Logística
T1 < 500 m ²	CR MU1 MA2 MA3	CR MU1 MA2	CR MU1 MA1	CR MU1 MA1 C9
T2 500 a 4.000 m ²	CR MU1 MA2 MA3 C2	CR MU1 MU2 MA2 C2	CR MU1 MU2 MA1 C2	CR MU1 MU2 MA1 C1 C9
T3 > 4.000 m ²	CR MU1 MU2 MA2 MA3 C1	CR MU1 MU2 MA2 C1	CR MU1 MU2 MA1 C1	CR MU1 MU2 MA1 C1 C9
P: Principal, CC: Compatible o Complementario, CR: Condicionado o Restringido, X: Prohibido				
Mitigación Ambiental MA1: Control de ruido MA2: Insonorización interior MA3: Aislamiento de la actividad MA4: Áreas de amortiguamiento MA5: Aislamiento de la actividad MA6: Control de olores MA7: Adecuada localización del uso		Mitigación Urbana MU1: Zonas de transición MU2: Operación completa en el interior MU3: Requiere estudio de movilidad		
Condiciones				
C1	Solo se permite sobre vías de perfil construido mayor a 25 m.			
C2	Solo se permite con frente a elementos de la Malla Vial Arterial, Intermedia y Local.			
C3	Solo se permiten los Centros de Diagnóstico Automotor, estaciones de servicios de combustible, electrolinerías y servitecas, sobre vías con perfil construido mayor a 25 m.			
C4	Estar a no menos de 200 m de equipamientos educativos y de salud.			
C5	Se prohíben los campos tejo, galleras, discotecas, cabarets o clubes nocturnos.			
C6	Debe localizarse a no menos de 200 m de actividad residencial.			
C7	Se requiere plan de implantación.			
C8	Debe tener zona de cargue y descargue.			
C9	Solo aplican equipamientos de seguridad, atención a emergencias, culto y educación asociada a la industria y logística.			

Fuente: Municipio de Soacha



2.9.2.5. ACCIONES PARA LA MITIGACIÓN DE IMPACTOS

De acuerdo con la clasificación establecida para usos por área de actividad del presente POT, se deberán mitigar los impactos ambientales y urbanísticos según corresponda:

- Mitigación Ambiental:** Corresponde a las acciones encaminadas a mantener una relación adecuada entre las actividades de los usos permitidos y los diferentes elementos ambientales.





Tabla 47. Condiciones Para Mitigación Ambiental

MITIGACIÓN AMBIENTAL			
Ruido	MA1	Control de ruido	Se debe cumplir con los estándares de ruido máximo de la Resolución 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.
	MA2	Insonorización interior	Los espacios donde se desarrollen actividades de alto impacto ambiental deberán insonorizar de tal forma que el ruido no se extienda al medio exterior ni impacte los predios vecinos.
	MA3	Aislamiento de la actividad	En caso de no ser posible la insonorización, la actividad deberá aislarse a 20 metros de los linderos de predios con uso residencial, equipamientos educativos, de salud, de cultura y de bienestar social para mitigar impactos
Emisiones	MA4	Áreas de amortiguamiento	Los usos que tengan alto impacto ambiental por emisiones atmosféricas de fuentes fijas deberán generar en el espacio privado afecto al uso público barreras ambientales con árboles.
	MA5	Aislamiento de la actividad	La actividad deberá aislarse a 20 metros de los linderos de predios con uso residencial, equipamientos educativos, de salud, de cultura y de bienestar social para mitigar impactos
Olores	MA6	Control de olores	Toda actividad que produzca olores ofensivos debe controlar la emisión
	MA7	Adecuada localización del uso	En caso de no ser posible el control de emisión de olores, deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.

Fuente. Municipio de Soacha

- b. **Mitigación urbanística:** Corresponde a las acciones encaminadas a evitar conflictos de las actividades de los usos permitidos con las actividades urbanas cotidianas de los peatones y la movilidad.

Tabla 48. Mitigación Urbana

MITIGACIÓN URBANA			
Circulación Peatonal	MU1	Zonas de Transición	Se deberá prever de zonas de transición descubiertas en el acceso principal con el fin de garantizar la no ocupación de los andenes y espacio público con aglomeraciones, filas, zonas de espera o puestos de control. De no ser posible generar el área de transición, se deberá disponer de un espacio en primer piso para este fin. El área descubierta puede cubrirse hasta un 30% con materiales livianos para la protección de los peatones.





MITIGACIÓN URBANA			
			El tamaño de la zona de transición debe corresponder al área mayor que resulte entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio. El diseño del área debe tener características de plazoleta con hasta el 20% de superficie con elementos naturales como empedrados o arborización sin que estos interfieran con la libre circulación peatonal.
Movilidad	MU2	Operación Completa en el Interior	Las operaciones vehiculares y maniobras deben realizarse dentro del predio, sin generar afectación a la movilidad ni colas sobre las vías ni el espacio públicos. No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a las vías públicas. No se permite ninguna clase de estacionamiento sobre vías públicas, exceptuando las que defina la empresa pública de Soacha como aprovechamiento del espacio público.
	MU3	Requiere estudio de movilidad	Debido a los altos impactos urbanos a la movilidad se requiere la realización de un estudio de movilidad, tránsito y transporte que permita mitigar los impactos proyectados por la materialización del uso. Estos serán evaluados por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y la Secretaría de Movilidad.

Fuente. Municipio de Soacha



2.10. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO URBANO

En el marco de lo establecido en la Ley y con el objetivo de dar soporte físico y de infraestructura pública a las actividades, económicas, sociales y culturales del municipio, los sistemas estructurantes en el suelo urbano y de expansión urbana se conforman de la siguiente manera:

- Sistema de Movilidad Sostenible: Sistema Vial y de Transporte.
- Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.
- Sistema de Espacio Público
- Sistema de Equipamientos Colectivos.

Los cuatro sistemas relacionados, deben permitir que el gobierno municipal y los actores públicos y privados del municipio, tengan condiciones claras para intervenir el suelo y las infraestructuras públicas, y generar nuevas áreas y obras que contribuyan a mejorar las condiciones funcionales, los indicadores de espacio público y la prestación efectiva de servicios públicos domiciliarios, servicios de movilidad, y de servicios de bienestar social.

Para el buen entendimiento de las decisiones del POT y en especial la articulación normativa de los Sistemas Estructurantes y la norma urbanística de usos, tratamientos





y aprovechamientos urbanísticos, en el Plan se desarrollan los siguientes conceptos y sus respectivas definiciones, así:

- a. **Área bruta:** es el área total del predio o predio objeto de la licencia de urbanización o delimitación de un plan parcial.
- b. **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.
- c. **Área útil.** Es el área resultante de restar al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
- d. **Áreas de actividad.** Partes del territorio del municipio delimitada 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.
- e. **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.
- f. **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.
- g. **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.
- h. **Aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio
- i. **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.
- j. **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 o cesiones adicionales para espacio público.





- k. **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 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.
- l. **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.
- m. **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.
- n. **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 sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica, gas natural, recolección de residuos sólidos y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.
- o. **Cargas generales.** Las cargas generales corresponden al costo del suelo y las infraestructuras principales del municipio, tales como las vías principales o arteriales, intermedias, las redes matrices de servicios públicos, los espacios públicos de escala municipal y los elementos ambientales principales.



2.10.1. SISTEMA DE MOVILIDAD

El sistema de movilidad del componente urbano establece el soporte territorial para la prestación efectiva de los servicios de transporte público, y para la circulación de los





distintos modos y tipos de usuarios a través del territorio municipal, en articulación con el concepto de movilidad segura y sostenible definido en la ley 1083 de 2006, y está compuesto por: el Subsistema Vial, el Subsistema de Transporte y el subsistema de estacionamientos públicos. El sistema de movilidad urbano se encuentra identificado en los mapas FU-08A Infraestructura Vial Proyectada.

Es relevante mencionar que según datos de la encuesta de origen destino Bogotá Región 2019 realizada por el Distrito Capital, en Soacha se generan diariamente 1.031.961 viajes diarios (incluye regreso a casa) correspondientes a personas que viven en el municipio, de los cuales 230.000 tienen destino en un municipio distinto a Soacha, con una importante participación de Bogotá DC como destino principal.

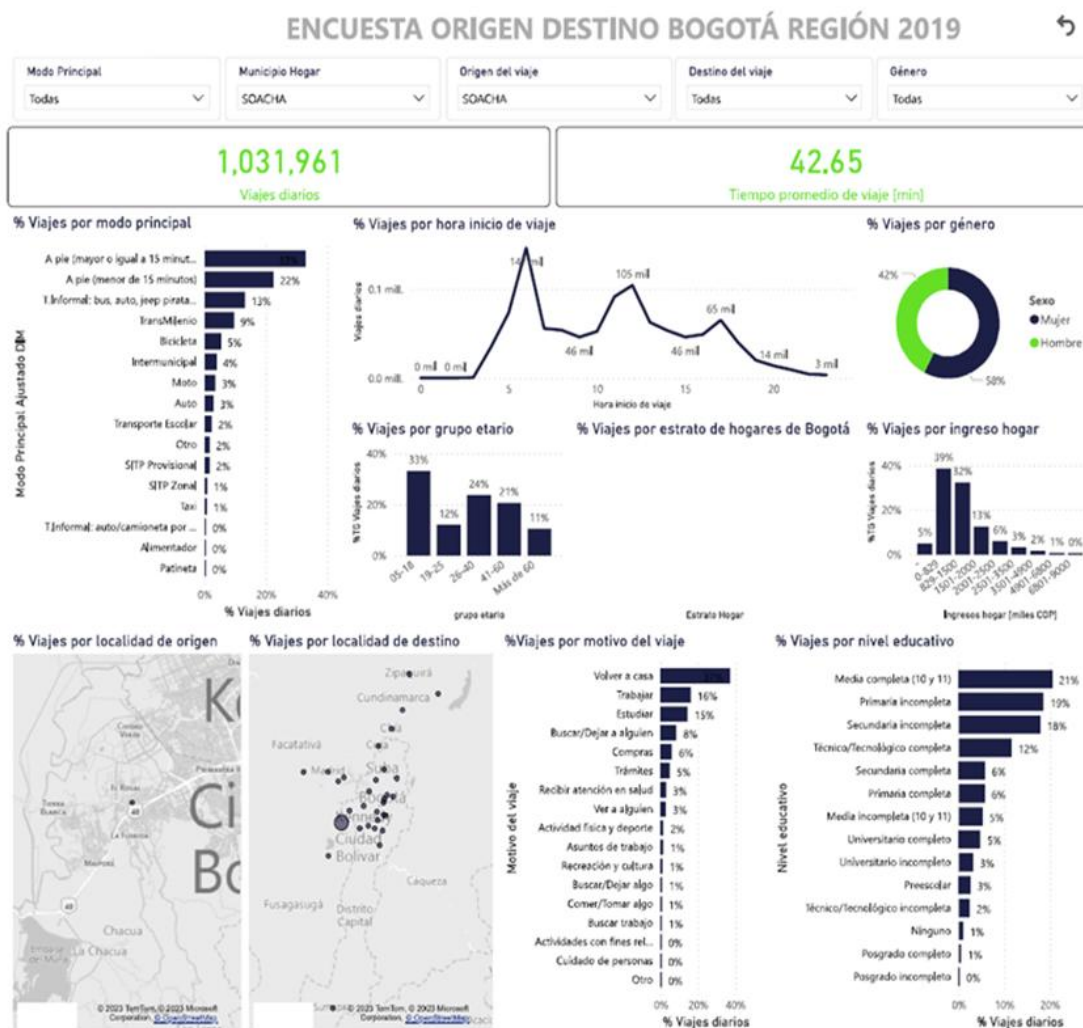


Figura 34. Viajes diarios generados en Soacha por hogares que viven en el municipio, 2019

Fuente: Recuperado de <https://observatorio.movilidadbogota.gov.co/encuesta-de-movilidad>, 22/052/2023





Según la encuesta citada, los viajes originados en Soacha y con destino al interior del municipio ascienden a 801.761, de los cuales 382.743 (48%) corresponden al motivo regreso a casa, lo que permite afirmar que alrededor de 419.018 viajes tienen origen y destino en Soacha, información relevante para la formulación del POT, en el entendido que aun cuando muchas personas salen del territorio municipal, hay muchas que realizan sus actividades cotidianas en el municipio, y tienen necesidades de movilidad diversas.

Estudiar	15.68%	125,697
Buscar/Dejar a alguien	9.30%	74,603
Compras	7.14%	57,209
Trabajar	5.38%	43,123
Trámites	4.51%	36,175
Ver a alguien	2.45%	19,681
Actividad física y deporte	1.87%	15,001
Recibir atención en salud	1.59%	12,782
Recreación y cultura	1.06%	8,536
Comer/Tomar algo	0.85%	6,779
Asuntos de trabajo	0.81%	6,456
Buscar/Dejar algo	0.70%	5,604
Actividades con fines religiosos	0.30%	2,371
Buscar trabajo	0.25%	1,979
Cuidado de personas	0.24%	1,917
Otro	0.14%	1,105



Figura 35. Viajes diarios con Origen-Destino Soacha sin motivo regreso a casa, 2019

*419.018 viajes con origen y destino en Soacha, sin motivo regreso a casa, 2019

Fuente: Recuperado de <https://observatorio.movilidadbogota.gov.co/encuesta-de-movilidad>, 22/052/2023

2.10.1.1. SUBSISTEMA VIAL

El sistema vial debe permitir la comunicación y tránsito vehicular, peatonal y de modos no motorizados en el suelo urbano y de expansión urbana del Municipio de Soacha, sus objetivos y conformación son los siguientes:

Objetivos del Sistema Vial:

- Generar un sistema de circulación peatonal y vehicular de cubrimiento completo en el territorio urbano, calificado y sistémico, que les permita a todos los ciudadanos el desplazamiento hasta y desde todas las zonas y su relación con el entorno rural y regional.





- b. Generar un sistema vial jerarquizado que priorice en su orden: peatones, bicicletas y vehículos no motorizados, vehículos de transporte público, vehículos privados y vehículos de carga.
- c. Generar un sistema reticular de circuitos de circulación que permita el desplazamiento sistémico y organizado de los diversos modos de tránsito, la disminución del gasto energético en el tránsito y la facilidad de los desplazamientos con el máximo grado de seguridad.
- d. Garantizar las relaciones viales de carácter regional desde todas las zonas del suelo urbano, en especial las relacionadas con el proceso de conurbación con el Distrito capital.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Construir la red de circulación peatonal, enlazando el componente de andenes de las redes vehiculares y los elementos del espacio público, las rondas y las zonas de protección de los humedales.

Infraestructura que conforma el Sistema Vial:

- a. La malla vial arterial.
- b. La malla vial intermedia.
- c. La malla vial local.
- d. La red de circulación peatonal
- e. La red de ciclorrutas.
- f. El conjunto de bienes de dominio público destinados a estacionamientos.

En concordancia con lo definido en la ley 1083 de 2006, y sus reglamentaciones, y teniendo en cuenta que los proyectos de infraestructura tienen un ciclo de maduración, y sobre ellos deben desarrollarse distintos estudios de ingeniería con diferentes niveles de detalle cartográfico y técnico, en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura se podrán hacer ajustes y precisiones al sistema vial de conformidad con los resultados de estudios técnicos de detalle.

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

- a. Las áreas de circulación peatonal o de vehículos no motorizados, de cada proceso de urbanización o de los instrumentos de planeación, se definirán en cada plan o proyecto e incluirá andenes, separadores, ciclorrutas y calles peatonales, de conformidad con los perfiles viales establecidos en el presente POT.
- b. 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.





- c. Las zonas o bahías de estacionamientos 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 5,00m x 3,00m, manteniendo una franja de andén en toda la longitud del estacionamiento de mínimo 3,00m y una distancia a las esquinas de mínimo 15,00m.
- d. Las zonas de estacionamientos públicos en vía deberán ser previamente aprobadas por la Secretaría de Movilidad del Municipio.
- e. El suelo requerido en los procesos de urbanización o Planes Parciales para la malla vial intermedia y local, y la red de movilidad no motorizada, se constituirán como obligaciones urbanísticas para el Tratamiento de Desarrollo.
- f. 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.
- g. Todo Plan Parcial o proyecto urbanístico para comercio o centros comerciales o centros empresariales de escala urbana o regional, industria o equipamiento urbano de escala regional o urbana, debe anexar un estudio de tránsito en el área de influencia, el cual debe ser aprobado por la Secretaría de Movilidad e incorporar las soluciones que allí se propongan.
- h. Todos los elementos de los sistemas viales en donde exista la circulación peatonal deben cumplir con las indicaciones de la Norma Técnica Colombiana NTC 4067.
- i. 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, ciclorrutas y calles peatonales



Perfiles viales.

Con el objetivo de configurar vías urbanas, que respondan a las necesidades de movilidad del municipio, permitan una gestión pública que respete las condiciones de seguridad vial, adaptación al cambio climático y multimodalidad urbana, se definen condiciones para que se puedan configurar representaciones gráficas del eje transversal de las vías urbanas, a partir del dimensionamiento de los elementos estructurales que la componen y de amoblamiento de estas. Los elementos que pueden comprender un perfil vial son los siguientes:

- a. Control Ambiental
- b. Andén o alameda (zona verde)
- c. Ciclorruta
- d. Separador
- e. Calzada vehicular

Los perfiles viales del sistema vial de Soacha son los siguientes:





Tabla 49. Perfiles viales del subsistema vial urbano de Soacha.

PERFILES VIALES DEL SUBSISTEMA VIAL DE SOACHA						
Tipo	Ancho total (m)	Ancho mínimo (m) y número de calzadas	Ancho mínimo de andén (m)	Ciclovía o bici carril (m)	Franja ambiental (m)	Observación
V-0	100	Diseño especial	3,6	3	10 a cada lado	El perfil vial depende de los diseños establecidos por el orden nacional
V-1	60 - 80	4 de 6,4 mts	3,6	3	10 a cada lado	El perfil vial varía en función del ancho de separador o la inclusión axial de sistemas de transporte masivo
V-2	40 - 50	2 de 9,6 mts	3,2	3	5 a cada lado	Calzadas, separador o franja ambiental ampliables. La Av. Las Torres debe disponer de diseño especial que permita la adecuación del perfil con la línea de transmisión eléctrica.
V-3	25 - 30	2 de 6,4 mts	3	Bici carril 3	3 a cada lado	El perfil vial varía en función de la incorporación o no de bici carril o ancho variable de separador
V-4	18 - 22	1 de 12 a 13 mts	3	Bici carril 3	NA	El perfil vial varía en función de la incorporación o no de bici carril
V-5	14 - 18	1 de 7 mts	3,5	Bici carril 3	NA	El perfil vial varía en función de la incorporación o no de bici carril
V-6	10 - 13	1 de 6 mts	2	Bici carril 3	NA	El perfil vial varía en función de la incorporación o no de bici carril
V-7 (peatonal con flujo)	12	NA	NA	NA	NA	





PERFILES VIALES DEL SUBSISTEMA VIAL DE SOACHA						
Tipo	Ancho total (m)	Ancho mínimo (m) y número de calzadas	Ancho mínimo de andén (m)	Ciclovía o bici carril (m)	Franja ambiental (m)	Observación
vehicular restringido)						
V-3R	20-30	1 de 9,6 mts	3,2	3	NA	

Fuente: Elaboración propia.

Los perfiles viales en el suelo urbano y de expansión urbana se identifican en el mapa FG-8C Perfiles Viales del Sistema Vial y el Anexo No. 3 "Perfiles viales"

Para garantizar condiciones adecuadas de operación, los componentes de la vía (andenes, ciclorrutas y carriles) deben cumplir con las condiciones mínimas de los perfiles viales al interior del perímetro urbano, descritas en el decreto 798 de 2010, los cuales son:

- El andén se compone de la franja de circulación peatonal y de la franja de amoblamiento, donde la dimensión mínima de la franja de circulación peatonal de los andenes será de 1.20 metros y la dimensión mínima de la franja de amoblamiento es de 1.20 metros si se contempla arborización y de 0.70 metros si no se contempla arborización 0.70 metros.
- Para el diseño y la construcción de vados y rampas se aplicará en lo pertinente la Norma Técnica Colombiana NTC 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Rampas Fijas"
- Para orientar el desplazamiento de las personas invidentes o de baja visión en el diseño y construcción de los andenes se aplicará, en lo pertinente, la Norma Técnica Colombiana NTC 5610 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización Táctil"
- Para el diseño y construcción de los elementos de protección de los cruces a desnivel, puentes y túneles peatonales, se aplicará en lo pertinente la Norma Técnica Colombiana NTC 4201 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas"
- El Gálibo para puentes peatonales sobre pasos urbanos tendrá una altura mínima de 5.00 metros, y sobre vías férreas 5.50 metros.
- La ciclorruta hará parte integral del perfil vial de las vías de la malla vial arterial e intermedia y de las que determine el plan de movilidad sostenible y seguro y en todos los casos su dimensión será independiente a la del andén o la calzada.
- El ancho mínimo de las ciclorrutas será de 1.20 metros por cada sentido.
- La ciclorruta debe estar aislada de la calzada vehicular mínimo a 0.60 metros de distancia. Cuando la ciclorruta se proyecte a nivel del andén, se debe garantizar una distancia mínima de 0.60 metros libre de obstáculos sobre la franja de amoblamiento.





- i. Se debe mantener la continuidad en las ciclorrutas mediante la instalación de elementos necesarios que superen los cambios de nivel.
- j. Las vías urbanas deberán contar con anchos de carriles de una dimensión mínima de 3.00 metros si en estas no contemplan el tránsito de transporte público colectivo y de 3.20 si va a contar con el tránsito de transporte público colectivo.
- k. Cuando los carriles sean de uso mixto tendrán una dimensión mínima de 3.20 metros.
- l. Cuando se contemple carril de estacionamiento paralelo a la vía, su ancho mínimo será de 2.50 metros. En los pasos urbanos no se permitirá carril de estacionamiento paralelo a la vía.

Teniendo en cuenta que las vías V-0 a V-1 son vías nacionales, el diseño técnico y perfil de la vía será el definido por la agencia nacional de infraestructura y/o invias y para las vías de transporte masivo (Transmilenio) será definido por Transmilenio o la entidad que haga sus veces.

En este contexto, y considerando que las necesidades operacionales, de capacidad de transporte y las características de la infraestructura, pueden cambiar conforme con los cambios demográficos, socioeconómicos y ambientales, la administración podrá ejecutar obras de ampliación de secciones viales, cuando el municipio lo requiera.

A continuación, se definen los criterios generales y esenciales para la intervención, construcción y remodelación de los elementos del perfil vial y de manera genérica para las vías los siguientes:

- a. Continuidad y diseño geométrico que prevenga la accidentalidad vial
- b. Protección de la cobertura vegetal existente como mecanismo de mitigación del efecto isla de calor.
- c. Accesibilidad para todos con medios táctiles, visuales y audibles
- d. Privilegio a modos de desplazamiento no motorizados

2.10.1.1.1. MALLA VIAL ARTERIAL

La malla vial arterial incluye las vías que soportan las actividades económicas principales del municipio Soacha. Está conformada por los elementos viales de mayor flujo y extensión y 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.

La malla vial arterial existente o parcialmente construida está conformada por las siguientes vías:





Tabla 50. Malla vial arterial existente o parcialmente construida objetivo de adecuación.

Adecuación Malla Vial Arterial Existente			
Vía	Longitud (m)	Descripción	Perfil
Avenida Longitudinal de Occidente ALO	9.700	Se ubica en Suelo Rural, sirviendo de variante al municipio. Conecta la vía 40 Express Bogotá-Girardot sector del Muña con el municipio de Mosquera recorriendo el sector occidental del río Bogotá. Será soporte de las actividades suburbanas en la vereda Canoas.	V-0
Avenida Circunvalar de Soacha sector Perimetral	3.650	Conecta el sector de Maiporé bordeando la cota de 2600 msnm, hasta la calle 30 de San Mateo, donde se convierte en la Avenida Eugenio Díaz Castro. Este tramo vial se conoce también como Avenida Perimetral, y hace parte del proyecto de conexión de la autopista sur con la vía al llano.	V-3
Avenida San Marón	1.040	Se ubica en Suelo Urbano sector Quintas de la Laguna, conecta la autopista sur y la Avenida Indumil.	V-3
Avenida Terreros	1.150	Se ubica en Suelo Urbano, bajando el perfil de la Avenida Terreros sección 3 y conectando con la Avenida Circunvalar de Sucre.	V-2
Avenida Terreros	1.400	Se ubica en Suelo Urbano dentro del macroproyecto Ciudad Verde. Conecta la avenida Tierra Negra y el Plan urbanístico General de Potrero Grande.	V-3
Avenida Indumil	4.300	Se ubica en Suelo Urbano. Conecta la avenida San Marón con la avenida Longitudinal de Occidente, convirtiéndose en la carretera Soacha-Mondoñedo. Es una vía departamental, concesionada a DEVISAP.	V-2
Avenida Indumil	900	Se ubica en Suelo Urbano, conectando la avenida San Marón con la Autopista Sur.	V-3

Fuente: Elaboración propia

Tabla 51. Malla vial arterial existente con adecuación de Transmilenio.

Adecuación Malla Vial Arterial Existente Y Transmilenio			
Vía	Longitud (m)	Descripción	Perfil
Autopista Sur Adecuación Fases II y II de Transmilenio	4.400	Vía de carácter nacional ubicada en Suelo Urbano, siendo parte de la vía 40 Express Bogotá-Girardot. Posee un ancho variable bajo diseños de orden nacional. Esta vía integra en su perfil las calzadas exclusivas para el funcionamiento del sistema de transporte masivo Transmilenio.	V-1

Fuente: Elaboración propia





A continuación, se presenta la descripción de los principales elementos que conforman la malla vial arterial que requieren ser intervenidos para dar servicio al suelo urbano:

- **Avenida Longitudinal de Occidente**

Se ubica en suelo rural, sirviendo de variante al municipio. Es una vía de carácter regional, con un perfil proyectado de V-0 de 100 mts. Conecta la vía 40 Express Bogotá-Girardot sector del Muña con el municipio de Mosquera recorriendo el sector occidental del río Bogotá. Será soporte de las actividades suburbanas en la vereda Canoas.

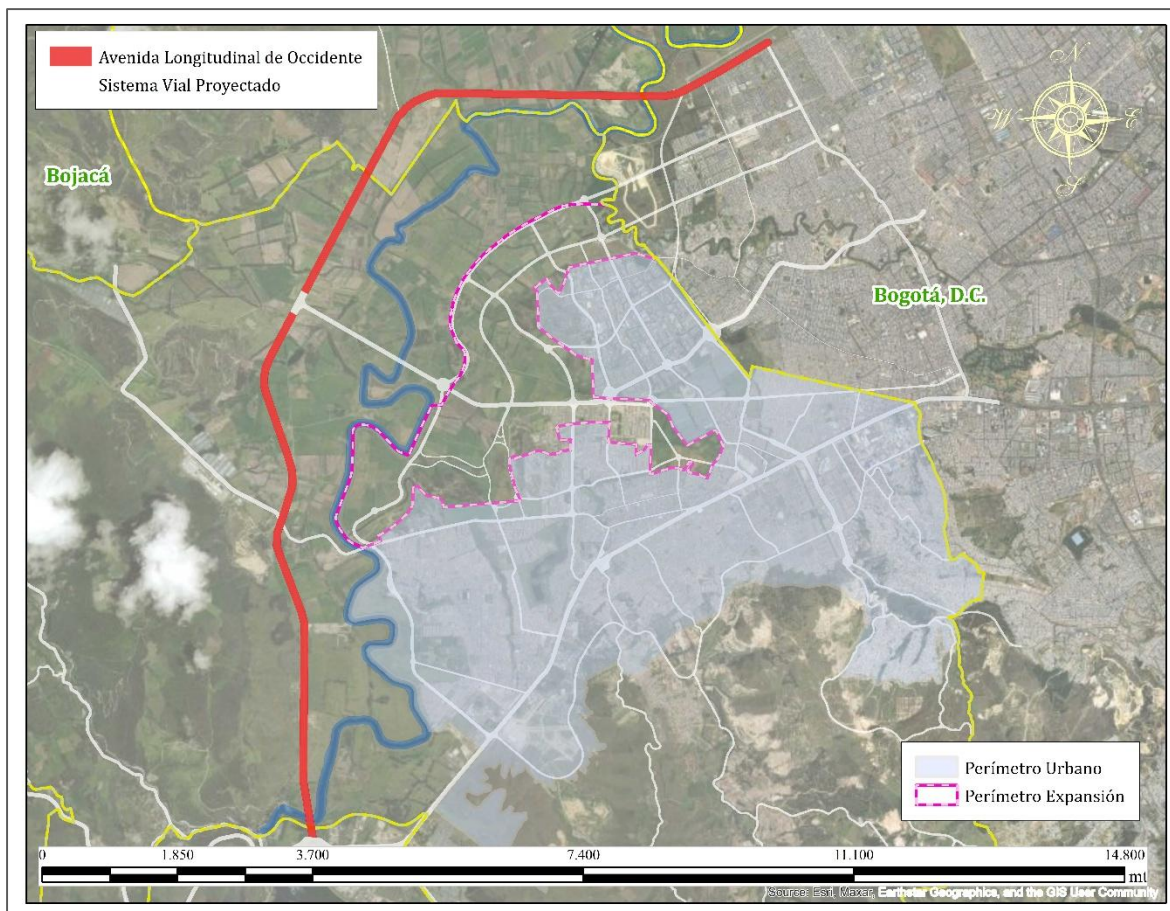


Figura 36. Ubicación Avenida Longitudinal de Occidente
Fuente: Elaboración propia





- **Avenida Circunvalar de Soacha sector Perimetral**

Conecta el sector de Maiporé bordeando la cota de 2600 msnm, hasta la calle 30 de San Mateo, donde se convierte en la Avenida Eugenio Díaz Castro. Este tramo vial se conoce también como Avenida Perimetral, y hace parte del proyecto de conexión de la autopista sur con la vía al llano. Su perfil es V-3 de 30 mts.

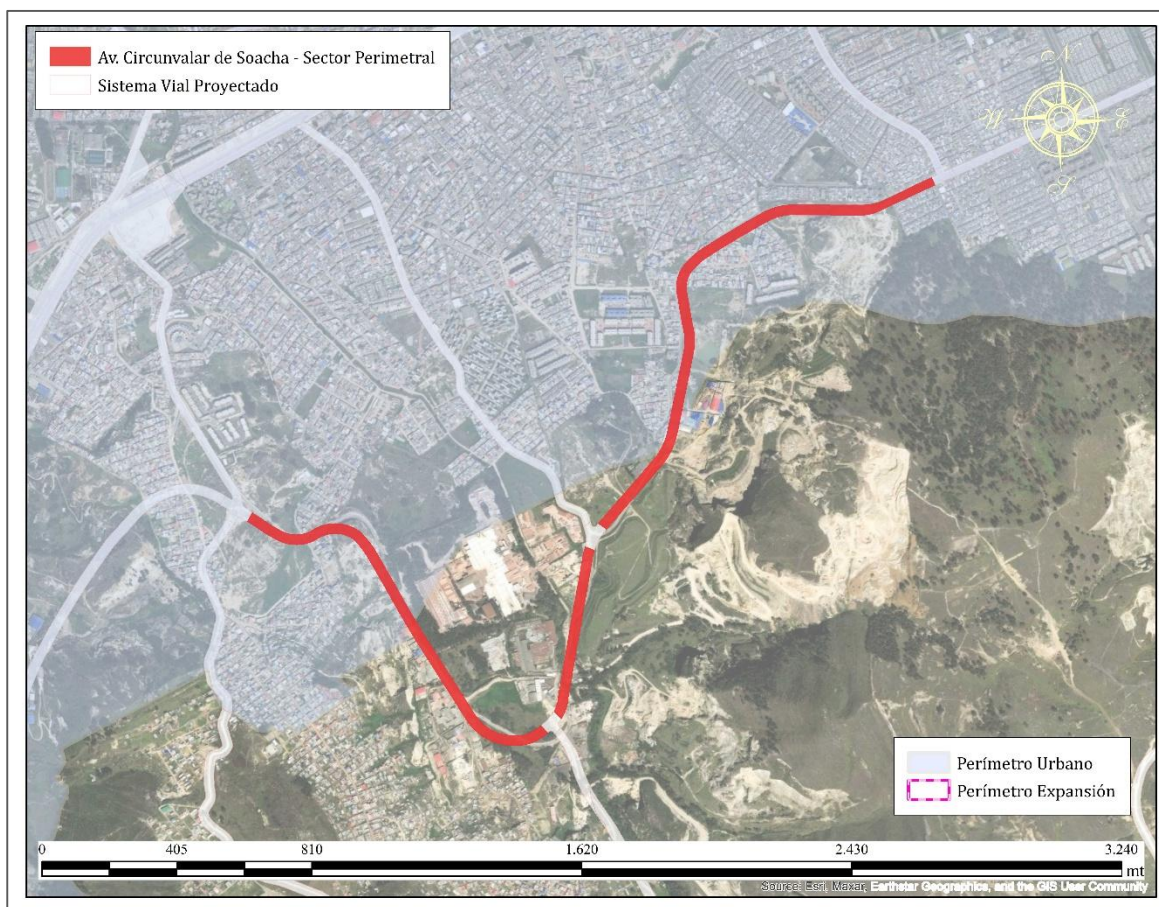


Figura 37. Ubicación Avenida Circunvalar de Soacha sector Perimetral
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida San Marón:**

Se ubica en suelo urbano sector Quintas de la Laguna, conecta la autopista sur y la Avenida Indumil. Cuenta con un perfil V3 de 30 mts.



