

**Acuerdo No 46**  
**Diciembre 27 de 2000**  
**“Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha”**

**TEXTO DEFINITIVO DEL PROYECTO DE ACUERDO POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL POT DEL MUNICIPIO DE SOACHA CON FUNDAMENTO EN LA LEY 388 DE 1997, SU DECRETO REGLAMENTARIO 879 DE 1998.**

El Concejo Municipal en uso de sus facultades legales y en especial de las que le confiere la Ley 388 de 1997.

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

La ley 507 de 1999, establece que los Planes de Ordenamiento que formulan los municipios, requieren de un concepto previo a través de la figura de la concertación, emitido por la autoridad ambiental para nuestro caso la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, con quién se trabajó arduamente para concertar sobre los aspectos ambientales del municipio dentro del POT, es así como ya surtido este paso, mediante la suscripción de la respectiva acta de concertación, en el mes de agosto de 2000. Igualmente la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 879 de 1998, establecen la obligatoriedad de la presentación del texto definitivo del POT, al Consejo Territorial de Planeación, instancia que para el presente caso ha realizado las observaciones mas relevantes, y que como consecuencia de esto la Administración Municipal las ha incluido dentro del presente documento definitivo.

En el territorio de Soacha se han presentado profundas transformaciones en sus estructuras económicas, sociales, demográficas y específicamente territoriales, que han producido una importante concentración de la población en el espacio con desequilibrios territoriales, sobre todo urbanos, que ahora deben afrontarse.

La mayor parte de las actividades que constituyen la base económica del Municipio se encuentran en retroceso por las significativas debilidades estructurantes, por el estancamiento de la inversión y por el escaso aprovechamiento de las potenciales ventajas que alberga el municipio.

El municipio de Soacha adolece de la diversificación de las actividades económicas y debe construir las bases futuras para adoptar las nuevas exigencias, donde se asiente la extensión y el desarrollo de las nuevas actividades productivas y de servicios que propicien nuevas tecnologías.

El municipio de Soacha alberga una altísima densidad poblacional, la cual ha ejercido una fuerte presión sobre el medio natural propiciando una degradación progresiva a los sistemas naturales.

Los suelos del municipio de Soacha presentan fragilidad ante los procesos de deterioro, escasez de suelos de calidad, baja capacidad de acogida que no permiten ser un soporte esencial de actividades de producción agropecuaria.

El municipio de Soacha, en las últimas tres (3) décadas, ha afrontado una de las presiones mas grandes del país, por demanda de suelo barato, para la localización de innumerables familias de escasos recursos, que buscan cobijo, que por procesos migratorios asociados a desplazamiento forzoso o quiebra económica, se han asentado de manera indebida en parte del territorio municipal.

La vecindad con el Distrito Capital, asociado a la enorme presión que se ejerce en el territorio por demanda de suelos, ha generado un proceso de conurbación en donde el límite o lindero político – administrativo, esta reflejado solo en planos, ya que físicamente no existe ninguna separación de infraestructuras de servicios y mucho menos aun en uso y ocupación del suelo fronterizo.

El Municipio de Soacha presenta un alto déficit de vivienda social, relacionada con el crecimiento migratorio, la ubicación de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, zonas de ronda de las lagunas y humedales y el fenómeno de ciudad dormitorio.

El Municipio de Soacha no cuenta con equipamientos necesarios para hacer frente a la necesidad de lograr un nivel infraestructural lo suficientemente flexible y dinámico como para estar en disposición de responder a los continuos cambios que se producen a nivel socio económico.

El Ordenamiento del Territorio constituye el marco general de referencia para formulación de los restantes instrumentos de ordenación como son los planes parciales, así como los planes previstos en la legislación sobre el régimen de suelos (Ley 388 de 1997 y Decretos reglamentarios), que constituyen por tanto una referencia obligada para todo lo relacionado con la ordenación del territorio y el urbanismo.

La Ordenación del territorio ha de enfocarse de manera anticipada y creativa, es necesario introducir medidas correctoras que se anticipen a las evoluciones que se presenten.

La Administración municipal fomentará los procesos de participación reales y efectivos tanto por parte de la administración como de la sociedad civil, reconociendo el valor positivo de este tipo de participación en el seguimiento y control del Plan de Ordenamiento del Municipio.

Que La Administración Municipal dio cumplimiento a lo dispuesto por la ley 388 de 1997, y ley 507 de 1999, en lo referente a procedimientos y suscribió con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, la correspondiente Acta de Concertación.

## **En consecuencia el Concejo Municipal de Soacha**

### **ACUERDA**

## **TITULO I COMPONENTE GENERAL**

### **CAPÍTULO I CARACTERÍSTICAS GENERALES DE APLICACIÓN**

**Artículo 1 OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO.** El presente Acuerdo Municipal adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha.

**Artículo 2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El Plan de Ordenamiento Territorial se aplica a todo el territorio del Municipio de SOACHA.

**Artículo 3 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.** El Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha tendrá una vigencia de cuatro (4) períodos

constitucionales de la administración municipal, contándose como la primera de éstas la que inicia el primero (1) de enero del año dos mil uno (2001).

El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá el correspondiente a cinco (5) períodos constitucionales de la administración municipal, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo período de la administración.

El contenido urbano de mediano plazo tendrá una vigencia correspondiente al término de tres (3) períodos constitucionales de la administración municipal.

El contenido urbano de corto plazo regirá durante un (1) período constitucional de la Administración Municipal, contándose como la primera de éstas la que inicia el primero (1) de enero del año dos mil uno (2001).

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento establecido para la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del Plan.

No obstante lo anterior, si al finalizar los plazos de vigencia establecidos no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

**Artículo 4 DEFINICIONES** Para todos los efectos del presente Acuerdo, cuando se utilice la expresión POT deberá entenderse como equivalente a Plan de Ordenamiento Territorial

**Artículo 5 CRITERIOS:** Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

**5.1 JURÍDICO:** Todo proyecto deberá respetar las disposiciones jurídicas vigentes.

**5.2 ECONÓMICO:** Todo proyecto deberá ser factible económicamente y no habrá de afectar negativamente la economía del territorio donde se ubique.

**5.3 DISEÑO:** Todo proyecto deberá adaptarse adecuadamente a las condiciones naturales y artificiales del medio físico y la estructura territorial.

**5.4 CONSTRUCTIVO:** Todo proyecto deberá presentar las características que permitan asegurar su óptima realización y adecuado funcionamiento.

**5.5 SOCIAL:** Todo proyecto debe responder a las características socioculturales relacionadas con la definición, adaptación y uso del medio natural y la estructura territorial.

**5.6 FUNCIONALIDAD:** Todo proyecto deberá contar con los servicios necesarios para su adecuado funcionamiento.

**5.7 IMAGEN:** Todo proyecto deberá respetar y reforzar el paisaje de su zona de influencia.

**5.8 ESTRUCTURACIÓN:** Todo proyecto deberá contribuir al mejoramiento de las características de la zona del municipio que se afecte.

**Artículo 6 CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

En ejercicio de la facultad prevista en el artículo 29 de la Ley 388 de 1997, el Alcalde Municipal conformará en los primeros seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente

Acuerdo un organismo asesor, denominado Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial de Soacha y reglamentará su composición y funciones. Este organismo asesor deberá hacer el seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado en este Acuerdo y proponerle al Alcalde Municipal las iniciativas que tenga sobre ajustes o revisiones cuando sea el caso.

**Artículo 7 NORMATIVIDAD** El presente Acuerdo se fundamenta en las normas vigentes sobre ordenamiento del territorio.

#### **7.1** Definición del Plan de Ordenamiento Territorial.

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Soacha es el instrumento que da respuesta a lo establecido por la Ley 388 de 1997, mediante el cual la Administración concertadamente con los particulares y las comunidades, fija objetivos y estrategias, traza políticas y acciones para regular la intervención en el territorio a corto, mediano y largo plazo.

Contempla una base técnica y participativa que se traduce en principios generales para orientar la acción sobre el espacio físico del municipio, reconociendo el papel de la ciudad y su región en la dinámica económica del país.

Formula un ordenamiento del territorio para Soacha, complementando la planificación física urbana y territorial con un desarrollo ambiental, socioeconómico y político, en la búsqueda de una ciudad competitiva en el ámbito nacional e internacional.

#### **7.2** Normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial son:

- 7.2.1 Constitución Política de Colombia 1991.
- 7.2.2 Ley 388 de 1997
- 7.2.3 Ley 9 de 1989
- 7.2.4 Ley 99 de 1993. (Ley Ambiental)
- 7.2.5 Ley 152 de 1994. (Ley Orgánica del Plan de Desarrollo).
- 7.2.6 Ley 134 de 1994. (Mecanismos de Participación Ciudadana).
- 7.2.7 Ley 136 de 1994. (Modernización de los municipios).
- 7.2.8 Ley 142 de 1994. (Ley de Servicios Públicos).
- 7.2.9 Ley 160 de 1994. (Reforma agraria)
- 7.2.10 Ley 28 de 1994
- 7.2.11 Áreas Metropolitanas
- 7.2.12 Ley 507 de 1999 CAR
- 7.2.13 Agregar Actas de Concertación

#### **7.3** Normas que sustentan contenidos, criterios, y métodos específicos del plan de ordenamiento territorial.

- 7.3.1 Decreto Reglamentario 2111 de 1997. (Referente a licencias de construcción y urbanismo, ejercicio de la curaduría urbana y sanciones urbanísticas).
- 7.3.2 Decreto Reglamentario 150 de 1998. (Referente a reestructuración del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico y del Consejo Superior de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable)
- 7.3.3 Decreto Reglamentario 151 de 1998. (Referente a compensación en tratamiento de conservación).
- 7.3.4 Decreto Reglamentario 540 de 1998. (Referente a transferencia gratuita de bienes fiscales).
- 7.3.5 Decreto Reglamentario 879 de 1998- (Referente al Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento Territorial).
- 7.3.6 Decreto Reglamentario 1052 de 1998. (Modificadorio del 2111).
- 7.3.7 Decreto Reglamentario 1420 De 1998. (Referente de avalúos).
- 7.3.8 Decreto Reglamentario 1504 de 1998. (Reglamentario del Espacio Público en los Planes de Ordenamiento Territorial).

- 7.3.9 Decreto Reglamentario 1507 de 1998. (Reglamentario de los Planes Parciales Unidades de Actuación Urbanística).
- 7.3.10 Decreto Reglamentario 1599 de 1998. (Reglamentario de la participación en Plusvalía)
- 7.3.11 Ordenanza 065 de 1999 Asamblea Departamento de Cundinamarca (Directrices y Orientaciones para el Ordenamiento Territorial del Departamento de Cundinamarca).
- 7.3.12 Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR (Por el cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial).

#### **7.4 Principios que orientan el POT.**

Los principios que orientan el POT son los siguientes

- 7.4.1 La función social y ecológica de la propiedad.
- 7.4.2 La prevalencia del interés general sobre el particular.
- 7.4.3 La distribución equitativa de las cargas y beneficios en las acciones que el plan determina.

## **CAPITULO II**

### **OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DEL TERRITORIO**

**Artículo 8** Serán políticas de largo y mediano plazo para el desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial de municipio de Soacha las siguientes:

#### **LARGO PLAZO**

##### **- POLÍTICA AMBIENTAL**

Promoción del desarrollo equilibrado de los bienes y servicios ambientales que satisfagan las necesidades de la población soachuna.

##### **- POLÍTICA ECONÓMICA**

Consolidación de Soacha como la primera ciudad industrial y minera del Departamento, buscando proporcionar los elementos de interacción física y promoción que posibiliten al municipio alcanzar la mayor competitividad posible a nivel regional, nacional e internacional.

##### **- POLÍTICA SOCIAL Y CULTURAL**

Consolidación de los procesos de participación ciudadana en medio de la creación de una identidad municipal que permita el desarrollo de las expresiones de intercambio social y manifestaciones artísticas.

##### **- POLÍTICA ADMINISTRATIVA**

Impulso a una profunda reforma administrativa que permita la máxima eficiencia del gobierno local y el aprovechamiento total de los recursos municipales, al igual que se propenderá por su fortalecimiento como autoridad y será rigurosa e imperativa dentro de lo de su competencia.

##### **- POLÍTICA FISCAL MUNICIPAL**

Consolidación de los recaudos municipales en términos de equidad que garanticen una adecuada disponibilidad de recursos para la ejecución del POT.

- POLÍTICA DE MANEJO RURAL

Participación y gestión del municipio para otorgar a su área rural las herramientas para el desarrollo de sus actividades económicas, sociales y culturales, en el marco de la política ambiental.

- POLÍTICA FÍSICO ESPACIAL

Consolidación del municipio como una unidad estructural que permita un desarrollo urbanístico coherente en el cual la competitividad de lo formal frente a lo informal evite la ilegalidad de los asentamientos y garantice condiciones efectivas de desarrollo económico y social.

**MEDIANO PLAZO**

POLÍTICA AMBIENTAL

Recuperación y rehabilitación de las zonas degradadas por las actividades desarrolladas en el municipio sin el cumplimiento de las disposiciones vigentes que constituyan deterioro actual del territorio.

POLÍTICA ECONÓMICA

Involucrar a organismos nacionales e internacionales para la modernización de la estructura productiva existente que asegure la vinculación del municipio a los mercados globales.

POLÍTICA SOCIAL Y CULTURAL

Impulso a las organizaciones sociales y culturales para garantizar una participación activa en el desarrollo municipal.

POLÍTICA ADMINISTRATIVA

Iniciación del proceso de reestructuración administrativa que adecue la capacidad de atención y respuesta de las instituciones a las características actuales y de crecimiento futuro del municipio.

POLÍTICA FISCAL MUNICIPAL

Incremento significativo de los ingresos municipales en el corto y mediano plazo que acerquen al municipio a una situación de maniobrabilidad acorde con el volumen de su población, al tiempo que consolide ayudas adicionales por parte de la Nación por ser Soacha receptor de los problemas nacionales de desplazamiento y pobreza.

POLÍTICA DE MANEJO RURAL

Atención de las zonas generadoras de agua e impulso, dentro de las políticas nacionales de apoyo a la reactivación del campo.

POLÍTICA FÍSICO ESPACIAL

Lograr la desmarginalización de los asentamientos humanos, el trabajo articulado y planificado del Estado con el sector privado, la reubicación de asentamientos localizados en zonas de alto

riesgo, la articulación del territorio estructurado dentro de un criterio integral regional. Ocupar el liderazgo regional al constituirse como puerta sur de la Sabana de Bogotá.

**Artículo 9** Se constituyen como Objetivos y Estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha los siguientes:

#### OBJETIVO

##### ***POLO DE DESARROLLO INDUSTRIAL***

Consolidar el municipio como el primer polo de desarrollo industrial de Cundinamarca. Y del interior del país.

#### ESTRATEGIAS

- Impulso a las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) y consolidación de programas de producción limpia y transferencia de tecnologías.
- Establecimiento de incentivos tributarios para las nuevas empresas que se instalen en el territorio municipal y que generen empleo.
- Determinación de áreas dedicadas a la actividad industrial.
  - Promoción para la localización y Consolidación del Puerto Seco y Terminal de Carga, de carácter regional.
- Desarrollo y promoción de una política de generación de empleo que garantice la vinculación de la población soachuna a las nuevas actividades industriales que se radiquen en el municipio.
  - Estímulo para el traslado y relocalización de la Industria de mediano y alto impacto asentada en zonas residenciales.