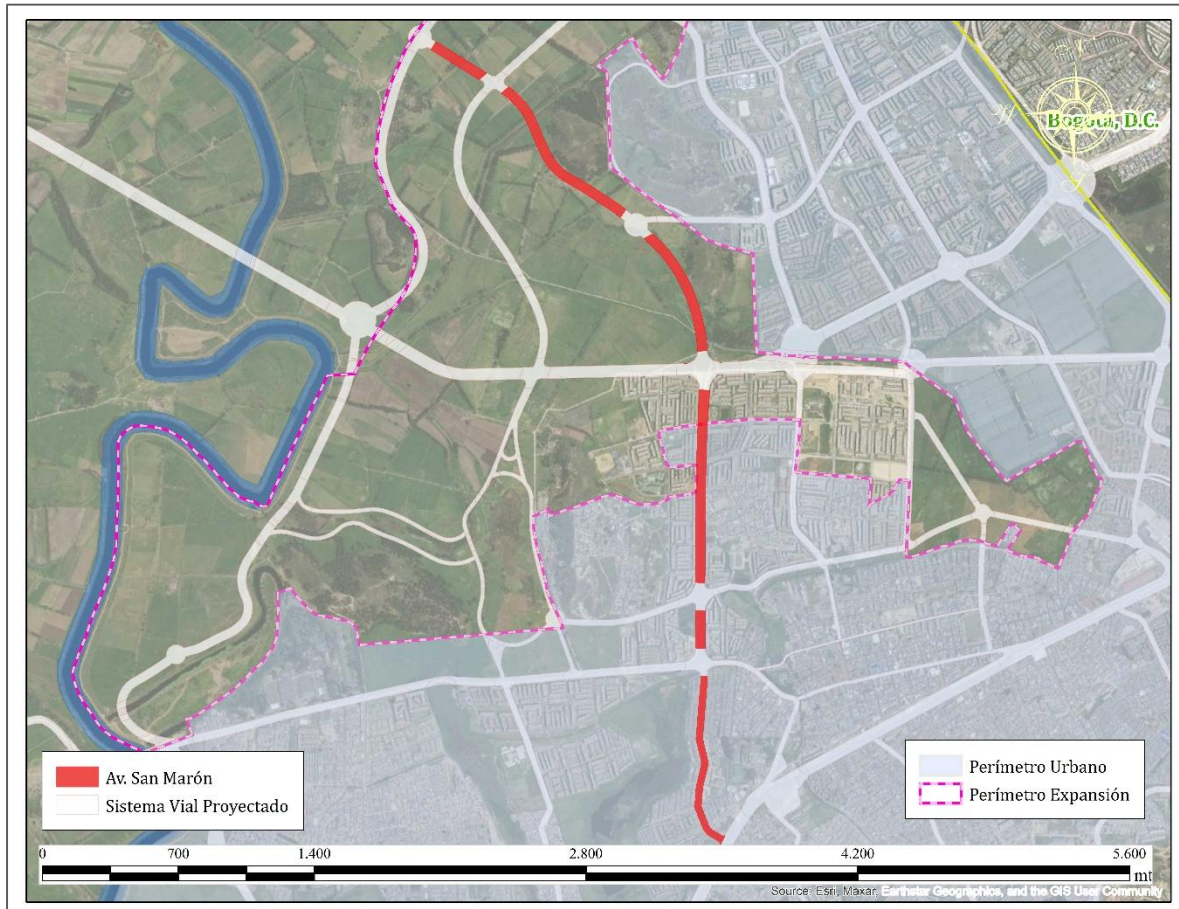


Figura 38. Ubicación Avenida San Marón
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Terreros Tramo 1.150 mt**

Se ubica en suelo urbano, bajando el perfil de la Avenida Terreros a la altura de la urbanización Santa Rita y conectando con la Avenida Circunvalar de Sucre. Su perfil en esta sección se proyecta en V-2 de 40 mts.



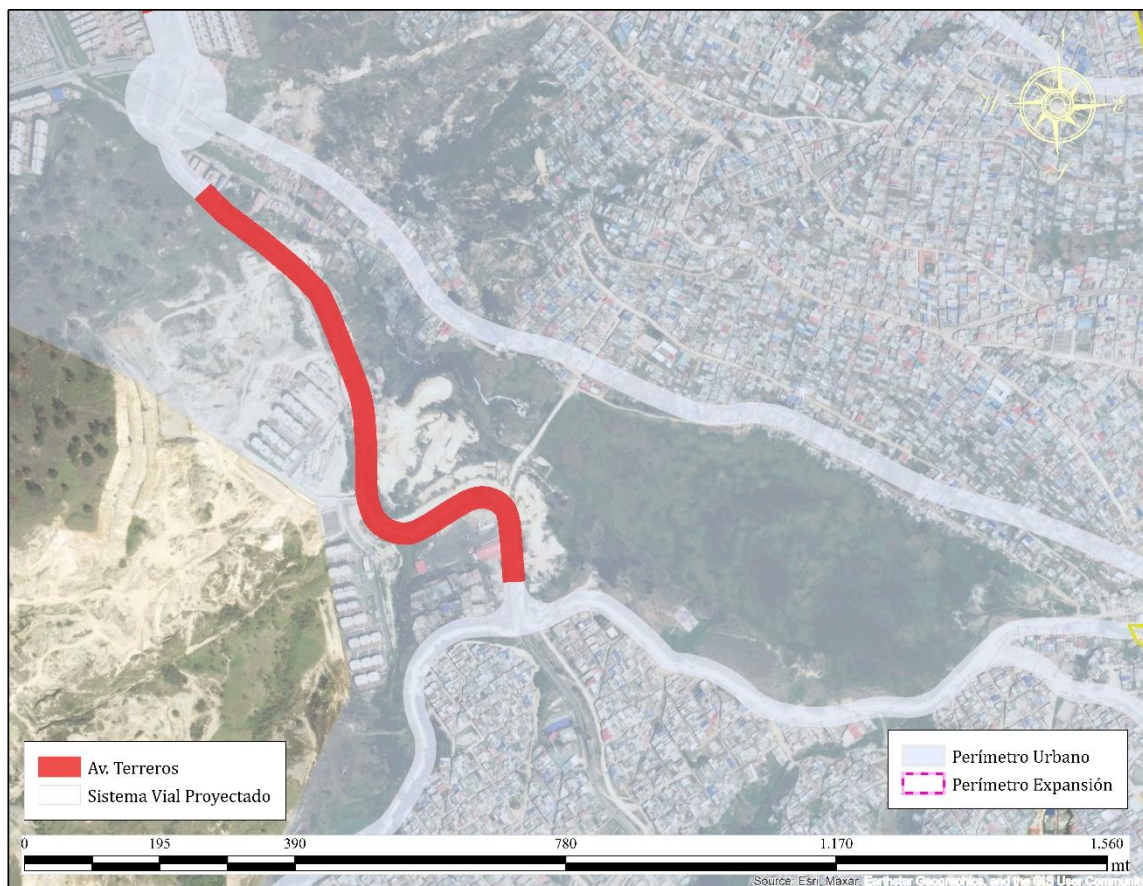


Figura 39. Ubicación Avenida Terreros Tramo 1.150 mts.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Terreros Tramo 1.400 mts y Puente Tibánica:**

Se ubica en suelo urbano dentro del macroproyecto Ciudad Verde conectando la avenida Tierra Negra y el Plan urbanístico General de Potrero Grande.





Figura 40. Ubicación Avenida Terreros Tramo 1.400 mts.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Indumil Tramo 4.300 mts:**

Se ubica en suelo urbano. Conecta la avenida San Marón con la avenida Longitudinal de Occidente, convirtiéndose en la carretera Soacha-Mondoñedo. Es una vía departamental, concesionada a DEVISAP. Su perfil es V-2 de 40 mts.





Figura 41. Ubicación Avenida Indumil Tramo 4.300 mts
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Indumil Tramo 900 mts:**

Se ubica en suelo urbano, conectando la avenida San Marón con la Autopista Sur. Posee un perfil V-3 de 25 mts.



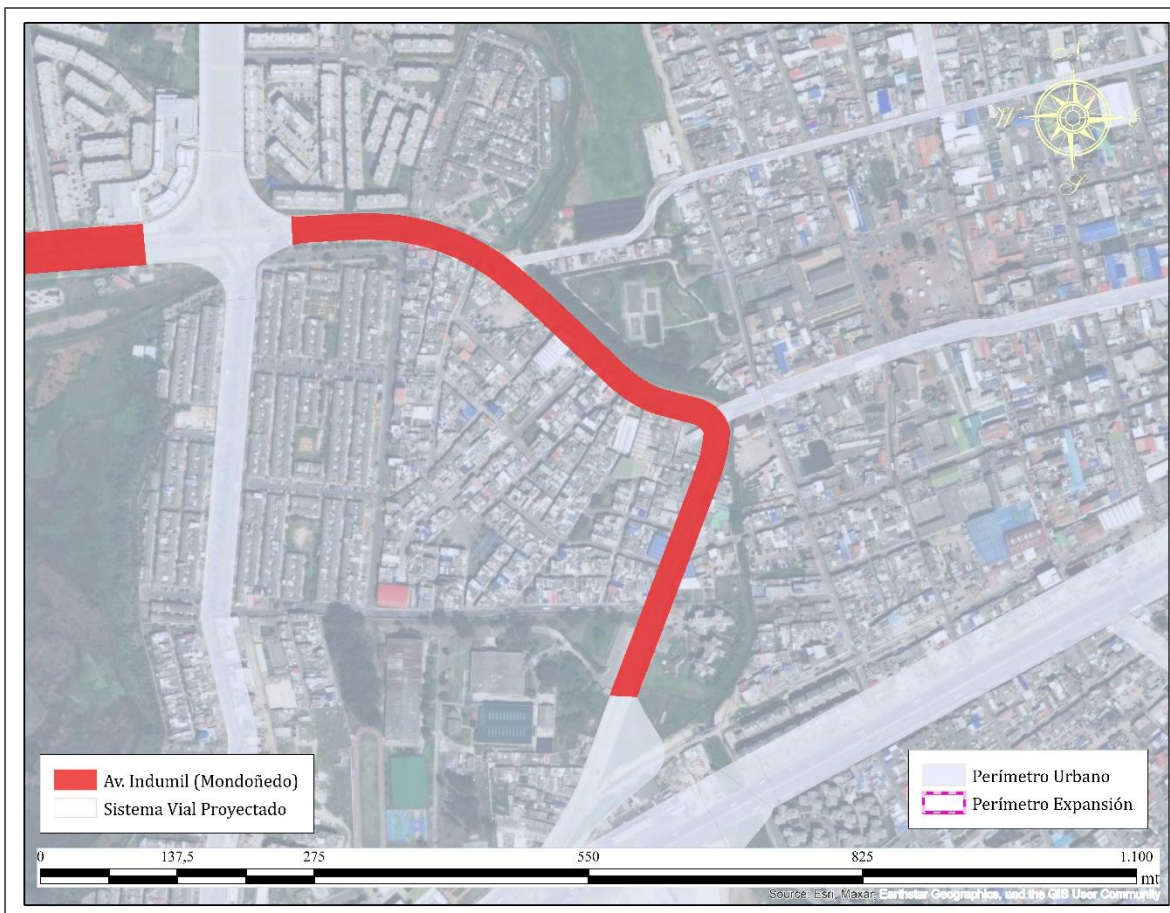


Figura 42. Ubicación Avenida Indumil Tramo 900 mts.
Fuente: Elaboración propia

- **Adecuación de Malla Vial Arterial Existente y Transmilenio:**

Vía de carácter nacional ubicada en suelo urbano, siendo parte de la vía 40 Express Bogotá-Girardot. Posee un ancho variable, con un perfil V-1, bajo diseños de orden nacional. Esta vía integra en su perfil las calzadas exclusivas para el funcionamiento del sistema de transporte masivo Transmilenio.



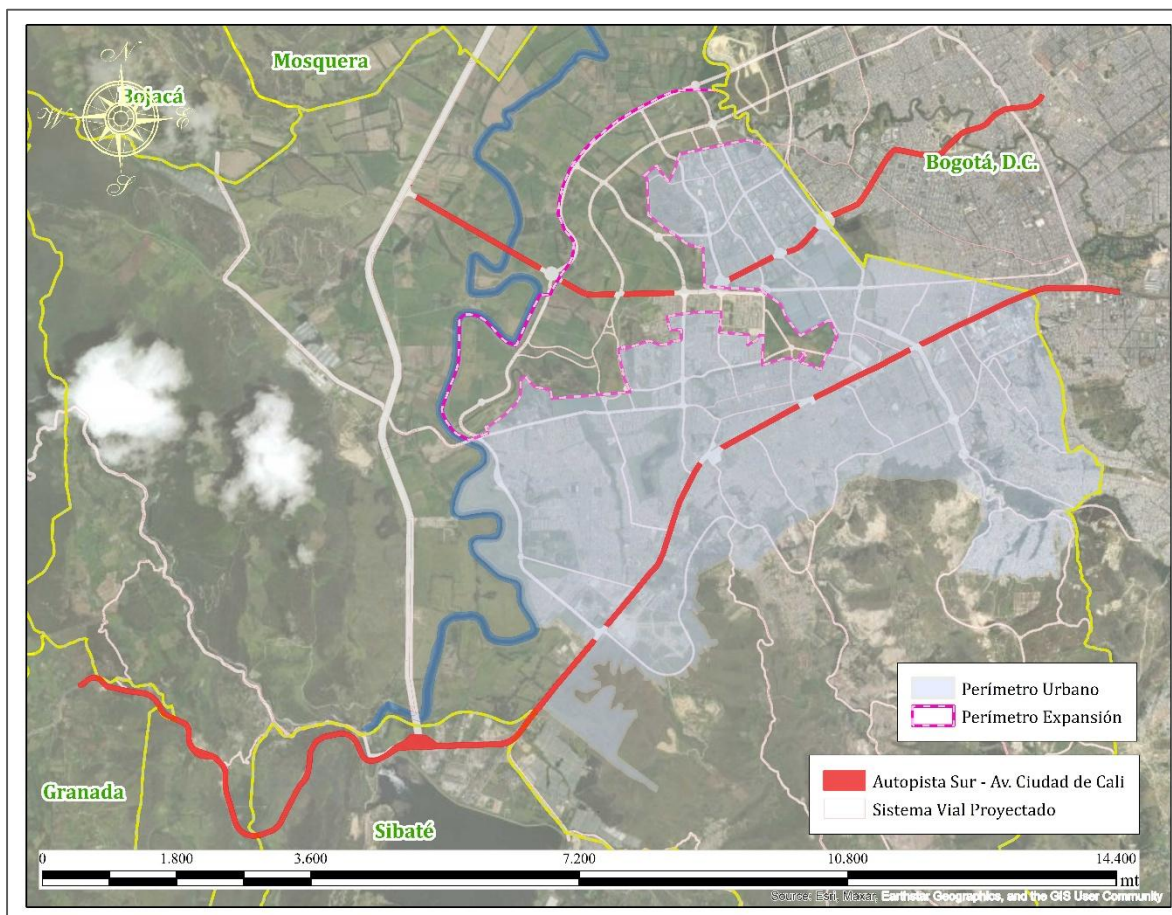


Figura 43. Malla Vial Existente y Transmilenio
Fuente: Elaboración propia

La malla vial arterial proyectada, además de la ampliación de las vías existentes, es la siguiente:

Tabla 52. Malla vial arterial proyectada objetivo de construcción.

Construcción Malla Vial Arterial Proyectada			
Vía	Longitud (m)	Descripción	Perfil
Avenida Circunvalar de Soacha	13.580	Circunvala el municipio de Soacha, iniciando en límites con Bogotá vereda Bosatama, siendo el límite de expansión urbana, recorre el costado oriental del río Bogotá, ingresando al barrio San Nicolás y al plan urbanístico general de Maiporé.	V-2
Avenida Ciudad de Cali	4.700	Se plantea sobre suelo de expansión y rural. Conecta la avenida San Marón con la Avenida Longitudinal de Occidente cruzando el río Bogotá.	V-1





Construcción Malla Vial Arterial Proyectada			
Vía	Longitud (m)	Descripción	Perfil
Avenida San Marón	4.300	Se ubica en el área de expansión urbana y Suelo Rural del municipio. Conecta la Avenida Ciudad de Cali y la avenida Longitudinal de Occidente.	V-2

Fuente: Secretaría de Planeación. 2023

- **Circunvalar de Soacha**

Bordea el municipio de Soacha, iniciando en límites con Bogotá vereda Bosatama, siendo el límite de expansión urbana, recorre el costado oriental del río Bogotá, ingresando al barrio San Nicolás y al plan urbanístico general de Maiporé. Su perfil corresponde a una V-2 de 45 mts.

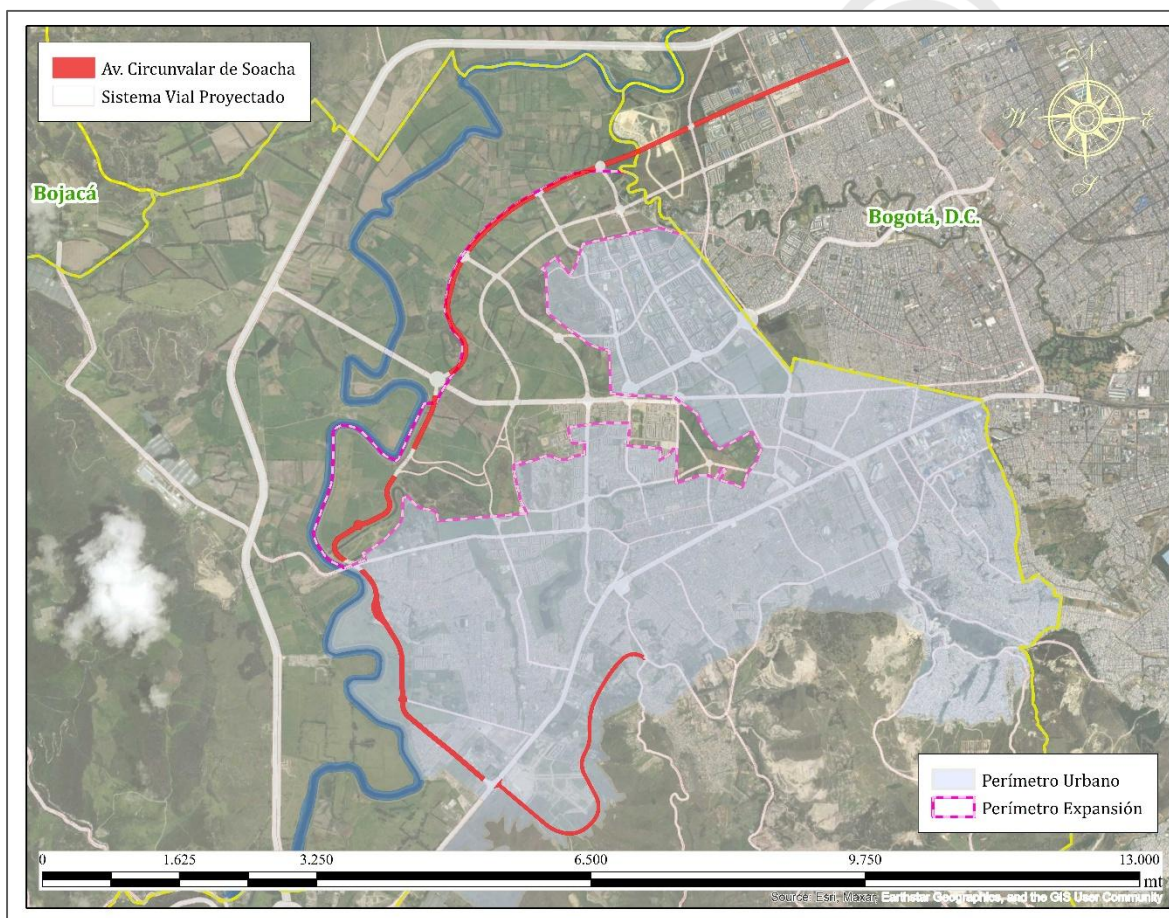


Figura 44. Avenida Circunvalar de Soacha.

Fuente: Elaboración propia





- **Avenida Ciudad de Cali**

Se plantea sobre suelo de expansión y rural. Conecta la avenida San Marón con la Avenida Longitudinal de Occidente cruzando el río Bogotá. Da continuidad al perfil V-1 de 60 mts existente.

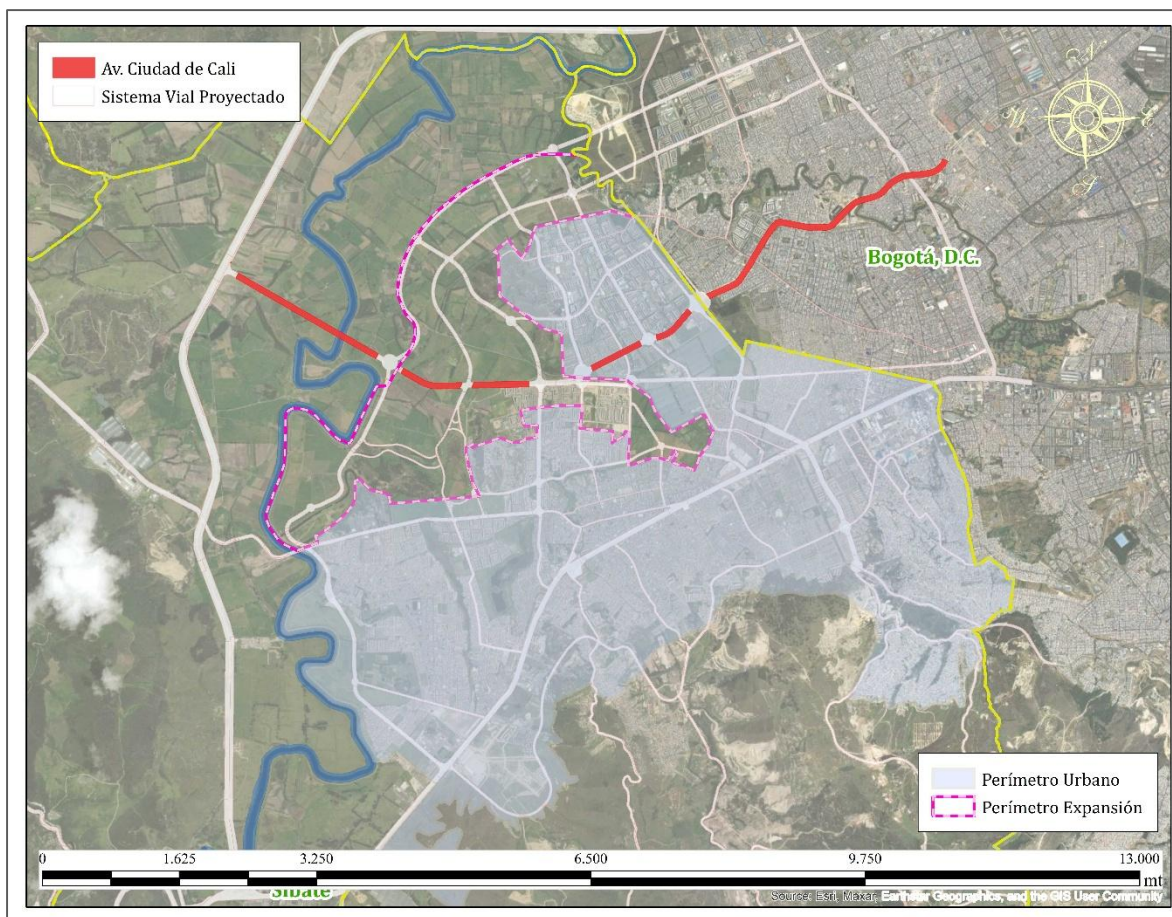


Figura 45. Avenida Ciudad de Cali.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida San Marón**

Se ubica en el área de expansión urbana y suelo rural del municipio. Conecta la Avenida Ciudad de Cali y la avenida Longitudinal de Occidente. Posee un perfil de V-2 de 45 mts.



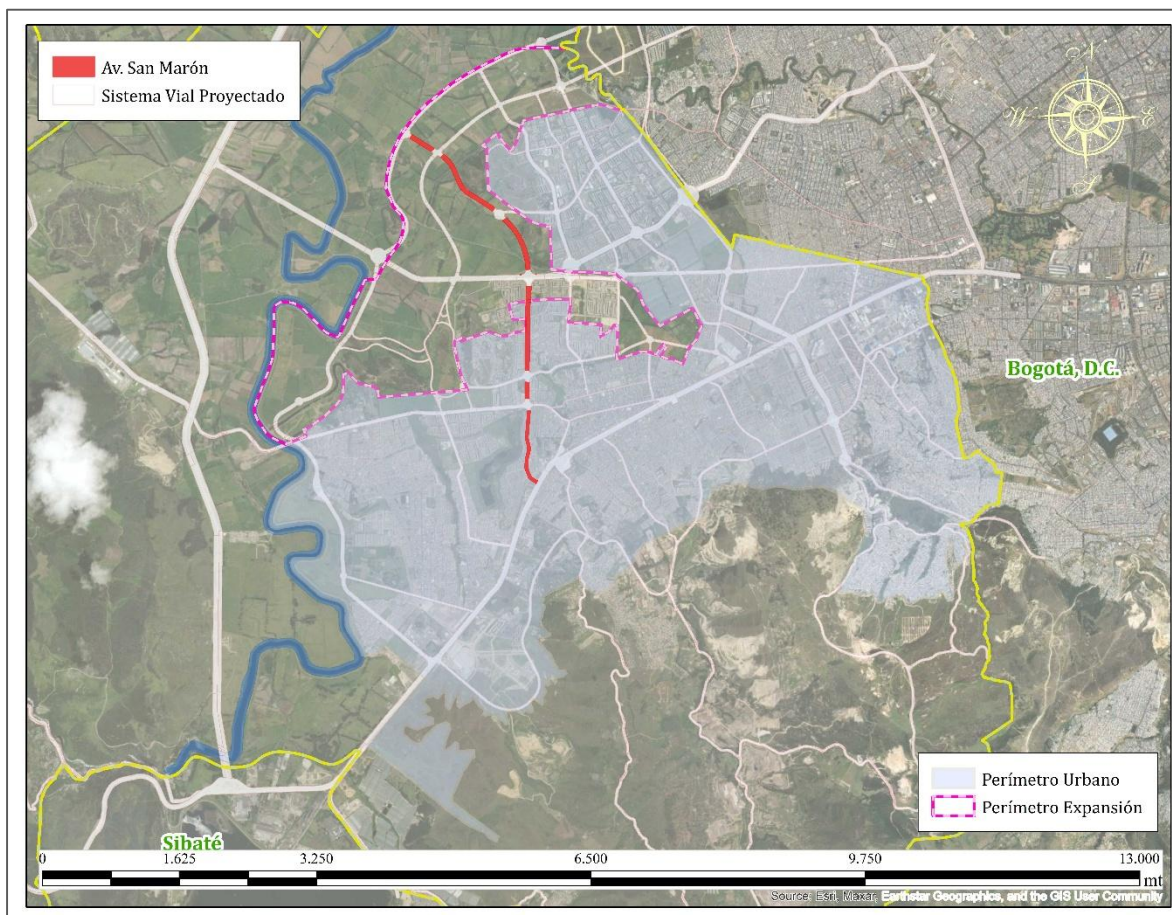


Figura 46. Avenida San Marón.
Fuente: Elaboración propia

El trazado y perfil de la Circunvalar de Soacha sector Perimetral / Vía Distrito Minero es indicativa y su trazado definitivo estaría a cargo de INVIAS, en el caso de ser clasificada por la misma entidad como una vía nacional.

2.10.1.1.2. MALLA VIAL INTERMEDIA.

La malla vial intermedia está conformada por quince corredores viales que soportan las dinámicas zonales o locales, permiten la actividad de cercanía y conectan la malla vial arterial con la malla vial local.

Como se mencionó anteriormente, en el municipio se generan 801.761 viajes que tienen destino en el mismo municipio (Encuesta Origen Destino Bogotá-Región 2019), por lo que la funcionalidad, intervención, mantenimiento y complementación de la malla intermedia y de las condiciones de conexión que esta provee entre los barrios y las vías arteriales del municipio, es determinante para mejorar y hacer sostenible la movilidad en Soacha





Figura 47. Viajes totales diarios generados en Soacha que tienen origen y destino en el municipio, 2019

Fuente: Recuperado de <https://observatorio.movilidadbogota.gov.co/encuesta-de-movilidad>, 22/05/2023

La malla vial intermedia existente o parcialmente construida está conformada por las siguientes vías:

Tabla 53. Malla vial intermedia existente o parcialmente construida objetivo de adecuación.

Adecuación Malla Vial Intermedia Existente			
Vía	Longitud (m)	Descripción	Perfil
Avenida Malachí	980	Se ubica en Suelo Urbano, separando los planes parciales de Las Vegas y Malachí. Conecta la avenida Suacha con la avenida las torres.	V-3
Avenida Suacha	1.010	Se ubica al costado norte del río Soacha, conectando la Avenida San Marón con la Avenida Malachí.	V-3
Avenida Suacha	590	Ubicada al costado oriental del río Soacha, esta es la conexión de la avenida Suacha con la Autopista Sur.	V-3
Avenida Luis Carlos Galán	2.000	Tiene dos secciones, ubicándose la primera en Suelo Urbano, conectando la avenida Suacha y la Kr. 9. La segunda sección se ubica en Suelo Urbano, comuna 6. Conecta la Autopista Sur con la Avenida Circunvalar de Soacha sector Perimetral.	V-3
Avenida Estadio	670	Se ubica contigua al estadio municipal, conectando la Avenida Suacha con la Autopista Sur.	V-3
Avenida Las Torres	3.400	Se ubica en Suelo Urbano conectando la Avenida Luis Carlos Galán y el territorio de Bogotá. Su perfil incluye una línea de alta tensión a la cual debe su nombre. (perfil especial variable por su franja de aislamiento).	V-2
Avenida Ducales	2.100	Se ubica en Suelo Urbano, conectando la avenida Indumil con la autopista sur.	V-3





Adecuación Malla Vial Intermedia Existente			
Vía	Longitud (m)	Descripción	Perfil
Avenida Conectora Sur	920	Se ubica en Suelo Urbano. Conecta la autopista sur con la avenida circunvalar de Suacha en el sector del Altico.	V-3
Avenida Julio Cesar Turbay Kr 7	1.170	Se ubica en el centro del Suelo Urbano, conectando la autopista sur con la avenida Indumil.	V-4
Avenida Puerta del Sol	820	Se ubica en Suelo Urbano, conecta la avenida Terreros con la avenida las torres en el sector de León XIII.	V-4
Avenida Eugenio Diaz Castro	1.700	Se ubica en Suelo Urbano, conectando la avenida Terreros con la ciudad de Bogotá en el sector los Balkanes.	V-3
Avenida Cazucá	3.300	Se ubica en Suelo Urbano, conectando la autopista sur con Bogotá, límites entre Cazucá y Ciudad Bolívar. Se busca generar una vía de perfil considerable en la comuna 4, además de una alternativa de movilidad a la autopista sur.	V-3
Avenida Circunvalar de Sucre	1.000	Circunvala el sector de Ciudadela Sucre y conforma el anillo vial Tibanica, proyectándose como solución vial de alta importancia para el sector.	V-3
Avenida Potrero Grande Sección 2	1.580	Se ubica en Suelo Urbano. Consiste en un par vial de diseño especial, con dos vías de un solo sentido cada una, seccionando el perfil en 2. Conecta la autopista sur y la transversal 19.	V-3
Avenida Compartir	760	Se ubica en Suelo Urbano, dando servicio a las actividades industriales del sector de Santa Ana a través de la calle 30 sur.	V-3

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se presenta la descripción de las vías principales que conforman la malla vial intermedia existente:

- **Avenida Malachí.**

Se ubica en suelo de expansión urbano, separando los planes parciales de Las Vegas y Malachí. Conecta la avenida Suacha con la avenida las torres. Cuenta con un perfil V-3 de 30 mts.





Figura 48. Avenida Malachí.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Suacha Tramo 1.010 mts**

Se ubica al costado norte del río Soacha, conectando la Avenida San Marón con la Avenida Malachí. Posee un perfil V-3.



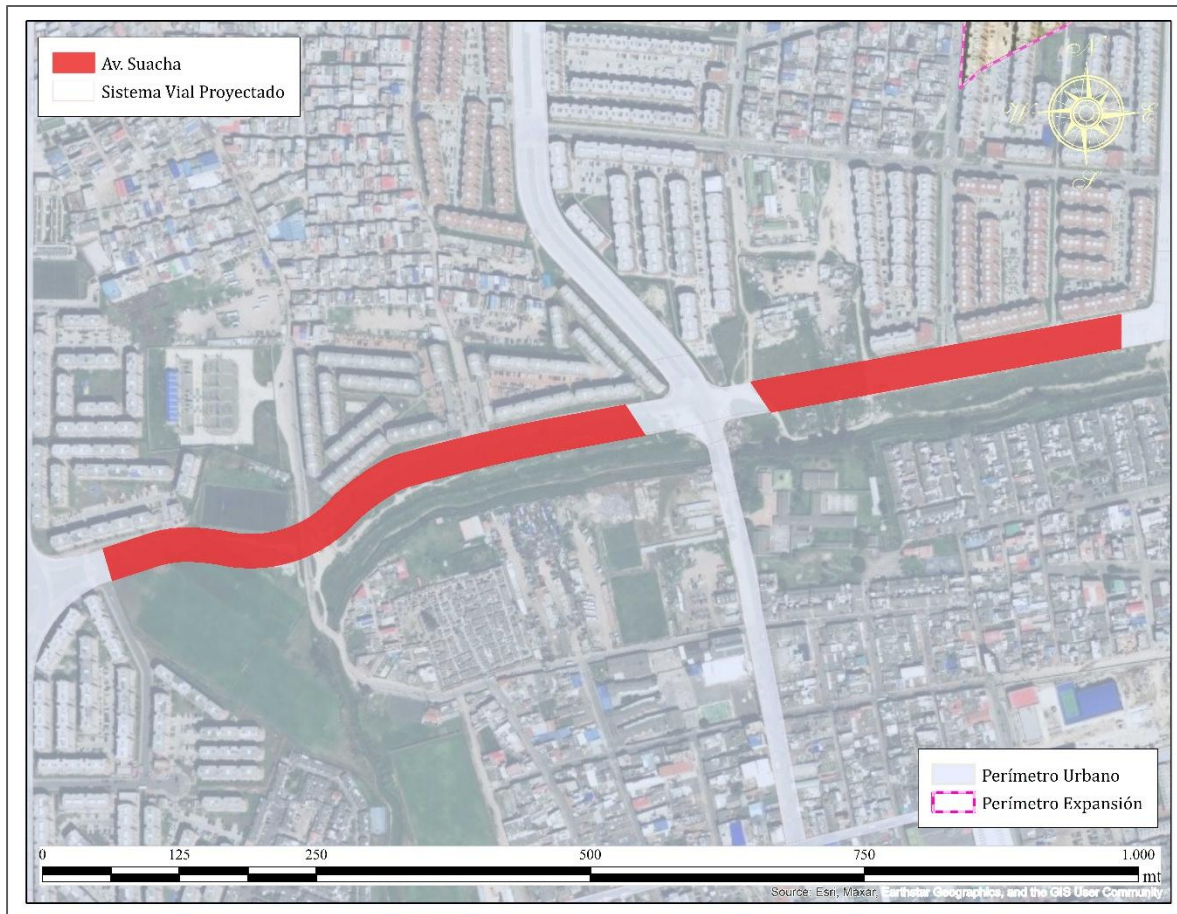


Figura 49. Avenida Suacha Tramo 1.010 mts.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Suacha Tramo 590 mts**

Ubicada al costado oriental del río Soacha, esta es la conexión de la avenida Suacha con la Autopista Sur. Posee un perfil V-3.