#### OBJETIVO

##### ***CONSOLIDACIÓN DE ASENTAMIENTOS.***

Definir una política que permita consolidar los asentamientos, buscando prestarle mejores servicios a la estructura urbana existente.

#### ESTRATEGIAS

- Establecimiento de áreas claramente definidas para cada una de las actividades que se realicen en el municipio.
- Evitar el surgimiento de núcleos poblacionales en zonas aisladas, de difícil acceso o que signifiquen peligro para la población en zonas de riesgo y amenazas y carentes de servicios públicos.
- Garantizar la ejecución de las obras de urbanismo como requisito previo a la construcción de edificaciones.
- Evitar el desarrollo de predios que no garanticen las obras de infraestructura, servicios públicos y equipamiento, y de aquellos igualmente que pretendan ubicarse en zonas de riesgo.
- Garantizar el desarrollo de la Vivienda Social, con prioridad para la reubicación de asentamientos de alto riesgo y para la población en hacinamiento crítico, que satisfaga la necesidad sentida de la actual población y la que se genere en un proceso natural de crecimiento vegetativo.
- Garantizar que se desarrollen los equipamientos necesarios en materia de salud, educación, bienestar social, recreación, cultura y deporte, con apoyo directo del sector privado.
  - Propiciar y estimular el desarrollo de vivienda para estratos altos (3 en adelante), que garanticen la conformación de una nueva ciudad, más amable, más digna, y que sea sostenible financieramente (permita el cruce de subsidios).

#### OBJETIVO

### **CONSOLIDACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

Estructurar el territorio a partir de los sistemas vial, de transporte, de servicios públicos, de espacio público y de equipamientos.

#### **ESTRATEGIAS**

- Articulación de los sistemas viales con los territorios vecinos, propugnando por la armonía regional.
- Armonización de las decisiones en materia de uso y ocupación del suelo, intentando generar un modelo de orden territorial, que le defina roles a los diferentes entes territoriales.
- Buscar la racionalidad de las inversiones públicas, que garanticen el máximo impacto en integración y desarrollo morfológico de la ciudad.
- Propender por el desarrollo de una instancia prestadora de servicios públicos de carácter supramunicipal, que ajustada a las disposiciones de la ley 142 de 1994, garantice la cobertura y adecuada prestación de los servicios públicos en el municipio de Soacha.
- Lograr con la participación activa del sector privado, la coherencia del perímetro de servicios públicos con el perímetro urbano, dentro del plazo de vigencia del presente POT.
- Desestimular el desarrollo de infraestructuras de servicios públicos en zonas de alto riesgo y zonas de pendientes que técnicamente no se puedan implementar.
- Concertación sobre el sistema de transporte de carácter regional, que garantice la igualdad y equilibrio en materia de calidad y oportunidad.

#### **OBJETIVO**

### **SISTEMA INTEGRAL DE ATENCIÓN Y PREVENCIÓN DE DESASTRES.**

Definir programas eficaces para la prevención y atención de desastres, que incluya la reubicación de los asentamientos que se encuentran en zonas de alto riesgo y evitar la ocupación de terrenos susceptibles de producir catástrofes.

#### **ESTRATEGIAS**

- Demarcación precisa de las zonas actuales susceptibles de provocar desastres naturales o antrópicos.
- Prohibir para asentamientos la utilización de áreas resultantes de la explotación minera sin que esté garantizada técnicamente la estabilidad del terreno para la seguridad de los habitantes.
- Establecer el registro obligatorio de las actividades generadoras de riesgo con los correspondientes planes de contingencia y neutralización de los agentes productores de riesgo.
- Reubicación de las actividades o pobladores según el caso asentados en zonas vulnerables o de riesgo actual o potencial.

#### **OBJETIVO**

### **VALORACIÓN DE LA CULTURA COMO SOPORTE DEL DESARROLLO.**

Estructurar el municipio en torno a un contexto de identidad cultural, evitando que las grandes corrientes migratorias generen un concepto de “tierra de nadie” que se traduce en falta de gobernabilidad y rechazo de la autoridad constituida.

#### **ESTRATEGIAS**

- Recuperación de los valores que sirvieron de fundamento al surgimiento y desarrollo del municipio, en especial en los aspectos culturales, sociales y políticos que garanticen la capacidad de acogida del territorio.
- Generar procesos de autoestima ciudadana y territorial que fomenten el orgullo soachuno, basado en el respeto mutuo, la solidaridad, la convivencia pacífica, orientados a la

construcción de un ambiente social y paisajes gratos urbanos y rurales que merezcan el reconocimiento de quienes establezcan vínculos temporales o definitivos con el municipio, y desmontar el término peyorativo de “SOACHIZACION”, que ha hecho carrera en el lenguaje urbanístico del país.

## OBJETIVO

### **SOACHA PROPÓSITO NACIONAL.**

Entender el manejo de los problemas del territorio como “Un Propósito Nacional”.

## ESTRÁTEGIAS

- Vinculación del municipio a los programas y estrategias de los Planes Nacionales de Desarrollo, con miras a lograr la atención del Gobierno Nacional.
- Dimensionar en sus justas proporciones las necesidades del territorio para orientar acciones nacionales que compensen las cargas trasladadas al municipio por fenómenos ajenos al territorio, en especial la violencia y el desplazamiento forzado que impulsan grandes masas de población hacia Soacha.
- Propender la definición de políticas equitativas de inversión por parte del gobierno Nacional, Departamental, Distrital y la CAR, atendiendo a indicadores de población, necesidades básicas insatisfechas, aportes a la economía, contribuciones ambientales que mitiguen el alto grado de marginalidad que actualmente caracteriza a Soacha.

## OBJETIVO

### **MODELO DE RELACIONES BILATERALES Y MULTILATERALES PARA EL DESARROLLO.**

Establecer un modelo de desarrollo que optimice sus ventajas de relaciones funcionales con el Distrito y los municipios de la Sabana, convirtiendo la migración en motor de progreso en lugar de fuente de conflicto social y generadora de cargas económicas para atender necesidades básicas primarias.

## ESTRATEGIAS

- Analizar las ventajas comparativas con que cuenta el municipio partiendo de sus mismos problemas, para de esta forma transformar a Soacha en un municipio competitivo para el próximo siglo.
- Hacer de la recuperación ambiental un motor de desarrollo municipal.
- Lograr que la ampliación de la capacidad vial posibilite el desarrollo de Soacha como puerta de entrada a Bogotá.

## OBJETIVO

### **DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE.**

Desarrollar una cultura ambiental para garantizar la sustentabilidad del modelo de desarrollo.

## ESTRATEGIAS

- Convertir el manejo ambiental en oportunidad de generación de empleo y desarrollo de nuevos esquemas de mitigación de los impactos actuales.
- Vinculación de los sectores empresariales a los programas de gestión ambiental.
- Asegurar que las rentas ambientales generadas en el territorio se inviertan en programas de manejo integral de los recursos naturales y del ambiente.

## OBJETIVO

### ***PARTICIPACIÓN Y CONCERTACIÓN FUNDAMENTOS DE LA SOLUCIÓN.***

Generar espacios de participación y concertación, identificando intereses comunitarios, en lo Socio- Económico, Cultural, Jurídico, Político y Medio Ambiental.

#### **ESTRATEGIAS**

- Incentivar la participación por medio de cabildos abiertos.
- Apoyar los procesos comunitarios propuestos por la Alcaldía en su Plan de Desarrollo.
- Creación de mecanismos de participación y comunicación entre las autoridades del municipio y la ciudadanía aprovechando los medios de comunicación modernos.
- Promover la participación activa de la sociedad civil, con miras a constituir la como gestora de su propio desarrollo.

#### **OBJETIVO**

### ***GOBERNABILIDAD COMO BASE DE LEGALIDAD.***

Garantizar a futuro una nueva cultura política, basada en términos de Participación, Concertación y Gobernabilidad.

#### **ESTRATEGIAS**

- Fortalecimiento de las estructuras comunales por medio de la participación activa en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).
- Fortalecimiento de las relaciones de los agentes comunales con la administración del municipio por medio de mecanismos activos de participación como las mesas de trabajo.
- Apoyar la coordinación propuesta por el Plan Nacional de Desarrollo entre los agentes sociales y comunitarios bajo la guía del Ministerio del Interior.

#### **OBJETIVO**

### ***COMPENSACIÓN DE LAS CARGAS SOCIALES POR PARTE DE LA NACIÓN.***

Estructurar un nuevo modelo financiero municipal que haga efectiva la compensación de las cargas sociales que se originan a nivel Nacional y Distrital y que se trasladan al territorio generando un alto déficit en materia de recursos fiscales en relación con la población.

#### **ESTRATEGIAS**

- Control de la evasión y la elusión de tributos.
- Concertación con la Nación, el Departamento y el Distrito Capital sobre los aportes que estos deben hacer al municipio como mecanismo compensatorio por ser Soacha amortiguador de los problemas nacionales.
- Llevar a cabo políticas de estímulos tributarios que permitan incrementar el volumen de la actividad y por lo tanto los recaudos.

#### **OBJETIVO**

### ***FORTALECIMIENTO FINANCIERO Y FISCAL LOCAL.***

Fortalecer y modernizar la administración municipal, especialmente en las áreas de captación tributaria y planeación como fundamento para la disponibilidad de recursos y optimización de la inversión. Establecer sistemas modernos de manejo de información y conservación de documentos.

#### **ESTRATEGIAS**

- Fortalecer los sistemas de información de la administración municipal.
  - Buscar constantemente la actualización de información sobre predios e industrias instaladas en el municipio.
  - Implementación de equipos de sistemas con características avanzadas que permitan el manejo eficiente de la información.
- 
- Actualización permanente de software básico y cartográfico que permitan poner al alcance de los funcionarios las herramientas necesarias para incrementar su productividad.

## OBJETIVO

### **MODERNIZACIÓN MUNICIPAL**

Adecuar la organización administrativa municipal para que pueda asumir la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, dentro de los nuevos conceptos de planeación integral, y gerencia, con dinámicas de colaboración efectiva entre las diversas dependencias.

## ESTRATEGIAS

- Asegurar la comunicación entre las distintas dependencias de la Administración Municipal.
- Incrementar el flujo de información al interior de las dependencias de la administración.
- Fortalecer el intercambio de información entre las dependencias de la administración en el marco de políticas del POT.

# CAPITULO III

## CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 10 SISTEMA VIAL.** El sistema vial del municipio de Soacha se estructurará de la siguiente manera:

**AUTOPISTA SUR:** Se ampliará y rectificará su trazado dentro del municipio.

El perfil de la vía: Inicialmente está contemplado en el diseño, el desarrollo de tres tramos con especificaciones diferentes; a saber: 1. Tramo (V-1) Bosa – UNISUR, perfil de 60 mts; 2. Tramo (V-2) UNISUR – 3M, perfil de 45 mts; y Último tramo (V-3) desde 3M en adelante en un perfil de 30 mts.

Puentes Vehiculares: Construcción de cuatro intersecciones viales a desnivel así: 1. cruce avenida terreros; 2. cruce UNISUR San Mateo; cruce 3M; y por último un cruce a la altura de CONALVIDRIOS – VINCULO.

Puentes Peatonales: Diseño y construcción de catorce (14) puentes peatonales.

**AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE (ALO)** (vía V-0): Esta vía concebida por el Distrito Capital, sobre la margen oriental del río Bogotá, en un trayecto de 42 Km, con un perfil de cien (100) mts, conecta la autopista norte a la altura de Torca, en la frontera con el municipio de Chía, con la autopista sur a la altura del embalse del Muña en el Municipio de Sibaté. Al penetrar dicha vía en territorio de Mosquera, se desarrolla sobre la margen occidental del río Bogotá, penetrando al municipio de Soacha por dicho costado, y generando un anillo que

empata con la actual vía a Mondoñedo a la altura de la Hacienda Canoas, tramo que se construyó recientemente y que se constituye en parte de esta importante vía desde el Muña hasta la hacienda Canoas.

Perfil de vía: Dentro de los estudios realizados por el IDU, se contempla un ancho o línea de demarcación de 100 mts. , contando 50 mts. al eje de la vía.

AVENIDA VARIANTE LONGITUDINAL (vía V-1) (Vía Dique) Desarrollo de una vía de futuro, que sea capaz de constituirse en una barrera adicional sobre el río Bogotá, que le permita ser un contenedor de inundaciones, por otra parte, que como visión de mediano plazo, se convierta en la vía de borde del perímetro urbano, que permita contener el gran emisario final de aguas negras que recoja todos los colectores matrices y los conduzca a la parte más baja cercanas al casco urbano (haciendas Canoas y Tequendama), para ser tratadas. Esta vía también la concebimos como distribuidora de tráfico y alimentadora de las avenidas autopista sur, Terreros y ALO.

Su trazado dentro del Municipio obedece al diseño de un tramo que conecte la Avenida Longitudinal de Occidente a la altura de límite municipal entre Mosquera y Soacha, y desarrollándose por la margen oriental del río Bogotá, llegue al sitio denominado CONALVIDRIOS – VINCULO. Su finalidad es la de aprovechar ese trazo para permitir alimentar el territorio de Soacha con una vía de gran jerarquía, que no solo garantice la conexión de Soacha con Bogotá, sino la de la Sabana de Bogotá con el Occidente y Sur del País.

Perfil de vía: Con base en su trazado y especificaciones de las vías que conectaría, se considera que la previsión de sección vial debe ser de cuarenta y cinco (45) mts., y un trayecto aproximado de diez (10) kilómetros, sujeto a las modificaciones que defina un estudio sobre el diseño definitivo, que haya tenido las consideraciones de flujos, volúmenes y cualificación del parque automotor

AVENIDA CIUDAD TERREROS (vía V-1): Esta vía de importancia Nacional y Distrital, se caracteriza por ser la vía conectora entre la Avenida Longitudinal de Occidente y la vía al Llano, que comunica a la marginal de la Selva. Santa Fe de Bogotá ha previsto la conexión de su zona sur a través de esta vía contenedora, lo cual la hace ser además una vía regional.

Perfil: Esta vía está prevista para una sección de sesenta (60) mts, esta sección incluye un desarrollo de ciclo ruta, por el separador central, que va desde el embalse de Terreros, hasta la ALO, en un trayecto aproximado de 8 kilómetros.

CIRCUNVALAR SUR (vía V-2): Esta vía se constituye en la vía de control urbanístico y coincide con la cota máxima de servicio de acueducto, en la mayoría de su recorrido. Se inicia en el cruce a desnivel número cuatro de la autopista sur, a la altura de CONALVIDRIOS – VINCULO, límite de la zona urbana de uso residencial, en dirección sur oriente sobre la cota 2600, y por esta en dirección nor – oriente, a buscar el sector de San Mateo y específicamente Ciudad Terreros, en donde empata con la Avenida Terreros.

Perfil de vía: Esta vía se ha concebido con un perfil de cuarenta y cinco (45) mts., en un trayecto aproximado de ocho (8) kilómetros.

#### AVENIDA CIUDAD DE CALI (vía V-2)

Perfil: Esta vía, en concordancia con el diseño que plantea Santa Fe de Bogotá, tendrá un perfil de cuarenta y cinco (45) mts., en un trayecto aproximado de cuatro (4) kilómetros.