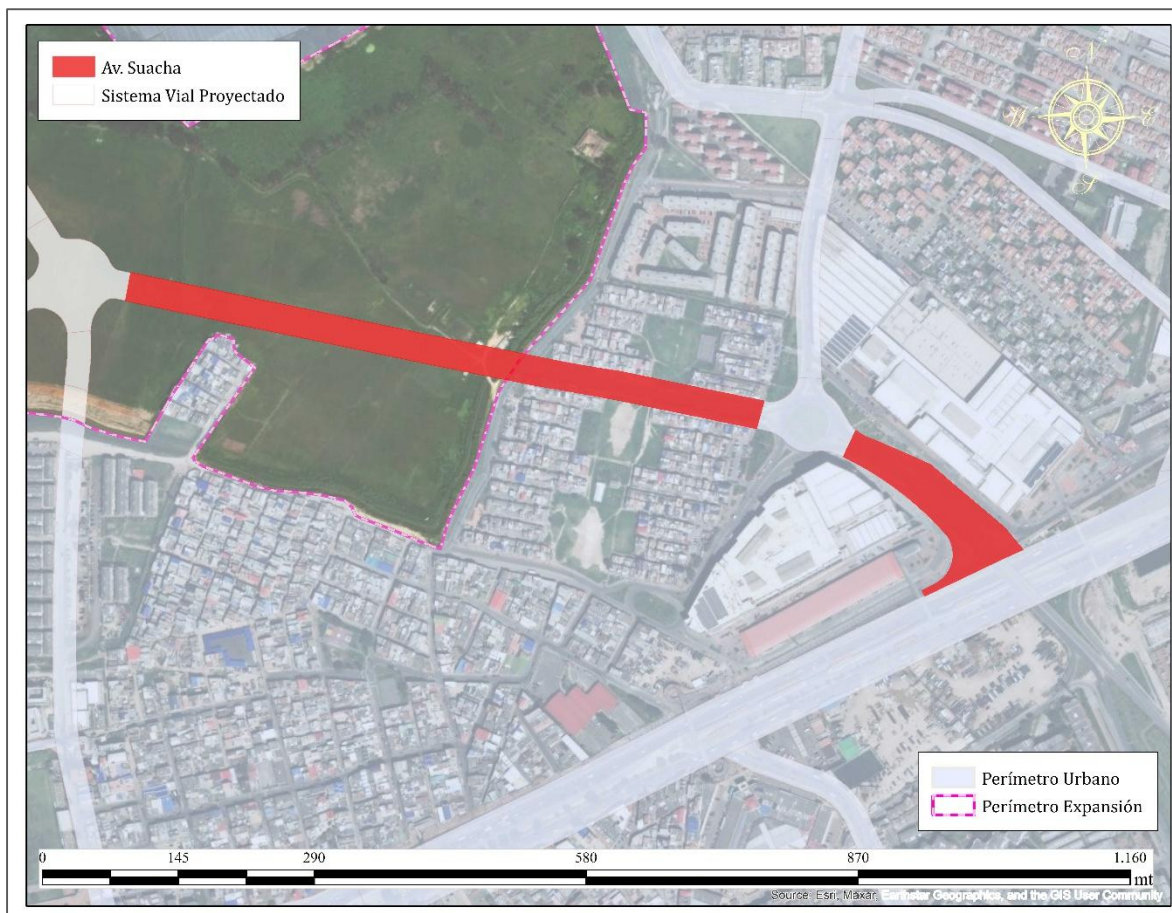


Figura 50. Avenida Suacha Tramo 590 mts.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Luis Carlos Galán**

Tiene dos secciones, ubicándose la primera en suelo urbano, conectando la avenida Suacha y la KR 9. Posee un perfil V-4 de 18 mts. La segunda sección se ubica en suelo urbano, comuna 6. Conecta la Autopista Sur con la Avenida Circunvalar de Soacha. Posee un perfil V-3 de 25 mts.



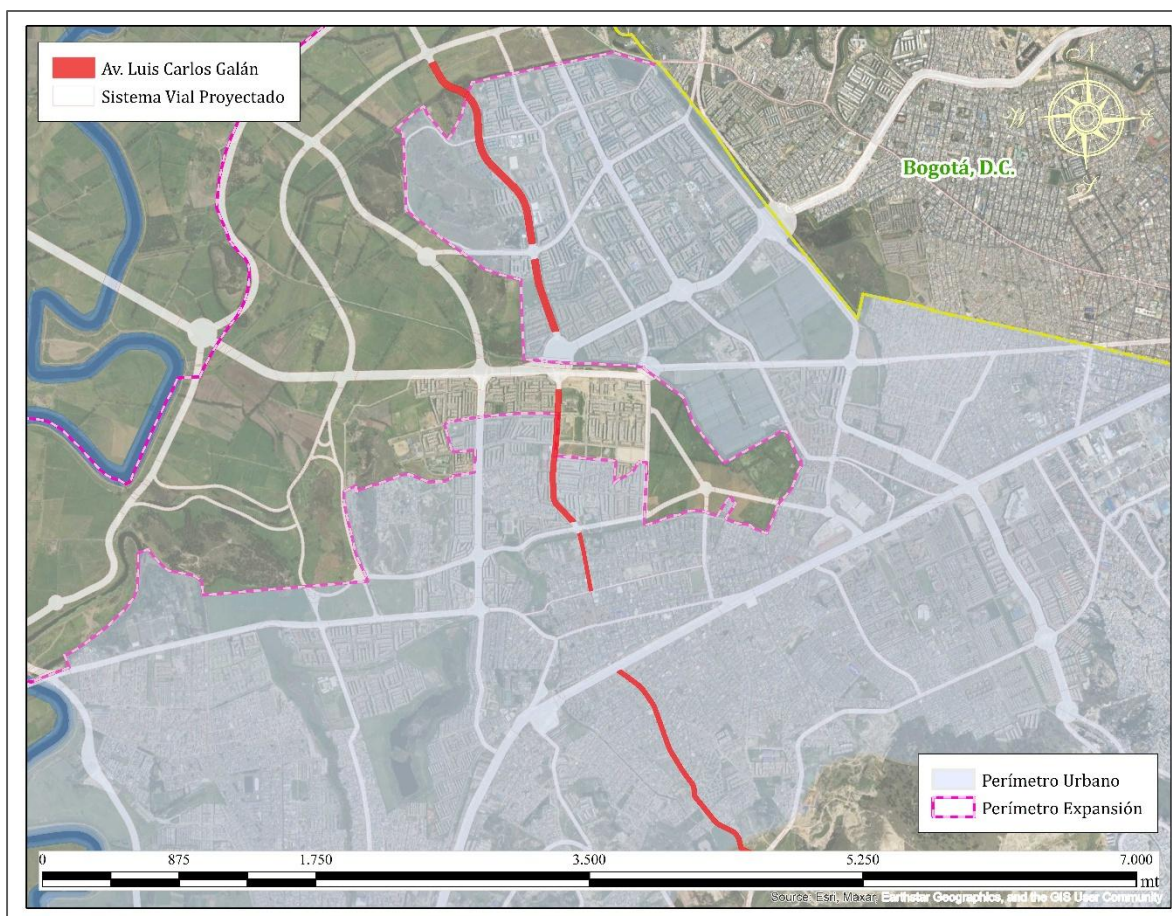


Figura 51. Avenida Luis Carlos Galán.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Estadio**

Se ubica contigua al estadio municipal, conectando la Avenida Suacha con la Autopista Sur. Posee un perfil V-3.



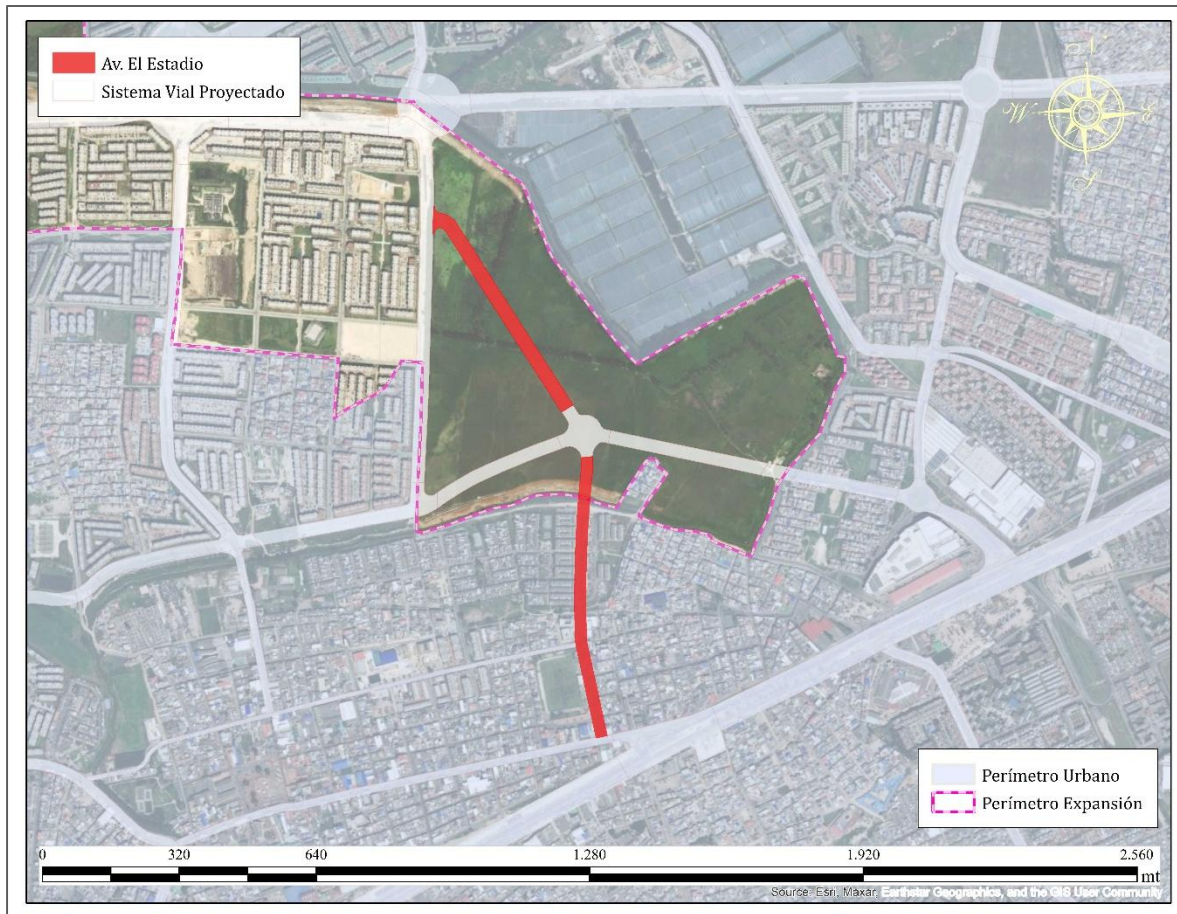


Figura 52. Avenida Estadio
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Las Torres**

Se ubica en suelo urbano conectando la Avenida Luis Carlos Galán y el territorio de Bogotá. Su perfil incluye una línea de alta tensión a la cual debe su nombre.



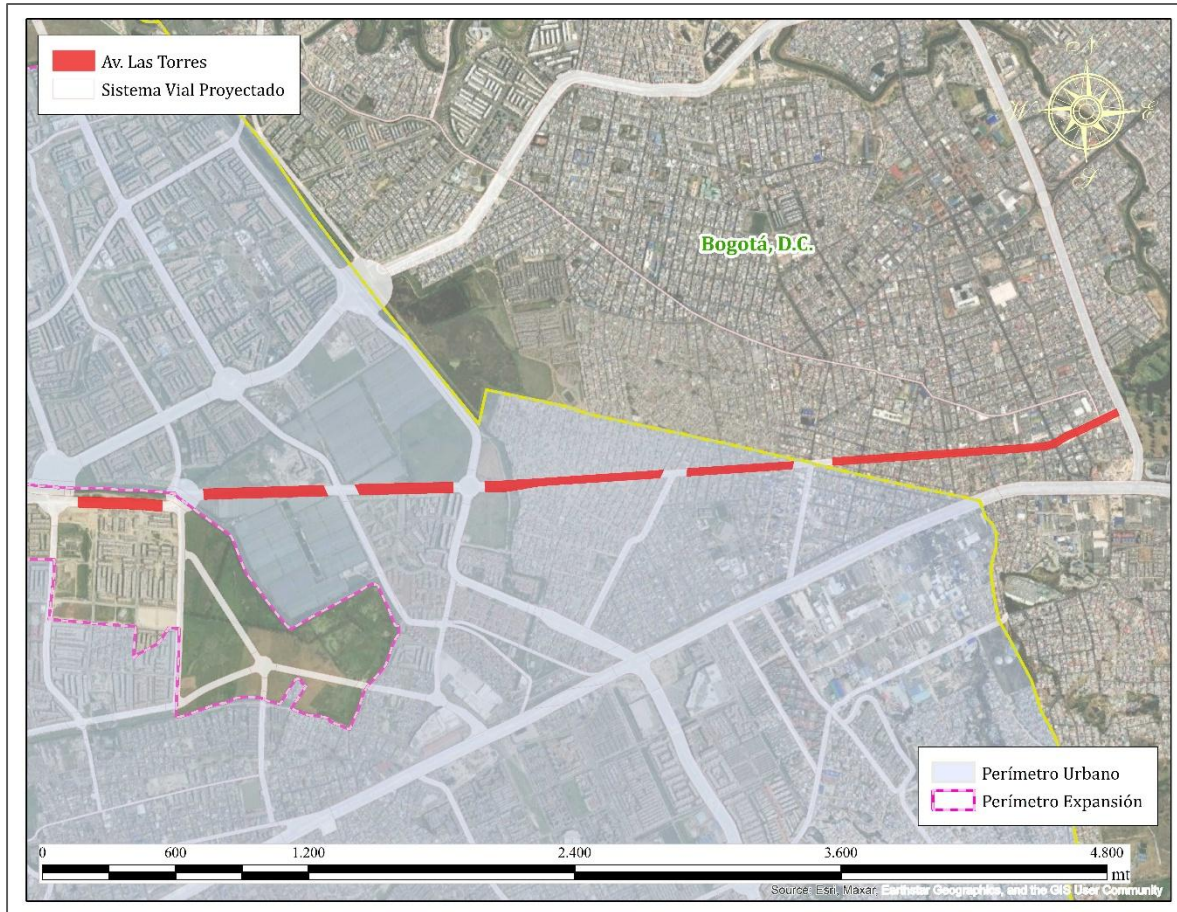


Figura 53. Avenida Las Torres.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Ducales**

Se ubica en suelo urbano, conectando la avenida Indumil con la autopista sur. Posee un perfil V-3.





Figura 54. Avenida Ducales.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Conectora Sur**

Se ubica en suelo urbano. Conecta la autopista sur con la avenida circunvalar de Suacha en el sector del Altico. Posee un perfil V-3.





Figura 55. Avenida Conectora Sur.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Julio César Turbay**

Se ubica en el centro del suelo urbano, conectando la autopista sur con la avenida Indumil. Posee un perfil V-4 variable.



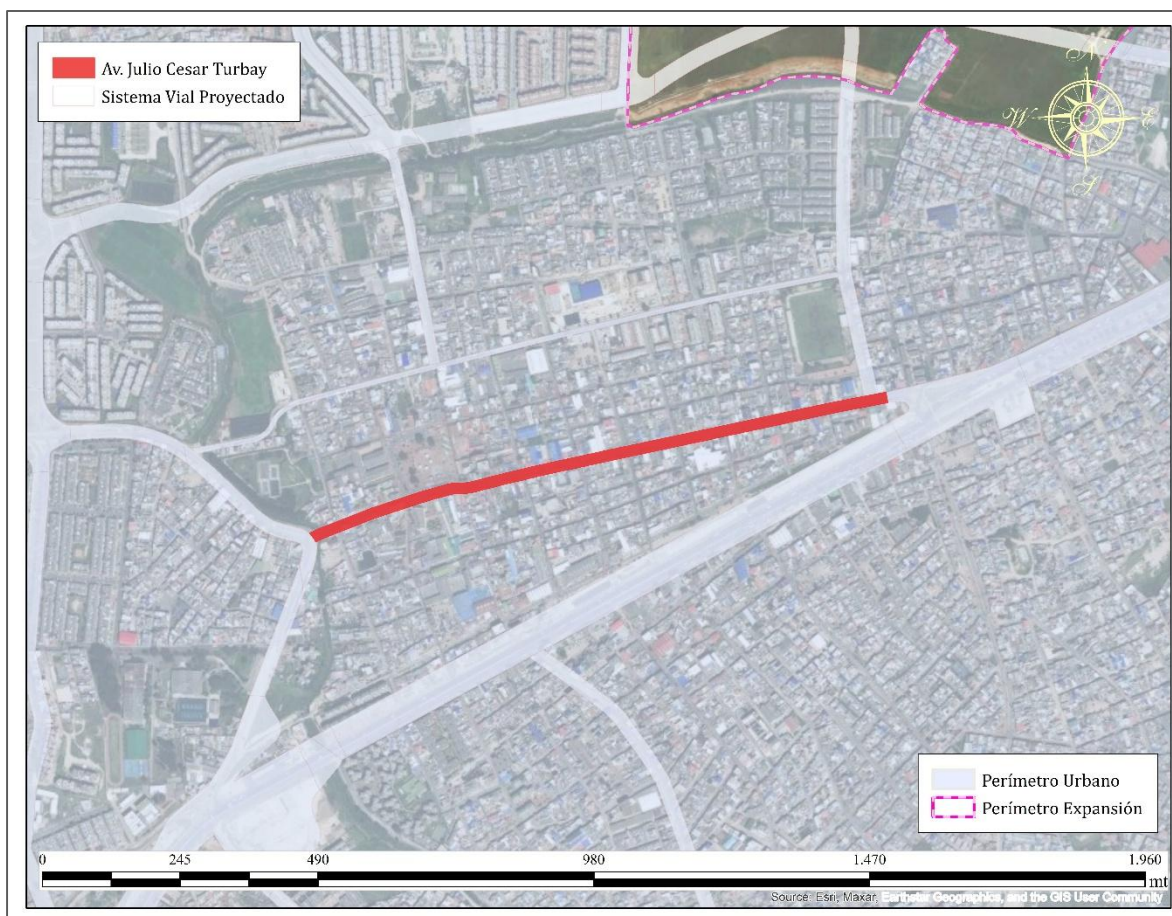


Figura 56. Avenida Julio César Turbay.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Puerta del Sol**

Se ubica en el centro del suelo urbano, conectando la autopista sur con la avenida Indumil. Posee un perfil V-4 variable.





Figura 57. Avenida Puerta del Sol.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Eugenio Díaz Castro**

Se ubica en suelo urbano, conectando la avenida Terreros con la ciudad de Bogotá en el sector los Balkanes. Posee un perfil V-3.



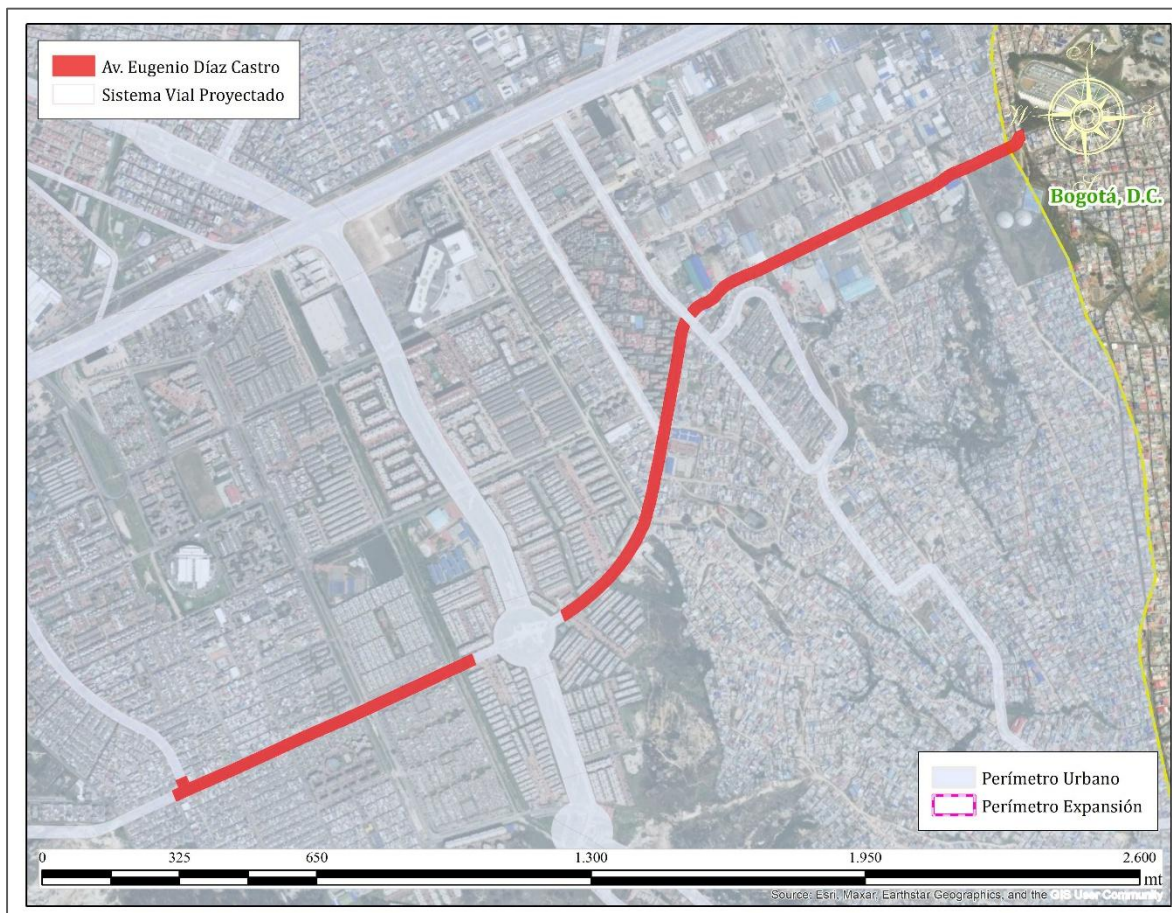


Figura 58. Avenida Eugenio Díaz Castro.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Cazuca**

Se ubica en suelo urbano, conectando la autopista sur con Bogotá, límites entre Cazucá y Ciudad Bolívar. Se busca generar una vía de perfil considerable en la comuna 4, además de una alternativa de movilidad a la autopista sur. Cuenta con un perfil V-3 de 25 mts.





Figura 59. Avenida Cazucá.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Circunvalar de Sucre**

Circunvala el sector de Ciudadela Sucre y conforma el anillo vial Tibanica, proyectándose como solución vial de alta importancia para el sector.



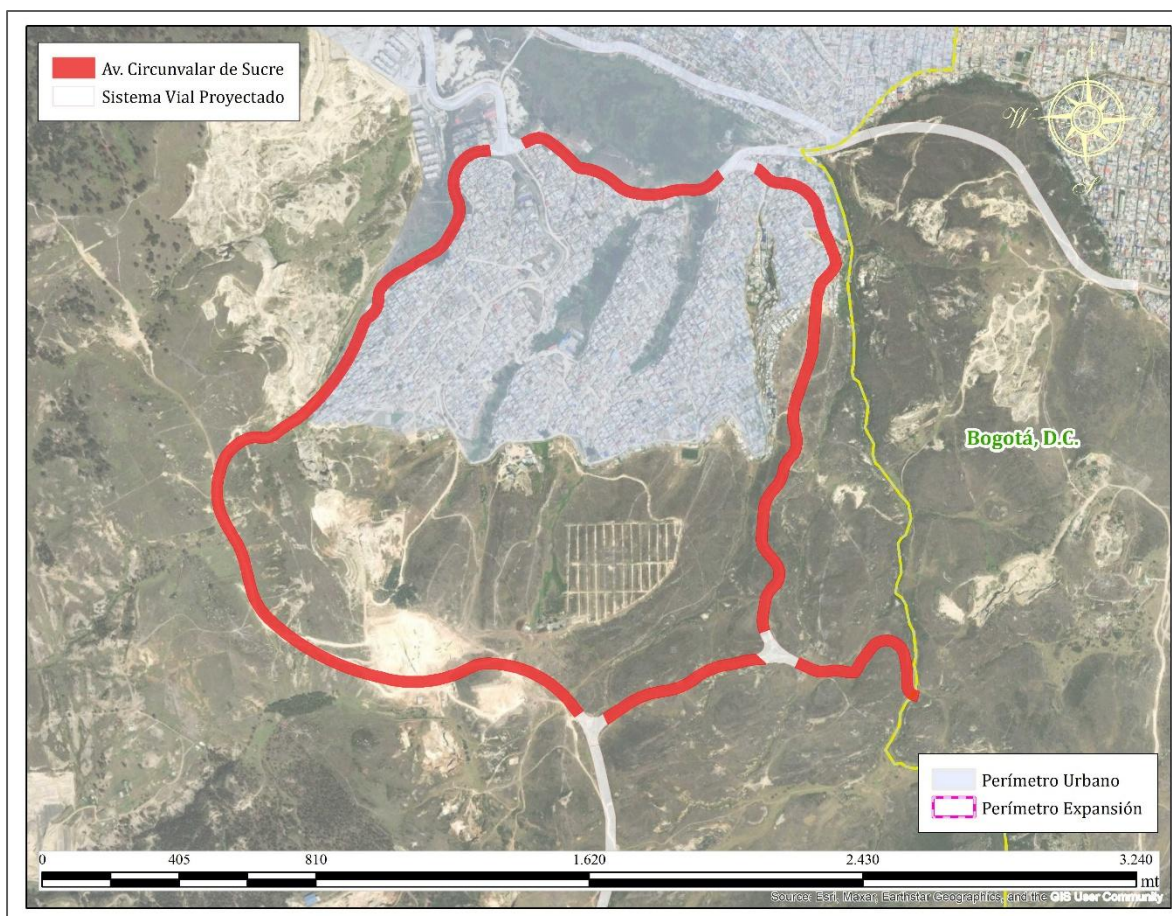


Figura 60. Avenida Circunvalar de Sucre.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Potrero Grande**

Se ubica en suelo urbano. Consiste en un par vial de diseño especial, con dos vías de un solo sentido cada una, seccionando el perfil en 2. Conecta la autopista sur y la transversal 19. Posee un perfil V-3 especial.



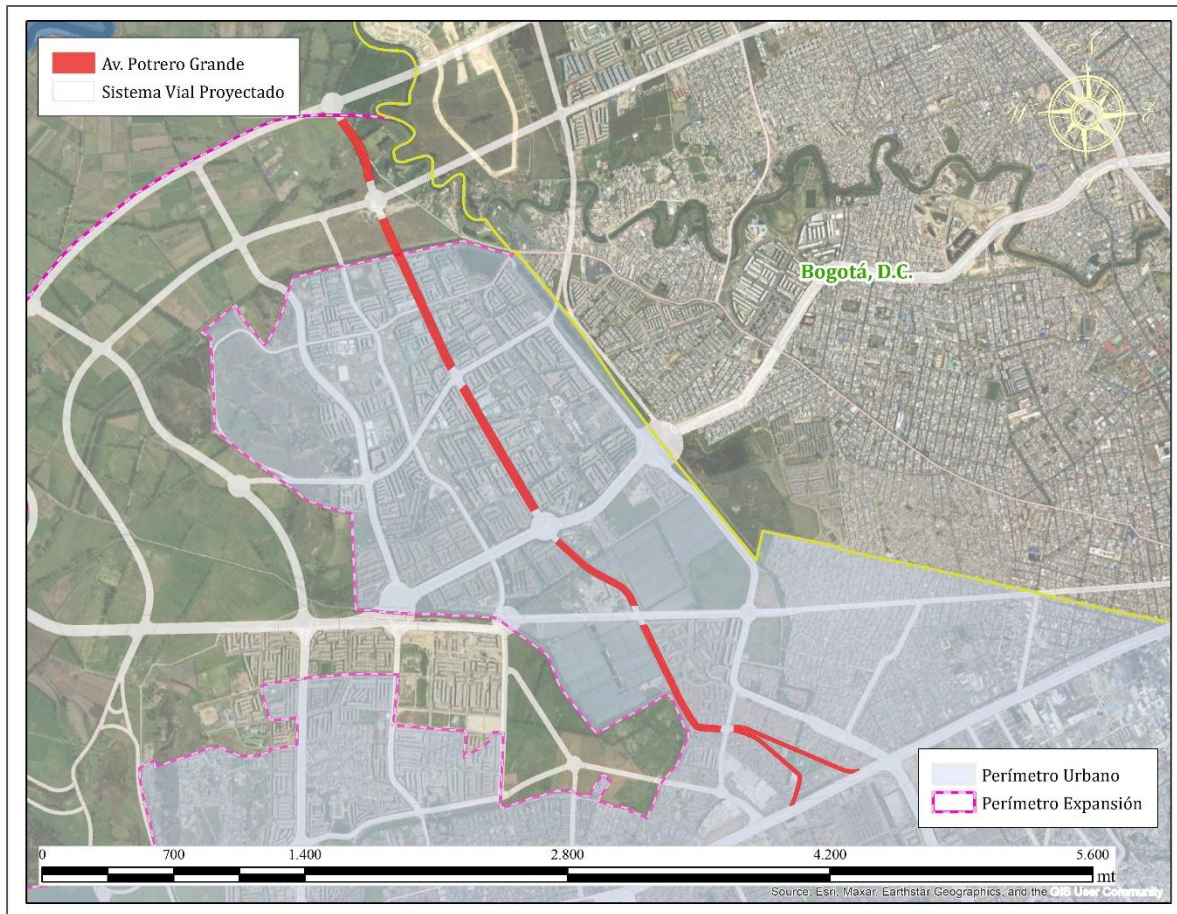


Figura 61. Avenida Potrero Grande.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Compartir**

Se ubica en suelo urbano, dando servicio a las actividades industriales del sector de Santa Ana a través de la calle 30 sur. Su perfil es V-3 de 25 mts.



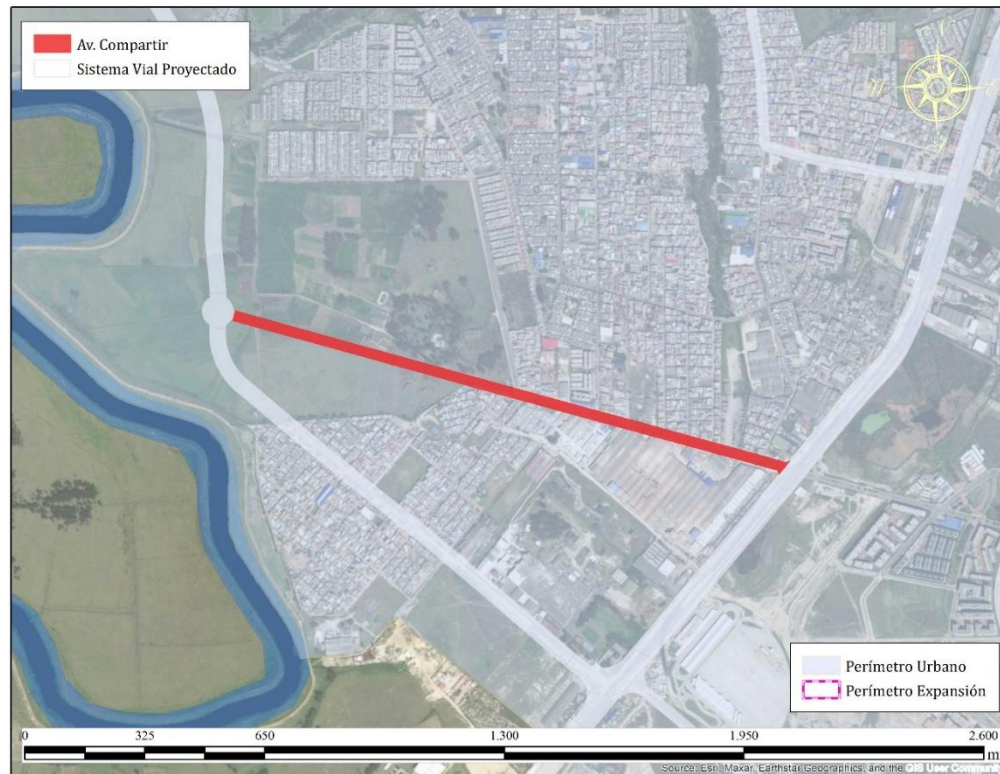


Figura 62. Avenida Compartir.
Fuente: Elaboración propia



La malla vial intermedia proyectada está conformada por las siguientes vías:

Tabla 54. Malla vial intermedia proyectada objetivo de construcción.

Construcción Malla Vial Intermedia Proyectada			
Vía	Longitud (m)	Descripción	Perfil
Avenida Bosatama	2.680	Se ubica en área de expansión urbana, conectando la avenida Circunvalar de Soacha y la ciudad de Bogotá.	V-3
Avenida San Isidro	2.900	Se ubica en Suelo de Expansión Urbana, conecta la avenida Bosatama y la avenida Indumil.	V-3
Avenida Potrero grande	910	Se ubica entre el suelo de expansión y el Suelo Urbano, conectando la avenida Circunvalar de Soacha y la transversal 19.	V-3
Avenida Luis Carlos Galán Cl. 13	910	Se ubica en Suelo de Expansión Urbana y Ciudad Verde, conecta la avenida Circunvalar de Soacha y la avenida Ciudad de Cali.	V-2
Avenida Tierra negra	1.300	Se ubica en Suelo de Expansión Urbana, conecta la avenida Luis Carlos Galán y la avenida San Isidro.	V-3
Avenida Suacha 1	2.450	Se ubica en suelo de expansión y Suelo Urbano, conectando la avenida Circunvalar de Soacha y la Avenida San Marón.	V-3
Avenida Suacha 2	890	Se ubica en Suelo de Expansión Urbana en la porción de terreno destinada al plan parcial Malachí.	V-3





Construcción Malla Vial Intermedia Proyectada			
Vía	Longitud (m)	Descripción	Perfil
Avenida Circunvalar de sucre	5.200	Se ubica entre el Suelo Urbano y rural, creando un circuito que circunvala el sector de Ciudadela Sucre.	V-3
Avenida Compartir	830	Se ubica en el sector destinado para el plan parcial Santa Ana y conecta la autopista sur y la Avenida Circunvalar de Soacha.	V-3
Avenida Estadio	800	Se ubica en suelo de expansión urbano dentro del plan parcial Malachí. Conecta la avenida Suacha y la avenida Malachí.	V-3
Anillo vial Tibanica	1.700	Conecta la Avenida Terreros con la Avenida Circunvalar de Sucre formando un anillo vial que rodea el embalse Terreros.	V-3

Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Bosatama**

Se ubica en área de expansión urbana, conectando la avenida Circunvalar de Soacha y la ciudad de Bogotá. Posee un perfil V-3.



Figura 63. Avenida Bosatama.

Fuente: Elaboración propia





- **Avenida San Isidro**

Se ubica en suelo de expansión urbana, conecta la avenida Bosatama y la avenida Indumil. Posee un perfil V-3.

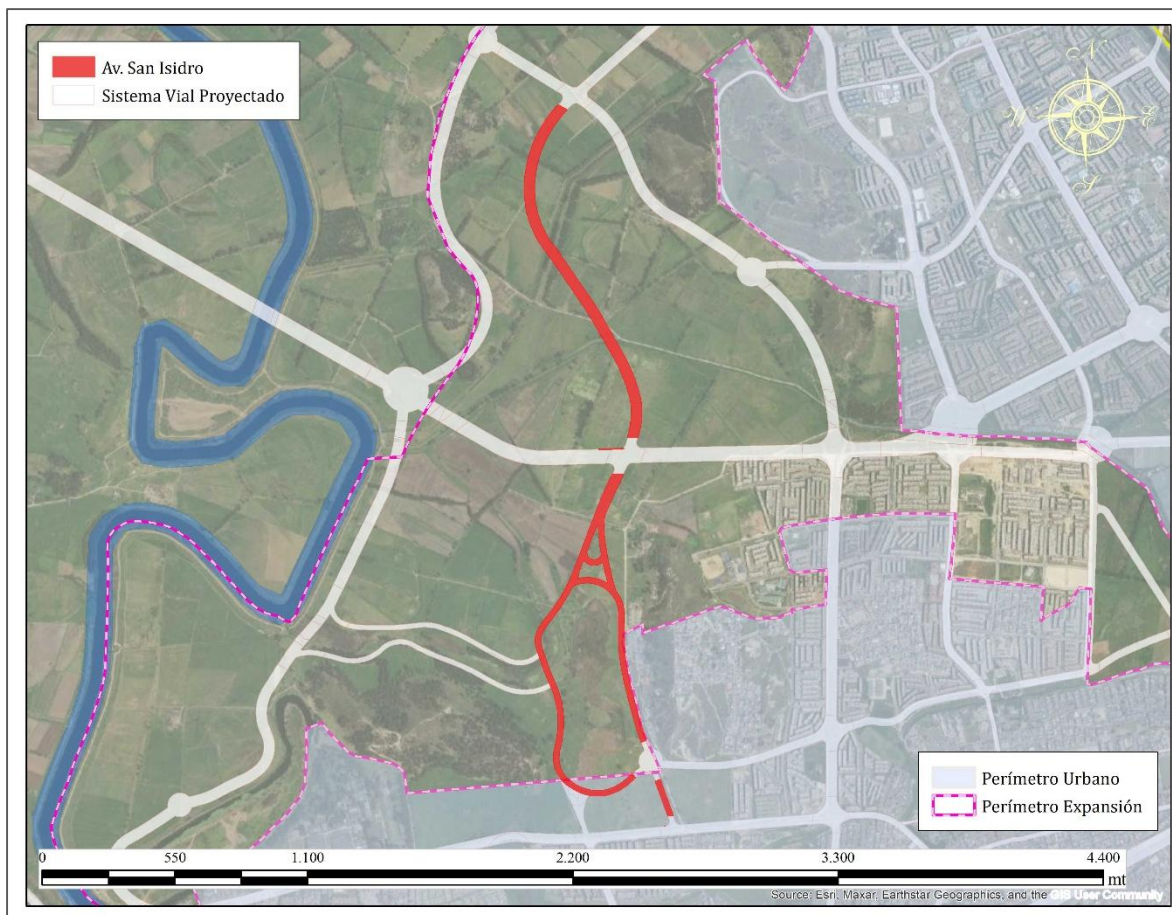


Figura 64. Avenida San Isidro.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Potrero Grande**

Se ubica entre el suelo de expansión urbana y el suelo urbano, conectando la avenida Circunvalar de Soacha y la transversal 19. Posee un perfil V-3.



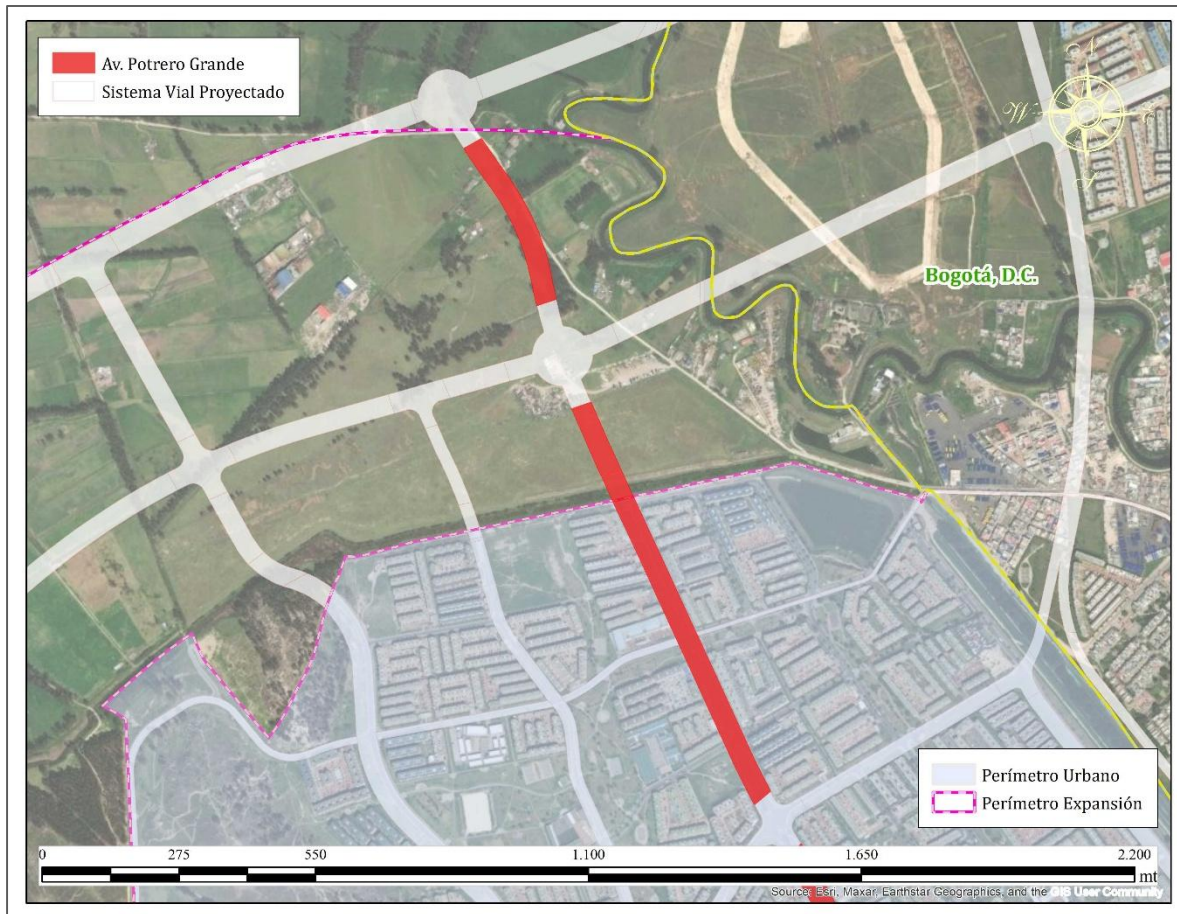


Figura 65. Avenida Potrero Grande.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Luis Carlos Galán**

Se ubica en suelo de expansión urbana y Ciudad Verde, conecta la avenida Circunvalar de Soacha y la avenida Ciudad de Cali. Posee un perfil V-2.



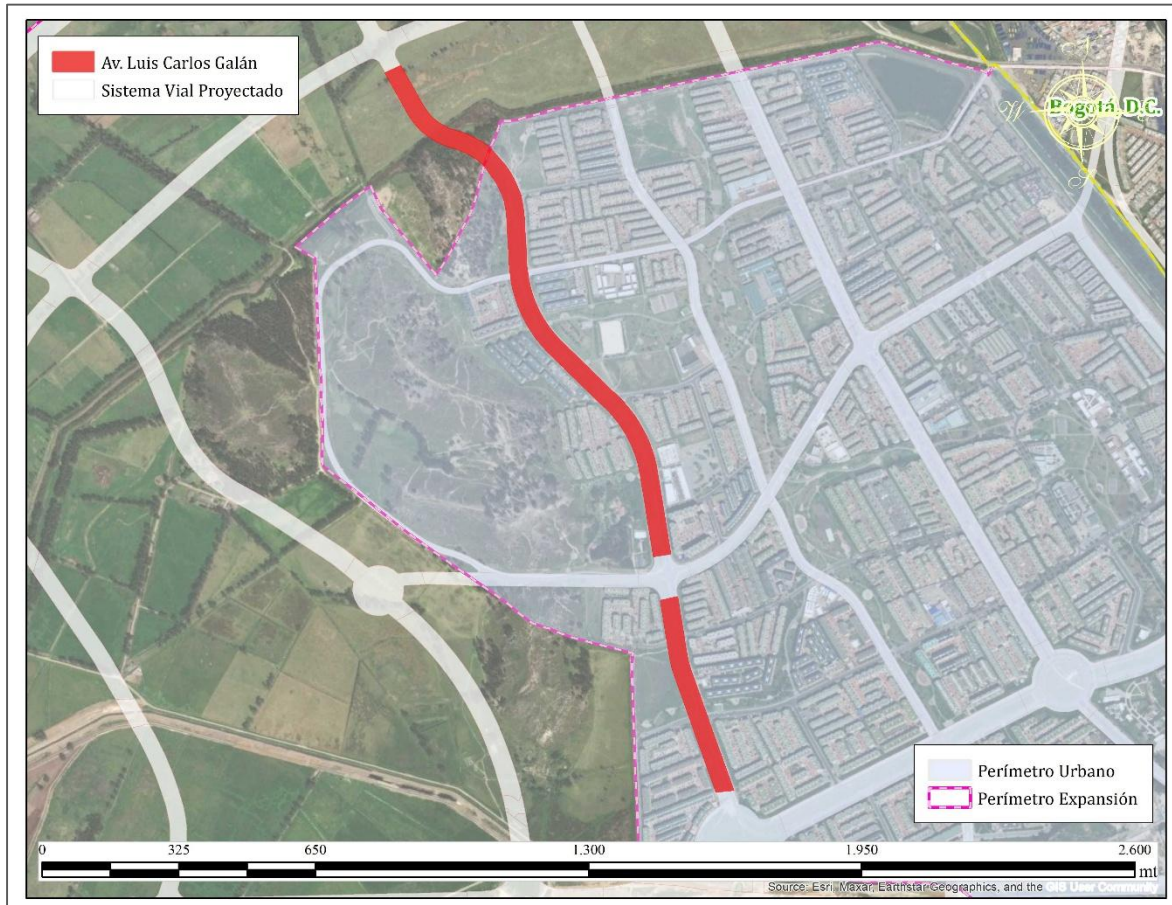


Figura 66. Avenida Luis Carlos Galán.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Tierra Negra**

Se ubica en suelo de expansión urbana, conecta la avenida Luis Carlos Galán y la avenida San Isidro. Posee un perfil V-3.



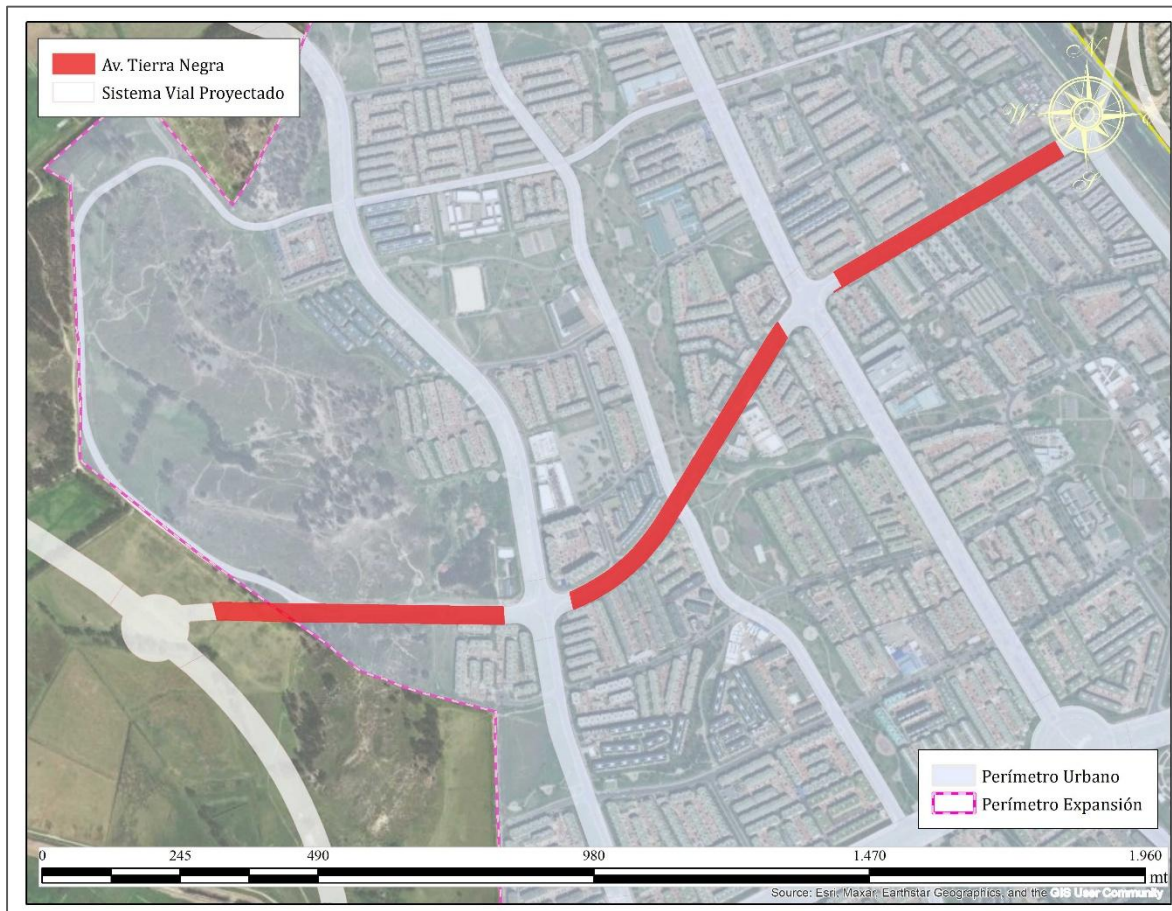


Figura 67. Avenida Tierra Negra.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Suacha Tramo 2.450 mts**

Se ubica en suelo de expansión y suelo urbanos, conectando la avenida circunvalar de Soacha y la Avenida San Marón. Posee un perfil V-3.



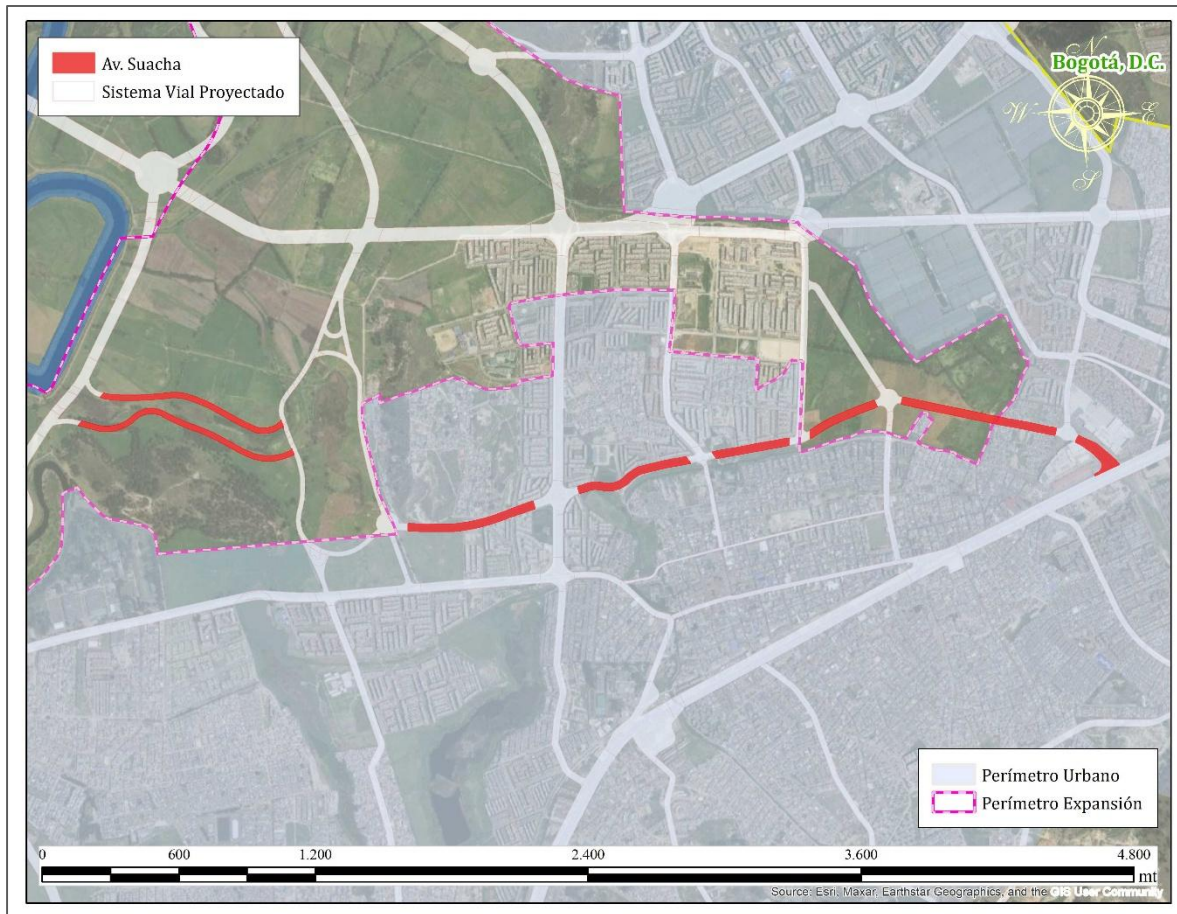


Figura 68. Avenida Suacha Tramo 2.450 mts.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Suacha Tramo 890 mts**

Se ubica en suelo de expansión urbana en la porción de terreno destinada al plan parcial Malachi. Posee un perfil V-3.





Figura 69. Avenida Suacha Tramo 890 mts.
Fuente: Elaboración propia



- **Avenida Compartir**

Se ubica en el sector destinado para el plan parcial Santa Ana, y conecta la autopista sur con la Avenida Circunvalar de Soacha. Posee un perfil V-3 de 25 mts.



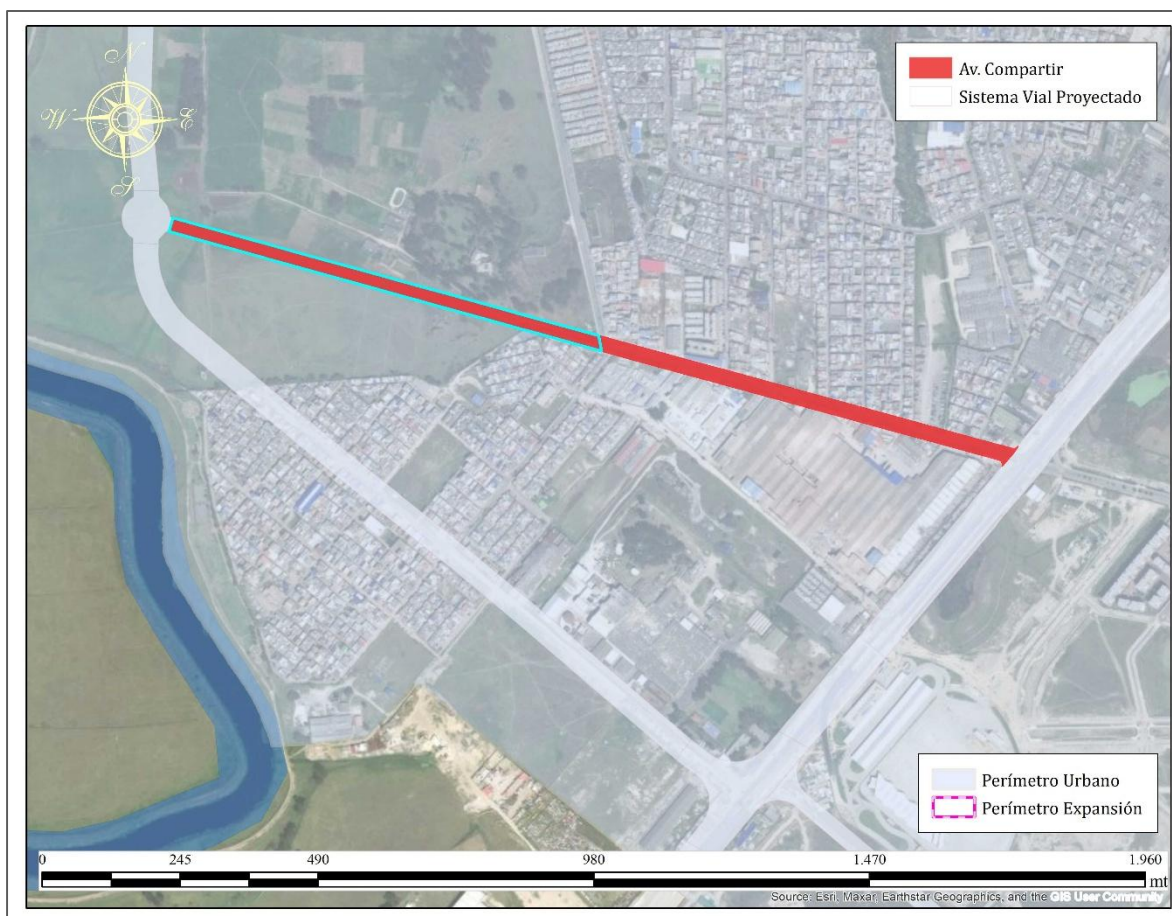


Figura 70. Avenida Compartir.
Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Estadio**

Se ubica en suelo de expansión urbano dentro del plan parcial Malachí. Conecta la avenida Suacha y la avenida Malachí. Posee un perfil V-3.



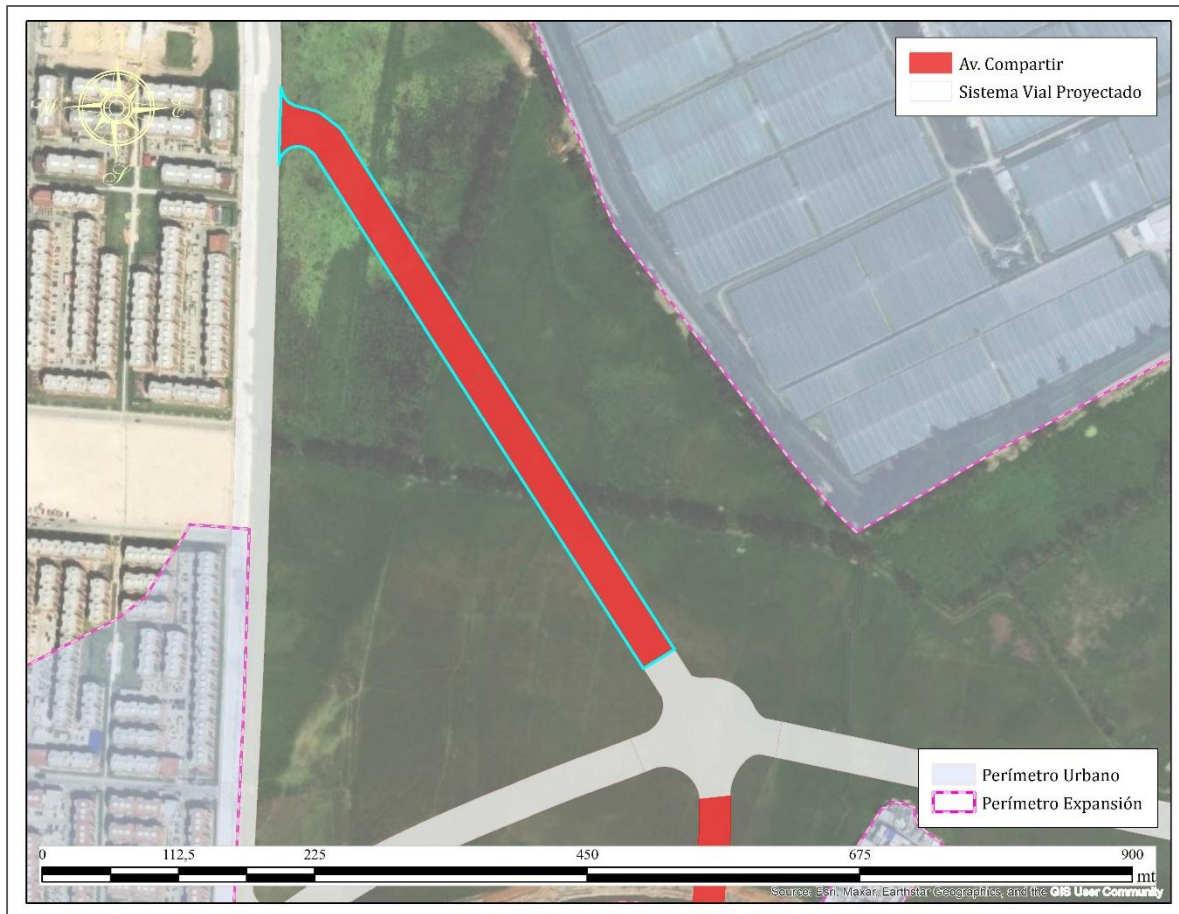


Figura 71. Avenida Estadio.
Fuente: Elaboración propia

- **Anillo Vial Tibanica**

Conecta la avenida terrenos con la Avenida Circunvalar de Sucre formando un anillo vial que rodea el embalse de Terreros.



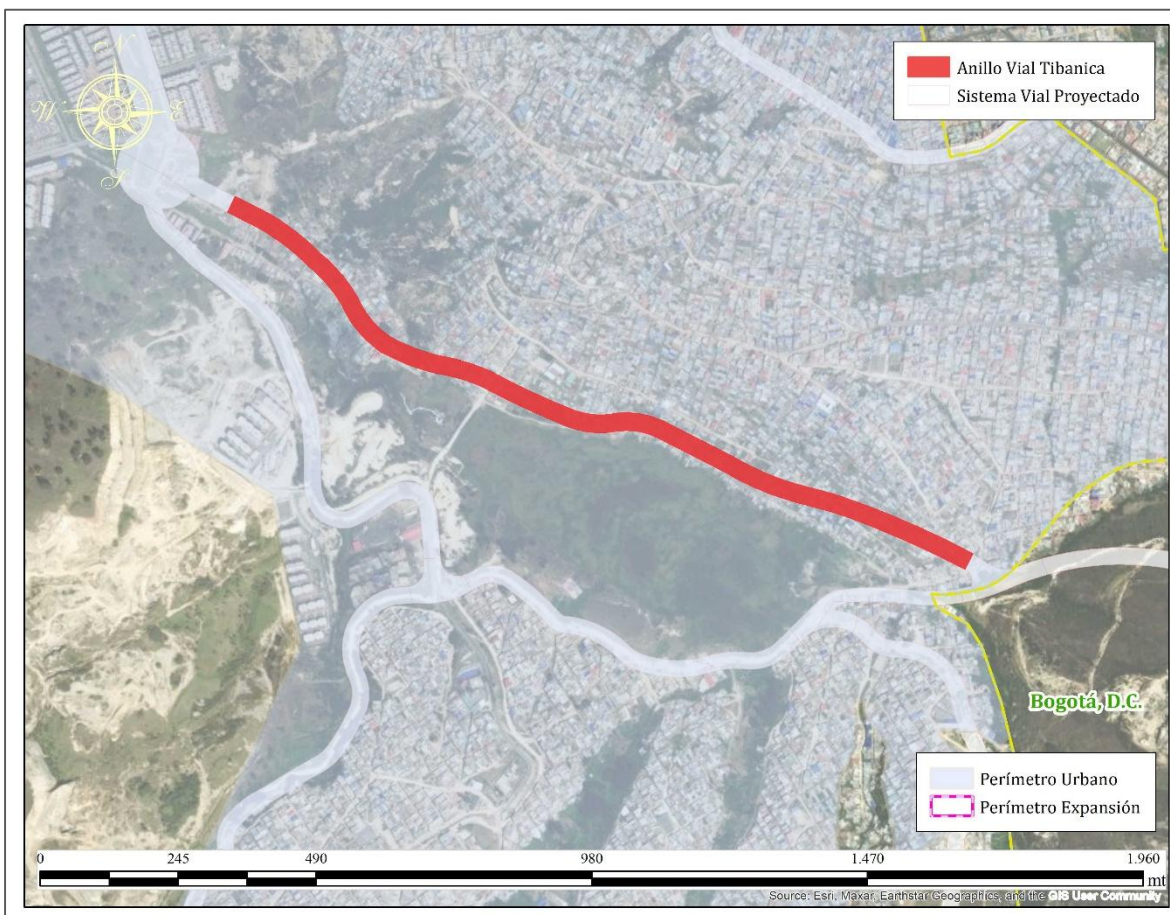


Figura 72. Avenida Anillo Vial Tibanica.

Fuente: Elaboración propia

Los corredores de la malla vial intermedia existente y proyectada, se integran a las necesidades de prestación de servicios de transporte público, y, por lo tanto, pueden soportar necesidades de alimentación de los sistemas de transporte masivo que operen en el municipio.

2.10.1.1.3. MALLA VIAL LOCAL.

La malla vial local, permite el acceso próximo a los predios, y se constituye en el componente de movilidad más cercano a las actividades cotidianas, está conformada por las vías de tránsito local (V-4, V-5, V-6 y V-7) que sirven a los diversos tejidos urbanos del Municipio, y por las que transitan los flujos de movilidad hacia las mallas intermedia y arterial.





Las principales vías que conforman la malla vial local existente son las que se relacionan a continuación, aunque entre los diversos perfiles existentes se entretajan las que conforman la malla vial urbana:

Tabla 55. Malla vial intermedia proyectada objetivo de construcción.

Adecuación Malla Vial Local Existente		
Vía	Longitud (m)	Descripción
Avenida Calle 53	530	Vía de carácter local que conecta la Avenida Las Torres y La Autopista Sur.
Avenida Carrera 9	1.210	Vía de importancia local que da alternativas de circulación en el centro de la ciudad.

Fuente: Elaboración propia

Es importante resaltar, que una parte de estos elementos viales se encuentran contruidos 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.

A continuación, se describen las vías principales existentes de la malla vial local en el área urbana:

- **Avenida Calle 53**

Vía de carácter local que conecta la Avenida las Torres y la Autopista Sur.





Figura 73. Avenida Calle 53.

Fuente: Elaboración propia

- **Avenida Carrera 9**

Vía de importancia local que da alternativas de circulación en el centro de la ciudad.





Figura 74. Avenida Carrera 9.

Fuente: Elaboración propia



Finalmente, en la gráfica se puede observar el plan vial proyectado con la consolidación de las intervenciones sobre los tramos viales descritos previamente:



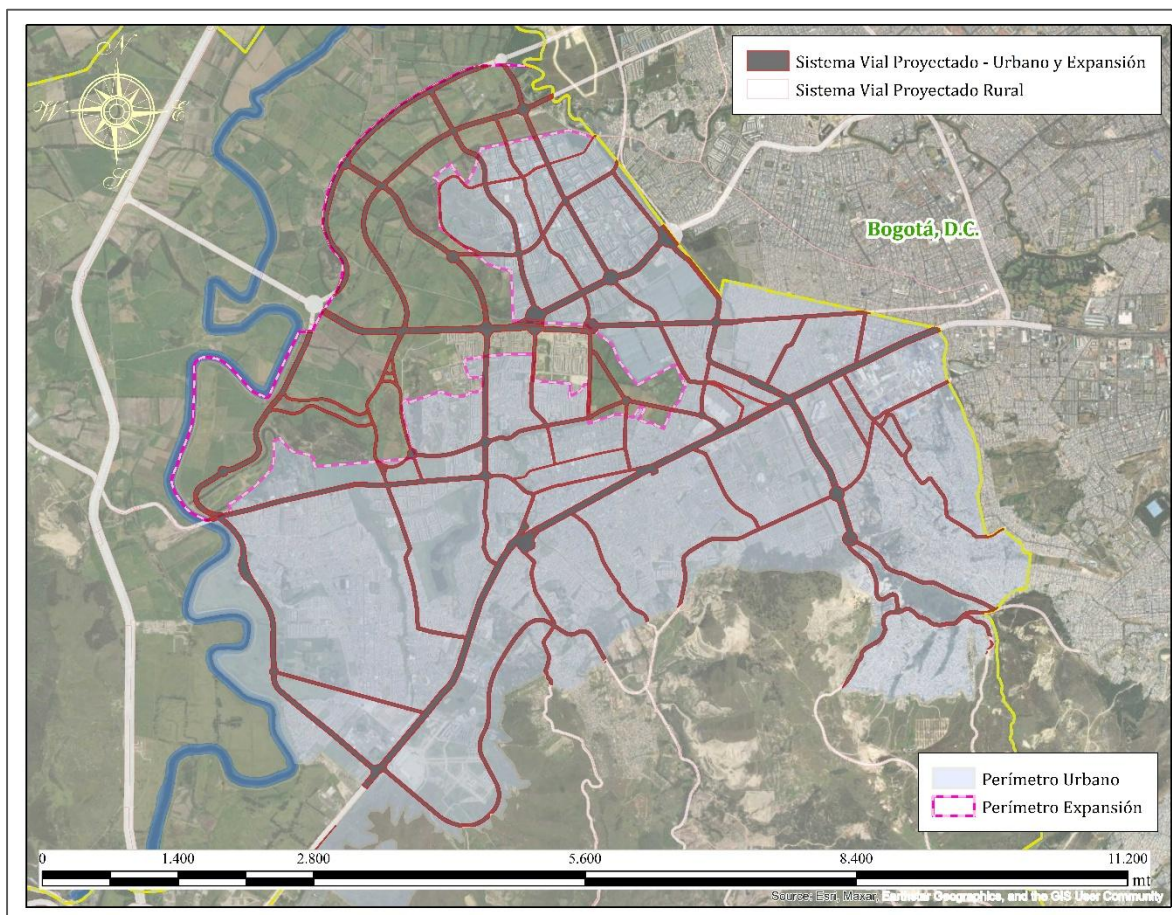


Figura 75. Plan vial proyectado Intervenciones.

Fuente: Elaboración propia

2.10.1.1.4. ZONAS DE RESERVA VIAL

Con el objetivo de consolidar el plan vial definido en el presente POT mediante la construcción progresiva del sistema vial, y teniendo en cuenta que los recursos y los esfuerzos institucionales requieren una gradualidad y una programación de obras, se define la norma de zonas de reserva vial, las cuales son franjas de terreno necesarias para la construcción o la ampliación de las vías públicas que deben ser tenidas en cuenta al realizar procesos de afectación predial o de adquisición de los inmuebles para infraestructura vial.

En este sentido, la demarcación de las zonas de reserva vial tiene por objeto prever el espacio público vial de la ciudad con miras a su paulatina consolidación de conformidad con el plan de inversión y mantenimiento establecido en el presente POT y los instrumentos que lo desarrollen.





Los trazados viales, establecidos en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial, se señalan de forma indicativa, con el fin de servir de base para que las entidades ejecutoras puedan iniciar procesos de afectación o de adquisición de los inmuebles incluidos en las mismas de conformidad con los diseños detallados producto de estudios. En todo caso, la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial deberá identificar con precisión las zonas de reserva vial e incorporarlas mediante resolución a la cartografía oficial del POT.

En este sentido, las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997. En las licencias de urbanización y construcción se deberán cumplir las normas definidas para predios ubicados en zonas de reserva que se muestran a continuación.

Para generar vitalidad, y garantizar la posibilidad de aprovechamiento urbanístico a todas las áreas del suelo urbano, sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes; y siempre y cuando las edificaciones se realicen en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares y siempre que se cumplan las normas vigentes de sismo-resistencia, espacio público y cupos de parqueo.

La edificabilidad permitida es de máximo dos pisos, y se establecen usos provisionales de equipamientos locales y zonales que no requerirán especificaciones técnicas especiales y usos de comercio y servicio de escala local y zonal. Las normas de aislamientos, antejardines, controles ambientales y cupos de parqueo serán las establecidas en el presente plan conforme al uso y/o área de actividad y tratamiento urbanísticos asignado.