AVENIDA SAN MARON (vía V-2): Esta vía concebida como una vía interna, cumple un papel regulador y conector de sector, por cuanto posibilita el acceso y salida a Santa Fe de Bogotá.

Inicia su desarrollo en la avenida INDUMIL y en dirección norte, debe interceptar inicialmente la avenida Ciudad de Cali.

Perfil de vía: Ancho cuarenta y cinco (45) mts, en un trayecto de un kilómetro y medio.

AVENIDA INDUMIL (vía V-2): Esta vía es de gran importancia para el municipio, ya que permite la conexión con el municipio de Mosquera, constituyéndose en regional, esta es una vía que inicia en el perímetro urbano del municipio y sirve al occidente de la ciudad, posteriormente a la altura del barrio La Fragua, sigue en precurso perpendicular a la Autopista Sur, avenida con la cual se conectará para terminar su recorrido.

Perfil de vía: Ancho cuarenta y cinco (45) mts, en un trayecto de tres kilómetros setecientos metros.

AVENIDA CONECTORA SUR (vía V-3): Esta vía es de gran importancia para el municipio, ya que permite El acceso de los vehículos de carga con el municipio y desde allí a sus respectivos destinos. Esta vía se encuentra ubicada al sur del municipio y va a conectarse con la zona de canteras. Inicia su recorrido en la Autopista Sur y la interconecta con la Circunvalar Sur.

Perfil de vía: Ancho cuarenta y cinco (45) mts, en un trayecto de un kilómetro setecientos metros.

**Artículo 11 Sección 1 MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.** Se define como *Jischana Fanaia* o Tierra de Futuro, a aquellas porciones del territorio municipal definidos en el POT, para el desarrollo de macroproyectos de carácter integral, en donde se conjugan las actividades residenciales en sus diferentes categorías, con el comercio local, de sector, y metropolitano, además de una diversidad de usos complementarios a las actividades anotadas, con la previsión del equipamiento necesario para el sector intervenido, que presenten diversos grados de relación en la consolidación de la totalidad del municipio, y que actúen como pieza urbana estructurante de desarrollo para zonas urbanas colindantes, acorde con la función asignada y establecida en el nivel superior de planeación.

Como decisión estratégica se tomará la de la estructuración del territorio a través de la propuesta del Plan Vial, con gran énfasis en la conectividad con el Distrito Capital.

**Artículo 12 Sección 2. CLASIFICACION DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE SOACHA**  
**Clasificación.** El Territorio del municipio de Soacha se clasifica en suelo urbano, rural y se define la categoría de protección de acuerdo al Plano de Clasificación del Suelo. (Plano No. 1), con las restricciones y ajustes del presente Acuerdo.

**Artículo 13 Suelo Urbano.** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.**

**Se clasifica como suelo urbano, una superficie aproximada de 2.661.89 hectáreas, de acuerdo al Plano de Clasificación del Suelo-, que constituye el suelo actualmente**

ocupado por usos urbanos, con algunas porciones de territorio incorporados con sujeción a la ley. En términos generales el perímetro urbano propende por regularizar la estructura del territorio, partiendo de límites que define el trazo de la avenida circunvalar sur hasta su intersección con Ciudadela Sucre (incluida).

**Artículo 14 Delimitación del Perímetro Urbano del Municipio De Soacha:** El perímetro urbano está comprendido en el polígono que define los límites de la ciudad o su asentamiento principal. En dicho polígono se demarca el área urbana que está consolidada y aquella con aptitud que define el desarrollo urbano municipal, brindando condiciones óptimas sanitarias de seguridad, técnicas y ambientales, que permitirán su competitividad y modernización.

Dentro del proceso de concertación con el Distrito Capital, y en especial con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, se ha obtenido factibilidad de servicios públicos para el perímetro urbano propuesto en el presente plan, de conformidad con los términos previstos en el ACTA DE ACUERDO SOBRE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO PARA EL MUNICIPIO DE SOACHA suscrita por la Gerencia de Planeamiento de la E.A.A.B. y el Municipio de Soacha de fecha 15 de noviembre de 2000.

Para los fines del presente Plan de Ordenamiento Territorial se aprueba el siguiente perímetro urbano, en concordancia con las áreas que pueden ser sujetas a expansión indicadas en el presente Plan. El perímetro podrá ser verificado y actualizado por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, el cual deberá confirmar los límites y linderos del área urbana. En cualquier caso, el perímetro se entenderá de acuerdo a lo dispuesto en estas coordenadas y, en caso de duda, a lo dispuesto en el Plano del Perímetro Urbano del municipio de Soacha. (Plano No. 5), que se ajustará según el perímetro contenido en el Acuerdo 06 de 1995 y los Acuerdos que lo modifican o lo adicionan específicamente en los puntos 49 al 52 del plano 21. (Acuerdos 36/97, 03/98, 077/98, 078/98 y otros).

El presente perímetro, está descrito en alinderación de las coordenadas relacionadas gráficamente en el Plano de Perímetro Urbano para la zona urbana de acuerdo a los siguientes puntos y coordenadas cartográficas.

**Punto N. 1: N= 1.000.000                      E= 988.225**

Tomando el lindero oriental de los límites con Santa Fe de Bogotá, desde la Autopista Sur con una distancia de 2272. mts. (aprox.), colindando los barrios Los Balcanes, Casa Loma, Carlos Pizarro y Santo Domingo con la localidad de Ciudad Bolívar de Santa Fe de Bogotá hasta llegar al punto número 2. Siendo éste el punto más suroriental de la manzana 11, sección 10 del sector 0010 de acuerdo con la base DANE para el censo de 1993 actualizado con la elaboración de la estratificación socioeconómica realizada por la empresa Ciades Ltda. en 1998.

**Punto N. 2: N= 997.869                      E= 988.688**

Tomando el lindero sur oriental de los límites con Santa Fe de Bogotá, con una distancia de 154. mts. (aprox.), desde el costado sur oriental del Barrio Santo Domingo y por el Costado Noroccidental del Barrio Altos del Corinto en Soacha, colindando con la localidad de Ciudad Bolívar de Santa Fe de Bogotá, hasta llegar al punto número 3. Siendo este la esquina nororiental de la manzana 06, sección 15 del sector 0010 de acuerdo con la base DANE para el censo de 1993 actualizado con la elaboración de la estratificación socioeconómica realizada por la empresa Ciades Limitada en 1998.

**Punto N. 3: N= 997.937                      E= 988.825**

Partiendo desde este punto por el borde nororiental del Barrio colindando con la localidad de Ciudad Bolívar de la Ciudad de Santa Fe de Bogotá en una distancia de

376. mts hasta llegar al punto número 4. Siendo este la esquina nororiental de la manzana 15, sección 15 del sector 0010 de acuerdo con la base DANE para el censo de 1993 actualizado con la elaboración de la estratificación socioeconómica realizada por la empresa Ciades Limitada en 1998.

**Punto N. 4: N= 997.703. E= 989.110**

Tomando el lindero oriental de los límites con Santa Fe de Bogotá, desde este punto en una distancia de 391 mts. (aprox.), colindando los barrios Altos del Corinto y La Isla con la localidad de Ciudad Bolívar de Santa Fe de Bogotá hasta llegar al punto número 5. Siendo este la esquina suroriental de la manzana 14, sección 14 del sector 0010 de acuerdo con la base DANE para el censo de 1993 actualizado con la elaboración de la estratificación socioeconómica realizada por la empresa Ciades Limitada en 1998.

**Punto N. 5: N= 997.319 E= 989.117**

En dirección sur occidental, por todo el borde del Barrio la Isla, en una distancia de 516 mts. (aprox.), hasta llegar al punto número 6. Siendo este la esquina suroccidental de la manzana 28, sección 13 del sector 0010 de acuerdo con la base DANE para el censo de 1993 actualizado con la elaboración de la estratificación socioeconómica realizada por la empresa Ciades Limitada en 1998.

**Punto N. 6: N= 997.082 E= 988.662**

Partiendo de este punto en línea quebrada, bordeando los límites del barrio la Isla, en una distancia de 173 mts. (aprox.), hasta llegar a la intersección entre la Avenida Terreros con la calle principal de la Ciudadela Mariscal Sucre, sector Buena Vista en donde se encuentra el punto número 7.

**Punto N. 7: N= 997.052 E= 988.567**

Desde este punto, en dirección occidente – oriente, hasta llegar a la esquina nororiental de los predios que

corresponden a la Ciudadela Mariscal Sucre, en el punto en que se encuentra la intersección de la Avenida Alameda

del Sur y la Avenida Circunvalar Sur, en el punto número 8, a una distancia aproximada de 241 metros.

**Punto N. 8: N= 996.995 E= 988.735**

Desde este punto y bordeando los predios de la Ciudadela Mariscal Sucre, sector Rincón del Lago, en dirección norte – sur y sobre el borde oriental de la Ciudadela, hasta llegar al punto número 9, a una distancia aproximada de 206 metros

**Punto N. 9: N= 996.789 E= 988.732**

Tomando este como punto de partida, bordeando los predios de la Ciudadela Mariscal Sucre, en dirección nororiente – sur occidente y a una distancia de 217 metros aproximadamente, hasta llegar al punto número 10.

**Punto N. 10: N= 996.623 E= 988.582**

Partiendo desde este punto, en sentido norte, por el borde occidental del sector Rincón del Lago de la Ciudadela Mariscal Sucre, hasta el punto número 11, siendo este el punto más occidental del mismo sector y el más oriental del sector de Buena Vista, a una distancia aproximada de 268 metros.

**Punto N. 11: N= 996.887 E= 988.512**

Partiendo desde este punto, siguiendo en dirección norte – sur, por el borde oriental del sector de Buena Vista de los predios de la Ciudadela Mariscal Sucre, hasta llegar al punto número 12, siendo este la esquina suroriental de la Ciudadela, a una distancia aproximada de 629 metros.

**Punto N. 12: N= 996.258**

**E= 988.489**

Desde este punto, en dirección oriente – occidente y por el borde sur de los predios que corresponden a la Ciudadela Mariscal Sucre, hasta llegar a la esquina sur occidental de la misma Ciudadela en el sector San Rafael, hasta el punto número 13, a una distancia de 1282 metros aproximadamente. Este es el punto más sur occidental de la Ciudadela

**Punto N. 13: N= 996.287**

**E= 987.207**

Tomando este como punto de partida, en dirección sur occidente – nororiente, hasta llegar al punto número 14, a una distancia aproximada de 330 metros, por el borde occidental de los predios de la Ciudadela Mariscal Sucre en el sector San Rafael

**Punto N. 14: N= 996.582**

**E= 987.341**

Desde este punto, a una distancia aproximada de 467 metros en dirección sur occidente – nororiente, hacia la Avenida Terreros, hasta el punto número 15, en la vía existente paralela al borde occidental de la Ciudadela Mariscal Sucre.

**Punto N. 15: N= 997.006**

**E= 987.539**

Desde este punto, en sentido noroccidental, hasta el punto número 16, que se encuentra a una distancia aproximada de 273 metros, en el punto en que se encuentra la Avenida Terreros y la Avenida Circunvalar Sur

**Punto N. 16: N= 997.270**

**E= 987.483**

Partiendo desde este punto hasta el punto número 17, bordeando la Avenida Circunvalar Sur, a una distancia de unos 531 metros, punto que se encuentra sobre la Avenida Circunvalar Sur en el lugar de contacto con la esquina sur oriental del barrio Ricaurte II

**Punto N. 17: N= 997.534**

**E= 987.037**

Desde este punto, siguiendo por la Avenida Circunvalar Sur, según el sentido de la línea de la cota 2600, en sentido sur occidental, hasta el punto número 18, a una distancia de unos 279 metros

**Punto N. 18: N= 997.503**

**E= 987.745**

Partiendo desde este punto, en dirección oriente – occidente, bordeando la Avenida Circunvalar Sur, en el mismo sentido de la línea de la cota 2600, hasta encontrar el punto número 19 a una distancia aproximada de 309 metros.

**Punto N. 19: N= 997.534**

**E= 986.436**

Desde este punto, en dirección nororiente – sur occidente, bordeando la Avenida Circunvalar Sur, que pasa por el borde sur del barrio Ricaurte II siguiendo el sentido de la línea de la cota 2600, hasta el punto número 20, a una distancia aproximada de 131 metros.

**Punto N. 20: N= 997.512**

**E= 986.316**

Partiendo desde este punto, en sentido noroccidental, bordeando la Avenida Circunvalar Sur, en el mismo sentido de la línea de la cota 2600, hasta el punto número 21 a una distancia de unos 252 metros.

**Punto N. 21: N= 997.567**

**E= 986.060**

Desde este punto, en sentido occidental, bordeando la Avenida Circunvalar Sur, la cual a su vez sigue el sentido de la línea de la cota 2600, en el sector sur del barrio Panorama, hasta llegar al punto número 22 a una distancia de 100 metros

**Punto N. 22: N= 997.569                      E= 985.959**

**Partiendo desde este punto, siguiendo el recorrido de la Avenida Circunvalar Sur, por el sector sur del barrio Panorama, hasta llegar al punto número 23, a una distancia de unos 173 metros.**

**Punto N. 23: N= 997.520                      E= 985.793**

Desde este punto, en dirección nororiente – sur occidente, bordeando la Avenida Circunvalar Sur, hasta llegar al punto número 24, a una distancia de aproximadamente 74 metros, por el borde sur del barrio Ricaurte.

**Punto N. 24: N= 997.479                      E= 985.729**

**Partiendo desde este punto, en dirección nororiente – sur occidente, al sur del barrio Ricaurte, bordeando la Avenida Circunvalar Sur, hasta llegar al punto número 25 a una distancia de unos 162 metros.**

**Punto N. 25: N= 997.349                      E= 985.633**

Desde este punto, siguiendo el borde de la Avenida Circunvalar Sur en dirección nororiente – sur occidente, bordeando el sur del barrio Balcón Real, hasta llegar al punto número 26 a una distancia de aproximadamente 304 metros.

**Punto N. 26: N= 997.105                      E= 985.466**

Desde este punto, siguiendo en sentido sur occidente a lo largo del borde de la Avenida Circunvalar Sur, hasta llegar al punto número 27, a una distancia aproximada de 111 metros.

**Punto N. 27: N= 997.078                      E= 985.354**

**Partiendo desde este punto, en dirección nororiente – sur occidente, bordeando la Avenida Circunvalar Sur. Atravesando perpendicularmente el río Soacha, hasta llegar al punto número 28 a una distancia de unos 491 metros, en el sector sur del barrio Llano Grande.**

**Punto N. 28: N= 996.857                      E= 984.915**

**Desde este punto, continuando por el borde de la Avenida Circunvalar Sur, en sentido suroccidental, hasta llegar al punto número 29, a una distancia de 48 metros, en el sector sur del barrio El Paraíso.**

**Punto N. 29:** N= 996.827                      E= 984.888

Partiendo desde este punto, en dirección nororiente – sur occidente, siguiendo a lo largo del borde de la Avenida Circunvalar Sur, hasta llegar al punto número 30 en inmediaciones del costado sur del barrio El Paraíso, a una distancia de 358 metros.