Estas normas solo serán aplicables a la parte del predio determinada como zonas de reserva, el área restante del predio podrá desarrollarse de conformidad con las normas establecidas en el presente POT o acogerse en su totalidad a las normas establecidas en el presente artículo. En el caso de áreas de reserva en tratamiento de desarrollo solo se podrán desarrollar edificaciones y usos temporales siempre y cuando se haya surtido el proceso de urbanización.

2.10.1.1.5. INTERSECCIONES VIALES.

Para integrar y articular de la mejor forma los corredores del sistema vial, es necesario identificar condiciones y soluciones de infraestructura que eviten o mitiguen los conflictos entre los distintos actores y usuarios de las vías urbanas, para lo cual se definen las intersecciones viales, como soluciones que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del sistema vial con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje por paradas prolongadas, reducir la accidentalidad, la congestión vehicular y el costo de operación de los vehículos. Las soluciones de





ingeniería conocidas como intercambiadores viales, pueden ser cruces semaforizados, puentes vehiculares, cruces subterráneos, glorietas o rotondas, entre otros.

- a. Glorietas o rotondas de distribución existentes. Este es 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. Al momento de formulación del presente POT se identifican como existentes las siguientes:

- Glorieta Avenida Suacha - Avenida San Marón
- Glorieta Avenida Ciudad de Cali - Avenida Potrero Grande
- Glorieta Avenida Eugenio Díaz Castro - Avenida Terreros
- Glorieta Avenida las Torres - Avenida Terreros

- b. Puentes vehiculares existentes. Corresponden a infraestructuras viales a desnivel que permiten el cruce de una vía de alto perfil sobre otra sin interrumpir el tránsito vehicular. Al momento de la formulación del presente POT se identifican como existentes los siguientes:

- Puente vehicular Avenida Terreros – Autopista Sur.
- Puente Vehicular Avenida Suacha – Autopista Sur.

- c. Soluciones o intercambiadores viales proyectados: Los intercambiadores viales proyectados se describen a continuación, estando ubicados sobre los cruces o intersecciones principales y cuyo diseño geométrico en aras de garantizar la fluidez en la movilidad estará condicionado al momento en que se adelanten los respectivos estudios, siendo prioritario contemplar estos puntos:

- Intersección vial Avenida Indumil - Avenida San Marón
- Intersección vial Avenida Ciudad de Cali - Avenida Terreros
- Intersección vial Avenida Ciudad de Cali - Avenida San Marón
- Intersección vial Avenida Ciudad de Cali - Avenida Suacha
- Intersección vial Avenida Ciudad de Cali - Avenida Circunvalar de Soacha
- Intersección vial Avenida Tierra Negra - Avenida San Marón
- Intersección vial Avenida Ciudad de Cali – Avenida Luis Carlos Galán - Avenida las Torres
- Intersección vial Avenida Circunvalar de Soacha- Avenida Suacha-Avenida Bosatama
- Intersección vial Avenida Suacha-Avenida Estadio.
- Intersección vial Avenida Circunvalar de Soacha - Avenida Autopista Sur

A partir de 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 Valorización y Servicios Públicos. 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.

2.10.1.1.6. RED DE CIRCULACIÓN PEATONAL

Debido a que gran cantidad de personas se movilizan por el área urbana caminando como modo de traslado o recreación, el municipio ve necesaria la incorporación a la planeación territorial mediante el mejoramiento y construcción de infraestructura adecuada para esta actividad, teniendo en cuenta que esta forma de movilidad es utilizada por todas las personas sin distinción y es la que permite el acceso directo a los servicios y actividades de cercanía y siempre está incluido en los viajes cotidianos de todos los habitantes del área urbana.

Del total de viajes que realizan los habitantes de Soacha que tienen origen y destino en el municipio (801.761), según la encuesta de origen destino Bogotá-Región 2019, el 28.03% (224.695) se desarrollan a pie en tiempos de viaje menores a 15 minutos, es decir en la cercanía a las zonas de vivienda, trabajo, estudio o servicios, y el 40.97% (328.505) en viajes a pie iguales o superiores a 15 minutos, lo que permite afirmar que alrededor del 69% (553.200) de los viajes cotidianos con origen y destino en Soacha se realizan a pie.

Modo Principal Ajustado DIM	% Viajes diarios	Viajes diarios
A pie (mayor o igual a 15 minutos)	40.97%	328,505
A pie (menor de 15 minutos)	28.03%	224,695
T.Informal: bus, auto, jeep piratas, motocarro, mototaxi, bicitaxi, taxi colectivo	12.66%	101,478
Bicicleta	5.39%	43,198
Intermunicipal	3.01%	24,102
Transporte Escolar	2.65%	21,267
Auto	2.01%	16,106
Moto	1.83%	14,658
Otro	1.28%	10,280
SITP Provisional	1.00%	8,002
TransMilenio	0.42%	3,400
Taxi	0.40%	3,200
T.Informal: auto/camioneta por app móvil	0.31%	2,460
Patineta	0.05%	410

Figura 76. Modo principal de transporte utilizado por los habitantes que tienen viajes con origen y destino en Soacha, 2019

Fuente: Recuperado de <https://observatorio.movilidadbogota.gov.co/encuesta-de-movilidad>, 22/05/2023

En esta medida es necesario definir una red de circulación para que el peatón como actor privilegiado y más vulnerable en los entornos urbanos, tenga a su disposición





infraestructura continúa, cómoda y segura. Por lo anterior, en el municipio de Soacha la red de circulación peatonal está conformada por el conjunto de alamedas municipales, áreas de andenes que forman parte de las mallas viales vehiculares de uso exclusivo peatonal o de circulación de vehículos personales no motorizados, y puentes peatonales y plazoletas de articulación del sistema vial. La red de circulación peatonal se identifica en el mapa FU-08A Infraestructura Vial Proyectada, que hace parte integral del presente POT.

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 y en su diseño se deben tener en cuenta las condiciones generales de los perfiles viales y las condiciones para la construcción de la red de circulación peatonal.

2.10.1.1.6.1. CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA RED DE CIRCULACIÓN PEATONAL

Para la construcción de la red de circulación peatonal se deben cumplir con las siguientes condiciones y las definidas en el decreto 798 de 2010:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.

La implementación de la red peatonal propuesta en este plan deberá cumplir con los preceptos de la ley 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación en situación de discapacidad y se dictan otras disposiciones" y el decreto 1077 de 2015 o las normas que los adicionen modifiquen o sustituyan.

2.10.1.1.6.2. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE INFRAESTRUCTURA Y CONFIGURACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE ANDENES.

El andén es la zona libre dura del perfil vial destinada a la circulación peatonal y elemento básico y fundamental de la conectividad urbana, lugar de encuentro y transición del peatón, deberá estar libre de obstáculos en todo su recorrido. En la intervención, remodelación, reparación y/o construcción de todos los andenes se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a. Debe ser continuo en sentido longitudinal y transversal a lo largo de todo el frente de manzana y deberá ser tratado con materiales duros antideslizantes.
- b. Su sección transversal tendrá una pendiente máxima del 2% y una mínima de 1%
- c. Deberán construirse completamente a nivel, en el que los únicos elementos sobresalientes sean los del mobiliario urbano.
- d. Se dará estricto cumplimiento a las disposiciones vigentes respecto de la continuidad y accesibilidad para personas en situación de discapacidad. Se deberá desarrollar vados o rampas en las esquinas de las manzanas que conecten directamente con las cebras o en los puntos que se requieran para el cruce peatonal sobre calzadas. Para ello se aplicará en lo pertinente la Norma Técnica Colombiana (NTC) que abarque las condiciones de accesibilidad al medio físico.
- e. Para orientar el desplazamiento de las personas invidentes o de baja visión, en el diseño y construcción de los andenes se aplicará la NTC 5610 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización Táctil".
- f. Los empates con los andenes colindantes deberán quedar completamente a nivel.
- g. No se contemplará en ningún caso estacionamiento de vehículos en el andén.
- h. Debajo del andén se construirán los túneles o galerías para la localización y confinamiento de las redes de servicios públicos principalmente las de energía y telecomunicaciones.
- i. Deberán estar libre de ventas informales, de mercancías y de avisos publicitarios.
- j. Establecimientos formales que se encuentren sobre el suelo, con salientes, colgados o suspendidos de la cubierta.





2.10.1.1.7. RED DE CICLORUTAS

La emergencia climática, y la necesidad de diversificar los modos de transporte y cambiar la distribución modal hace necesario que se continúe con la consolidación de redes de infraestructura para modos de transporte no motorizado, adicionales a las redes peatonales.

En Soacha cerca de 53.410 viajes que corresponden al 5% de los viajes que se realizan con origen en el Municipio (Secretaría Distrital de Movilidad, Bogotá, 2019), lo hacen utilizando la bicicleta como modo principal, esto equivale a que toda la población de Mocoa la capital del Departamento del Putumayo (48.422 personas efectivamente censadas) (DANE 2018) hicieran por lo menos un viaje en bicicleta a diario. En virtud de lo anterior, la red de ciclorrutas está conformada por 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.

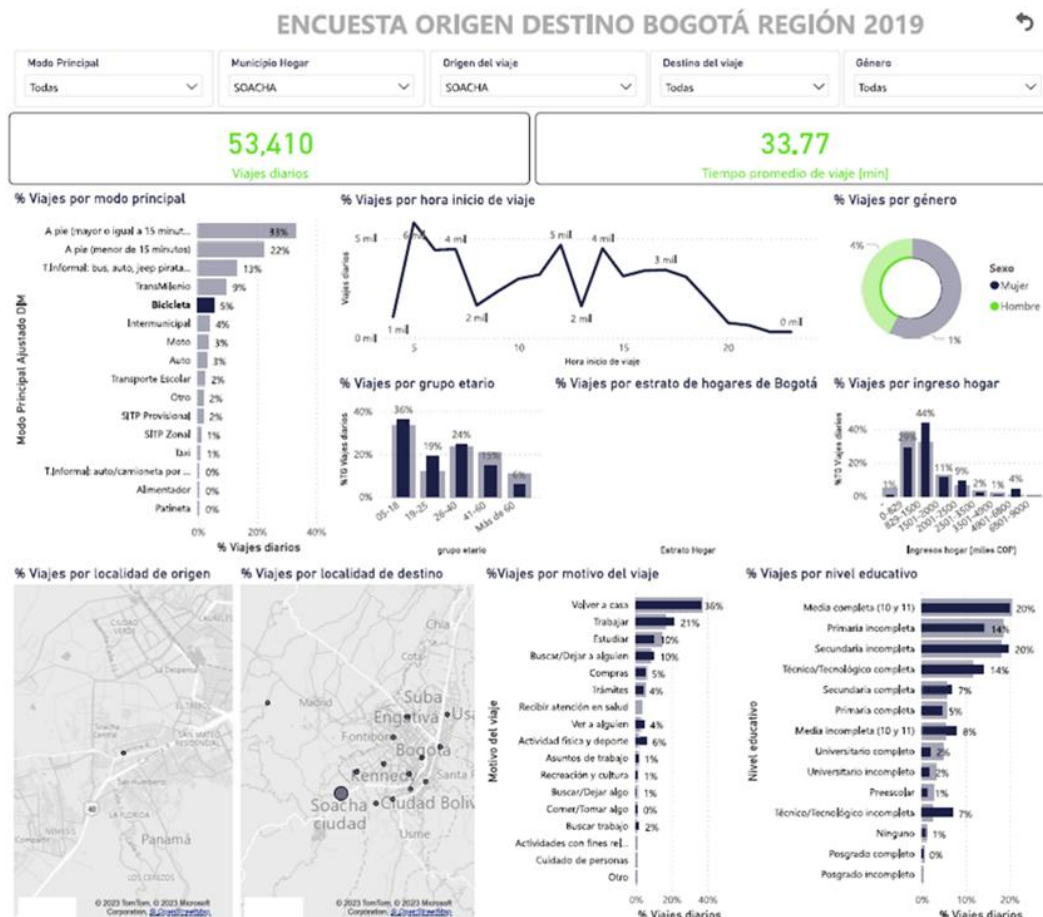


Figura 77. Viajes con origen Soacha realizados en bicicleta como modo principal, 2019.

Fuente: Recuperado de <https://observatorio.movilidadbogota.gov.co/encuesta-de-movilidad>, 22/05/2023





Esta red debe brindar cobertura a la totalidad de los suelos urbano y de expansión urbana, haciendo parte integral de los perfiles de las mallas vial arterial e intermedia del sistema vial. Se encuentran clasificadas por su forma de localización en el espacio vial de las avenidas y calles que las contienen, en:

- Ciclorruta 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.
- Ciclorruta 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.

La red de ciclorrutas existente del municipio tiene las siguientes características de localización y disposición espacial:

La red de ciclorrutas existente del Municipio es:

Tabla 56. Infraestructura vial existente en vías arteriales.

Malla Vial Arterial	
Elemento vial	Disposición espacial
Avenida Circunvalar de Soacha	Lateral
Autopista Sur	Lateral
Avenida Ciudad de Cali	Lateral
Avenida Bosatama	Lateral
Avenida Terreros	Axial
Avenida Potrero Grande. Tramo A	Lateral
Avenida Potrero Grande. Tramo B	Lateral
Avenida Luis Carlos Galán.	Lateral
Avenida San Marón	Lateral
Avenida San Isidro	Lateral
Avenida Indumil	Lateral
Anillo Vial	Lateral

Fuente: Elaboración propia.





Tabla 57. Infraestructura vial existente en vías intermedias.

Malla Vial Intermedia	
Elemento vial	Disposición espacial
Avenida Tierra Negra	Lateral
Carrera 7	Lateral
Carrera 6 A Este	Axial, lateral
Avenida San Mateo	Lateral
Calle 7	Lateral

Fuente: Elaboración propia.

2.10.1.1.7.1. CONDICIONES PARA LA CONFIGURACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LA RED DE CICLORUTAS.

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.



2.10.1.2. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE

La identificación de distintos tipos de viaje en términos de tiempo, distancia, modo y motivo, hacen necesario que se definan condiciones y se establezcan disposiciones para que se dé respuesta efectiva a las distintas necesidades de viaje en el municipio de Soacha, teniendo en cuenta que debe estar integrado a las dinámicas de movilidad de la región.

Por lo anterior, el Sistema 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. Este sistema permite un fácil acceso, cobertura y calidad en toda la ciudad, donde los usuarios se pueden movilizar en los distintos modos de transporte masivo y público.





El sistema está conformado por las troncales del sistema de transporte masivo que incluye el sistema Transmilenio, que opera en forma conjunta con el Distrito Capital, los futuros corredores de transporte masivo proyectados para la articulación regional y el sistema municipal de transporte colectivo.

En el municipio según datos de la encuesta origen-destino Bogotá-Región 2019 se generaban diariamente para el año 2019, 97.483 viajes que utilizan como modo principal el sistema Transmilenio, 39.121 que utilizaban el transporte intermunicipal, 7.022, viajaban en el SITP, 16.070 lo hacían en el SITP provisional (antiguo sistema de transporte público colectivo de Bogotá DC) y 134.188 viajes que se hicieron en lo que la fuente consultada denomina Transporte informal: Bus, auto, jeep piratas, motocarro, moto taxi, bici taxi, taxi colectivo, lo que representa 333.102 viajes diarios que se realizan en modos principales representados en servicios de transporte público formal e informal, lo que genera la necesidad de seguir fortaleciendo el sistema de transporte público con una visión intermodal y regional.

El sistema de transporte masivo está constituido por el sistema construido y el proyectado:

- a. **Subsistema de Transporte Masivo Construido:** Primera fase de la troncal de la Autopista Sur, entre el Distrito Capital, Portal Sur, y la estación de San Mateo. La primera fase está constituida por las estaciones de La Despensa, León XIII, Terreros-Hospital C.V. y San Mateo.
- b. **Sistema de transporte masivo proyectado:** Se encuentra en ejecución las Fases II y III del Sistema Transmilenio sobre la Autopista Sur, el patio portal de El Vínculo y sus estaciones.
Se plantea en la vigencia del presente POT 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 del Patio Portal San Isidro en el cruce de las avenidas Ciudad de Cali y San Isidro en el Suelo de Expansión Urbana. La Avenida Ciudad de Cali es prioritaria como determinante para el desarrollo de la expansión urbana.

En el largo plazo de la vigencia del presente POT se promoverá la planeación de la extensión de la de la Línea 3 del Sistema Metro del Distrito Capital hasta Soacha, así como el Cable aéreo de Soacha.

Una vez se cuenten con los diseños y estudios técnicos del cable aéreo, el alcalde por decreto podrá establecer las reservas y afectaciones y limitar la altura de los predios por donde se desarrolle esta infraestructura si se requiere por condiciones técnicas y de seguridad e incorporar áreas al tratamiento de renovación urbana y establecer su reglamentación. De igual forma, una vez se cuenten con los diseños y estudios técnicos de la extensión a Soacha de la línea 3 de metro de Bogotá, el alcalde por decreto podrá





establecer las reservas y afectaciones e incorporar zonas al tratamiento de renovación urbana y establecer su reglamentación.

A partir del Sistema Vial del presente POT 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, lo cual se incluirá en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura y estacionamientos. El Plan de Movilidad Sostenible y Segura podrá hacer ajustes y precisiones al sistema de transporte y al sistema vial con base en estudios técnicos

El sistema de transporte del suelo urbano y de expansión urbana se encuentra identificado en el mapa FU-08B Infraestructura de Transporte Proyectada

2.10.1.2.1. LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DEL SUBSISTEMA DE TRANSPORTE.

Para su adecuado funcionamiento y que cumpla con parámetros de sostenibilidad, el subsistema de transporte público del Municipio de Soacha deberá cumplir con los siguientes criterios:

- a. Utilizar combustibles limpios.
- b. Satisfacer las necesidades de los ciudadanos, con mayores coberturas, menores tiempos de viaje y mayor accesibilidad.
- c. Cubrir circuitos específicos que generen menos congestión y eviten el ingreso a la zona central urbana.
- d. El sistema de transporte de pasajeros deberá permitir la integración entre los diferentes modos de transporte.
- e. Garantizar la accesibilidad universal.

De igual forma, para la materialización de este subsistema se debe tener en cuenta lo siguiente:

Los elementos y componentes espaciales y funcionales de los tres medios de transporte masivo, los sistemas de Cable, BTR y Metro, se deben acordar técnica y económicamente entre la Empresa Metro en lo de sus competencias, Transmilenio en lo de sus competencias y las dependencias responsables en el Distrito Capital en lo de sus competencias, con las Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, Secretaría de Infraestructura y Secretaría de Movilidad o las que hagan sus veces, deben ser asumidos como programas urbanos integrales o como parte de las operaciones estratégicas con incidencia en la conformación urbanística del área de influencia, sin que se requiera modificación del POT.

El suelo requerido para los elementos del sistema de transporte podrá ser adquirido por el Municipio con los recursos de fondos de compensación de espacio público y/o equipamientos del Municipio, con los recursos de la participación en plusvalía y en el caso de Planes Parciales mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios o con la





participación en plusvalía que genere el mismo plan, en los términos que establece la Ley 388 de 1997 y demás normatividad nacional, el presente POT y el estatuto tributario del Municipio

2.10.1.2.2. APROVECHAMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y FUNCIONALES GENERADAS POR EL DESARROLLO Y OPERACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE.

Las áreas libres aprovechables de los inmuebles destinados a infraestructura de transporte adquieren condiciones funcionales favorables para el desarrollo de proyectos urbanos con mezcla de usos, actividades y condiciones edificatorias mayores que las de las zonas en donde no existe este tipo de infraestructura, por lo que, podrán ser edificadas y utilizadas para usos diferentes a los de infraestructura para implementar el derecho real de superficie.

Las normas urbanísticas para las infraestructuras de transporte serán establecidas en los esquemas de implantación de la infraestructura de transporte que serán aprobados por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial.

2.10.1.2.3. VÍAS PARA EL TRANSPORTE DE CARGA REGIONAL Y LOCAL.

Las necesidades y demanda de mercancías en el municipio hacen necesaria la identificación de vías para el transporte de carga que estén articuladas con los corredores de carga de alcance regional y nacional, debido a que constituyen un elemento importante en la localización de actividades en el área urbana del municipio, por lo que su definición debe estar incluida en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura, el cual debe incorporar análisis operaciones y multimodales con miras a la planeación sostenible y segura de la movilidad en el municipio.

2.10.1.2.4. LINEAMIENTOS PARA LA DEFINICIÓN DE VÍAS PARA EL TRANSPORTE DE CARGA.

Los criterios urbanísticos para la intervención, construcción y desarrollo de vías utilizadas para el transporte de carga son los siguientes:

Las intersecciones en vías arteriales primarias y secundarias deberán ser diseñadas con radios de giro adecuados para tractocamiones.

La vía de acceso a terminales, nodos de transporte y plataformas logísticas deberán ser diseñadas con dimensiones adecuadas para el tránsito de tractocamiones, pero teniendo en cuenta los demás medios de transporte.





El transporte de carga, de tránsito por la ciudad de Soacha, deberá realizar el paso por vías arteriales y arteriales regionales.

Los nodos de transporte y plataformas logísticas, que generan tránsito de carga, se deben ubicar en las zonas industriales de la zona de expansión o suburbanas.

El transporte de carga desde los centros de distribución a la zona urbana y el centro debe realizarse en vehículos de menor capacidad y en horarios establecidos, estas regulaciones serán dadas por la Secretaría de Movilidad municipal o a quien asuma sus funciones.

2.10.1.3. SUBSISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS

2.10.1.3.1. ESTACIONAMIENTOS EN VÍA.

Cuando se autorice soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías o en vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán construirse a distancias menores de 15 metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas.

El estacionamiento en vía y bahías de las vías será reglamentado por el municipio dentro del Plan de Movilidad Sostenible y Segura o por decreto del alcalde y deberá ser objeto de aprovechamiento económico de espacio público.



2.10.1.3.2. NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS.

Son las edificaciones de propiedad pública o privada destinada al estacionamiento de vehículos. Podrán localizarse en toda la ciudad sobre vías intermedias y sobre la malla vial arterial, previo concepto de la Secretaría de Movilidad para la mitigación de sus impactos.

De igual manera, se podrán desarrollar parqueaderos públicos en los sótanos de plazas, plazoletas, equipamientos públicos o infraestructura de soporte cuando las condiciones técnicas así lo permitan.

2.10.1.3.3. CUOTAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS URBANOS.

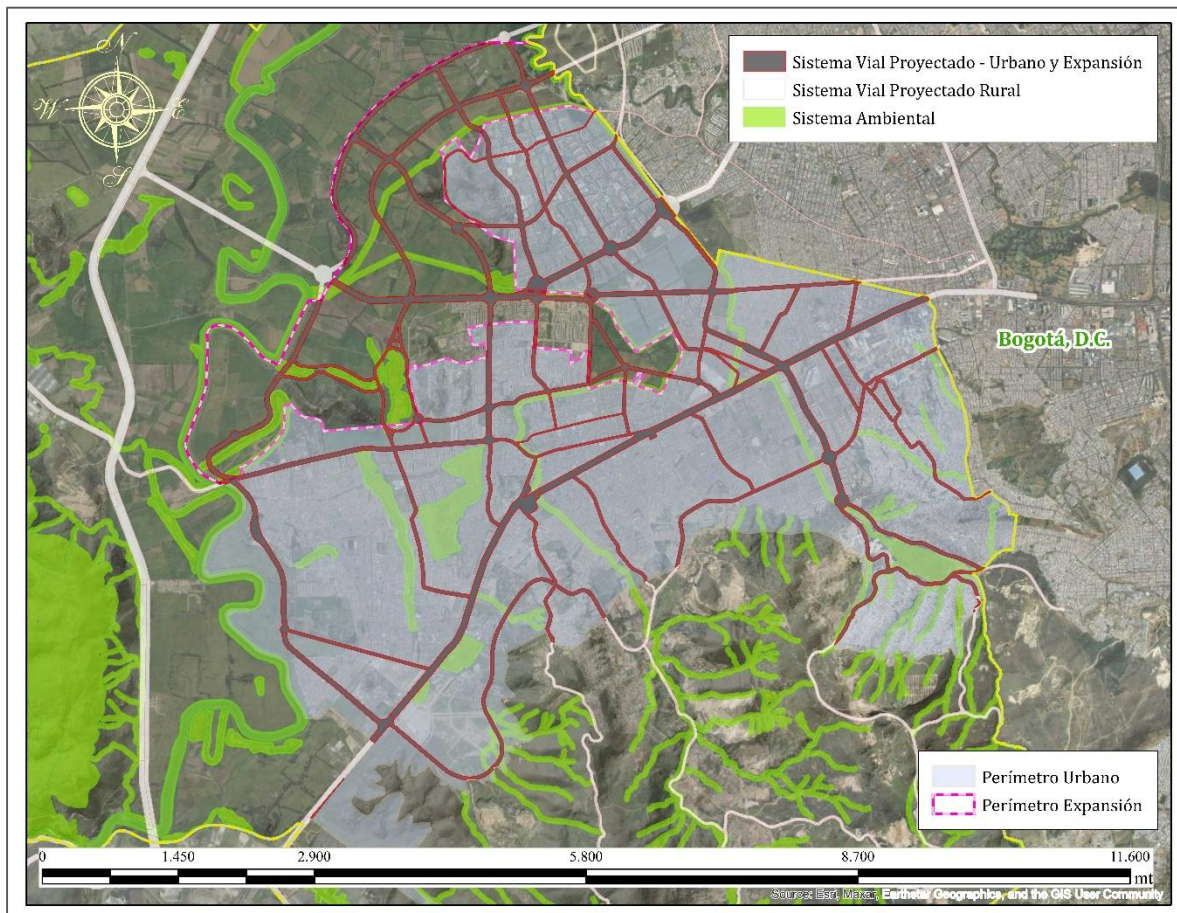
Para el desarrollo de usos urbanos se requiere cumplir con una cuota de estacionamientos. El número de estacionamientos por uso tanto para el uso privado como para los visitantes y la forma de cumplir la obligación se regula en las disposiciones referidas a las normas de usos del suelo y los tratamientos urbanísticos.





2.10.1.4. ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL SISTEMA VIAL SOBRE LOS ELEMENTOS AMBIENTALES

El trazado del sistema vial propuesto en este Plan de Ordenamiento Territorial constituye una aproximación conceptual al desarrollo futuro del territorio. La definición del trazado definitivo de cada vía requerirá, en la fase de implementación del POT, la elaboración y aprobación de los estudios técnicos de detalle y diseños definitivos que consideren las condiciones topográficas, prediales, ambientales y de conectividad específicas. A continuación, se presenta el cruce del sistema vial propuesto con el sistema ambiental, para el trazado y construcción de las vías proyectadas el ejecutor deberá tramitar los permisos ambientales a que haya lugar, previo a la ejecución de las obras.



Sistema vial proyecto y superposición con elementos ambientales.





2.10.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO URBANO

El sistema de espacio público 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. Este sistema se extiende 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.

El Sistema de Espacio Público urbano está compuesto por los siguientes elementos los cuales se contabilizarán dentro de la oferta de espacio público efectivo:

- a. Áreas de parques, plazas, plazoletas y lugares de encuentro ciudadano.
- b. Alamedas y controles ambientales.
- c. Todas las áreas de cesión obligatoria o adicional para parques o zonas verdes que se entreguen como resultado de procesos de urbanización o aporte por edificabilidad
- d. Las áreas de Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat donde se desarrollen parques públicos.
- e. Las áreas privadas afectas al uso público (APAUP) que son para el disfrute y esparcimiento de los habitantes.
- f. El Sistema de Espacio Público del Suelo Urbano y de expansión urbana se encuentra identificado en el Plano FU-05 Sistema de Espacio Público Urbano.

Todos los elementos del sistema serán contabilizados para el cumplimiento de la meta de espacio público del municipio, no así para las obligaciones urbanísticas que se reglamentan mediante el presente acuerdo.

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.





Los siguientes son los objetivos que se establecen para el sistema de espacio público:

- a. Mejorar el cubrimiento e índice de espacio público por habitante con el fin de garantizar el adecuado nivel de vida de los ciudadanos y estructurar las condiciones morfológico-funcionales del conjunto de la ciudad. En la vigencia del POT, el Municipio debe alcanzar la meta de 4,00 m² /habitante, incluir parques recreativos de escala regional y urbana y mejorar urbanísticamente los espacios cívicos del centro tradicional.
- b. Realizar la gestión urbana, el diseño urbanístico y paisajístico e iniciar el desarrollo y construcción del complejo de parques de los cerros.
- c. Realizar la gestión urbana, el diseño urbanístico y paisajístico y el desarrollo y construcción del parque urbano La Chucua. El parque forma parte de la primera fase de desarrollo del suelo de expansión y su materialización es necesaria como fundamento de los planes parciales de esta fase.
- d. Mejorar la infraestructura de los parques de escala zonal y local, incluyendo planes de arborización, áreas deportivas y juegos infantiles adecuados.
- e. Generar una base normativa que permita el aprovechamiento económico del espacio público como un mecanismo de gestión y financiación para su administración, mantenimiento y generación.
- f. Definir los parámetros técnicos y las directrices específicas para el diseño arquitectónico y paisajístico del espacio público, que permitan la durabilidad, economía de construcción y funcionalidad en todos los aspectos de uso.
- g. Estructurar la conformación del sistema considerando la articulación del sistema de espacio público efectivo del modelo de ocupación del territorio con el sistema de espacio público no efectivo representado para el caso por las áreas de conservación y protección ambiental tal como se evidencia en la siguiente imagen:



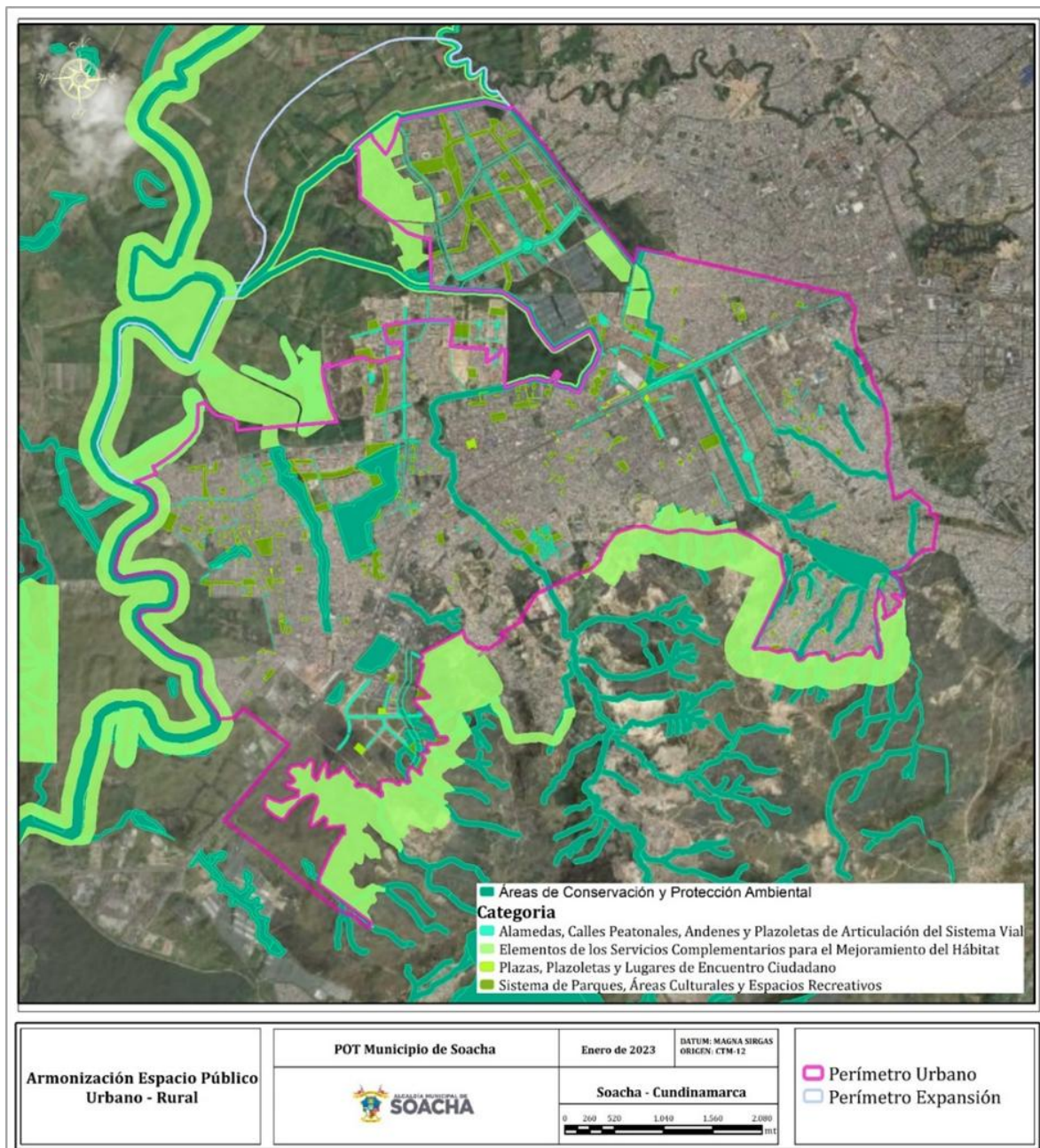


Figura 78. Armonización espacio público efectivo y no efectivo

Fuente: Municipio de Soacha





Tabla 58. Espacio público efectivo en el modelo de ocupación

Espacio Público Efectivo - Modelo de Ocupación del Territorio						
Elemento Constitutivo del Espacio público Efectivo			Área (Ha)			% del Espacio Público Efectivo
			Existente	Proyectado	Total	
Plazas, Plazoletas y Lugares de Encuentro Ciudadano			3,307	1,354	4,661	0,24%
Sistema de Parques, Áreas Culturales y Espacios Recreativos			102,338	13,079	115,417	5,94%
Alamedas, Calles Peatonales, Andenes y Plazoletas de Articulación del Sistema Vial			32,152	10,196	42,348	2,18%
Subtotal			137,796	24,630	162,426	8,36%
Elementos de los Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat	Megaparques de la Vida	Parques del Hábitat	0,000	145,325	145,325	7,48%
		Complejo de Parques de Borde de los Cerros del Sur	0,000	358,578	358,578	18,46%
		Parques de Importancia Arqueológica	41,155	355,523	396,678	20,42%
	Corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica		0,000	769,271	769,271	39,61%
	Parque Lineal del Río Bogotá		9,476	80,569	63,429	3,27%
	Jardín Botánico Tierra Negra		0,000	19,887	19,887	1,02%
Subtotal SCMH			50,631	1.729,154	1.779,785	90,27%
Total Espacio Público Efectivo			188,427	1.753,783	1.942,211	98,63%

Fuente: Elaboración propia.

2.10.2.1. SISTEMA DE 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. Se clasifican según su escala de cubrimiento en:

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.

Tabla 59. Parques Escala Regional

Lógica de escala	Nombre	Localización
Regional	Canoas	Avenida longitudinal de Occidente entre Autopista Sur y Variante a La Mesa

Fuente Municipio de Soacha

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.

Tabla 60. Parques de Escala Urbana

Lógica de escala	Nombre	Localización
Urbana	La Chucua	Avenida Indumil, entre Avenida Suacha y Circunvalar de Soacha

Fuente Municipio de Soacha

Parques de escala zonal. Son áreas libres, con una dimensión entre 1 a 10 hectáreas, 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.

Tabla 61. Parques de Escala Zonal

Lógica de escala	Nombre	Localización
Zonal	Cagua	Comuna 6 Compartir
Zonal	La Esperanza	Comuna 2 Centro. Cr.9 y 10, Cl.15 y 17

Fuente Municipio de Soacha

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.

Adicionalmente se deberá n considerar las siguientes consideraciones para el diseño y construcción de parques:

a. Parques de escala regional a metropolitana:





Los parques de escala regional o metropolitana deben 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.
- 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 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.
- 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.

b. Parques de escala urbana:

Los parques de escala urbana deben contemplar los siguientes elementos:

- 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.
- 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.



Parques de escala zonal:

Los parques de escala zonal deben 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.
- 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 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 local:

Los parques de escala local deben contemplar los siguientes elementos:





- Zona con coberturas arbóreas con un mínimo del 30% del área.
- 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 ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes en seco y en mojado. 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. Para permitir la continuidad entre los andenes y/o senderos peatonales se dispondrán los elementos necesarios que superen los cambios de nivel en los cruces de calzadas, ciclorrutas y otros. En estos casos se utilizarán vados, rampas, senderos escalonados, puentes o túneles según el diseño y la necesidad.
- 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.
- Cruces peatonales: En los cruces peatonales los vados deben conectar directamente con la cebra o zona demarcada para el tránsito de peatones.
- 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.

2.10.2.2. COBERTURA Y PROVISIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

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 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 tradicional reglamentada en Bogotá en los diferentes planes 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/o en la conformación del tamaño del grupo familiar relacionado con éste.

En este sentido, es necesario considerar el conjunto urbano y establecer un índice máximo de construcción relacionado con la capacidad de soporte del espacio público. Esta condición urbanística parte de la intención de lograr un mínimo de cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos y desarrollar la vivienda relacionada con ello. Ahora bien, la ciudad debe garantizar la localización de las demás actividades urbanas, dotacionales, comerciales, de servicios y en general de empleo, excepto el industrial que tiene limitaciones ambientales.

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. En la ciudad construida, tal consideración sólo 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 efecto del cálculo del número de habitantes por hectárea, 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 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 básico de edificabilidad en área neta urbanizable de 0,9. La vivienda mínima considerada para los efectos de este indicador es de 40,0 m² de área construida y dos habitantes, sin que ello signifique un tamaño mínimo de vivienda, el cual puede ser establecido por las condiciones de las demandas sociales de vivienda, El tamaño aquí señalado es la base del cálculo del área total de vivienda en relación con el tamaño del espacio público exigido.

2.10.2.3. 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 fijan tres mecanismos de tipo urbanístico que podrán ser adoptados en el tratamiento de desarrollo por el agente desarrollador dentro del planteamiento del procedimiento de urbanización:

- a. La entrega de áreas adicionales a las mínimas obligatorias exigidas para espacio público al interior de los planes parciales, en zonas de los cuerpos de agua o en la estructura ecológica complementaria, compensada por un mayor aprovechamiento en la construcción inmobiliaria (ver normas del tratamiento de desarrollo).
- b. La entrega de áreas para espacio público o el desarrollo de los sistemas generales, en la estructura ecológica complementaria, en zonas deficitarias de espacio público con tratamiento de mejoramiento integral o 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.
- c. La construcción de obras de infraestructura de carga general 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.

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





2.10.2.4. 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, los espacios que forman parte del sistema de espacio público se clasifican en dos grupos: 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.

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.

2.10.2.5. PLAZAS, PLAZOLETAS Y LUGARES DE ENCUENTRO CIUDADANO

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 lógica de escala.



2.10.2.6. ALAMEDAS, VÍAS PEATONALES Y ANDENES

Los lineamientos de las alamedas, vías peatonales y andenes se encuentran en el sistema de movilidad para generar una mayor articulación funcional entre estos dos sistemas.

2.10.2.7. 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..." Las áreas privadas afectas al uso público deberán cumplir los siguientes lineamientos:





- a. 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.
- b. 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.
- c. Las APAUP que se pueden localizar en los proyectos urbanos o arquitectónicos de usos mixtos, comercio, servicios y oficinas, a nivel del terreno y deben ser descubiertas o con un área cubierta que no supere el 25% del área total definida en la licencia de construcción.
- d. 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.
- e. La construcción, el mantenimiento, vigilancia y control de las APAUP, está a cargo de los propietarios, quienes garantizarán el acceso, circulación y condiciones de permanencia del público en general.
- f. Se pueden generar elementos de control, que deben permanecer abiertos, excepto en caso de emergencia manifiesta.
- g. 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.
- h. Las APAUP se contabilizan como parte del indicador de espacio público por habitante en la manzana en donde se localice el proyecto.



2.10.2.8. META DE OFERTA DE ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO

Para la vigencia de largo plazo del Plan, se establece como una meta de oferta de espacio público por habitante, para ser alcanzada en la vigencia del presente plan, seis (6) M2 por habitante. Se contabilizarán dentro de esta oferta los espacios públicos o privados que estén destinados al disfrute y esparcimiento de los habitantes de Soacha y que corresponden a las siguientes áreas:

- a. Áreas existentes de parque, plazas, plazoletas y lugares de encuentro ciudadano
- b. Alamedas y controles ambientales
- c. Las áreas de conservación y protección ambiental donde el uso de recreación pasiva y/o contemplación este permitido en el presente plan, que adquiera el municipio y cuya intervención sea aprobada por la autoridad ambiental competente.
- d. Todas las áreas de cesión obligatoria o adicional para parques o zonas verdes que se entreguen como resultado de procesos de urbanización o aporte por edificabilidad





- e. Las áreas de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat donde se desarrollen parques públicos.
- f. El área del jardín Botánico por ser un área de dominio público abierta al disfrute colectivo. Las áreas privadas afectas al uso público (APAUP) que son para el disfrute y esparcimiento de los habitantes.

Ahora bien, concordante con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y el CONPES 3718 de 2012, dentro de la oferta de espacio público por habitante de Soacha, se establece un índice mínimo de espacio público efectivo por habitante, que solo comprende los elementos artificiales o construidos que hacen parte de las áreas articuladoras del espacio público dentro del perímetro urbano, para alcanzar en la vigencia del plan de ordenamiento territorial, es de 2.7.

2.10.2.8.1. ESTRATEGIAS PARA LOGRAR EL CUMPLIMIENTO DE LA META DE OFERTA DE ESPACIO PÚBLICO.

Para lograr la meta de oferta de espacio público el municipio desarrollará dentro del siguiente plan y en su ejecución las siguientes acciones:

- a. Determinar un porcentaje de cesión mínima de cesiones para parques y zonas verdes en el tratamiento de desarrollo tanto en el suelo de expansión como en el suelo urbano y una exigencia de espacio público por habitante, que podrá ser trasladado en un porcentaje a zonas de riesgo no mitigables para ser adecuadas y destinadas para parques, a zonas de la estructura ecológica principal para ser adecuadas como parques de recreación pasiva o a los Corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica principal y el complejo de parques de borde de los cerros del sur.
- b. Establecer cesiones de espacio público para los planes parciales de renovación urbana.
- c. Implementar el sistema para la declaratoria de propiedad pública y toma de posesión de que trata la ley 2044 de 2020 de cesiones de urbanizaciones que no han cumplido con sus obligaciones urbanísticas, sin perjuicio de las sanciones legales para su titular.
- d. Establecer aportes de espacio público en los tratamientos urbanísticos de consolidación, desarrollo y renovación urbana, en contraprestación por otorgar edificabilidad adicional a la básica establecida en el presente plan.
- e. Adquisición por motivos de utilidad pública de terrenos para generar proyectos de espacio público con dineros del presupuesto municipal o de EPUXUA.





- f. La adquisición de suelo en áreas de espacio público con los recursos que se recauden en los fondos con destinación específica y/o fideicomisos mercantiles que recibirán el pago de compensaciones por mayor edificabilidad.

2.10.2.9. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS PARA LA GESTIÓN, GENERACIÓN, REGLAMENTACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

A continuación, se describen los instrumentos y mecanismos de gestión para la generación, reglamentación, transformación y mejoramiento del sistema de espacio público.

2.10.2.9.1. PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO MUNICIPAL

Es el instrumento para regular el diseño, la generación, la administración, manejo y aprovechamiento económico del espacio público y de las infraestructuras públicas.

2.10.2.9.2. ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DE ZONAS DE CESIÓN GRATUITAS

De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que modifique, adicione o sustituya, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación de las obras, el propietario del predio objeto de la licencia de urbanización deberá hacer entrega material y definitiva, total o por etapas, de las zonas de cesión para parques, equipamientos y vías y otorgar la correspondiente escritura e inscribirla en la oficina de registro.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria al Municipio de Soacha. Estas áreas quedarán demarcadas por localización y linderos en dicha escritura, y el urbanizador tendrá la obligación de avisar a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, o la entidad encargada del manejo y administración del espacio público, para que concurra a firmar la escritura en señal de aceptación, una vez hayan sido generadas, construidas y dotadas dichas zonas de cesión. Registrada la escritura, el registrador de instrumentos públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión.

El Alcalde reglamentará, en un término mayor a un año, el procedimiento para la entrega de zonas de cesión obligatoria, cesiones adicionales y cesiones anticipadas, teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y las Leyes 2044 de 2020 y 2379 de 2021.





2.10.2.9.3. PROGRAMAS PARA EL MANTENIMIENTO, DOTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PARQUES Y ZONAS VERDES

En el marco del Plan Maestro de Espacio Público, el Manual de diseño y construcción de Espacio Público de Soacha y/o decretos complementarios reglamentarios, el Municipio elaborará un programa para el mantenimiento, dotación y administración de los parques y zonas verdes públicas de escala metropolitana, urbana y zonal; y formulará, igualmente, un programa para el mantenimiento, dotación, administración y preservación de los parques locales y espacios públicos peatonales.

Para la administración, mantenimiento y dotación de los parques y zonas verdes de carácter local la Administración Municipal podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o localidad, siempre y cuando garanticen el acceso a los mismos de los ciudadanos, en especial la población permanente de su área de influencia, según lo señalado en el artículo 2.2.3.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

2.10.2.9.4. SUSTITUCIÓN DE ZONAS DE USO PÚBLICO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.3.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las zonas de uso público incluidas en el espacio público existentes urbanas a la fecha de entrada en vigencia del presente POT, podrán ser variadas en los planes parciales, siempre y cuando sean sustituidas por otras de características o dimensiones equivalentes o superiores y atendiendo en todo caso los criterios de calidad, accesibilidad o localización, en la misma zona del plan parcial. Se aclara que no podrán ser objeto de sustitución las zonas de uso público de la ciudad que formen parte de los elementos de la Estructura Ecológica Principal, las definidas como suelo de protección del Municipio de Soacha; y aquellas zonas de uso público de los sectores de interés cultural.

De igual manera, y con la finalidad de actualizar el sistema de espacio público, se establece que se podrán sustituir el espacio público ocupado con equipamientos privados, por otras áreas de igual o mayor valor de conformidad con un avalúo comercial.

No podrán ser objeto de sustitución las siguientes zonas de uso público de la ciudad:

- a. Las que formen parte de los elementos de la Estructura Ecológica Principal.
- b. Las definidas como Suelo de Protección del Municipio de Soacha.
- c. Las zonas de uso público de los sectores de interés cultural.

2.10.2.9.5. MODIFICACIÓN DE PLANOS URBANÍSTICOS DE URBANIZACIONES DESARROLLADAS

En aplicación de lo dispuesto en el literal e) del numeral 8 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, para las urbanizaciones desarrolladas en el





Distrito Capital antes de la entrada en vigencia del presente Plan, se considera como circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito las incongruencias de las áreas públicas y privadas identificadas en los planos con las determinadas en la base cartográfica oficial, razón por la cual se requiere la modificación de planos y cuadros de áreas de urbanizaciones aprobadas cuya licencia esté vencida, o que hayan sido sujeto de actos de legalización y/o demás actos que aprobaron asentamientos.

Para las modificaciones de los Planos urbanísticos se podrán aplicar los procedimientos de sustitución o compensación de bienes de uso público de conformidad con lo establecido en el presente POT y demás concordantes sobre el particular, en un lapso no mayor a (3) tres años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente POT.

2.10.2.9.6. LICENCIA DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, previo a la intervención y/o la ocupación del espacio público se requiere la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público que expide la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, en los términos y condiciones establecidos en el Artículo 2.2.6.1.1.13 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya y con sujeción a las normas establecidas en el presente POT y en los instrumentos que lo reglamenten. Trámite que se deberá adelantar según el tipo de intervención en cualquiera de las modalidades exigidas por la norma aplicables al territorio del municipio de Soacha:

- a. Licencia de ocupación del espacio público para la localización de equipamiento.
- b. Licencia de intervención del espacio público.
 - La construcción, rehabilitación, reparación, sustitución, modificación y/o ampliación de instalaciones y redes para la provisión de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones.
 - La utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace urbano entre inmuebles privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio público, tales como: puentes peatonales o pasos subterráneos.
 - La dotación de amoblamiento urbano y la instalación de expresiones artísticas o arborización.
 - Construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, orejas de puentes vehiculares, vías peatonales, escaleras y rampas.





2.10.3. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Las normas urbanísticas, las decisiones en materia de ordenamiento territorial y el contenido programático del mismo en términos de servicios públicos en el área urbana del municipio de Soacha tienen el objetivo principal de establecer condiciones para el desarrollo de infraestructura que garantice la prestación efectiva de los servicios públicos, sin que para esto existan limitaciones urbanísticas más allá que las que impongan las normas ambientales o las definidas por las normas de amenaza o riesgo. En este contexto a continuación se formula la política de dotación de servicios públicos domiciliarios para el municipio de Soacha contemplada en el DTS Componente General.

Con el fin de garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios, se adelantarán las siguientes acciones para suelo urbano:

- a. Articular las inversiones en renovación de redes y ampliación de las coberturas a los instrumentos de planeamiento, a los proyectos regionales, con el fin mejorar la capacidad de los sistemas existentes y garantizar una óptima prestación a los habitantes actuales y futuros.
- b. Realizar un inventario detallado de redes de acueducto, alcantarillado de aguas residuales y lluvias, tanques, estaciones de bombeo y sistemas de tratamiento de agua potable y residual, que permita proveer un servicio de calidad al perímetro del área urbana y de expansión, disminuyendo pérdidas, y a su vez ejercer un control que evite las conexiones ilegales que favorecen las ocupaciones informales en la periferia.
- c. Establecer como determinante en la formulación de Planes Parciales la entrega de las redes de servicios públicos al Municipio o a la empresa de servicios públicos del Municipio como condición previa para pasar de la urbanización a la construcción. Igualmente, a partir del inventario detallado de redes de acueducto, alcantarillado de aguas residuales y lluvias, tanques, estaciones de bombeo y sistemas de tratamiento de agua potable y residual, gestionar la entrega al Municipio de aquella infraestructura que se haya considerado como carga general.
- d. Gestionar con la Comisión de Regulación de Agua CRA, la incorporación en la tarifa de servicios públicos, los costos de inversión para mejoramiento, reposición y construcción de nuevas infraestructuras; orientado a un reparto equitativo de cargas y beneficios.
- e. Articular los planes de inversión de las ESP con el plan de desarrollo municipal en el marco del modelo de ocupación propuesto y la programación del suelo de expansión y de las zonas con Tratamiento de Desarrollo, renovación urbana y consolidación.
- f. Exigir para las zonas de Tratamiento de Desarrollo en zona urbana y de expansión urbana soluciones de tratamiento de aguas residuales de forma temporal, mientras entra en operación el sistema de tratamiento de aguas residuales de Canoas, evitando el aumento de carga contaminante al Río Bogotá, dando cumplimiento a las órdenes de sentencia proferida sobre este cuerpo hídrico.





- g. Fijar como determinante para la zona de expansión urbana las obras descritas en las viabilidades de las empresas de servicios públicos de tal forma que se garantice la oferta hídrica en el marco de las concesiones de agua otorgadas.
- h. Fijar como determinante para la formulación de Planes Parciales, la venta de agua en bloque a la Empresa de Servicios Públicos del Municipio por parte de las empresas de servicios públicos que cuenten con la viabilidad, como primera alternativa para la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado
- i. Incorporar proyectos orientados a la reducción de vertimientos de aguas residuales a los cauces naturales, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos aprobado por la CAR y por el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado de cada una de las empresas prestadoras de servicios.
- j. Regularizar la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado en las áreas denominadas por la EAAB como I de abastecimiento por carrotanque.
- k. Adelantar una gestión integral de residuos sólidos aumentando el porcentaje de manejo adecuado de los residuos orgánicos, a través de una planta de aprovechamiento, así como optimizar los otros residuos mediante la creación de estaciones de clasificación y aprovechamiento – ECAS y su posterior integración dentro de la cadena productiva industrial. De esta forma se reduce la presión sobre el relleno regional de Nuevo Mondoñedo.
- l. Generar dentro del modelo de ocupación del territorio un sitio adecuado para la disposición y aprovechamiento de los Residuos de Construcción y Demolición, (RCD) y Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (RAEE) en cumplimiento de la norma nacional.
- m. Generar lineamientos y proyectos para la soterración de las redes de distribución de energía existentes y como determinantes para los nuevos desarrollos.



2.10.3.1. AFECTACIONES POR SERVICIOS PÚBLICOS.

Teniendo en cuenta las dinámicas de crecimiento poblacional, y distribución espacial de las personas en el área urbana del municipio, así como el origen de los procesos de urbanización que han respondido en una gran mayoría a procesos informales, es necesario que se contemplen afectaciones para el desarrollo, aumento de capacidades y complementación de la infraestructura de servicios públicos. Por lo anterior, las áreas de afectación para infraestructura de servicios públicos son las requeridas para la construcción de nueva infraestructura para ampliaciones y/o complementaciones de las redes y su equipamiento anexo. Estas áreas se consideran suelo de protección para la localización de servicios públicos en el plano FG-10 Servicios Públicos Domiciliarios y de las TIC y en específico las que se requieren en suelo urbano en el plano FU-06 Infraestructura Urbana de Servicios Públicos.





2.10.4. SISTEMA DE ACUEDUCTO

El área urbana del municipio de Soacha, según datos del Censo de vivienda, hogares y población de 2018 (DANE), tiene una cobertura del servicio de acueducto y tratamiento de agua de 94,04% de las viviendas a nivel urbano, cifras de un avance significativo en cobertura, pero que aún representan un reto importante para llegar al 100%, en el entendido que en el municipio aún existen asentamientos informales legalizados y no legalizados localizados en zonas de ladera y piedemonte en donde la infraestructura existente no es suficiente o no existe.

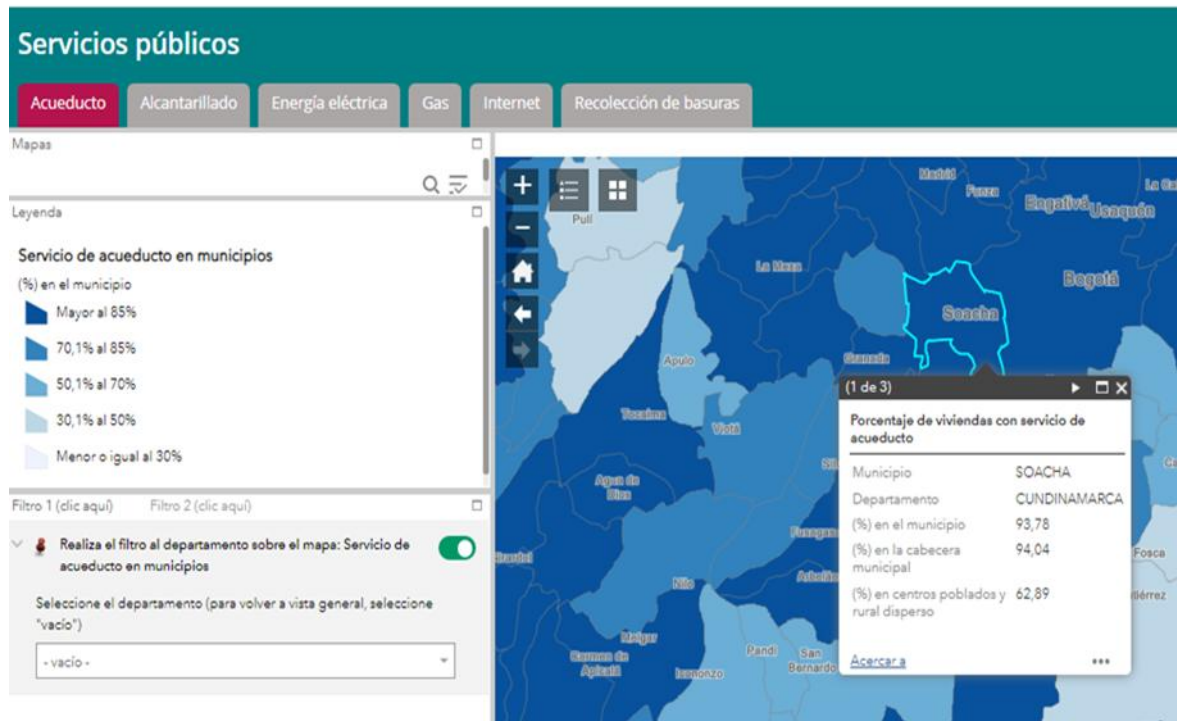


Figura 79. Cobertura de viviendas con servicio de acueducto, Soacha, DANE 2018

Fuente: DANE, 2018, Consultado el 22/05/2023

En este contexto la prestación de este servicio público en suelo urbano se hace a través de la infraestructura de redes matrices construidas y operadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAAB- y las redes secundarias construidas por la EAAB y por urbanizadores privados.

El sistema de abastecimiento de agua potable del suelo urbano es prestado en su mayoría por la EAAB (92,43%). El suministro al Municipio de Soacha depende del tanque Cazucá, el cual se alimenta de agua proveniente de la PTAP Francisco Wiesner, ubicada en el Municipio de La Calera.



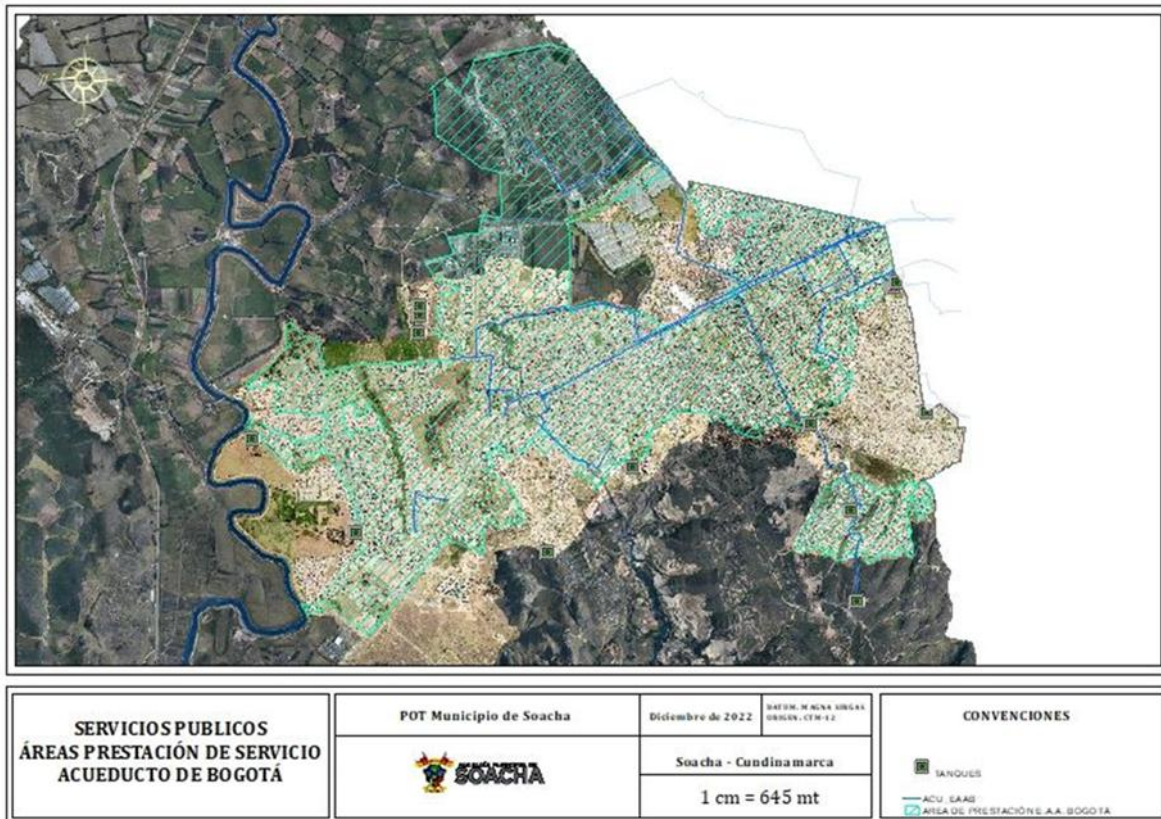


Figura 80. Área de prestación del servicio de acueducto a nivel urbano de EAAB

Fuente: EAAB, 2022

El sistema de abastecimiento de la EAAB para el suministro de agua 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, y a partir de este año se tiene contemplado la ampliación del Sistema Chingaza:

- Proyectos de Optimización de abastecimiento de la EAAB a 2032:
 - Ampliación de la planta Wiesner
 - Optimización de la planta Tibitoc
 - Optimización de la línea Regadera-Dorado-Vitelma.
- Proyectos de Optimización del servicio de acueducto a Nivel Municipal:
 - Sistema red matriz El Vínculo
 - Sistema Red Matriz La Veredita
 - Prolongación línea Soacha 36"





Por otro lado, la EAAB entrega agua en bloque (18,5 l/s) a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado El Rincón –EMAR– desde el año 1999, la cual presta suministro a 6.112 usuarios a 2023 en la comuna tres, específicamente al sector Rincón de Santafé y urbanizaciones de Potrero Grande (4,59%). Con una proyección de 12.000 usuarios más al año 2035 los cuales se localizarían en suelo urbano no desarrollado.

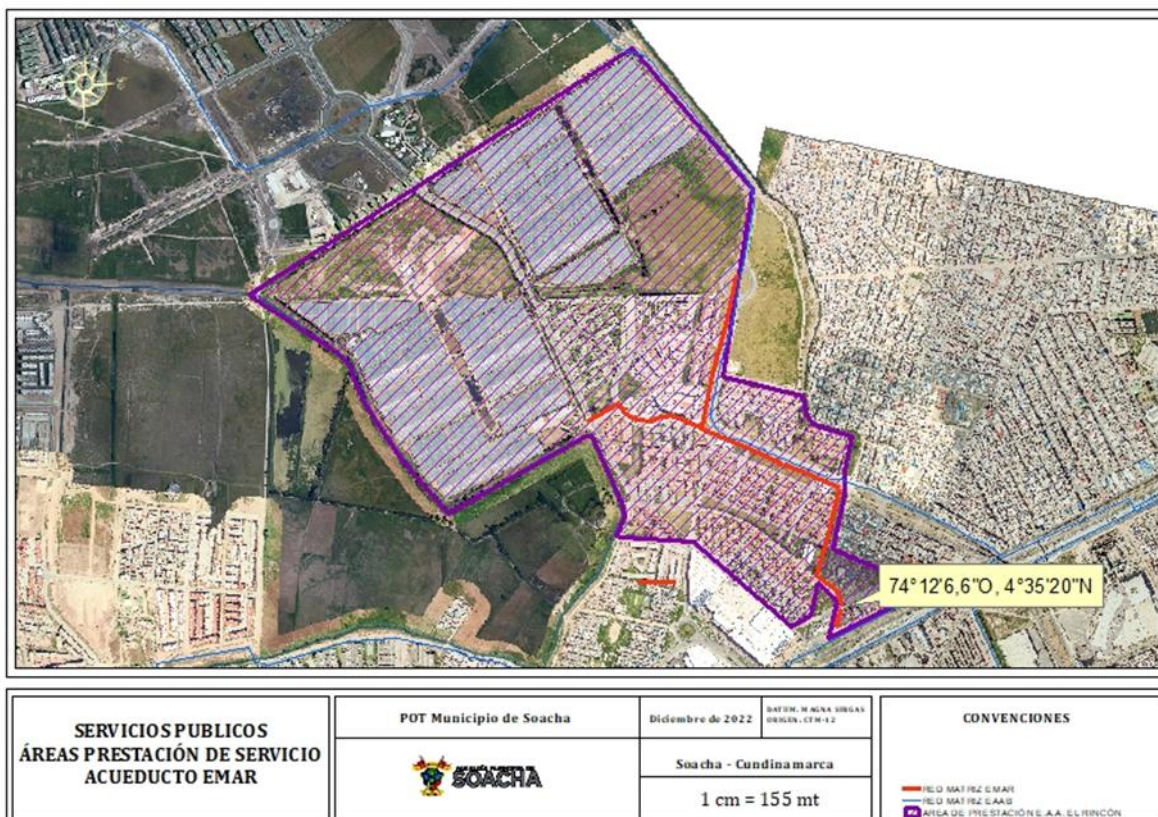


Figura 81. Área de prestación del servicio de acueducto a nivel urbano de EMAR
Fuente: EMAR, 2022

Por último, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Santa Ana- E.A.A de Santa Ana cuenta con concesión de aguas subterráneas (18,5 l/s) y capta de dos pozos profundos del acuífero confinado Guadalupe desde el año 1995 cubriendo en su totalidad el Plan Parcial Santa Ana (2,98%). Esta última empresa es la única que cuenta con una PTAP en suelo urbano.





Figura 82. Área de prestación del servicio de acueducto a nivel urbano de Santa Ana
Fuente: Santa Ana, 2022



En virtud de lo anterior y teniendo en cuenta que aun cuando existan varios prestadores del servicio de acueducto, el acceso efectivo a este servicio público debe tener las mismas condiciones de calidad para toda el área urbana.

La infraestructura de servicios públicos de acueducto para el suelo urbano y de expansión urbana se encuentra identificada en los mapas FU-06 Infraestructura Urbana de Servicios Públicos y FU-06A Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios: Perímetro Projectado de Acueducto.

2.10.5. SISTEMA DE ALCANTARILLADO

El área urbana del municipio de Soacha, según datos del Censo de vivienda, hogares y población de 2018, tiene una cobertura del servicio de alcantarillado para el 92.9% de las viviendas del perímetro urbano.



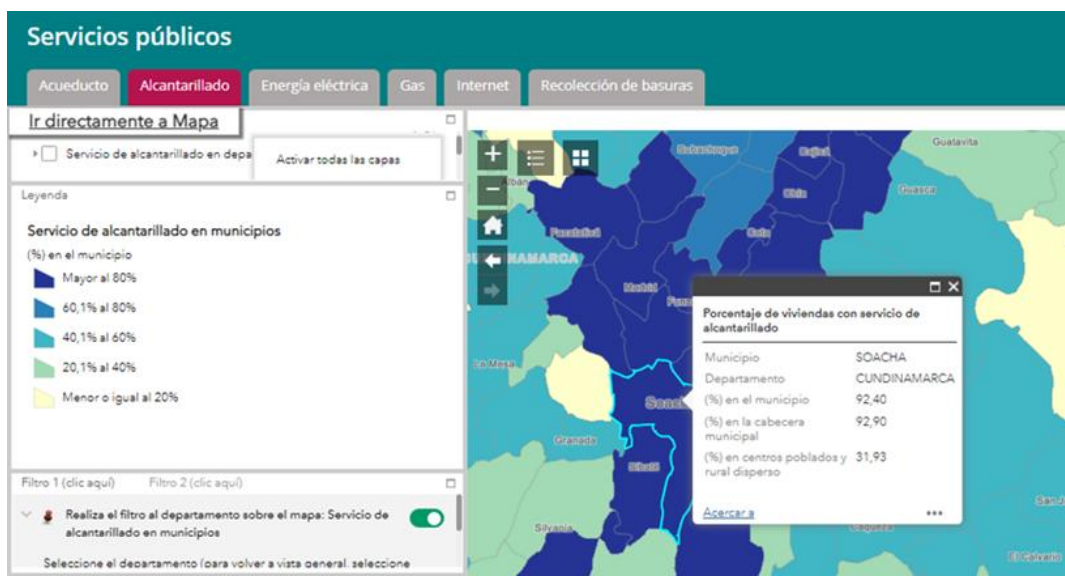


Figura 83. Cobertura de viviendas con sistema de acueducto, Soacha, DANE 2018

Fuente: DANE, 2018, Consultado el 22/05/2023

Sin embargo, al analizar la información de necesidades básicas insatisfechas en el módulo de acceso a servicios del sitio web del DANE, se identifica que solo el 72% del área urbana tiene acceso a las necesidades básicas de saneamiento básico (DANE 2018), debido a que aún existen zonas en las que los servicios sanitarios son deficientes o inexistentes y los sistemas de eliminación de excretas no están conectados al sistema de alcantarillado, y se suplen con tecnologías de pozos sépticos o vertimientos directos al sistema hídrico.

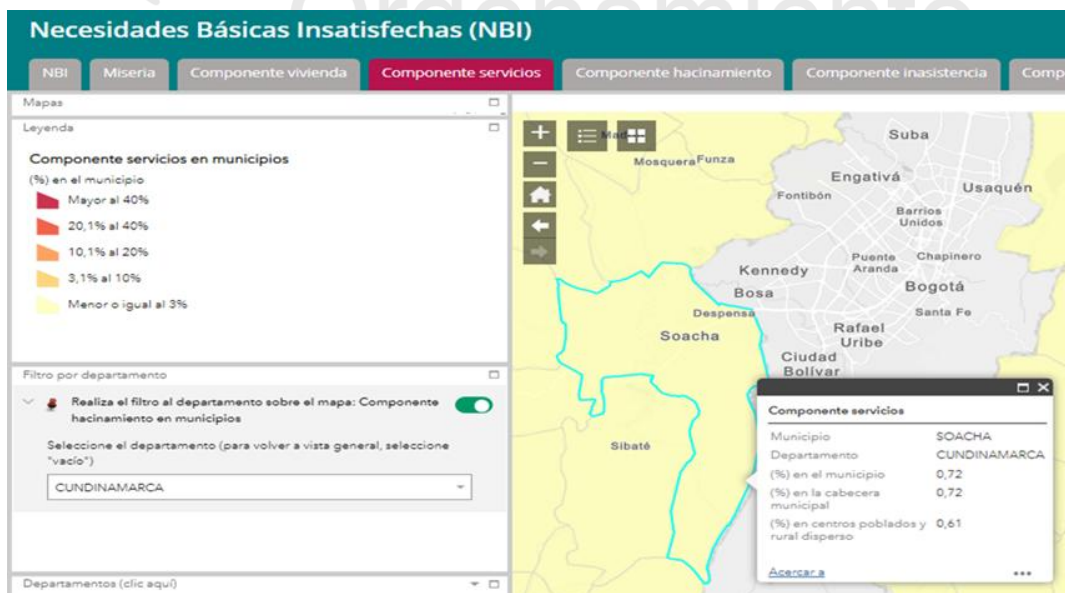


Figura 84. NBI-Componente servicios, Soacha, DANE 2018

Fuente: DANE, 2018, Consultado el 22/05/2023





Lo anterior, representa un reto importante en el entendido que en el municipio aún existen asentamientos informales legalizados y no legalizados localizados en zonas de ladera y piedemonte en donde la infraestructura existente no es suficiente o no existe, y los procesos de mejoramiento integral de barrios, legalización e intervención pública requerirán de grandes inversiones y esfuerzos institucionales.