**Punto N. 30:** N= 996.518                      E= 984.698

Desde este punto, siguiendo a lo largo del borde de la Avenida Circunvalar Sur, en sentido sur occidental, hasta llegar al punto número 31 a una distancia de 398 metros aproximadamente, en la esquina sur occidental del barrio Altos de La Florida.

**Punto N. 31:** N= 996.272                      E= 984.400

Partiendo desde este punto, en sentido noroccidental, bordeando la Avenida Circunvalar Sur, que a su vez bordea el costado occidental del barrio Altos de La Florida, hasta llegar al punto número 32, a una distancia de unos 181 metros

**Punto N. 32:** N= 996.336                      E= 984.230

**Desde este punto, siguiendo en sentido noroccidental, bordeando la Avenida Circunvalar Sur, por el costado occidental del barrio Altos de LA Florida, hasta llegar al punto número 33 a una distancia de 152 metros aproximadamente.**

**Punto N. 33: N= 996.380 E= 984.099**

Partiendo de este punto, en dirección nororiente – sur occidente, bordeando la Avenida Circunvalar Sur, hasta encontrar la cota 2600 en el punto número 34, a una distancia de 429 metros, en cercanías al sector sur occidental del predio El Tuso y en inmediaciones del sector conocido como Maiporé.

**Punto N. 34: N= 996.284 E= 983.681**

Partiendo desde este punto, siguiendo la cota 2600, bordeando el predio denominado Maiporé, y continuando por la misma cota dentro del predio El Vínculo I, en sentido suroccidental, hasta llegar al punto número 35, a una distancia lineal de 2500 metros aproximadamente, que hace lindero con el predio rural El Campo identificado con el número catastral 00-02-004-181. como lo expresa el (Plano N°5).

**Punto N. 35: N= 993.350 E= 984.130**

Siguiendo en dirección noroccidental y por el lindero sur de los predios rurales 00-02-004-181, 00-02-004-068, 00-02-004-087 en distancia aproximada de 1900 mts, se encuentra el punto número 36. que linda con la autopista sur.

**Punto N. 36: N= 994.500 E= 981.600**

Desde este punto, y en dirección nororiente, paralelo a la autopista sur, haciendo lindero con el predio Hacienda El Vínculo I, hasta encontrar el punto número 37, en distancia aproximada de 1300 mts lineales.

**Punto N. 37: N= 995.280 E= 982.276**

Desde este punto, atravesando la Autopista Sur perpendicularmente en sentido noroccidental, siguiendo en sentido noroccidental paralelamente a la Avenida Variante Longitudinal, atravesando el sector conocido como Tequendama, en el punto número 38, a una distancia de 591 metros.

**Punto N. 38: N= 995.648 E= 981.817**

Partiendo desde este punto en dirección nororiente – sur occidente, hasta llegar al punto número 39 a una distancia de 90 metros.

**Punto N. 39: N= 995.573 E= 981.750**

Partiendo de este punto, en sentido occidental, hasta llegar al punto número 40, en el que se encuentra con la margen oriental del río Bogotá, a una distancia de 196 metros

**Punto N. 40: N= 995.550 E= 981.555**

Desde este punto, siguiendo la margen oriental del río Bogotá, hasta el punto número 41, en que se encuentra con la Avenida Indumil, la cual atraviesa perpendicularmente el río, en el predio de la Compañía Industrial de Concretos y que se encuentra a una distancia lineal de 2646 metros.

**Punto N. 41: N= 998.029 E= 980.634**

Partiendo desde este punto en dirección occidente – oriente, hasta llegar al cruce con la Avenida Variante Longitudinal en el punto número 42, a una distancia de 274 metros, bordeando el predio de la Compañía Industrial de Concretos

**Punto N. 42: N= 998.121 E= 980.892**

Partiendo desde este punto, siguiendo a lo largo de la Avenida Variante Longitudinal en sentido norte bordeando los predios del barrio Tierra Blanca, en el punto número 43 a una distancia de 86 metros.

**Punto N. 43: N= 998.203 E= 980.860**

Desde este punto, siguiendo por la Avenida Variante Longitudinal en su costado oriental, en sentido nororiente, bordeando los predios del barrio Tierra Blanca e Indumil, hasta llegar al punto número 44 a una distancia de unos 771 metros.

**Punto N. 44: N= 998.840 E= 981.308**

Partiendo de este punto, en dirección sur oriente – noroccidente, hasta llegar a la cota 2600, la cual en ese punto delimita uno de los cerros área de protección ambiental dentro del municipio, bordeando el lindero norte del predio de Indumil y a una distancia de 82 metros, en donde se encuentra el punto número 45.

**Punto N. 45: N= 998.872 E= 981.376**

Desde este punto, bordeando el costado sur occidental del cerro mencionado en el punto anterior, en dirección noroccidente – sur oriente, bordeando el lindero norte de Indumil, hasta llegar al punto número 46 en el cual se encuentra con la Avenida La Chucua, a una distancia de 448 metros aproximadamente.

**Punto N. 46: N= 998.587 E= 981.723**

Desde este punto, tomando dirección occidente – oriente, siguiendo la Avenida La Chucua y por el lindero sur del predio 00-01-003-008, hasta llegar al punto número 47 a una distancia de 1063 metros.

**Punto N. 47: N= 998.677 E= 982.783**

Partiendo de este punto, en dirección norte, bordeando la zona occidental de uno de los cerros área de protección ambiental del municipio, según el presente documento de Acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, y siendo también el costado occidental del sector La Chucua, hasta llegar al punto número 48, a una distancia de 904 metros aproximadamente.

**Punto N. 48: N= 999.380 E= 983.650**

Partiendo desde este último punto y tomando dirección oriental y por el lindero de la zona urbana La Veredita, La Primavera y San Isidro, lindero sur de los predios rurales 00-01-02-101 y parte del predio de la Familia Puyana a una distancia aproximada de 1.100 metros, en línea quebrada hasta encontrar el punto 49.

**Punto N. 49: N= 999.560 E= 983.700**

Siguiendo este punto en dirección norte y por el lindero occidental de los predios urbanos 00-01-002-029 y del sector Barrio Danubio, en línea recta a una distancia aproximada de 180 metros, se encuentra el punto número 50.

**Punto N. 50: N= 999.570 E= 984.000**

Desde este punto tomando dirección oriental por el lindero norte del predio rural 00-01-002-039 a una distancia aproximada de 200 metros en línea recta hasta encontrar el punto número 51.

**Punto N. 51: N= 999.460 E= 984.000**

Desde este punto en dirección sur por el lindero oriental del predio urbano 00-01-002-029 a una distancia aproximada de 80 metros en línea recta hasta encontrar el punto número 52.

**Punto N. 52: N= 999.470 E= 984.400**

Desde este punto tomando dirección oriental, por el lindero sur de los predios rurales 00-01-002-002 en línea recta a una distancia de 490 metros hasta encontrar el punto número 53

**Punto N. 53: N= 999.340 E= 984.390**

Desde este punto en dirección sur por el lindero oriental del Barrio Las Vegas, llegando a la intersección del carreteable de entrada a la hacienda del predio 01-002-002 a una distancia aproximada de 150 metros en línea recta hasta encontrar el punto número 54.

**Punto N. 54: N= 999.450 E= 984.520**

Desde este punto en dirección norte y tomando el mismo carreteable, a una distancia aproximada de 190 metros en línea recta hasta encontrar el punto número 55.

**Punto N. 55: N= 999.450 E= 984.530**

De este punto en dirección oriental a una distancia aproximada de 45 metros en línea recta hasta encontrar el punto 56.

**Punto N. 56: N= 999.070 E= 984.570**

Partiendo de este punto y siguiendo en dirección sur por la parte del lindero oriental del predio rural 01-002-001 a una distancia de 370 metros aproximadamente en línea recta, hasta encontrar el río Soacha, se encuentra el punto número 57.

**Punto N. 57: N= 999.077 E= 984.570**

A Partir de este punto, siguiendo en sentido oriente, bordeando completamente el límite sur del predio denominado Malachi, así como siguiendo la margen sur del río Soacha, hasta encontrar el punto número 58 en el cual se encuentra con el punto de partida de la Avenida Estadio, a una distancia lineal de 798 metros.

**Punto N. 58: N= 999.003 E= 985.365**

Desde este punto, tomando el sentido norte, bordeando el límite oriental del predio denominado Potrero Grande y sobre la margen oriental del río Soacha, hasta llegar al punto número 59, el cual se encuentra en la Avenida Estadio, a una distancia lineal de 284 metros

**Punto N. 59: N= 999.659 E= 985.415**

Desde este punto, siguiendo en dirección nororiente – sur occidente, bordeando el predio Potrero Grande, hasta el punto en que la Avenida Estadio se separa del río Soacha en el punto número 60 a una distancia de 408 metros.

**Punto N. 60: N= 999.472 E= 985.079**

Desde este punto, tomando el sentido noroccidente, bordeando la margen oriental del río Soacha, en el límite occidental del predio Potero Grande, hasta llegar al punto número 61 en el cual se encuentra con la Avenida Potrero Grande, a una distancia de aproximadamente 772 metros.

**Punto N. 61: N= 1.000.038 E= 984.538**

Partiendo de este punto, siguiendo paralelamente a la Avenida Ciudad de Cali en dirección sur occidente – nororiente, bordeando el lindero norte del predio Potrero Grande hasta llegar al punto número 62 en que el perímetro urbano del municipio de Soacha se encuentra con el perímetro del Distrito Capital, encontrando la Avenida Terreros, a una distancia de 1073 metros.

**Punto N. 62: N= 1.000.767 E= 985.623**

A Partir de este punto, siguiendo en sentido sur oriente, siguiendo el borde del perímetro del Distrito Capital y del predio Potrero Grande, hasta el punto número 63 en el cual se encuentra el cruce entre la Avenida Terreros y la Avenida Puerta del Sol, a una distancia de 444 metros.

**Punto N. 63: N= 1.000.522 E= 985.930**

Desde este punto, tomando la dirección sur occidente – nororiente, a lo largo del límite del perímetro del Distrito Capital, hasta llegar al punto 64, a una distancia de 107 metros.

**Punto N. 64: N= 1.000.426                      E= 985.894**

Por último, a partir de este punto, bordeando el perímetro del Distrito Capital y limitando con la Localidad de Bosa, en sentido sur oriente, hasta encontrar nuevamente el punto número 1 el cual es el punto y sitio que cierra la poligonal del perímetro urbano.

#### **Artículo 15. Suelo de Expansión Urbana:**

**Constituido por la porción del territorio municipal que se incorporará al suelo de expansión urbana, durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.**

Dentro del proceso de concertación se estableció la necesidad de determinar como zona de expansión urbana una superficie de terreno superior a las 200 hectáreas, como previsión de suelo para el crecimiento de la ciudad, el cual solo se podrá incorporar al suelo urbano una vez se cumpla lo dispuesto en la ordenanza 065 de 1999, que propende primeramente por la consolidación del territorio urbano y la dotación de las redes matrices de servicios públicos.

La incorporación de este suelo al perímetro urbano, se hará a través de la figura de Plan Parcial, y deberá prever la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

PARÁGRAFO 1: Los Planes Parciales para su desarrollo requerirán de acuerdo municipal.

PARÁGRAFO 2: No se autorizara ninguna expansión urbana antes de tres (3) años a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo.

**Artículo 16 Delimitación del Perímetro de Expansión Urbana del Municipio De Soacha: El** perímetro de expansión urbana está comprendido en el polígono que define los límites de la zona rural con respecto a la ciudad o su asentamiento principal sobre el costado occidental, y que limita con la proyección del trazado de la avenida Ciudad de Cali. En dicho polígono se demarca el área prevista como de expansión urbana, que permitirá a la Administración Municipal planear en un futuro próximo su incorporación al área urbana, previo los requisitos que definió la ordenanza 065 de 1999, y que permitirá el desarrollo de la infraestructura vial y de servicios públicos en condiciones óptimas sanitarias de seguridad, técnicas y ambientales, que permitirán su competitividad.

Dentro del proceso de concertación con el Distrito Capital, y en especial con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, se ha obtenido factibilidad de servicios públicos para el perímetro urbano propuesto en el presente plan, de conformidad con los términos previstos en el ACTA DE ACUERDO SOBRE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO PARA EL MUNICIPIO DE SOACHA suscrita por la Gerencia de Planeamiento de la E.A.A.B. y el Municipio de Soacha de fecha 15 de noviembre de 2000.

**Para los fines del presente Plan de Ordenamiento Territorial se aprueba el siguiente perímetro de expansión urbana, en concordancia con lo estipulado en el acta de concertación, suscrito entre la CAR y el municipio de Soacha. El perímetro podrá ser verificado y actualizado por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, el cual deberá confirmar los límites y linderos del área de expansión urbana. En cualquier caso, el perímetro se entenderá de acuerdo a lo dispuesto en estas coordenadas y, en caso de duda, a lo dispuesto en el Plano del Perímetro Urbano del municipio de Soacha.**

(Plano No. 5), ajustado de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 14 del presente Acuerdo.

El presente perímetro, está descrito en alinderación de las coordenadas relacionadas gráficamente en el Plano de Perímetro Urbano, de acuerdo a los siguientes puntos y coordenadas cartográficas.

|               |              |            |
|---------------|--------------|------------|
| Punto N. 48:  | N= 999.380   | E= 983.650 |
| Punto N. 49:  | N= 999.560   | E= 983.700 |
| Punto N. 50:  | N= 999.570   | E= 984.000 |
| Punto N. 51:  | N= 999.460   | E= 984.000 |
| Punto N. 52:  | N= 999.470   | E= 984.400 |
| Punto N. 53:  | N= 999.340   | E= 984.390 |
| Punto N. 54:  | N= 999.450   | E= 984.520 |
| Punto N. 55:  | N= 999.450   | E= 984.530 |
| Punto N. 56:  | N= 999.070   | E= 984.570 |
| Punto N. 57:  | N= 999.077   | E= 984.570 |
| Punto N. 58:  | N= 999.003   | E= 985.365 |
| Punto N. 59:  | N= 999.659   | E= 985.415 |
| Punto N. 60:  | N= 999.472   | E= 985.079 |
| Punto N. 61:  | N= 1.000.038 | E= 984.538 |
| Punto N. 62:  | N= 1.000.767 | E= 985.623 |
| Punto N. 48A: | N= 1.000.025 | E= 982.792 |
| Punto N. 48G: | N= 1.000.029 | E= 984.002 |
| Punto N. 48F: | N= 1.000.961 | E= 985.456 |

**Artículo 17 Suelo de Futura Expansión Urbana:**

Dentro del proceso de concertación con La CAR, (pág. 5 y 7 acta de concertación), se definió una zona de futuro desarrollo con una superficie aproximada de 427. 78 Hectáreas, al cual se le da categoría de zona de futura expansión urbana, y su declaratoria como de expansión urbana se hará a través de Plan Parcial, el cual requerirá de acuerdo municipal, garantizando las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas. Sin excepción este suelo para efectos del presente acuerdo y hasta tanto no se cumplan las condiciones que posibiliten su inclusión como la zona de expansión urbana, se le asigna el uso agropecuario sostenible y se cataloga como zona rural.

**Artículo 18 Delimitación del Perímetro de Futura Expansión Urbana del Municipio De Soacha:** El perímetro de futura expansión urbana está comprendido en el polígono que define los límites de la zona rural con respecto a la zona de expansión urbana de la ciudad o su asentamiento principal sobre el costado occidental, y que limita con la proyección del trazado de la avenida Variante Longitudinal como vía perimetral. En dicho polígono se demarca el área prevista como de futura expansión urbana, que permitirá a la Administración Municipal planear más allá del año 2009 la intervención de este territorio, previo la incorporación y consolidación de la zona de expansión urbana propuesta.

Para los fines del presente Plan de Ordenamiento Territorial se precisa y aprueba el siguiente perímetro de futura expansión urbana, en concordancia con lo estipulado en el acta de concertación, suscrito entre la CAR y el municipio de Soacha. El perímetro podrá ser verificado y actualizado por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, el cual deberá confirmar los límites y linderos del área de expansión urbana. En cualquier caso, el perímetro se entenderá de acuerdo a lo dispuesto en estas coordenadas y, en caso de duda, a lo dispuesto en el Plano del Perímetro Urbano del municipio de Soacha. (Plano No. 5)

El presente perímetro, está descrito en alinderación de las coordenadas relacionadas gráficamente en el Plano de Perímetro Urbano, de acuerdo a los siguientes puntos y coordenadas cartográficas.

|               |              |            |
|---------------|--------------|------------|
| Punto N. 48A: | N= 1.000.025 | E= 982.792 |
| Punto N. 48B: | N= 1.000.044 | E= 982.705 |
| Punto N. 48C: | N= 1.001.102 | E= 982.877 |
| Punto N. 48D: | N= 1.001.413 | E= 982.976 |
| Punto N. 48E: | N= 1.002.984 | E= 984.047 |
| Punto N. 48F: | N= 1.000.961 | E= 985.456 |
| Punto N. 48G: | N= 1.000.029 | E= 984.002 |

PARÁGRAFO: Si dentro del tiempo de vigencia del POT, acontecen circunstancias que posibiliten la habilitación de este suelo de manera prioritaria, El Alcalde Municipal, a través de la figura de Plan Parcial, el cual requiere acuerdo municipal, podrá reglamentar su incorporación como zona de expansión urbana o aún si es de extrema urgencia lo podrá incorporar como suelo urbano. En cualquiera de los casos deberá mediar previamente un estudio que demuestre la necesidad de esta operación territorial.

**Artículo 19 Suelo Rural:** Lo constituyen los terrenos con vocación económica y ambiental diferentes del suelo urbano, y cuya destinación en cuanto a uso son: agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales renovables y no renovables y actividades económicas que por sus características no deben estar localizados en suelo urbano o centros poblados.

Determinase como zona rural una superficie aproximada de 15.655,16 hectáreas, correspondiente al 85 % del área total municipal. La zona rural de acuerdo a su implantación, cuenta con cuatro subzonas, que se pueden denominar la planicie de Mondoñedo (Canoas Gómez), planicie agropecuaria (Bosatama), la zona montañosa (Tínzuque y Hungría) y las depresiones del Salto de Tequendama (El Charquito), constituyéndose en tres sistemas particulares entre sí, en donde se encuentran los

**grandes sistemas naturales que desempeñan funciones ecológicas y los suelos con aptitud agrológica y minera.**

**Artículo 20 Sección 3. CATEGORIAS DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE SOACHA Suelo suburbano:** Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 1: Se clasifica como suelo rural con categoría de suburbano el polígono de predios, en la inspección de El Charquito, que con base en las disposiciones establecidas por el IGAC, a través de la resolución 2555 DE 1988, se asimila a un asentamiento humano de características urbanas. La Secretaría de Planeación en coordinación con la oficina de Catastro y el IGAC, deberán realizar el levantamiento físico de la inspección El Charquito, y de igual forma reglamentar lo pertinente, respetando las decisiones que el presente acuerdo a establecido.

PARÁGRAFO 2: Se prohíbe la proliferación de asentamientos como El Charquito y se debe desestimular el crecimiento de éste, pues son abiertamente inconvenientes, por cuanto no existe la posibilidad de prestación de servicio de acueducto (agua potable), alcantarillado, telefonía, gas natural, por su distancia con el casco urbano principal.

**PARÁGRAFO 3 En virtud de lo preceptuado por la ordenanza 065 de 1999, Capítulo X, se deberán desestimular aquellos desarrollos, que se localizan sobre los ejes viales Nacional y regionales (AUTOPISTA SUR, Vía a Mesitas del Colegio, y Vía a Mondoñedo). La Administración Municipal, en un plazo no mayor de un (1) año, deberá realizar un censo socioeconómico, e inventario físico de la viviendas y otro tipo de usos, que estén localizados en zonas de carretera, con miras a relocalizar las familias asentadas indebidamente, para que con carácter prioritario sean incorporadas a los Planes de Vivienda Interés Social, que se plantean en el tiempo de vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial.**

Se entenderá el suelo suburbano de acuerdo a lo señalado en el Plano Clasificación del suelo. (Plano 1).

**Artículo 21 Suelo de protección :** Lo constituyen las zonas o áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las mencionados, suelo urbano, de expansión urbana, rural que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas o riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

**Para esta clasificación, se identifican una serie de zonas, que por sus características se ajustan a lo dispuesto por la ley y sus decretos reglamentarios. Corresponde a este suelo el sistema de áreas protegidas y los ecosistemas estratégicos de las áreas rurales, de acuerdo con el Plano de Zonificación Usos del Suelo. (Plano No.2)**

PARÁGRAFO: Para los predios ubicados entre los puntos 15 al 34 del perímetro urbano, entre la avenida circunvalar sur y las zonas hacia el norte hasta encontrar la cota 2600 m.s.n.m., que son susceptibles de riesgo por deslizamiento (Plano 17) y o posean pendientes mayores de 15° grados, que impidan su desarrollo, se catalogan como suelos de protección, y su uso principal es el de preservación ambiental y recreación pasiva contemplativa.

**Artículo 22 Sección 4. ZONIFICACION DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE SOACHA.** Zonificación usos del Suelo. El municipio de Soacha adopta como zonificación usos del suelo la

que se describe a continuación y se señala en el Plano de Zonificación Usos del suelo (Plano No. 2). Zona urbana; suburbano; Zona de protección ambiental, zona de Distrito de manejo integrado, zona agropecuaria sostenible; zona minera; zona protección arqueológica.

**PARÁGRAFO** Las áreas periféricas a los nacimientos, cauces de ríos, quebradas arroyos, lagos, lagunas, embalses y humedales en general, deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el Acuerdo 16 de 1998 expedido por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR (artículo primero).

**Artículo 23** Las zonas de amenazas y riesgos definidas para el municipio de Soacha se clasifican tal como se señala en el Plano de Amenazas y Riesgos (Plano No 17). Explosión por zona industrial; amenaza de accidentalidad por tránsito; amenaza por deslizamiento; inundaciones, rompimiento de presas de embalses.

**PARÁGRAFO:** La Administración Municipal mediante convenio con INGEOMINAS, deberá adelantar los estudios de riesgo y amenazas con sus respectivos planes de contingencia y determinará las zonas afectadas, las cuales no podrán desarrollarse y en caso de estar con asentamientos prever con carácter prioritario su reubicación. Para tal fin contará con un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

## **CAPITULO IV**

### **DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN Y LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**Artículo 24 SECCIÓN 1. DE LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.** El Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), hace parte integral de este Acuerdo en su totalidad, incluyendo la metodología de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos, de las zonificaciones que se hagan del territorio municipal en el POT.

**Artículo 25** Protección del suelo: las modificaciones, uso o aprovechamiento del suelo, deben estar fundamentadas en un estudio edafológico y en una interpretación de su capacidad de uso agrario. Las zonas incorrectamente utilizadas deben retrotraerse, en la medida de lo posible, a sus condiciones iniciales.

**Artículo 26** Protección de la fauna: Se prohíbe los cerramientos que impidan la libre circulación de la fauna en ambos sentidos, así mismo la localización de las infraestructuras que generen el denominado efecto barrera.

**Artículo 27** Protección de las aguas: Los ecosistemas ligados a los cauces de agua deberán ser conservados en los lugares que se encuentren en su estado natural y mejorados donde se halle degradados.

**Artículo 28** En el suelo rural y urbano se prohíbe el relleno, de los cauces naturales y se procurará su integración en el sistema de zonas verdes en el suelo urbanizable.

**Artículo 29** Todo aprovechamiento de las aguas en la zona rural debe garantizar su reciclado y reutilización de las aguas residuales, así como respetar el mantenimiento del caudal mínimo asignado por la autoridad ambiental.

**Artículo 30** La administración municipal considerará el dominio público hidráulico referido a las disposiciones técnicas de la autoridad ambiental, donde limitará las áreas inundables de los cursos de aguas. Para garantizar que cualquier actuación sobre ellas cause deterioro

incorporará las obras necesarias que aseguren el funcionamiento hidráulico, sea cual sea la propiedad y clasificación del terreno.

**Artículo 31** Protección de acuíferos subterráneos: La administración municipal coadyuvará en el control de la extracción de aguas subterráneas para que permanezca por debajo de las tasas de renovación con la asesoría de la autoridad ambiental.

**Artículo 32** Se prohíbe la construcción de elementos como pozos, zanjas, aljibes etc., que faciliten la absorción por el suelo de efluentes tóxicos o cuya composición química o bacteriológica les de el carácter de contaminantes.

PARÁGRAFO 1. Se prohíbe de manera expresa la construcción de nuevos pozos profundos para abastecimiento humano, industrial y/o comercial dentro de la zona urbana definida en el presente acuerdo.

PARÁGRAFO 2. La Administración Municipal realizará en coordinación con La CAR, el inventario de pozos profundos existentes en el área urbana, tanto activos como inactivos, solicitará de parte de sus propietarios y/o explotadores los estudios de prospección geoeléctrica si los hubiere, los demás que indiquen volúmenes de potencial y de extracción efectiva, y los indicadores de calidad del agua, además de la información sobre los volúmenes de consumo día y/o mes y de igual forma se exigirá el permiso expedido por la autoridad competente, con la finalidad de establecer un control riguroso sobre la materia.

PARÁGRAFO 3. Sin perjuicio de la legalidad con que se obtuvo el respectivo permiso, todo pozo profundo mediante el presente acuerdo se cataloga como de uso provisional y de manera especial, y su vida útil salvo parámetros técnicos será hasta el momento en que las redes de la E.A.A.B, bordeen o permitan su conexión de manera directa la presentación del presente artículo no generará indemnización alguna a cargo del Municipio.

**Artículo 33** Las fosas sépticas para el saneamiento básico de viviendas podrán autorizarse cuando se den las suficientes garantías que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas subterráneas.

**Artículo 34** Protección de embalses: No se permitirá el vertido de contaminantes ni las aportaciones de nutrientes susceptibles de provocar la eutroficación de las aguas. Igualmente queda totalmente prohibido el vertimiento directo sin previo tratamiento autorizado por la autoridad ambiental. La CAR velará por el estricto cumplimiento de este artículo.

**Artículo 35** Las actividades que pretendan instalarse en el área de influencia del embalse deberán evitar estrictamente la generación de procesos erosivos y cualquier tipo de vertidos contaminantes.

**Artículo 36** Protección al paisaje: Los hitos y singularidades paisajísticas naturales: peñas, crestas, árboles centenarios, antiguas haciendas, deberán protegerse dotándolas de un perímetro de protección que tengan en cuenta su cuenca visual.

PARÁGRAFO 1. La Administración Municipal, en un plazo no mayor de un año contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo realizará el inventario y estudios pertinentes, que permitan la reglamentación específica que garanticen la aplicación del presente artículo.

**Artículo 37** La Administración Municipal elaborará un programa para la integración paisajística de las infraestructuras, edificaciones e instalaciones existentes que resulten discordantes con el paisaje.

**Artículo 38** La Administración Municipal a través de la Secretaría de Planeación planeará el tratamiento paisajístico de los espacios marginales y de dominio público, previo deslinde, tal como vías, márgenes de ríos y quebradas, caminos rurales.

**Artículo 39** Protección arqueológica: Estas áreas serán de protección y quedan aseguradas por su interés para la investigación, la enseñanza o la cultura.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal, en un plazo no mayor de un año contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo realizará el inventario y estudios pertinentes, que permitan la reglamentación específica que garanticen la aplicación del presente artículo. Estas áreas se utilizarán en forma activa en la promoción cultural de la población y se integrarán en polígonos de uso recreativo.

**Artículo 40** Las actividades extractivas cumplirán con los siguientes parámetros: las instalaciones deberán quedar ocultas a la vista desde las vías de comunicaciones, o lugares frecuentados y núcleos habitados, por otro lado utilizarán maquinaria y tecnologías limpia, que minimice la producción de polvo, ruido y proyecciones por voladura.

PARÁGRAFO: Queda terminantemente prohibido el uso de explosivos en cualquier actividad económica dentro del casco urbano o a menos de un kilómetro en plano horizontal al perímetro urbano, so pena de las sanciones legales, pecuniarias y penales a que haya lugar.

**Artículo 41** Se autoriza a los propietarios de predios dentro del perímetro urbano, que en la actualidad (año 2001), realicen explotaciones de canteras, para que una vez extraído el material autorizado en su respectiva licencia minera y con el cumplimiento absoluto del Plan de Manejo Ambiental, perfilen, recuperen y adecuen dichos suelos y siempre y cuando estén dentro de la cota sanitaria establecida por la E.A.A.B., puedan desarrollar y construir con fundamento en la norma que prime en la zona donde esté localizado. Para poder acceder a lo anterior, es obligatorio hacerlo previamente a través de la figura de Plan Parcial, que requiere acuerdo municipal, de conformidad con lo dispuesto por la ley 388 de 1997 y su decreto 1507 de 1998.

PARÁGRAFO: Exceptúanse de esta disposición los suelos que son susceptibles de riesgo o amenaza por deslizamiento o remoción en masa (Plano 17).

**Artículo 42** La administración municipal con la participación activa de la CAR como autoridad ambiental, realizarán el seguimiento en relación con la recuperación, regeneración o rehabilitación para otros usos de las explotaciones abandonadas.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal realizará las acciones tendientes a la creación del Distrito Minero y en especial la constitución de una FIDUCIA AMBIENTAL, cuya finalidad es la de proveer de los recursos necesarios para cubrir los pasivos ambientales generados por explotaciones que no dieron aplicación a Planes de Manejo Ambiental, y que igualmente nunca se sujetaron a norma alguna, con la consecuencia de un grave deterioro de los suelos.

**Artículo 43** Para la definición de las áreas potencialmente explotables en arenas, gravas, materiales petreos y/o recebos, la Administración Municipal en un plazo no mayor a un año contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, en coordinación con La CAR , el Ministerio del Medio Ambiente, INGEOMINAS y MINERCOL, realizará un estudio detallado a escala 1:500, al igual que se realizará el inventario de explotaciones, se revisarán la legalidad de las mismas, las formas de explotación y con base en dicha información, se procederá a la definición del polígono del Distrito Minero propuesto en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 44** Queda prohibido todo vertido directo e indirecto en ríos, quebradas, lagunas, humedales, embalses, canales de riego o acuíferos subterráneos de aguas residuales cuya composición química o bacteriológica pueda contaminar las aguas.

**Artículo 45** El tratamiento del efluente debe ser tal que su incorporación al receptor respete la capacidad de autodepuración, de modo que las calidad de las aguas esté dentro de las normas de calidad exigible para los usos que se destinen.