Por lo cual, el sistema de alcantarillado del municipio se compone de los siguientes subsistemas:

- a. Subsistema de alcantarillado sanitario, entendido como el que se encarga de transportar aguas residuales o servidas desde su punto de generación hasta su sitio de tratamiento u otro sitio de descarga.
- b. Subsistema Alcantarillado pluvial, entendido como el que se encarga de transportar aguas de lluvia desde los diversos puntos donde se recibe hacia su sitio de tratamiento u otro sitio de descarga.

La Infraestructura de la Red Troncal de Alcantarillado sanitario de la EAAB para el municipio de Soacha está conformada por los siguientes interceptores:

- a. Interceptor Tunjuelo-Canoas
- b. Interceptor Canoas
- c. Interceptor Terreros
- d. Interceptor Ciudad de Quito

Esta red de interceptores recolecta la totalidad de las aguas residuales urbanas del municipio. Cabe anotar que, en la actualidad, se encuentra en ejecución el Contrato de Consultoría No. 1- 02-25500-1486-2021, cuyo objeto es "Estudios y diseños detallados de las obras y equipos necesarios para la entrega a la Estación Elevadora Canoas de los caudales de los Interceptores Fucha-Tunjuelo, Tunjuelo Bajo y Tunjuelo-Canoas". De esta manera, el resultado de este estudio precisará las obras requeridas para la puesta en marcha del mencionado sistema de interceptores, así como los equipos e instrumentos necesarios para la correcta operación del sistema. Esta red de interceptores recolectaría aguas residuales del municipio. Sin embargo, la evacuación de las mismas depende del funcionamiento de la Estación Elevadora de Canoas.

La EAAB tiene proyectada para ser contratada e iniciada en 2023 la construcción de la prolongación del Interceptor de la Avenida Ciudad de Cali, obra que





recibiría las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanísticos del suelo de expansión urbana propuesto en esta revisión de POT una vez entre en tratamiento la PTAR Canoas. Adicionalmente, se exigirán sistemas de tratamiento transitorios para los desarrollos de los planes parciales del área de expansión urbana.

La infraestructura de servicios públicos de alcantarillado para el suelo urbano y de expansión urbana se encuentra identificada en los Planos FU-06 Infraestructura Urbana de Servicios Públicos y FU-06B Sistema de Servicios públicos domiciliarios. Perímetro Proyectado de Alcantarillado.

En este contexto la prestación de este servicio público se hace a través de la infraestructura de redes matrices construidas y operadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAAB- y las redes secundarias construidas por la misma y por urbanizadores privados. El sistema está operado por tres prestadores con la siguiente participación y áreas de prestación:

- a. Empresa de Acueducto de Bogotá con cobertura del 60,43% del perímetro urbano

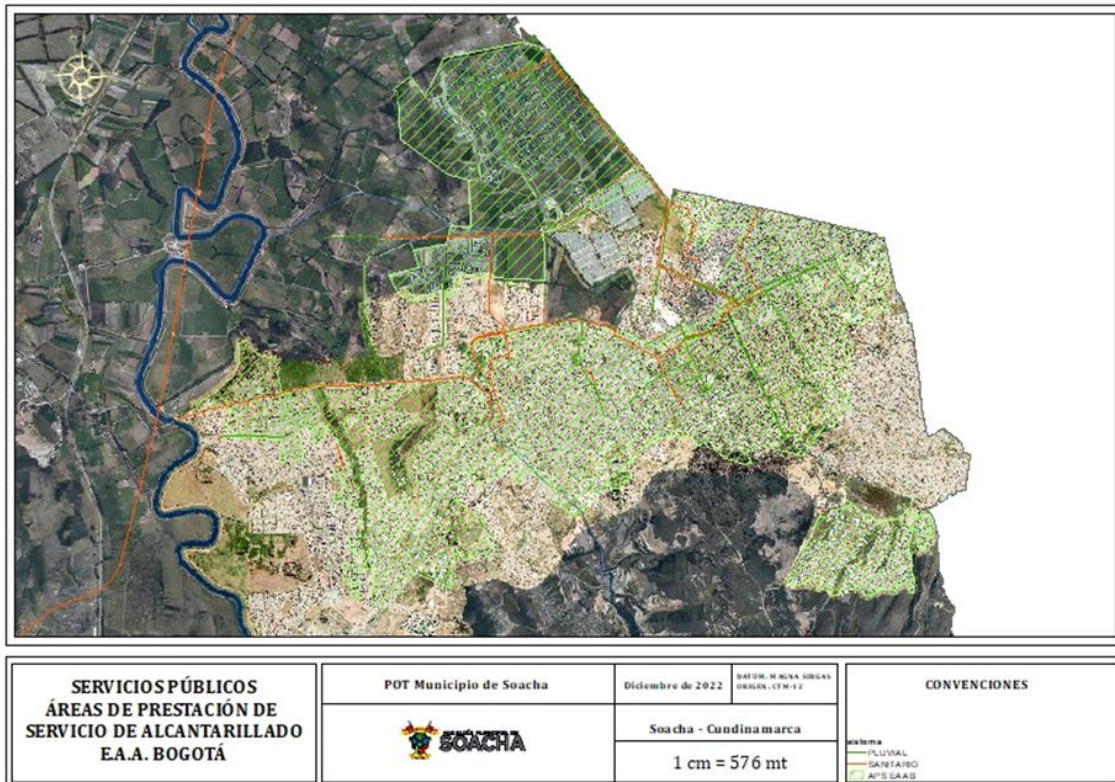


Figura 85. Área de prestación del servicio de alcantarillado a nivel urbano de EAAB

Fuente: EAAB, 2022





- b. Empresa de Acueducto Santa Ana con cobertura del 2,82% del perímetro urbano

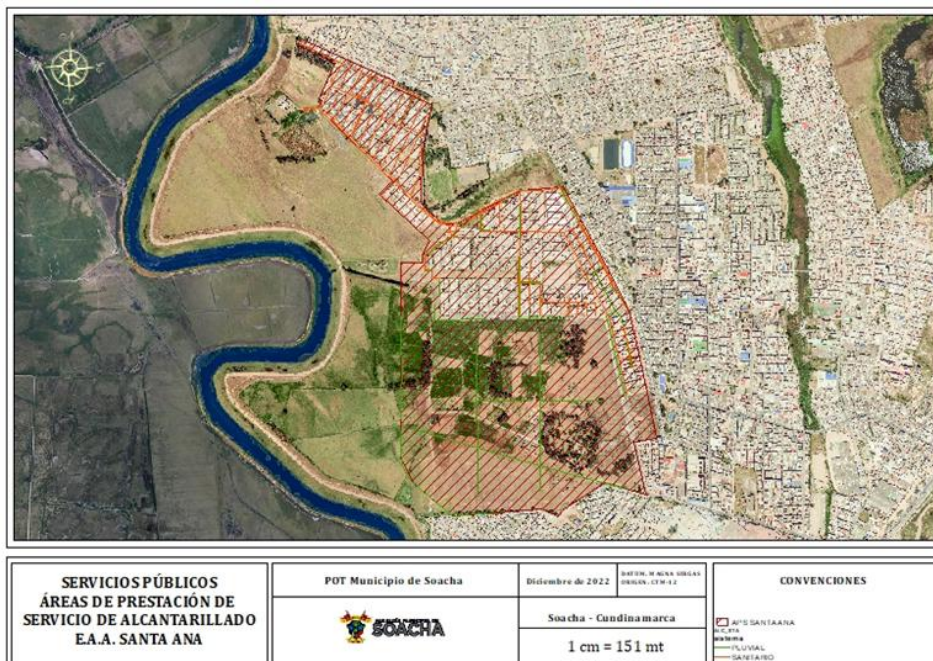


Figura 86. Área de prestación del servicio de alcantarillado a nivel urbano de Santa Ana
Fuente: Santa Ana, 2022

- c. Empresa de Acueducto el Rincón. -EMAR- con cobertura del 3,85 % del perímetro urbano

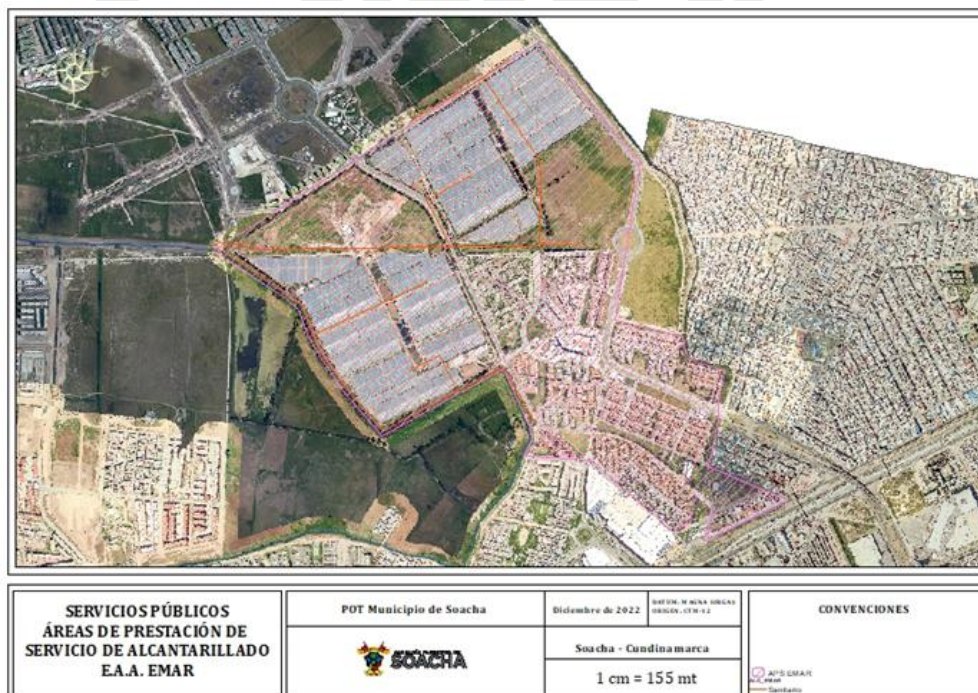


Figura 87. Área de prestación del servicio de alcantarillado a nivel urbano de EMAR
Fuente: EMAR, 2022





Adicionalmente existen cuatro Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) que tratan las aguas provenientes de la cabecera municipal, las cuales se relacionan a continuación:

Tabla 62. Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales

PTAR		
Planta de Tratamiento de Agua Residual	Capacidad de tratamiento (l/s)	Cobertura % de suelo urbano
PTAR Santa Ana	50	2,82
PTAR Las Vegas (Apiros)	35	0,85
PTAR Maiporé (Ciudadela Colsubsidio)	42,2	4,31
PTAR Las Huertas (Apiros)	45	1,38

Fuente: SPOT, 2023

2.10.6. SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 (DANE), en la cabecera municipal de Soacha, hay una cobertura del 92.52% de las viviendas con servicio de recolección de basuras, siendo esta actividad uno de los principales procesos de este sistema. En este sentido, los procesos fundamentales correspondientes a la recolección y transporte, limpieza de vías y disposición final de residuos conforman el sistema en el municipio. También se incluyen en este sistema, los sitios, infraestructuras, equipos y procesos que contribuyan a la gestión y reducción de la cantidad de residuos para disposición final, y a reciclar y reutilizar residuos producidos en el área urbana. Este sistema se reglamenta en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos del municipio adoptado mediante el decreto 421 del 29 de diciembre de 2016 o la norma que lo actualice, modifique o sustituya.



332

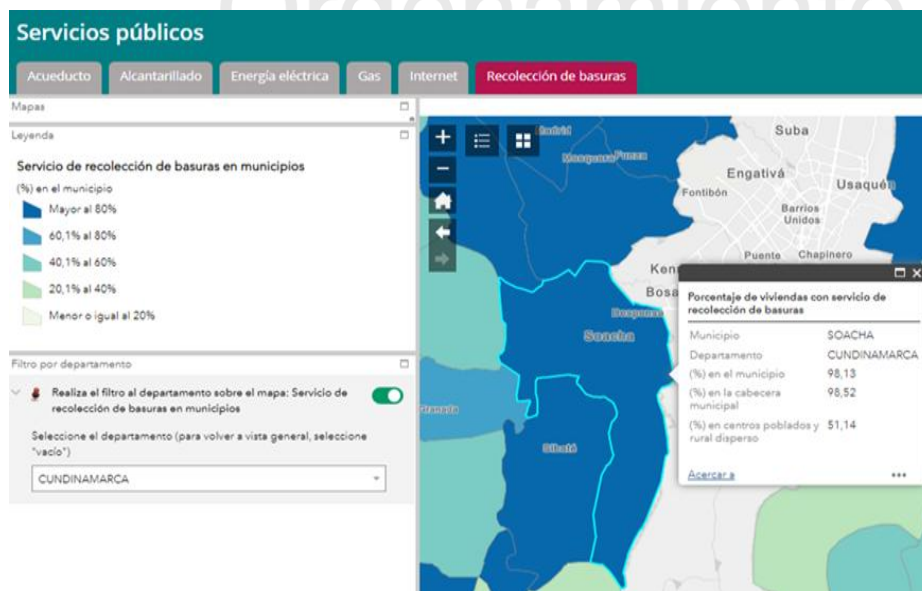


Figura 88. Cobertura de viviendas con acceso al servicio de recolección de basuras, Soacha, DANE 2018
Fuente: DANE, 2018, Consultado el 22/05/2023





Las zonas dispuestas para la disposición, tratamiento y transformación de residuos sólidos, se encuentran identificadas en los mapas FG03-Suelo de protección y FG-10-Servicios Públicos Domiciliarios y de las TIC. Sin embargo, en suelo urbano se pueden ubicar las Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento-ECA conforme a lo definidos en el DTS Componente General a nivel local y urbano.

El sistema se compone de tres procesos fundamentales correspondientes a la recolección y transporte, limpieza de vías y clasificación y aprovechamiento. Este sistema se reglamenta en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos del Municipio adoptado mediante el Decreto 421 del 29 de diciembre de 2016 o la norma que lo actualice, modifique o sustituya.

2.10.7. SISTEMA DE ENERGÍA

El servicio de la energía eléctrica del suelo urbano de Soacha está servido por la empresa ENEL, la cual tiene un cubrimiento del 100%. El servicio de energía eléctrica está integrado por las fuentes de generación, los sistemas de transmisión que la conducen, los sistemas de transformación y distribución, desde el territorio urbano a las redes asociadas que la transportan y la infraestructura necesaria para cumplir las condiciones técnicas del suministro en todo el territorio rural. Según la información suministrada por el Censo Nacional de Población y Vivienda DANE la cobertura es de 99.2% en la cabecera municipal.

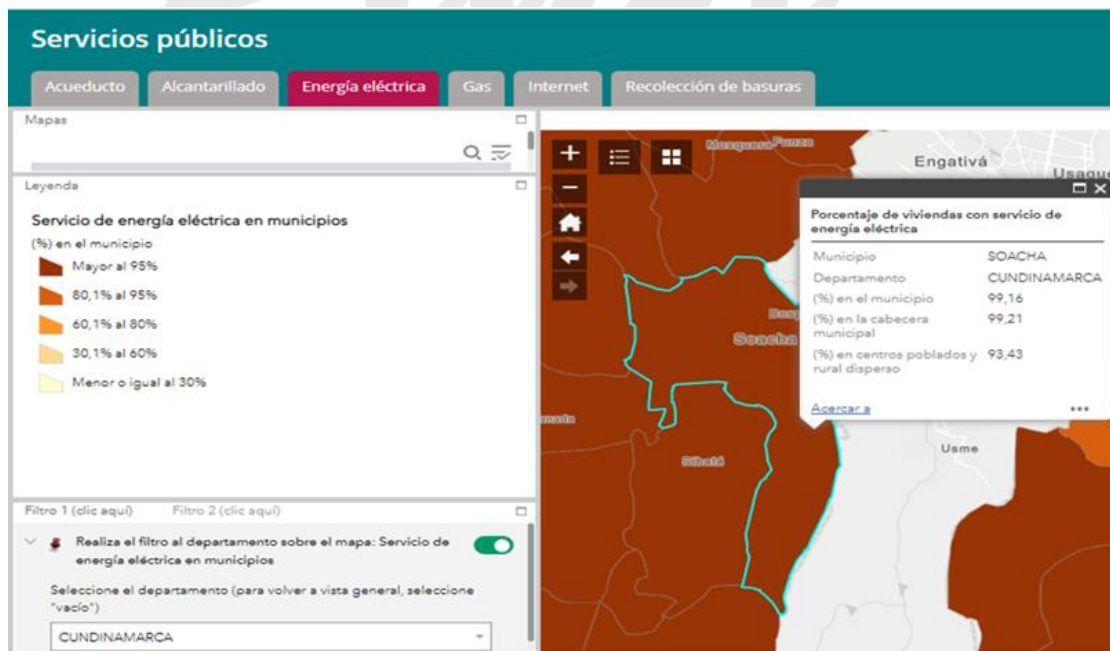


Figura 89. Cobertura de viviendas con servicio de energía eléctrica, Soacha, DANE 2018

Fuente: DANE, 2018, Consultado el 22/05/2023



La infraestructura de servicios de energía del suelo urbano y expansión urbana se identifica en el mapa FU-06- Infraestructura Urbana de Servicios Públicos.

2.10.8. SSITEMA DE GAS NATURAL Y SISTEMAS ALTERNATIVOS DE GAS.

El servicio de gas del Municipio de Soacha está servido por la empresa Gas Natural Vanti S.A. ESP, la cual tiene una cobertura de 95,61% en la cabecera municipal según la información suministrada por el Censo Nacional de Población y Vivienda DANE.

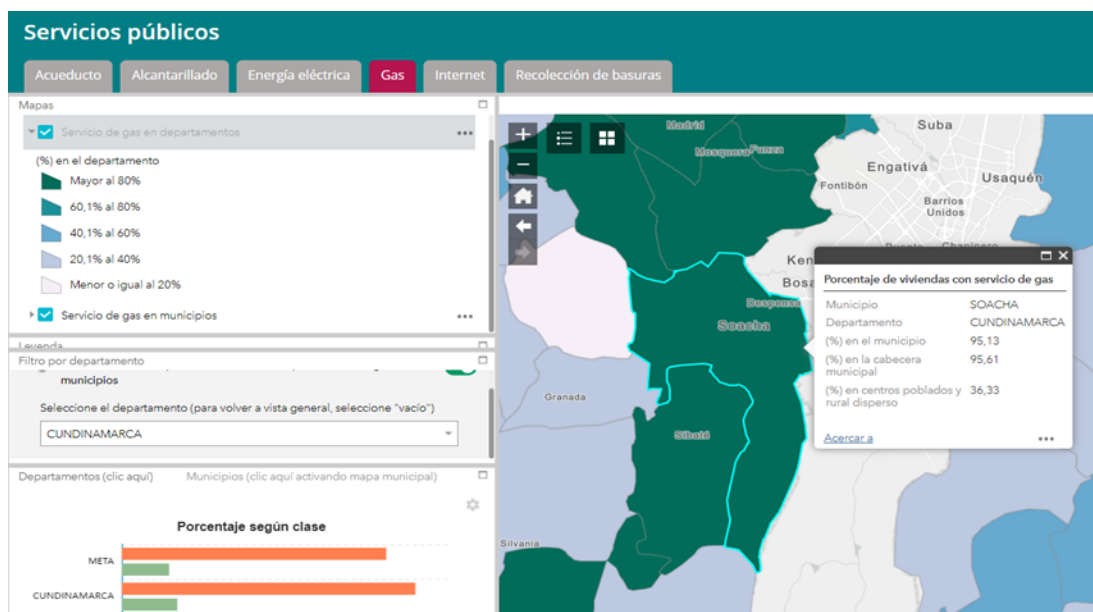


Figura 90. Cobertura de viviendas con acceso al servicio de gas, Soacha, DANE 2018

Fuente: DANE, 2018, Consultado el 22/05/2023

Este sistema comprende el conjunto de infraestructuras y redes para el transporte, regulación y distribución para la prestación efectiva del servicio de gas natural y el suministro de gas para vehículos. El sistema también lo componen las infraestructuras de los sistemas alternativos de gas dentro de los que se encuentran el Gas Licuado del Petróleo (GLP), el Gas Natural Comprimido (GNC) y el Gas Natural Licuado (GNL). La localización de infraestructuras de gas natural domiciliario está permitida en toda el área urbana bajo los lineamientos dispuestos para tales efectos por el Ministerio de Minas y Energía, y la Comisión de Regulación de Energía y Gas-CREG.





2.10.9. SISTEMA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y TELECOMUNICACIONES

Con ocasión de la expedición de la Ley 2108 de 2021 que establece el acceso a internet como un servicio público de telecomunicaciones de carácter esencial y universal, y teniendo en cuenta que según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 (DANE), en la cabecera municipal de Soacha, hay una cobertura del 56.1% de las viviendas con servicio de internet domiciliario, es necesario desarrollar programas y proyectos que aumenten la cobertura y garanticen la prestación efectiva de este servicio de manera alámbrica o inalámbrica, y sus servicios complementarios.

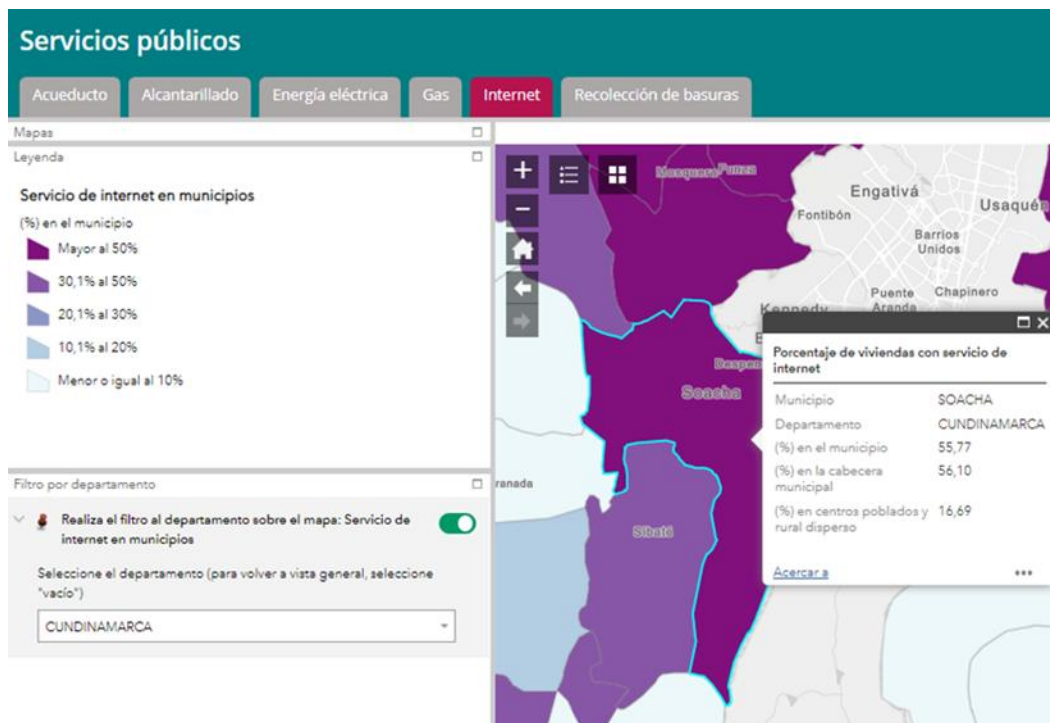


Figura 91. Cobertura de viviendas con acceso al servicio de internet, Soacha, DANE 2018

Fuente: DANE, 2018, Consultado el 22/05/2023

Por lo anterior, el sistema de tecnología de información y telecomunicaciones debe contribuir al despliegue de equipos e infraestructura específica y está conformado por las infraestructuras para redes de telecomunicaciones y los equipos transmisores y/o receptores a ellas adheridas, susceptibles de generar campos electromagnéticos en el rango de frecuencia de entre 9 KHz a 300 GHz que se encuentren situadas en el Municipio o que a futuro sean instaladas, y todas aquellas que por evolución de la tecnología cumplan con el mismo objetivo y mejoren las condiciones generales de operación.

El sistema de tecnologías de la información y TIC se encuentra identificado en el mapa U-06ª Infraestructura Urbana de Servicios Públicos.





2.10.9.1. LINEAMIENTOS DEL SISTEMA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y TELECOMUNICACIONES.

La localización, instalación y despliegue de la infraestructura y redes propias para la prestación de los servicios soportados en las Tecnologías de la información y las Comunicaciones (TIC) en el Municipio, deberán ajustarse a los siguientes lineamientos:

- a. Podrá instalarse infraestructura de telecomunicaciones en todos los predios privados y públicos y en las edificaciones privadas y públicas, que cumplan las condiciones legales y físicas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, la Ley 1341 de 2009, La Ley 1978 de 2019, la Ley 1753 de 2015, Ley 1955 de 2019, los Decreto 1077 y 1078 de 2015, Decreto 1370 de 2018 y la Resolución 774 de 2018 de la ANE y demás normatividad que la adicionen, complementen, sustituyan o modifiquen.
- b. Se deberá consultar y buscar aprobación con autoridades de nivel superior, la instalación de la infraestructura y redes de telecomunicaciones sobre las áreas denominadas o catalogadas como Áreas Protegidas del SINAP, en concordancia a lo establecido en los Decreto 1076 de 2015 y en las áreas o zonas de protección ambiental y en suelo de protección, salvo que se cuente con permiso de la autoridad ambiental correspondiente, quien determinará los criterios respectivos para su instalación conforme a las normas vigentes.
- c. Para la instalación y el despliegue de infraestructura para servicios de telecomunicaciones en los Sitios Arqueológicos y en los Bienes de Interés Cultural – BIC- de los grupos urbano y arquitectónico, así como en los inmuebles localizados en su zona de influencia y colindantes, se deberá tramitar previamente la solicitud de autorización ante la entidad competente que hubiera efectuado la declaratoria, de conformidad con la reglamentación vigente: El artículo 11 de la Ley 397 de 1997 modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008, el capítulo IV del Decreto 1080 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Cultura” y el Decreto 2358 de 2019, por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015 y demás normatividad que la adicionen, complementen, sustituyan o modifiquen.
- d. Sin perjuicio de lo anterior, ante la existencia de normatividad específica para el Sitio Arqueológico o BIC, esto es Plan Especial de Manejo y Protección, reglamentación o similar, se deberá cumplir con los requisitos establecidos en ellas para realizar el trámite respectivo ante la Entidad correspondiente.
- e. En todos los casos, las intervenciones enfocadas a la instalación de infraestructura de telecomunicaciones en sectores condicionados por la presencia de bienes de interés cultural deberán atender principios que garanticen la adecuada articulación de los elementos en el entorno patrimonial, a partir del empleo de criterios de mimetización, camuflaje y compartición de infraestructura.
- f. Para la instalación de infraestructura de telecomunicaciones en el espacio público, se deberá obtener la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público





para la instalación de infraestructura que soporte la prestación de los servicios de telecomunicaciones, de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 5 y 7 de la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, del Decreto Nacional 1077 de 2015, teniendo en cuenta el artículo 26 de la Ley 142 de 1994, lo dispuesto por el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, las normas de Ordenamiento Territorial y las demás reglamentaciones municipales.

- g. En la instalación de infraestructura y redes de telecomunicaciones, debe tenerse en cuenta y cumplirse la normativa vigente en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos y despliegue de infraestructura, en especial lo establecido en el Decreto 1078 de 2015, subrogado por el Decreto 1370 de 2018 del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, la Resolución 774 de 2018 de la Agencia Nacional del Espectro y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
- h. La definición de alturas de la infraestructura y redes de telecomunicaciones deberá llevarse a cabo con sujeción a lo previsto en los reglamentos aeronáuticos de la Aeronáutica Civil, y/o autoridades encargadas de vigilar la aeronavegación del país.
- i. Cuando se trate de la infraestructura y redes de telecomunicaciones, instalada en predios urbanizables no urbanizados, o en zonas urbanas que están en proceso de legalización, y las cuales cuenten con viabilidad por parte del Municipio, perderán su vigencia cuando quede en firme la licencia de urbanismo y/o construcción o la resolución de legalización respectivamente, y por lo tanto deberán someterse a lo reglamentado en el presente acto administrativo. En el entretanto se pueden autorizar infraestructuras temporales, con el objeto de garantizar la prestación del servicio.
- j. Cuando se trate de la localización de infraestructura y redes de telecomunicaciones en centros poblados, y las cuales cuenten con viabilidad por parte del Municipio, perderán su vigencia cuando quede en firme la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio. En el entretanto se pueden autorizar infraestructuras temporales, con el objeto de garantizar la prestación del servicio.
- k. Cuando se trate de la infraestructura y redes de telecomunicaciones instalada en suelos de expansión, las cuales cuenten con viabilidad por parte del Municipio, perderán su vigencia una vez quede en firme el decreto de adopción de los respectivos planes parciales que las ordenan, y por lo tanto deberán someterse en un todo a lo reglamentado en el acto administrativo particular que reglamente las condiciones de despliegue en el municipio. En el entretanto se pueden autorizar infraestructuras temporales, con el objeto de garantizar la prestación de los servicios.
- l. En todos los casos para efecto de garantizar las responsabilidades frente al correcto manejo de las redes y la infraestructura de telecomunicaciones y las obligaciones que de ella se derivan, los operadores y proveedores de infraestructura actuarán de manera solidaria, en el entendido que los proveedores de infraestructura lo harán sobre la base del poder emanado de los Proveedores de Redes y Servicios de Telecomunicaciones con la facilitación del título habilitante.





El sistema de tecnologías de la información y telecomunicaciones se encuentra identificado en el mapa FU-06A Infraestructura Urbana de Servicios Públicos, que hace parte integrante del presente plan.

Con el objetivo de contribuir al despliegue de infraestructura para la prestación del acceso a internet como un servicio público esencial, el alcalde Municipal, en el corto plazo, deberá expedir las normas necesarias para reglamentar la localización, instalación y regularización de la infraestructura y de las redes de telecomunicaciones en el Municipio, a fin de que su implantación se realice con todas las garantías de seguridad sobre las personas y bienes, se produzca el mínimo impacto visual y medioambiental en el entorno, y se garantice la conectividad y calidad del servicio, así como la reglamentación que permita el cobro por el uso y aprovechamiento del espacio público, así como la compensación económica por mayor altura que deriva de la localización de antenas en edificios privados.

2.10.10. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

El presente POT reconoce los equipamientos colectivos como parte de los soportes territoriales, en tal sentido, cumplen funciones esenciales en la concepción y apropiación social de la ciudad, entre otras: suministrar los servicios de desarrollo individual para una correcta apropiación del derecho a la ciudad; contribuir a la construcción de una vida comunitaria y colectiva; ampliar las posibilidades del desarrollo social y económico de los ciudadanos; promover el aprendizaje y el desarrollo cultural, el cuidado en la salud y el uso efectivo del tiempo libre; generar los medios de apropiación social y referencia a los individuos como parte de las diversas comunidades; y, mitigar las condiciones de marginalidad y segregación social que se generan en los procesos de ocupación y construcción de la ciudad.

El POT busca articular en el territorio urbano el Sistema de Equipamientos a partir de los siguientes lineamientos:

- a. Promover la distribución equitativa de los equipamientos sociales y básicos, mejorando la cobertura poblacional de los servicios que allí se prestan, y facilitando la localización de equipamientos de escala local, para garantizar el acceso a servicios sociales y básicos
- b. Permitir un mayor y mejor aprovechamiento del suelo y edificaciones con uso dotacional, promoviendo la multifuncionalidad en la prestación de los servicios sociales y básicos, combinación y mezcla con usos complementarios y aumentando sus condiciones de edificabilidad.
- c. Reconocer y posicionar a los equipamientos como núcleos de integración social y territorial, los cuales concentran servicios especializados de alta importancia para el municipio y la región.





- d. Priorizar la oferta de servicios sociales, promoviendo y facilitando la localización de equipamientos de escala vecinal, para garantizar el acceso a servicios sociales y básicos.
- e. Priorizar la oferta suficiente y cualificada en áreas deficitarias mediante proyectos multisectoriales que contengan múltiples usos dotacionales y que se constituyan en elementos estructuradores del espacio urbano y rural.

Para un desarrollo efectivo de los lineamientos anteriores, se establece que el Sistema de Equipamientos Colectivos agrupa los espacios de las edificaciones, instalaciones, infraestructuras de uso público o privado, destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios colectivos de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio, es decir, el POT dispone que los servicios sociales y básicos se pueden prestar en cualquier espacio, reconociendo la importancia de garantizar el servicio de una manera oportuna y equilibrada en todo el territorio.

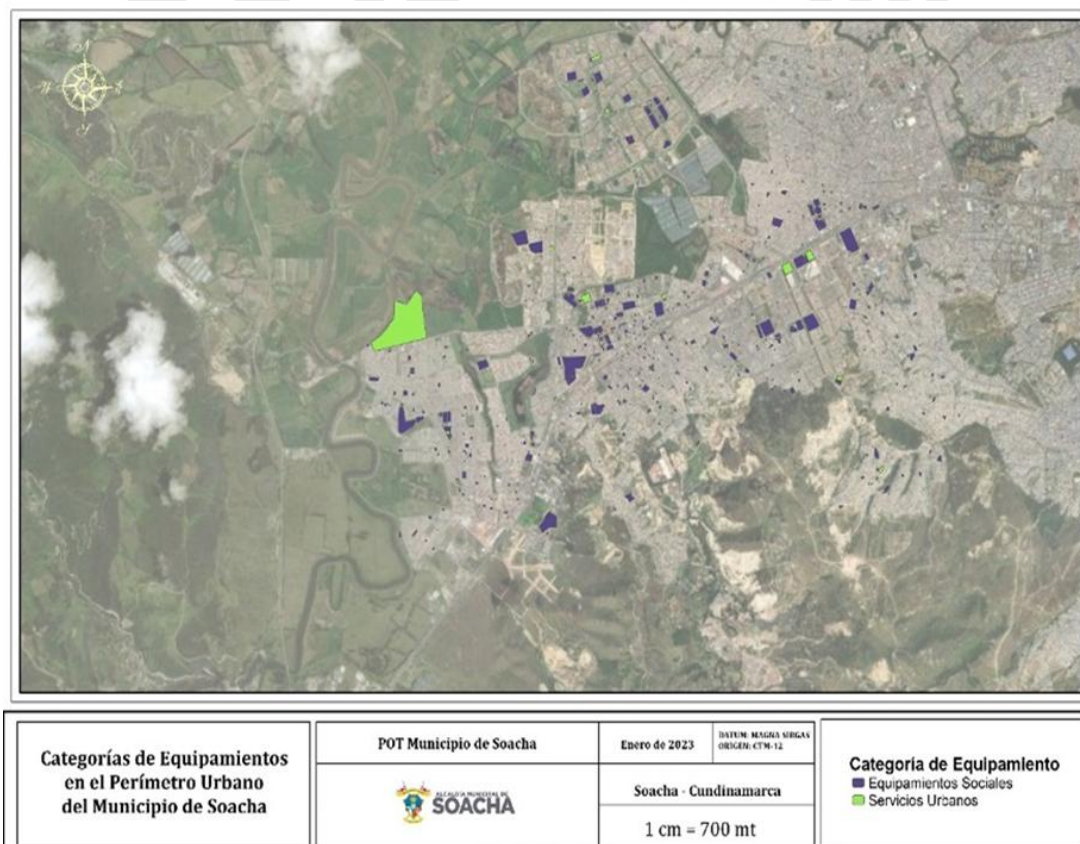


Figura 92. Equipamientos existentes en Suelo Urbano y de Expansión Urbana
Fuente Municipio de Soacha





El papel de los equipamientos, acorde a las dinámicas del territorio debe ser también cambiante, adecuándose a los requerimientos de los cambios sociales, las nuevas necesidades y la aparición de colectivos emergentes. Por tal motivo se debe proyectar la creación de equipamientos emergentes capaces de dar respuestas a las nuevas aspiraciones sociales y a los nuevos retos

La separación de los servicios en categorías funcionales simples precisa del establecimiento de estándares normativos y, 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.