**Artículo 46** En las instalaciones destinadas a recreo al aire libre queda prohibido la disposición de residuos sólidos. Las zonas acondicionadas para campamentos deberán garantizar la dotación de los equipos necesarios para la depuración de vertidos líquidos y la recogida de los sólidos.

**Artículo 47** En las zonas de riesgo la Administración Municipal dentro del primer año de vigencia del presente Acuerdo solicitará a la autoridad competente los estudios correspondientes que garanticen técnicamente que la remoción del suelo o alteración de la vegetación no implica efectos negativos en los procesos de pérdida de suelo.

**Artículo 48** La administración municipal deberá coadyuvar, junto con la CAR, a un control efectivo sobre los acuíferos para mantener la calidad de las aguas y evitar la sobreexplotación.

**Artículo 49** Se prohíbe la acumulación de materiales en pendientes, barrancos o cauces que suponen obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastre de materiales o sustancias contaminantes.

**Artículo 50** La Administración Municipal controlará a través de la Secretaría de Planeación la utilización de los residuos sólidos inertes generados por cualquier tipo de obra como material de relleno de huecos para la restauración de zonas afectadas por actividades extractivas, sin perjuicio de las potencialidades científico – didácticas que puedan tener.

**Artículo 51** Se prohíbe la disposición de basuras, residuos sólidos o desechos de cualquier tipo en lugares diferentes a los dispuestos por el municipio.

**Artículo 52** Se prohíbe que se vierta o arroje materiales no biodegradables, sustancias, agentes biológicos y bioquímicos, efluentes o aguas residuales no tratadas según las disposiciones técnicas dictadas por la CAR, objetos o desechos de cualquier naturaleza en los cuerpos de agua, sus riberas, sus cauces, mantos acuíferos, lagos, lagunas y demás depósitos de agua, incluyendo los sistemas de abastecimiento de agua, capaces de degradarlas, envenenadas o contaminarlas.

**Artículo 53** Se prohíbe verter o arrojar aguas utilizadas para el enfriamiento de maquinarias o plantas industriales así como verter o arrojar aguas utilizadas en el lavado de arenas, gravas o similares.

**Artículo 54** Se aplicarán las disposiciones, que en materia de cualquier tipo de contaminación, hayan dictado la CAR o el Ministerio del Medio Ambiente.

**Artículo 55** Las actividades humanas que generen contaminación atmosférica del aire o sónica deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en las normas ambientales vigentes.

**Artículo 56** Toda actividad económica que se realice en el municipio de Soacha debe cumplir con las normas ambientales nacionales, departamentales, y regionales, convenios y protocolos internacionales suscritos por la Nación, para la protección de la capa de ozono del planeta.

**Artículo 57 Sección 2. RIESGOS, FORESTACION Y RECUPERACION AMBIENTAL.** En el Municipio de Soacha rigen a las leyes y decretos vigentes sobre prevención y atención de desastres y en particular al Plan Nacional para la Prevención y Atención de Desastres y el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres, Decreto 93 de 1998, Decreto 919 de 1989 y Ley 400 de 1994.

**Artículo 58** Las actividades públicas de reforestación se centrarán preferiblemente en las zonas de mayor riesgo y menor aptitud agrológica.

**Artículo 59** Protección de la vegetación: Son de conservación obligatoria todos los relictos de bosques con especies autóctonas climáticas cualquiera que sea su tamaño, evitando cualquier tipo de alteración o cambio de uso.

**PARÁGAFO** Se establecerá la exigencia de utilizar especies autóctonas en el tratamiento vegetal de las obras, infraestructuras y desarrollos territoriales.

**Artículo 60** Zonas con presencia de fallas y fracturas geológicas. Se prohíbe el desarrollo urbano sobre ellas y se recomiendan los siguientes usos: Parques, zonas recreativas y deportivas, cementerios, zonas de reforestación, minas e industrias extractivas, estacionamientos a nivel y usos agropecuarios. Se prohíbe particularmente la construcción de vivienda y equipamiento. La Administración Municipal adelantará los estudios geotécnicos para determinar las zonas con fallas y de recarga de acuíferos de particular riesgo.

**Artículo 61** En las zonas identificadas y localizadas con tendencia a deslizamiento, prohíbe evitar el desarrollo urbano, incluso el vial. Se recomienda llevar a cabo acciones que aumenten la consistencia del suelo y obras de protección y contención en zonas aledañas que puedan afectarse con los deslizamientos.

**Artículo 62** La Administración Municipal en coordinación con la autoridad ambiental respectiva, podrán autorizar la utilización de material orgánico, que posibilite su Biodegradación en humus o compost, para la recuperación morfológica y ambiental de las áreas deterioradas que presentan pérdida absoluta de la capa vegetal, y/o como restauradores de suelos con baja capacidad agrológica.

**Artículo 63** Las zonas identificadas de recarga de acuíferos, se destinarán a usos que permitan la absorción del agua por el subsuelo tales como parques recreativos, viveros, agricultura, centros deportivos al aire libre o centros universitarios.

**Artículo 64** La Administración Municipal adelantará las acciones necesarias para que el municipio en conjunto con la CAR ejecute las acciones de contingencia encaminadas a evitar inundaciones en las áreas construidas del municipio y a mitigar su impacto.

**Artículo 65** Los ríos y aguas de escurrimiento conservarán en su estado natural, ya que son elementos únicos que tienen una función múltiple en la ciudad. Son usos recomendables: parque lineal, zonas de control de los humedales, zonas de forestación masiva a nivel urbano, zonas recreativas, áreas de comunicación peatonal o ciclorutas.

**PARÁGRAFO:** Se prohíbe toda ocupación o construcción sobre las zonas de escorrentías. La Secretaría de Planeación Municipal definirá las rondas para cada caso en particular y reglamentará lo pertinente, siempre con el concepto de La CAR.

**Artículo 66** Se protegerán los cuerpos de agua existentes dentro del perímetro urbano que cumplan una función ambiental, evitando la obstrucción, el relleno y las construcciones sobre ellos.

**Artículo 67** Los bosques o zonas plantadas que se encuentran alrededor del casco urbano se conservarán, ya que prestan las siguientes funciones: formación de zonas de recarga de acuíferos, protección de suelos contra la erosión, regulación del clima y la humedad del ambiente, protección entre zonas urbanas y no urbanas, integración del paisaje, absorción de partículas de polvo en el aire, formación de parques ecológicos y de recreación.

**Artículo 68** Los árboles a plantar para uso urbano se seleccionarán en función de las condiciones del clima, sitio, uso, y paisaje en que se vayan a utilizar, el criterio será diferente para un parque, para una plaza, para una avenida, para una banqueta, para una terraza o para un jardín.

**Artículo 69** El Municipio adoptará el esquema de cinturones verdes, para evitar los problemas derivados de la expansión. Para delimitar la Zona Minera con el casco urbano (residencial), sobre la vereda Panamá hasta la vereda Chacua con un mínimo de 300 metros en plano horizontal y se podrá realizar un retiro agropecuario de 100 metros (distrito minero). En relación con el casco urbano entre la zona de actividad residencial y la Zona de parque de actividad económica (zona sur autopista) el cinturón será de 50 metros. Para el segundo sector del Parque de Actividad Económica (vereda Canoas), contendrá un corredor de mitigación que podrá admitir actividades agropecuarias con un mínimo de trescientos (300) metros (30 mts de ronda hídrica intocable) y 270 mts. Utilizables y no construibles al borde del río Bogotá. Estos cinturones de zonas naturales servirán en el futuro como pulmones de oxígeno.

**PARÁGRAFO:** La Malla vial principal, (vías V-0, V-1 Y V-2), contará en su diseño y desarrollo con franjas de protección ambiental, que garantizarán la articulación de los diferentes sectores en una malla ambiental protectora y generadora de vida, que será parte estructurante del atributo de espacio público en el área urbana.

**Artículo 70** El sistema vial, los parques, jardines más importantes, los puntos altos en la topografía y principales nodos viales, acentuando los límites y puntos de referencia que dan el carácter de barrios serán reforzados por la forestación con especies nativas adecuadas a este tipo de obras.

**Artículo 71** La Dirección del Medio Ambiente Municipal plantará árboles y arbustos espaciados al borde de la carretera teniendo en cuenta las especificaciones de las vías. En vías de alta velocidad se plantarán especies homogéneas de árboles en grupos densos, que sirvan como referencia al conductor y refuercen y ordenen la forma de la carretera y el paisaje.

**Artículo 72** La Dirección del Medio Ambiente Municipal en los nodos de acceso a la diferentes áreas urbanas, es decir en las puertas a la ciudad se forestará con especies bajas y forestará frondosas siempre verdes contrastadas con árboles altos verticales a manera de señalamiento,

no se debe bloquear las señales de tránsito ni las vistas de conexión a otras avenidas o carreteras.

**Artículo 73** Las calles con pendientes muy grandes se aprovecharán para zonas arboladas combinadas con las de circulaciones peatonales y/o vehiculares en donde sea factible técnicamente.

**Artículo 74** Los terrenos baldíos por ampliaciones viales o los centros de manzana se equiparán mediante la creación de zonas de recreación pasiva y forestación. Para tal fin la Secretaría de Planeación Municipal exigirá la elaboración del diseño paisajístico respectivo con sus correspondientes costos, para que se identifique la figura de financiación.

**Artículo 75 Sección 3. REGLAMENTO DE USOS INDUSTRIALES. Definición y normas generales.** Para los aspectos relativos a la contaminación y degradación del medio ambiente a causa de las actividades humanas, regirán las siguientes definiciones y normas generales:

#### **Definiciones:**

**A . Contaminación o Polución.** Es la introducción en los medios naturales (atmósfera, agua) y suelos, de uno o más elementos cuyas características, cantidades, concentraciones, duración y persistencia sean suficientes como para que resulten perjudiciales a los seres vivos (humanos, vegetales y animales), deterioren los objetos materiales o limiten el disfrute armónico y sano de una vida normal.

También se entiende por contaminación el excesivo incremento a causa de la actividad humana de ciertos elementos o compuestos naturales del medio ambiente, tales como óxido de carbono, nitrógeno, ozono, polvo, polen, cenizas, etc. Se exceptúan el agua a temperatura ambiental en todos sus estados, el oxígeno, el nitrógeno y los gases nobles o inertes tales como el helio, argón, xenón, kriptón, etc.

De acuerdo a su naturaleza, la contaminación se dividirá en:

Contaminación cuantitativa.

Contaminación cualitativa.

**B. Sustancias Efluentes, Poluentes o Contaminantes.** Se entiende por sustancias efluentes, poluentes o contaminantes, todas aquellas derivadas de la actividad humana que por ser refractarias a la degradación natural, por su naturaleza, constitución química, concentración o volumen, envenenen o intoxiquen los suelos y sean muy difícilmente absorbidas, dispersadas, eliminadas o degradadas por los mecanismos naturales de depuración o que comuniquen características desagradables o peligrosas a los medios naturales: al líquido (aguas, en general); al aéreo (atmósfera, en general ) o al substrato (suelos, en general), tornándolos inadecuados para su utilización por los seres vivos, en especial por el hombre, o que ocasionen cambios destructivos y morbosos en los sistemas naturales o humanos (ecosistemas) en sus partes o en su todo, ocasional, intermitente o permanentemente.

**C. Contaminación cuantitativa.** Se denomina contaminación cuantitativa al fenómeno por el cual, a causa de la actividad humana, se introducen sustancias extrañas en los medios naturales hasta alcanzar niveles peligrosos para los seres vivos.

**D. Contaminación cualitativa.** Se denomina contaminación cualitativa al fenómeno por el cual, a causa de la actividad humana, se introducen en los medios naturales cantidades sobrantes excesivas de formas de energía que induzcan en ellos cambios físico-energéticos, nefastos para los seres vivos.

**E. Actividades Contaminantes o Poluentes (AP).** Se entiende por actividades poluentes todas aquéllas que viertan en los medios (líquido y aéreo), efluentes sólidos, líquidos, gaseosos o energéticos que, por su naturaleza, características, concentración o volumen se tornen

imposibles o difícilmente absorbidas, dispersadas, o degradadas por medio de los mecanismos naturales de depuración.

Ej: Todas aquéllas actividades que expelan gases, humos o vapores; o que viertan líquidos en las corrientes de agua o lagos, tales como ácidos, o desechos del procesamiento de ganado; o que arrojen sólidos, compactos o granulados, o que proporcionen exceso de calor, o de sonido, etc.

**F. Actividades contaminantes degradantes (AD).** Considéranse actividades contaminantes degradantes, todas aquéllas que debido a su proceso o a sus desechos, causen destrucción o deterioro físico-químico, biológico, o funcional, a los elementos del suelo, paisajísticos, o ambientales de los ecosistemas naturales o humanos, tales como: Areneras, canteras, explotaciones mineras a cielo abierto, botaderos de basuras, desechos de la construcción, etc. Las explotaciones madereras racionales (con reforestación programada) y las prácticas agrícolas corrientes no corresponden a esta definición.

**G. Focos de Contaminación. (FC).** Considérase foco de contaminación o polución, todo punto industrial de excreción de efluentes contaminantes, como Chimeneas, Válvulas, cañerías, desagües, etc.

**H. Áreas de Contaminación (AC).** Considéranse áreas de contaminación, las zonas Industriales que incluyan una o más actividades contaminantes y donde los niveles de contaminación alcancen las concentraciones máximas permisibles (CMP) establecidos o los superen, para una o más sustancias.

**I. Áreas de Influencia (AI).** Son áreas de influencia las que contengan contaminación y las sometidas a la acción de uno o más elementos contaminantes, con un índice de concentración igual o superior a las concentraciones máximas permisibles (CMP).

Las zonas que presenten concentración de sustancias contaminantes por debajo del 50% de las CMP se consideran fuera del área de influencia.

**J. Contaminación Severa.** Considérase contaminación severa la que exceda en un 30% o más de la concentración máxima permisible (CMP) para cualquier sustancia.

**K. Contaminación Normal.** Considérase contaminación normal toda emisión de efluentes contaminantes que oscile entre los límites máximos permisibles de concentración (CMP) y un 30% por encima de ellos.

**L. Áreas Limpias. (AL).** Considerase área limpia la urbana o rural que está exenta de contaminación antropógena (contaminación producida por el hombre y sus actividades), o donde los elementos contaminantes presenten índices de concentración por debajo del 30% de la CMP para una o más sustancias.

**Artículo 76** Según su naturaleza los agentes contaminantes se dividen en cuatro categorías: Sólidos, Líquidos, Gaseosos, y Energéticos.

**Artículo 77** Se considera como contaminación la acumulación en los medios naturales de cantidades excesivas de calor, sonido o radiación.

**Artículo 78** La contaminación cualitativa se denominará según el agente activante, así:

1. Térmica: la que origina exceso de calor.
2. Acústica: la que origina exceso de sonido.
3. Radioactiva: la que origina exceso de energía radiactiva.

**Artículo 79** No se consideran como contaminantes todas aquellas actividades cuyos efluentes sean: agua pura a la temperatura ambiental o por debajo de ésta, los gases inertes o nobles,

(helio, xenón, argón, kriptón, etc.) y los constituyentes naturales de los medios en sus concentraciones normales.

**Artículo 80** En el presente POT se considerarán como Actividades Contaminantes o Poluentes, todas aquellas que debido a sus acciones industriales, introduzcan en el ambiente (atmósfera, aguas, suelos), elementos de desecho considerados como contaminantes, en concentraciones iguales o superiores a las CMP (Concentraciones Máximas Permitidas), para uno o más de sus efluentes, sean sólidos, líquidos, gaseosos o energéticos

**Artículo 81** Son actividades contaminantes primarias todas aquéllas cuyos productos de desecho provengan de actividades agropecuarias y afines y sean biodegradables.

**Artículo 82** Son actividades contaminantes secundarias todas aquellas cuyos productos de desecho, biodegradables o no, sean distintos a los señalados en el artículo anterior.

**Artículo 83 Respecto a la ubicación de las actividades contaminantes.** Considéranse zonas de alto peligro, las urbanas de alta densidad de población situadas dentro de un área de influencia o donde la concentración de contaminantes sea severa.

PARÁGRAFO. Considéranse zonas potencialmente peligrosas para la ubicación de actividades poluentes,

83.1 Zonas sujetas a inversiones térmicas.

83.2 Zonas sujetas a calmas prolongadas de vientos.

83.3 Zonas sujetas a vientos unidireccionales que atraviesan concentraciones poblacionales humanas.

83.4 Zonas sujetas a períodos de lluvias variables y cortas.

83.5 Áreas acuáticas de baja capacidad de cargo ya sean corrientes o estancadas.

83.6 Tierras fértiles de las clases I, II y III, dedicadas a la agricultura o ganadería intensiva, especialmente si sus productos se destinan al consumo directo o natural.

83.7 Zonas donde se presenten concentraciones habitacionales humanas.

83.8 Zonas forestales, de transición sujetas a sucesión ecológica.

83.9 Zonas de suelos inestables, áreas susceptibles de inundación, anegación o avenidas, y áreas donde se puedan presentar deslizamientos y desprendimientos.

83.10 Zonas dedicadas a: Deporte colectivo, popular o privado; Reservas florísticas o faunísticas.; Aguas Corrientes o estancadas donde se adelanten programas de repoblación piscícola.

83.11 Todas aquéllas zonas que la autoridad competente, en uso de sus atribuciones legales, declare o pueda declarar bajo su protección y vigilancia.

**Artículo 84** Se tendrá como norma general que los agentes contaminantes actual y potencialmente peligrosos, deberán tener tratamientos ecológicos especiales para cada caso particular.

PARÁGRAFO. Teniendo en consideración que cada área natural tiene aspectos ecológicos diferentes que exigen tratamientos propios, cada industria contaminante será tratada como caso especial y su emplazamiento físico requerirá estudio ecológico individual.

## **Artículo 85 Contaminación aérea.**

Constituyen contaminación ambiental aérea de alta penetración, las emanaciones de aerosoles y de partículas materiales vivas e inertes que tengan diámetros entre 0.00001 y 100 Micras detectadas dentro o sobre los límites de las áreas de contaminación e influencia y que penetren profundamente dentro de los pulmones.

Implican contaminación ambiental aérea de baja penetración las emanaciones de aerosoles y partículas vivas submicroscópicas que oscilan entre las 100 y las 1.000 Micras detectadas dentro o sobre los límites de las áreas de contaminación e influencia y que alcancen los pulmones sin penetrar en los alvéolos.

Es contaminación impregnante aérea toda la ocasionada por los efluentes sólidos o líquidos cuyas partículas tengan diámetros comprendidos entre 1.000 y 2.000 Micras y que queden retenidas en las mucosas nasales, faríngeas y bronquiales.

**Artículo 86** Cualquier actividad cuyos efluentes contaminantes aéreos pertenezcan a cualquiera de las tres (3) clases definidas en el Artículo anterior del presente Acuerdo deberá dotarse:

En el primer caso, de filtros especiales o de tratamientos físicos-mecánicos adecuados que eliminen el peligro de la contaminación de alta penetración.

En el segundo y tercer caso se deberán disponer separadores, precipitadores o mecanismos adecuados que controlen la contaminación de baja penetración y la de impregnación.

PARÁGRAFO. Si hubiere lugar a los tres (3) tipos de contaminación simultáneamente, la Industria deberá buscar soluciones adecuadas para eliminar el peligro de la primera y reducir al mínimo o definitivamente la segunda y la tercera.

**Artículo 87** Las actividades declaradas contaminantes y cuyos efluentes sean poluentes aéreos, deberán dotarse de chimeneas adecuadas, diseñadas sobre especificaciones individuales para cada caso mientras no se disponga de instalaciones de control ambiental más adecuadas y eficientes.

PARÁGRAFO. Las normas técnicas de las chimeneas, sus alturas, tipo de construcción y especificaciones básicas, serán las establecidas por la Autoridad Ambiental Competente.

**Artículo 88** Para la altura mínima de cualquier chimenea de descarga se tendrá en cuenta la calidad del factor de contaminación y las características del entorno industrial de acuerdo a las siguientes normas generales:

**Artículo 89** Productos de desecho poluentes de alto penetración:

La chimenea deberá estar dotada obligatoriamente de un filtro depurador que elimine el peligro de envenenamiento ambiental, en caso de que se demuestre que existe tal peligro en forma actual o potencial.

**Artículo 90** La boca de la chimenea deberá estar situada sobre un cilindro (metálico o de arcillas y cementos) convenientemente instalado, una altura no inferior a 1.60 metros sobre el horizonte de la cumbrera más alta que se encuentre en un radio de 4 a 5 metros, tomando como centro la chimenea en cuestión.

**Artículo 91** En el caso de las Industrias pesadas las chimeneas, fuera de las especificaciones propias que puedan tener a causa de destinaciones especiales, deberán tener una altura de 1, 1/2 a 2 veces la altura del cuerpo físico de la estructura o protuberancia del terreno, que en un radio entre 0 y 300 metros forme parte del entorno industrial de la actividad en cuestión.

**Artículo 92** En las zonas sujetas a inversión térmica y zonas de vientos en calma las industrias deberán disponer de estaciones indicadoras de tales fenómenos para prevenir accidentes.

**Artículo 93** Se declaran zonas de peligro todas aquéllas áreas de influencia, donde, medido el promedio de contaminación ambiental, se encuentre que éste sobrepasa las concentraciones máximas permisibles (CMP), para uno o varios contaminantes, entre un 30% y un 100% por encima de los establecidos como normales.

**Artículo 94** Se declaran zonas de intenso peligro aquellas áreas de contaminación e influencia donde se encuentre que la CMP para uno o varios contaminantes sobrepasa en un 100% los establecidos como normales.

**Artículo 95** Se considerarán zonas con emergencia aquellas áreas de contaminación y de influencia donde se encuentre que las concentraciones para uno o varios efluentes contaminantes equivalgan o excedan de la concentración normal.

PARÁGRAFO. Aquellas áreas donde se haya alcanzado el límite de las Concentraciones máximas Permisibles CMP serán declaradas potencialmente peligrosas.

**Artículo 96** Las zonas declaradas de intenso peligro, deberán ser evacuadas a la mayor brevedad, para evitar accidentes mortales, cerrada temporalmente la actividad contaminante y no se podrá permitir la iniciación de labores hasta que no se corrija en su totalidad el fenómeno de alteración del medio y la zona retorne a la normalidad.

PARÁGRAFO 1. En las zonas de peligro y emergencia declaradas deberán cerrarse las actividades contaminantes hasta tanto no se solucione el problema de evacuación de desechos, y el área de influencia retorne a la normalidad ambiental.

PARÁGRAFO 2. En las áreas declaradas potencialmente peligrosas, deberán ser tomadas todas las precauciones, para evitar que las CMP sobrepasen las normas fijadas, emplazándose a las actividades para que en un término de tiempo prudencial coloquen las protecciones ambientales necesarias.

**Artículo 97** Las medidas que se tomen para limitar, impedir, o suprimir la contaminación ambiental atmosférica serán puestas en cada caso por un técnico que recomendará los procedimientos a seguir.

**Artículo 98 Contaminación del medio líquido.** Se denomina contaminación del medio líquido el acto por el cual se introducen en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase) sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, etc.) o energéticos que dañen, envenenen o perjudiquen la calidad del agua natural o que hagan adquirir características indeseables, tales como olores, sabores, color, turbidez, apariencia, etc., que afecten su calidad, para ser utilizada para las plantas, animales y, en especial, para los seres humanos.

PARÁGRAFO. La introducción de partículas vivas (protozoarios, bacterias, virus y otras formas vivas) se considerará como un caso especial de contaminación biológica que tendrá idéntico tratamiento al de la contaminación por materias inertes, para efectos de la protección del medio líquido.

**Artículo 99** Toda actividad cuyos efluentes líquidos sean, en parte o en su totalidad, aceites minerales o grasas disueltas o mezcladas, deberá adoptar sistemas adecuados para su tratamiento, que incluirá retención y separación de las mismas del medio líquido, antes de verter las aguas residuales a ecosistemas acuáticos.

**Artículo 100** Los aceites minerales deberán sufrir procesos adecuados, tendientes a eliminarlos, en lo posible, antes de verterlos en los sistemas acuáticos. Tales procesos deberán tender a reducir su toxicidad o degradarse hacia formas no oleaginosas por

tratamientos bacterianos u otros procedimientos, a fin de evitar la formación de películas aislantes, que impidan la remoción del bióxido de carbono y del oxígeno y otros gases vitales en los sistemas acuáticos.

**PARÁGRAFO.** Los hidrocarburos en general, en sus formas contaminantes, vertidos en el medio líquido, deberán ser considerados como contaminantes de alta peligrosidad, debido a las características anotadas anteriormente y a su tendencia a actuar como disolventes dentro del agua de sustancias tales como los hidrocarburos, concentrándolos y tornándolos doblemente tóxicos e incrementando su persistencia.

**Artículo 101** Se considerarán altamente contaminantes todos los ácidos fuertes (orgánicos e inorgánicos), los aldehídos, las sales disueltas y otros compuestos y sustancias que, en concentraciones iguales o mayores a las permisibles, sean arrojados en el estado líquido o sólido a los ecosistemas acuáticos.

**PARÁGRAFO.** Este Artículo se aplicará en el caso de aquellas industrias que arrojen directamente las sustancias contaminantes, por medio de conducciones especiales (cañerías y desagües) o indirectamente por medio de los alcantarillados urbanos.

**Artículo 102** Considéranse industrias contaminantes-degradantes del medio líquido, todas aquellas que de una u otra forma arrojen fluidos eutrofisantes o sustancias sólidas de pequeña, mediana y gran masa que destruyan las formas vivas, obstruyan los cauces o destruyan e inhabiliten el paisaje acuático y la ribera.

**Artículo 103** Los contaminantes acuáticos, ya sean gaseosos, líquidos, sólidos o energéticos provenientes de las actividades humanas industriales, deberán en todos los casos ser sometidos a control para evitar daños y perjuicios de cualquier índole a las cuencas hidrográficas, ya sea que abastezcan directa o indirectamente concentraciones humanas o no.

**Artículo 104** Se considerarán aguas contaminantes todas aquellas que no presenten una calidad óptima para el consumo humano, por su color, olor, sabor, grado de turbidez, nivel bacteriano o cualquier otra característica indeseable.

**Artículo 105** Son aguas eutrofisadas todas aquellas que, debido a su degradación e incremento de formas anaeróbicas y al bajo contenido de oxígeno, no soporten formas de vida aeróbicas.

**PARÁGRAFO.** Las aguas eutrofisadas deberán ser prohibidas para el consumo humano y animal, hasta tanto no sean restablecidas las condiciones naturales del medio ambiente acuático.

**Artículo 106** Las actividades que expelan sustancias consideradas como venenosas, sólidas o líquidas, sin consideración a su grado de toxicidad deberán adoptar métodos adecuados para deshacerse de ellas, evitando por todos los medios el verterlas en aguas naturales, ya sea directa o indirectamente.

**PARÁGRAFO.** Los tratamientos de líquidos residuales o de aguas de desecho industrial, se ajustarán a normas estrictas y específicas para el contaminante o grupo de contaminantes (factor de contaminación) que para el efecto determine la autoridad competente.

**Artículo 107 Contaminación y degradación por sólidos en el suelo.** Se considera contaminación-degradación del suelo por sólidos, la deposición, acumulación o dispersión de materiales sólidos en forma de polvo, arena o partículas de diámetro superior, o sustancias materiales de desecho de grano grueso o mayores.

**Artículo 108** Se consideran materias contaminantes-degradantes del suelo todos aquellos efluentes industriales sólidos o líquidos que destruyan los seres vivos del área, los suelos, los

factores paisajísticos que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o malolientes, o que se tornen focos potenciales de infección o infestación.

**Artículo 109** Se considerarán industrias contaminantes degradantes del substrato terrestre:

**109.1** Las que causen destrucción física, violenta o pasiva, sobre los elementos paisajísticos de cualquier área terrestre.

**109.2** Aquellas cuyas actividades induzcan transformaciones destructivas del suelo.

**109.3** Las que induzcan cambios constitucionales en los suelos a causa de la actividad de sus efluentes sólidos o líquidos.

**109.4** Las que depositen materiales sólidos en cantidades suficientes para causar deterioro físico, químico, biológico y funcional en los suelos de las áreas escogidas como vertederos y que tengan usos y destinaciones diferentes a esta actividad

**Artículo 110** Se consideran industrias degradantes del suelo todas aquellas industrias que depositen materias primarias sólidas en cantidades suficientes para crear condiciones antibióticas e insalubres y que puedan influir notoriamente en la sanidad de las áreas adyacentes. Tales como: Vertederos de mataderos, curtiembres, granjas agropecuarias, plazas de mercado, etc.

**Artículo 111** Se reconocen como industrias degradantes del suelo Todas aquellas actividades que viertan sobre los suelos, líquidos malolientes, venenosos, tóxicos o que actúen como catalizadores y agentes de transformación de las condiciones edáficas,

**Artículo 112** Se ubican como industrias degradantes del suelo Todas aquellas actividades que viertan en subterráneos o pozos sustancias calificadas como altamente tóxicas, sin la protección técnica adecuada para impedir la infiltración de dichas sustancias y por consiguiente la contaminación de las aguas subterráneas, sin consideración a si tales sustancias son sólidas líquidas, gaseosas o radioactivas.

**Artículo 113** Toda actividad degradante-contaminante del suelo por cualquiera de las causas anotadas en el artículo anterior deberá someter sus efluentes sólidos o líquidos a tratamientos específicos que impidan el impacto ambiental que estos puedan causar en las áreas terrestres dedicadas a vertederos.

**Artículo 114** Los desechos sólidos, susceptibles de causar contaminación-degradación deberán ser clasificados, separados y tratados antes de proceder a arrojarlos en vertederos públicos o privados.

**Artículo 115** La clasificación de los desechos se efectuará sobre la calidad, naturaleza y tipo de impacto ambiental que puedan causar y para el efecto se utilizará la siguiente clasificación u otra cualquiera establecida por un organismo competente.