En consideración a la condición de soporte territorial, en el Componente Urbano, y como parte de las normas urbanísticas, se responde a la necesidad de promover la distribución equilibrada y equitativa; la de facilitar la localización y optimizar el suelo destinado para los equipamientos, se dispone, entre otras normas urbanísticas:

a. De uso y localización:

- Posibilidad de localización de equipamientos en cualquier área de actividad del suelo urbano o de expansión urbana.
- A los predios donde se localicen equipamientos colectivos le es aplicable las normas del uso dotacional de manera genérica, para promover la multifuncionalidad de los espacios que prestan servicios sociales o básicos.
- En asentamientos informales no legalizados se permite la localización de equipamientos sociales en unidades móviles, instalaciones o construcciones temporales, o cualquier tipo de estructura que no sea objeto de licencia urbanística para garantizar la prestación del respectivo servicio a cargo del Estado.

b. De edificabilidad y volumetría:

- Normas para un mejor aprovechamiento de los predios donde se localicen servicios sociales o urbanos básicos; en cesiones urbanísticas destinadas a equipamientos, globos de terreno superiores a 500m², la altura máxima será resultante de aplicar el índice de ocupación del 0.7 y un índice de construcción de 5.





- En equipamientos, que contemplen globos menores a 500m², la edificabilidad será la determinada por las normas del tratamiento asignado en el presente Plan.
- Los equipamientos que se localicen en inmuebles declarados como Bienes de interés Cultural se someterán a los lineamientos y autorización que realice la respectiva autoridad que realizó la declaratoria.
- Las edificaciones de propiedad pública o que se destine a equipamientos colectivos del municipio, podrán desarrollar la edificabilidad máxima sin pago de compensación u obligación urbanística alguna, a excepción de estacionamientos que se requieran para actividades de cargue y descargue, ambulancias, estacionamientos para accesibilidad universidad y demás que se requieran por normas técnicas nacionales.
- Los equipamientos existentes que no hayan contado con licencia de construcción podrán solicitar el acto de reconocimiento con las condiciones de uso, edificabilidad y volumetría existentes en la edificación o edificaciones que lo conforman, siempre y cuando se garantice la no ocupación del espacio público y el cumplimiento de las normas técnicas que a nivel nacional se exijan. La existencia de equipamiento podrá ser verificada mediante certificación catastral, elementos fotográficos, planimétricos y otros tipos de soporte.
- Los equipamientos existentes que se hayan construidos conforme a una licencia urbanística o el acto administrativo que haga sus veces, o que en caso contrario cuente con el reconocimiento de la construcción, podrán proponer ampliación, adosada o aislada a la edificación existente. El área correspondiente a la ampliación deberá sujetarse a las normas establecidas para los equipamientos nuevos o ampliaciones de los existentes.

c. De calidad espacial y articulación urbanística:

- En la implantación urbanística deberá garantizar que los equipamientos se encuentren conectados directamente a la vía pública.
- Se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal a la edificación que contiene el acceso principal del equipamiento. Cumplir con las condiciones ambientales y de salubridad de acuerdo con las normas vigentes al respecto en cada materia.
- En los reconocimientos de edificaciones la evaluación de vulnerabilidad y reforzamiento estructural de la edificación, requeridos para el acto de reconocimiento, quedará sujeta a la verificación de las normas de sismo





resistencia que le sean aplicables en los términos previstos en la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

2.10.10.1. SITUACIÓN ACTUAL DE LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y PRINCIPALES RETOS

Es indispensable considerar que actualmente el sistema de equipamientos cubre parcialmente los suelos de expansión urbana, por tal motivo, el municipio deberá con base en lo identificado en el Plan Maestro de equipamientos a realizar, adelantar la priorización de estas necesidades por comunas y sectores de tal modo que al momento del desarrollo urbanístico se tengan previstas las áreas requeridas acorde a las necesidades, su ubicación y población objetivo.

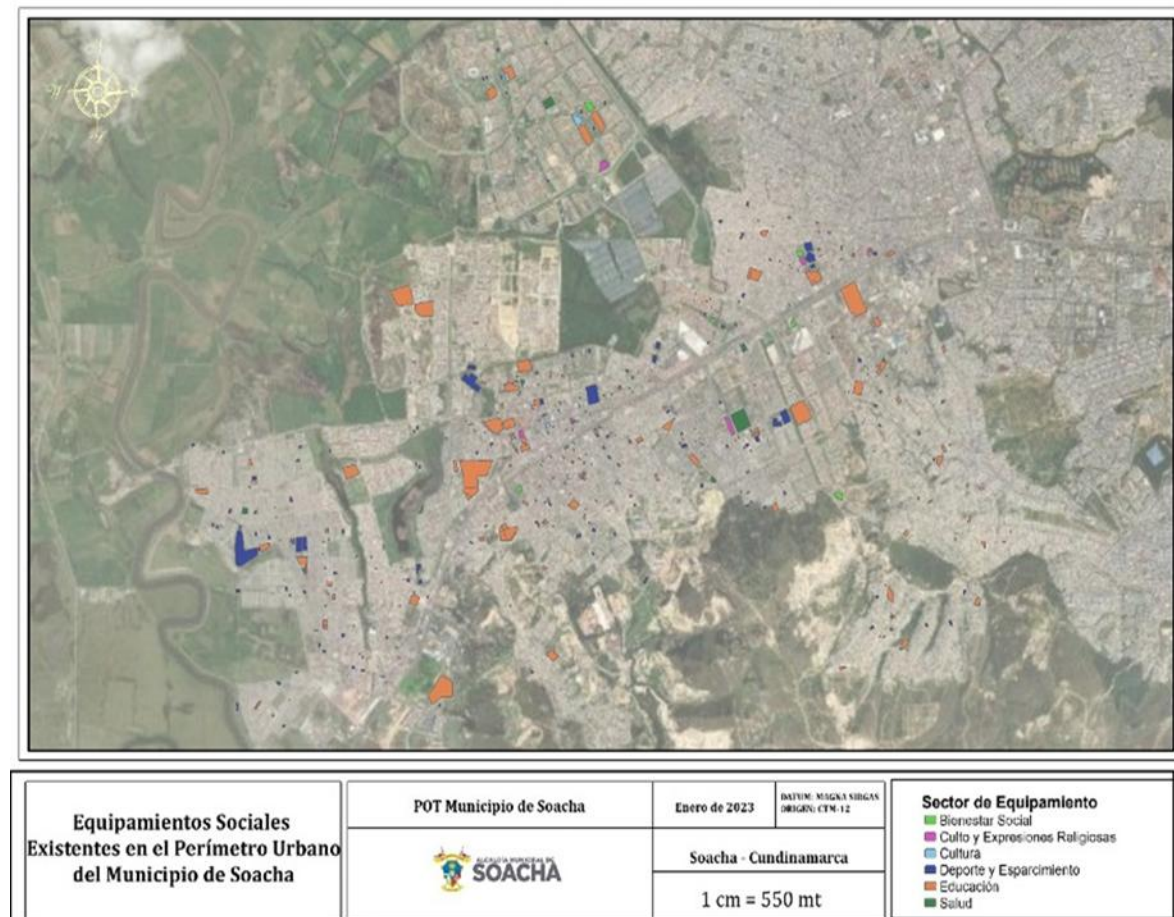


Figura 93. Sistema de Equipamientos Colectivos Sociales existentes en suelo urbano

Fuente. Secretaría de Planeación.





Los equipamientos sociales localizados en la Comuna 3 “La Despensa” sector norte del perímetro urbano son 77, éstos se caracterizan principalmente por pertenecer al subsistema educativo (55 equipamientos) los restantes se distribuyen en los subsistemas, de bienestar social, deporte y esparcimiento, culto y expresiones religiosas

Del mismo modo en la zona norte del perímetro urbano Comuna 2 “Centro” se han identificado 57 equipamientos sociales, 41 de ellos son educativos, el resto se distribuyen entre: bienestar social, cultura, salud, deporte y esparcimiento.

A continuación, se presenta la localización de estos equipamientos dentro del perímetro urbano del municipio en la zona norte:

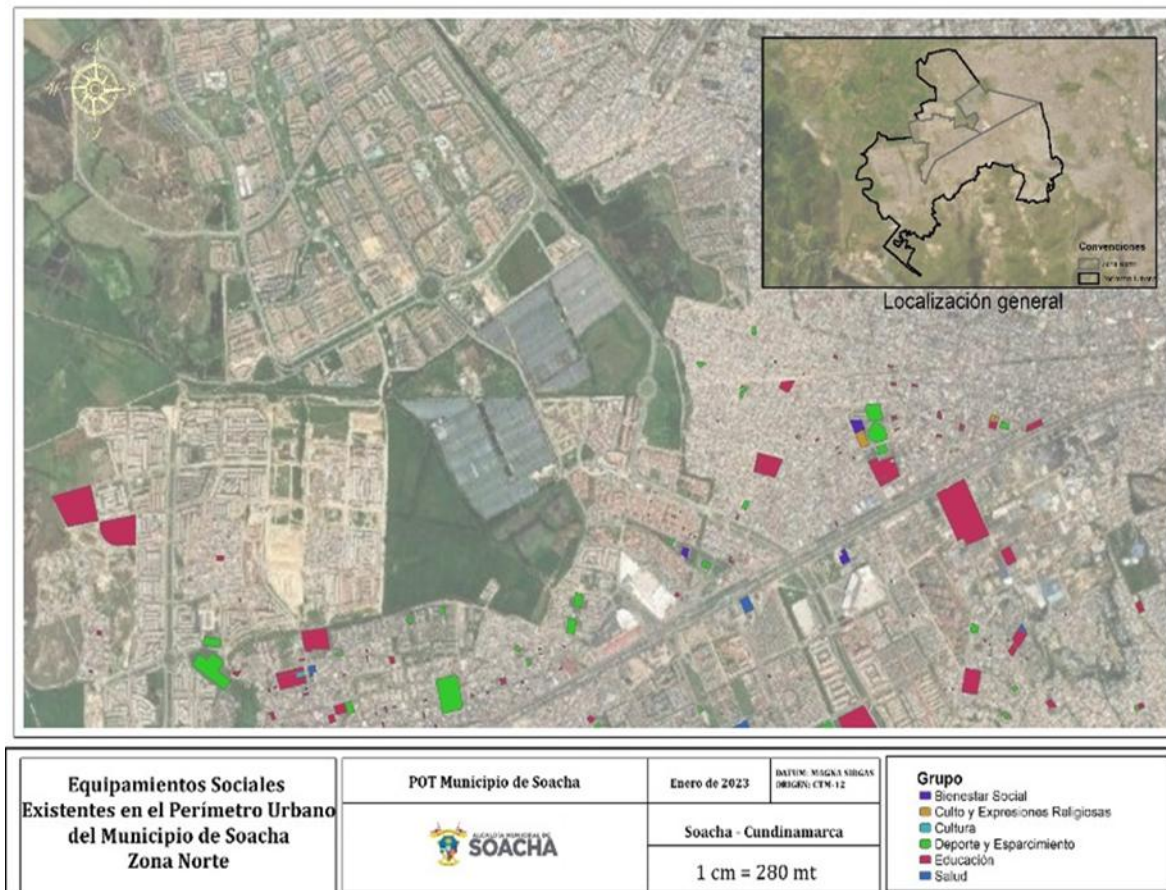


Figura 94. Sistema de Equipamientos Colectivos Sociales Existentes Zona norte

Fuente. Secretaría de Planeación.

Sobre el costado sur del área urbana municipal se puede evidenciar nuevamente que predominan los equipamientos educativos tal como se describe a continuación:





Comuna 2 "Centro", allí existen 55 equipamientos sociales de los cuales 34 son educativos, el resto corresponden a actividades de bienestar social, culto y expresiones religiosas, cultura, salud, deporte y esparcimiento.

Comuna 6 "San Humberto" en esta comuna se cuenta con 99 equipamientos sociales de los cuales 72 son educativos, los restantes corresponden a bienestar social, culto y expresiones religiosas, salud, deporte y esparcimiento

Finalmente, en la Comuna 5 "San Mateo" se localizan 92 equipamientos colectivos sociales de los cuales 69 corresponden a educación, los 23 restantes se distribuyen entre actividades de bienestar social, culto y expresiones religiosas, salud, deporte y esparcimiento.

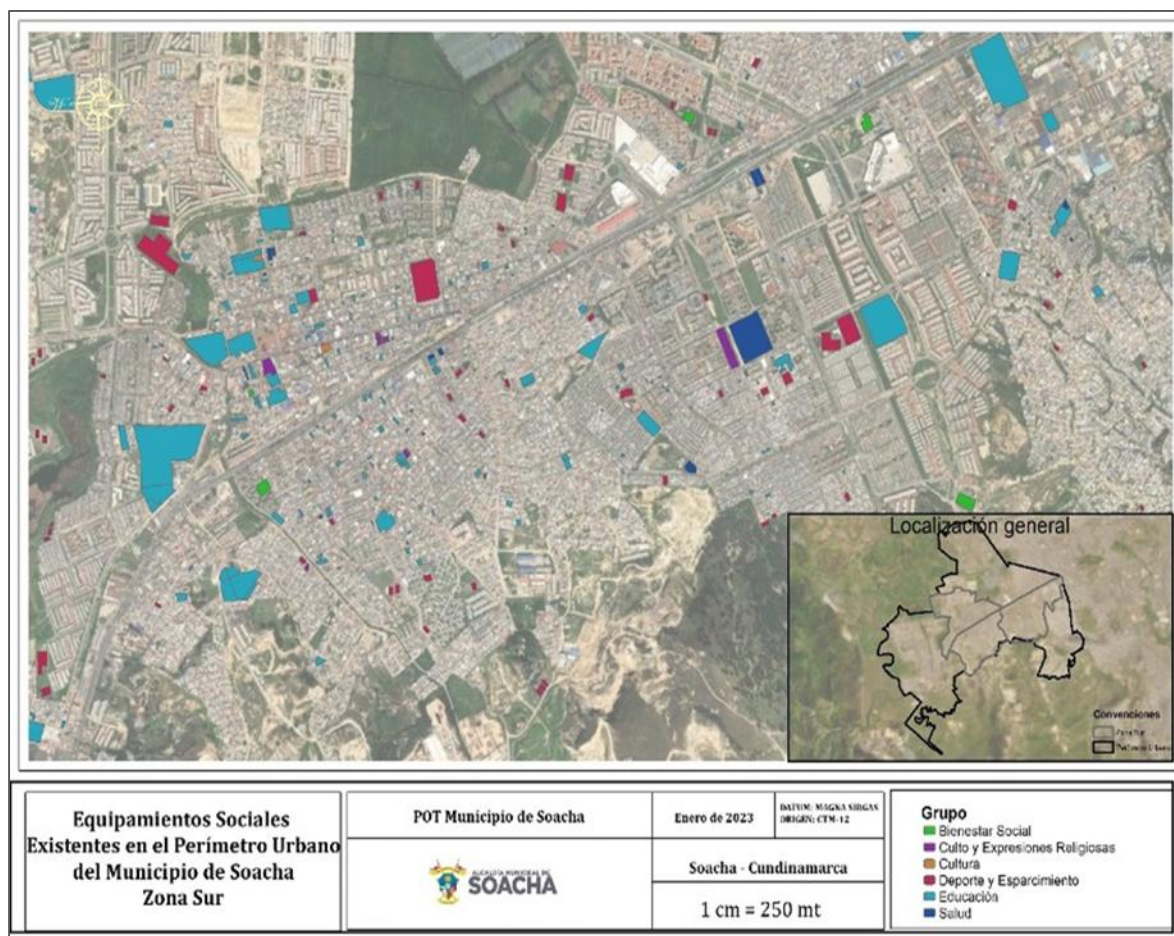


Figura 95. Sistema de Equipamientos Colectivos Sociales Existentes Zona Sur

Fuente. Secretaría de Planeación.





En la zona suroriente del área urbana los equipamientos existentes se distribuyen de la siguiente manera:

Comuna 1, "Compartir" allí se localizan 116 equipamientos colectivos sociales de los que 60 corresponden a actividades de educación, los demás a bienestar social, culto y expresiones religiosas, deporte, esparcimiento y salud

Comuna 6, "San Humberto" en esta comuna se localizan solo 2 equipamientos de los cuales uno es educativo y el otro destinado a actividades de deporte y esparcimiento.

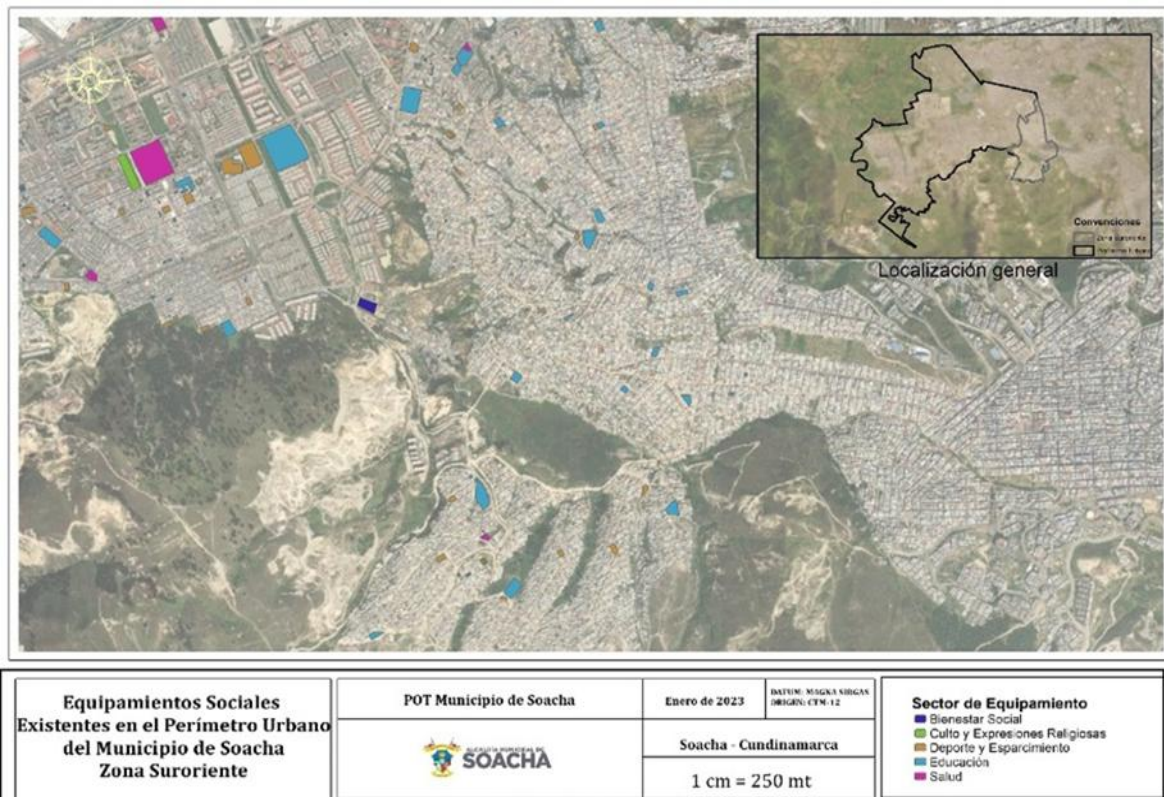


Figura 96. Sistema de Equipamientos Colectivos Sociales Existentes Zona Suroccidente
Fuente. Secretaría de Planeación.

En la zona suroccidente del área urbana se localiza la Comuna 4, "Cazucá" en la cual existen 61 equipamientos, de ellos 34 son educativos y los restantes corresponden a actividades de culto y expresiones religiosas, deporte, esparcimiento y salud



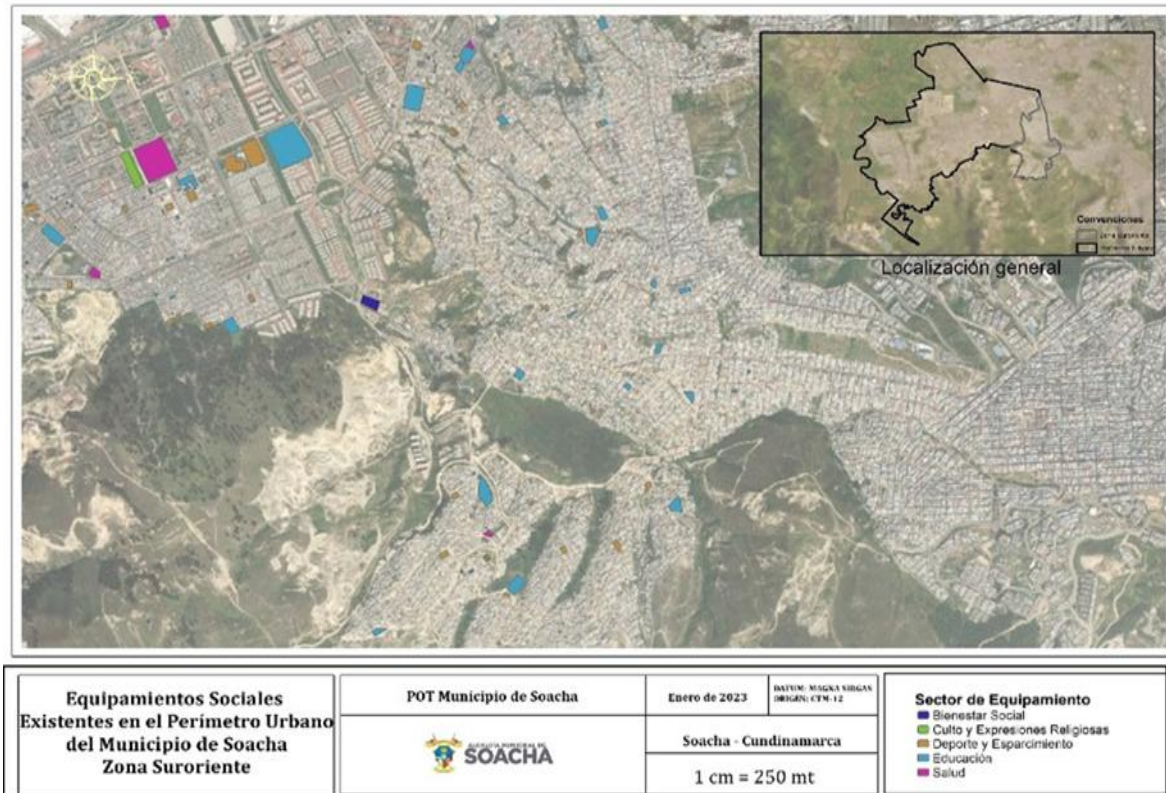


Figura 97. Sistema de Equipamientos Colectivos Sociales Urbanos Zona Suroriente
Fuente: Secretaría de Planeación.

De lo anterior se puede concluir que la mayoría de los equipamientos existentes se focalizan en las actividades educativas con menores coberturas en los demás servicios sociales requeridos por las distintas comunidades y sectores, es así que las directrices de ordenamiento en materia de equipamientos estarán enfocadas a buscar una articulación y equilibrio en la prestación y cobertura de servicios sociales para el mejoramiento integral de la calidad de vida de la comunidad.

A continuación, se presenta la localización y distribución en el área urbana de los equipamientos para servicios urbanos existentes en el Municipio.





Equipamientos para Servicios Urbanos Existentes en el Perímetro Urbano del Municipio de Soacha	POT Municipio de Soacha	Enero de 2023	DATUM: NAGRA SIRGAS DESGN: CTM-12	Sector de Equipamiento ■ Abastecimiento y Seguridad Alimentaria ■ Administración Pública ■ Seguridad y Defensa ■ Servicios Funerarios y Cementerios
		Soacha - Cundinamarca		
		1 cm = 690 mt		



Figura 98. Equipamientos para Servicios Urbanos Existentes

Fuente. Secretaría de Planeación.

Los equipamientos colectivos para servicios urbanos existentes en el área urbana zona sur son 35, de éstos 17 corresponden a servicios de administración pública y 18 se distribuyen entre: servicios de abastecimiento y seguridad alimentaria, seguridad y defensa, servicios funerarios y cementerios.



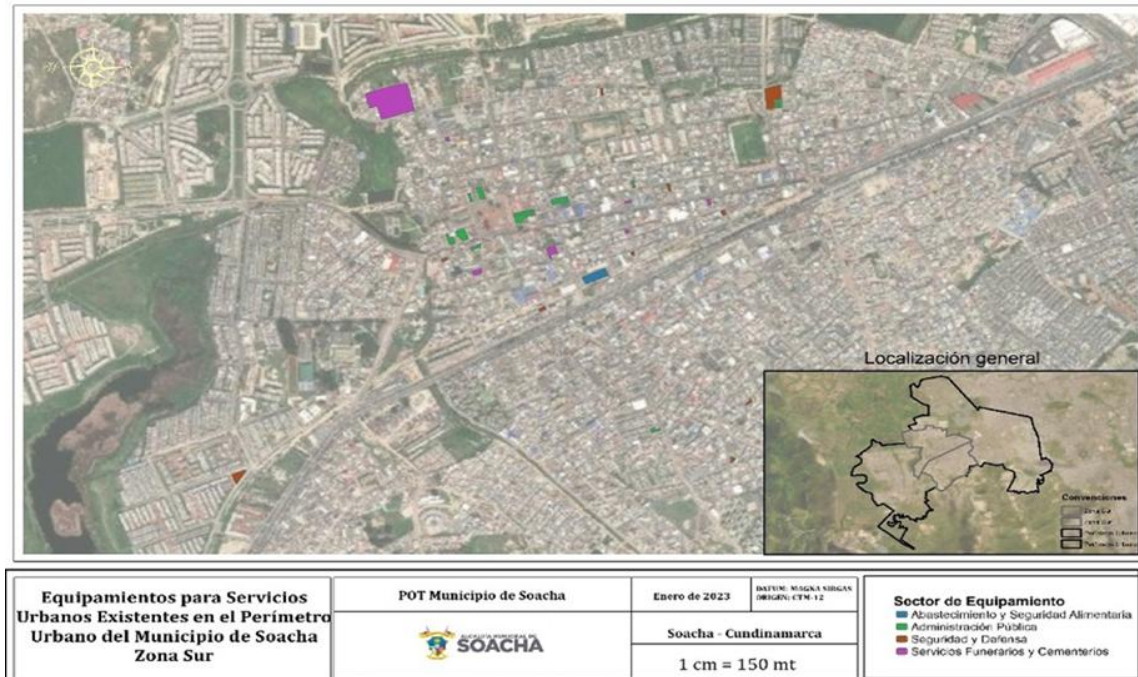


Figura 99. Equipamientos para Servicios Urbanos Zona Sur Existentes
Fuente. Secretaría de Planeación.

En la zona urbana suroccidental del área urbana se encuentran 8 Equipamientos colectivos para servicios urbanos, todos corresponden a seguridad y defensa.

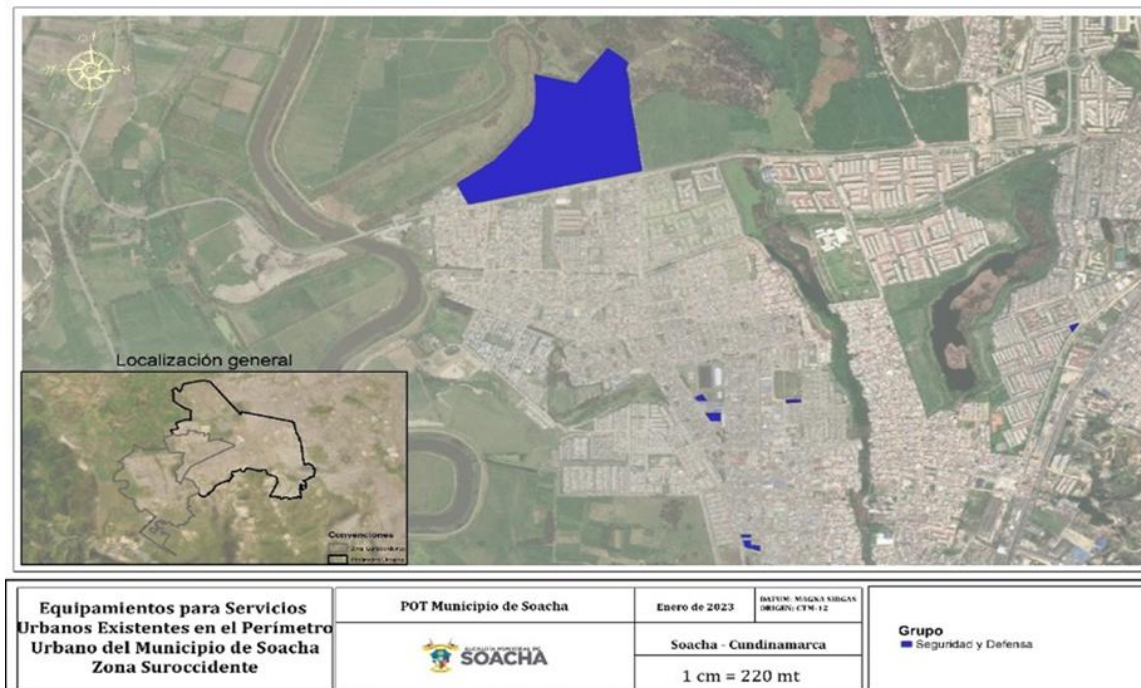


Figura 100. Equipamientos para Servicios Urbanos Zona Suroccidente Existentes
Fuente. Secretaría de Planeación.





En la zona suroriente del perímetro urbano los equipamientos colectivos para servicios urbanos existentes son 10, de los cuales 1 corresponde a servicios de administración pública y 9 a seguridad y defensa.

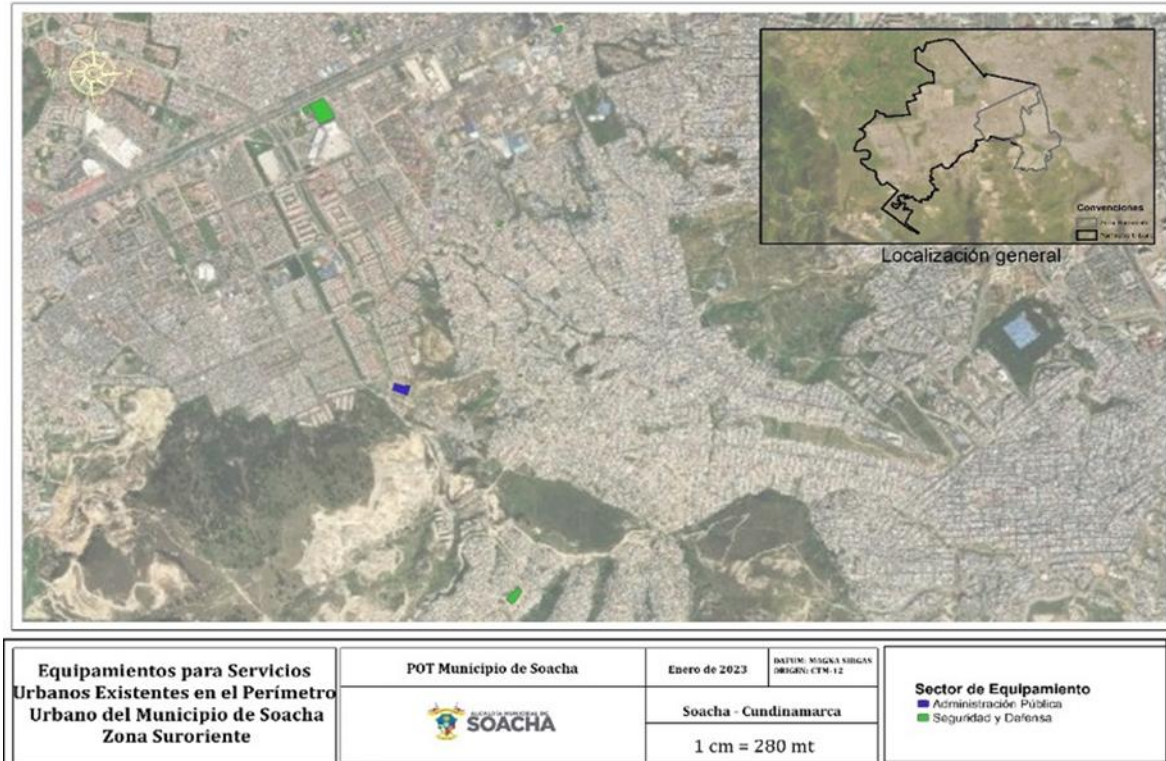


Figura 101. Equipamientos para Servicios Urbanos Zona Suroriente Existentes

Fuente. Secretaría de Planeación.

De lo anterior se puede concluir que para la consolidación del sistema de equipamientos urbanos se debe promover el desarrollo equilibrado de equipamientos para urbanos a lo largo del territorio de tal modo que las comunidades de los diferentes sectores

2.10.10.2. PRINCIPALES EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS

Con el fin de consolidar un sistema de equipamientos para el Municipio que brinde condiciones equitativas para la prestación de servicios sociales y para servicios urbanos básicos, se plantea la necesidad de implementar un Plan Maestro de Equipamientos, que reconozca a detalle los déficits de cobertura y atención en cada una de las dimensiones sociales.

En materia de equipamientos sociales colectivos se proyectan dos en la comuna "San Mateo" correspondientes a Medicina Legal y un Hospital y uno de deporte y esparcimiento en la comuna "Centro", tal como se evidencia en la siguiente figura:





Figura 102. Equipamientos Sociales Urbanos Colectivos Proyectados
Fuente. Secretaría de Planeación.

En lo que respecta a servicios urbanos colectivos se proyecta 1 institucional correspondiente al Centra Administrativo Municipal, el cual se ubicaría en la comuna "San Mateo".



350



Figura 103. Equipamientos para Servicios Urbanos Colectivos Proyectados
Fuente. Secretaría de Planeación.