115.1 Sólidos metálicos ferrosos.

115.2 Sólidos metálicos no ferrosos.

115.3 Sólidos silícicos, cerámicos y desechos de la construcción.

115.4 Sólidos, biodegradables primarios.

115.5 Sólidos, biodegradables secundarios diferentes a los ya enunciados.

115.6 Sólidos tóxicos o venenosos.

- 115.7      Líquidos biodegradables primarios o secundarios.
- 115.8      Aceites y grasas minerales.
- 115.9      Líquidos tóxicos.
- 115.10     Sólidos pulverizados no tóxicos.
- 115.11     Sólidos pulverizados tóxicos o venenosos.
- 115.12     Materias fecales y orgánicas en descomposición o en proceso de ésta de origen animal, vegetal o humano.
- 115.13     Sustancias radiactivas de cualquier clase.

**Artículo 116** Los contaminantes degradantes sólidos biodegradables primarios (de origen agrícola) no podrán ser vertidos en zonas sujetas a inundación, ni sobre riberas de cursos fluviales, salvo permiso especial concedido por los organismos gubernamentales competentes y solo en el caso de que se haya demostrado la inocuidad de tales sustancias para el ecosistema acuático.

**Artículo 117** Los contaminantes degradantes sólidos secundarios de cualquier tipo no podrán ser vertidos por las fábricas o industrias que los produzcan, en las áreas que éstas destinen como vertederos, sin un estudio previo del tipo de impacto ambiental que dichos efluentes puedan ocasionar en las áreas circunvecinas especialmente si éstas están, habitadas.

**Artículo 118** Ninguna sustancia contaminante-degradante sólida secundaria de alta, mediana o baja toxicidad o de concentración suficiente para tornarla tóxica podrá ser vertida sin previo permiso de la autoridad ambiental:

- 118.1      A cielo descubierto.
- 118.2      En cursos fluviales, en sus cercanías o en zonas sujetas a inundación.
- 118.3      En pozos subterráneos en zonas de infiltración, sin la correspondiente envoltura de protección.
- 118.4      En excavaciones efectuadas en zonas de uso agrícola.
- 118.5      En áreas de destinación especial o sus cercanías.
- 118.6      En vertederos de uso público o municipal.

**Artículo 119** Las actividades declaradas contaminantes degradantes por los desechos sólidos que evacuan, deberán informar a la autoridad competente:

Donde se arrojan los desperdicios sólidos.

- 119.1      Periodicidad de la evacuación.
- 119.2      Cantidad de desechos.
- 119.3      Clases de desechos.
- 119.4      Cualidades particulares de algunos de ellos.

**Artículo 120** Toda actividad que produzca contaminación, degradación por sólidos biodegradables primarios, deberá aplicar técnicas especiales para su evacuación y ubicación tales como:

- 120.1      La combustión limpia rápida.

- 120.2 El secado y trituración.
- 120.3 La compostación.
- 120.4 La compactación.
- 120.5 El relleno sanitario.
- 120.6 La reciclación de los desechos.

**Artículo 121** Las materias sólidas biodegradables primarias que no están sometidas a ninguno de los tratamientos considerados en el artículo anterior, no podrán ser ubicadas cerca de concentraciones humanas de ningún tipo.

**Artículo 122** El relleno sanitario no se permitirá en áreas sujetas a infiltración que alimenten fuentes de agua de uso actual o potencial humano o animal.

**Artículo 123** Las especificaciones sobre los efluentes sólidos, su naturaleza y el tipo de impacto ambiental que causen en las zonas rurales, urbanas y suburbanas serán determinadas para cada área y para cada tipo de industria o conjunto homogéneo de industrias por parte de la autoridad ambiental respectiva.

**Artículo 124** En toda área de contaminación-degradación por sólidos y su posible área de influencia, que en el momento de entrar en vigencia este Acuerdo, adolezca de un grave estado de contaminación-degradación, deberán adoptarse medidas o controles que impidan que la degradación alcance otras zonas aledañas e induzca allí deterioros similares. El proceso de restauración se acometerá dentro de un plazo no superior a seis (6) meses, contados a partir de la fecha de vigencia del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO. Estos controles se indicarán en cada caso con especificaciones para el área, tales como, barreras naturales o artificiales, en altura o profundidad, tales como setos vivos, taludes, barreras de concreto de piedra o metálicas, zanjas, fosos o vallados.

**Artículo 125** Toda actividad degradante por sólidos deberá definir el área en donde se van a arrojar los sólidos efluentes provenientes de sus actividades industriales, previa autorización de la autoridad ambiental competente.

**Artículo 126** Toda zona dispuesta para servir de vertedero de efluentes sólidos, deberá tener las siguientes especificaciones especiales:

- 126.1 Que el impacto ambiental que se ocasione en la zona sea el menor posible.
- 126.2 Que el área escogida posea las suficientes defensas naturales o artificiales
- 126.3 Que las barreras sean suficientemente seguras como para impedir la dispersión de los sólidos contaminantes por medio de personas, animales, vientos, etc.

**Artículo 127 Contaminación térmica.** Se entenderá por actividades contaminantes térmicas todas aquéllas, que, debido a sus procesos industriales, utilicen en forma directa o indirecta, pero de modo constante, fluidos naturales (agua y aire) para enfriar sus instalaciones y que una vez utilizados los devuelvan al medio ambiente a temperaturas absolutas superiores en un 10% a la del medio ambiente, en cantidades tales que generen un área de influencia que afecte las condiciones ambientales de su entorno. Considerase como tales las termoeléctricas, industrias galvánicas, incineradoras, cocciones por vapor, motores de combustión interna, calderas, etc.

**Artículo 128** Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

**Artículo 129** Toda industria que vierta en el medio ambiente cantidades residuales de calor, directa o indirectamente, deberá dotarse de los elementos técnicos o naturales que eliminen la contaminación térmica, por difusión del calor, de una manera inocua en las áreas de influencia.

**Artículo 130** Los fluidos naturales de enfriamiento no podrán ser devueltos a los ambientes sin un tratamiento previo que difunda el calor concentrado hasta una temperatura máxima 5% superior a la media ambiental, computada con base en el cero absoluto (-273°C).

**Artículo 131 Contaminación acústica.** Se consideran industrias productoras de contaminación acústica todas aquellas cuyas actividades produzcan ruidos y sonidos molestos o peligrosos para las personas o animales que participen en sus actividades, o que se encuentren cerca del foco de emisión y dentro del área de su influencia.

**Artículo 132** Se denominará contaminación acústica el exceso de ruidos y sonidos molestos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

**Artículo 133** El exceso de ruidos se medirá en unidades físicas (decibeles)

PARÁGRAFO 2. El exceso de ruido se considerará de acuerdo a las siguientes variables:

- a) Intensidad.
- b) Frecuencia.
- c) Volumen.
- d) Duración.
- e) Intermitencia.
- f) Variabilidad.
- g) Tiempo de exposición de los sujetos al ruido.

**Artículo 134** Se considerará que un área adolece de contaminación acústica, cuando el nivel del ruido produzca o pueda producir alguna o algunas de las siguientes manifestaciones:

- 134.1 Enmascaramiento de la palabra.
- 134.2 Enmascaramiento del sonido.
- 134.3 Interferencia.
- 134.4 Sordera benigna, crónica, parcial o momentánea.
- 134.5 Sordera aguda, crónica, parcial o momentánea.
- 134.6 Manifestaciones fisiológicas de desequilibrio, crónicas, parciales o momentáneas.
- 134.7 Manifestaciones de desorden psíquico que se traduzcan en desarreglos emocionales, perceptivos, etc.
- 134.8 Cuando se reduzca la efectividad intelectual.

**Artículo 135** Toda actividad causante de contaminación acústica, deberá dotarse de elementos absorbentes o eliminadores del ruido, naturales o artificiales, que obtengan la reducción del mismo en su origen o que impidan que salga al exterior y que actúen especialmente sobre la intensidad.

**Artículo 136** Toda actividad declarada contaminante, deberá ajustarse al cumplimiento de las disposiciones ambientales y sanitarias vigentes.

**Artículo 137** Para la ubicación de las actividades poluentes se tendrá en cuenta:

Grado de impacto ambiental.  
Localización urbana o rural.

**Artículo 138** Las actividades que emitan efluentes contaminantes materiales o energéticos actual o potencialmente contaminantes del medio aéreo, se ajustarán a las normas y disposiciones generales vigentes.

**Artículo 139** Toda actividad industrial contaminante o contaminante-degradante que incurriere en la violación de uno o varios de la totalidad de las normas que sobre usos industriales se estipulan, para casos generales o particulares, será sancionada de acuerdo a su gravedad, el tipo de omisión y la reincidencia. La Administración Municipal en coordinación con la autoridad ambiental reglamentará lo pertinente.

**Artículo 140 Sección 4. SECTOR MINERO** Criterios relativos a las actividades extractivas: Toda actividad extractiva deberá cumplir con Estudio de Impacto Ambiental vinculado a un plan de restauración del espacio afectado por la actividad.

**Artículo 141** Las explotaciones mineras que se encuentren en actividad darán cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Código de Minas y Energía y Ley 99 de 1993 y las disposiciones dictadas por la Autoridad Ambiental y las normas establecidas por la autoridad municipal.

**Artículo 142** Facultase a la Administración Municipal para que controle un estudio de factibilidad social económica y ambiental que determine la creación de un Distrito Minero en el Municipio de Soacha durante los primeros doce (12) meses de vigencia del presente Acuerdo.

PARAGRAFO: El Distrito Minero que llegue a crearse según el presente Artículo solo se podrá delimitar y entrará en vigencia mediante Acuerdo Municipal que así lo disponga.

**Artículo 143** Créase el Sistema de restauración, recuperación y rehabilitación morfológica en el municipio de Soacha, para lo cual se autoriza al Alcalde para que en un término de un año lo reglamente.

**Artículo 144** Una vez creado el Distrito Minero de Soacha en asocio con la Autoridad Ambiental deberán constituir una Fiducia Ambiental, en donde podrán participar el Ministerio de Minas y Energía, Ministerio del Medio Ambiente, y MINERCOL, cuya finalidad es la de cubrir los pasivos ambientales del sector minero extractivo y los requerimientos ambientales que la actividad demande.

PARÁGRAFO. Se autoriza al Alcalde Municipal para que en un término de un (1) año reglamente la Fiducia Ambiental, a partir de la creación del Distrito Minero.

## **CAPÍTULO V**

### **PROGRAMAS Y PROYECTOS DE TIPO GENERAL PARA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SOACHA**

**Artículo 145 Sección 1. PROGRAMAS Y PROYECTOS AMBIENTALES.** El Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha adopta como programas y proyectos ambientales los consignados en el Documento técnico de Soporte, Numeral II formulación subsistema Físico Biótico Numeral 8 programas y proyectos del 8.1 al 8.1.4.

**Artículo 146** En el corto plazo se implementarán los siguientes proyectos ambientales:

En el primer año de vigencia del POT se desarrollarán los proyectos referentes a:

146.1 Reglamentación del Sistema de restauración, recuperación y rehabilitación morfológica.

146.2 El estudio de factibilidad socio económica para la creación del Distrito Minero y la constitución de la Fiducia ambiental.

146.3 El estudio de zonificación geotécnica y de riesgos y amenazas del municipio de Soacha

146.4 La creación del Distrito Minero.

146.5 Plan Parcial de la Industria en el municipio para la organización del Parque de Actividad Económica.

146.6 El establecimiento de los cinturones verdes.

146.7 Iniciación programas de reforestación

**Artículo 147 Sección 2. PROYECTOS POLITICO ADMINISTRATIVOS.** El Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha adopta como Proyectos político administrativos los consignados en el Documento Técnico De Soporte, capítulo III.

**Artículo 148** En el corto plazo se implementarán los siguientes proyectos:

148.1 Sistema De Información Para La Veeduría Ciudadana

148.2 Desarrollo De La Participación Comunitaria Y La Organización Social

148.3 Reforma Administrativa

148.4 Implementación De Los Procedimientos Para La Ejecución Y Seguimiento Del b  
POT

148.5 Tributación Por El Uso Del Espacio Y El Suelo Del Municipio Para La Prestación  
De Servicios Públicos.

148.6 Acuerdo general de plusvalía

**Artículo 149 Sección 3. PROGRAMAS Y PROYECTOS ECONOMICOS.** Los programas y proyectos económicos adoptados por el POT corresponden a los enunciados en el Documento Técnico de Soporte, capítulo IV, en toda su extensión adicionando el programa educación en la implementación y puesta en marcha de un Campus Universitario que desarrolle la Educación Superior en el Municipio.

**Artículo 150** El proyecto del Censo Minero será ejecutado por el Ministerio del Medio Ambiente, y en él participarán activamente la Administración Municipal y la CAR.

**Artículo 151 Sección 4. PROGRAMAS Y PROYECTOS SOCIALES.** Se aplicarán los programas y proyectos enunciados en el Documento Técnico de Soporte Capítulo IV

**Artículo 152** Los programas y proyectos sociales se reflejarán en la construcción de las UNIDS (Unidades Integrales de Desarrollo Social), donde tendrán cabida las actividades, programas y

proyectos sociales que redunden en el bienestar social de la comunidad soachuna, estas unidades serán reglamentadas en el Título II de este Acuerdo.

**Artículo 153 Sección 5 PATRIMONIO.** Los programas, proyectos y disposiciones sobre el patrimonio municipal corresponden a lo expresado en el Documento Técnico de Soporte, Subsistema Espacial Funcional Capítulo V.

PARAGRAFO: Los Macroproyectos Ciudad Terreros, Potrero Grande, La Huertas, Las Vegas, Buenos Aires, El Vínculo Maipore, Santa Ana, y la Chucua solo se podrán desarrollar a partir del 2004, una vez se consolide el 80% del desarrollo urbano existente.

## **CAPÍTULO VI**

### **ZONAS ESPECIALES**

**Artículo 154** El POT adopta como zonas especiales los Parques de Actividad Económica y la Zona Múltiple Especial de acuerdo al documento técnico de ajuste.

**Artículo 155 PARQUES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA** Se reglamentan los Parques de Actividad Económica de acuerdo a lo expresado en el Documento Técnico de ajuste.

**Esta política se acoge a la propuesta en la “Política Nacional de Producción más Limpia” que está encaminada a “prevenir y minimizar eficientemente los impactos y los riesgos a los seres humanos y al medio ambiente, garantizando la protección ambiental el crecimiento económico, el bienestar social y la competitividad empresarial, a partir de introducir la dimensión ambiental en los sectores productivos, como un desafío de largo plazo”.**

**Se promoverá la elaboración del Plan Parcial del sector industrial que será un instrumento de planificación complementario enmarcado dentro de las consideraciones y lineamientos generales del Ordenamiento Territorial Municipal, lo cual implica la necesidad de atender todas las concepciones que fundamentan la consolidación de un desarrollo socio - económico equilibrado, de forma que las actividades que en un futuro se realicen en esta área sean coherentes con las acciones estratégicas previamente definidas en el POT.**

**Este Plan Parcial debe comprender el inventario, localización, determinación y delimitación de la industria asentada dentro del territorio municipal de Soacha, con miras a determinar su relación con el entorno en términos ambientales, urbanísticos y de seguridad para los pobladores de sus áreas adyacentes, el cumplimiento de las normas generales de ordenamiento y el papel que debe desempeñar el desarrollo previsto dentro del concepto de zonas homogéneas de actividad económica.**

**El Plan Parcial Industrial deberá desarrollarse en un término de seis (6) meses e iniciar el establecimiento del PARQUE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL MUNICIPIO DE SOACHA. Esta iniciativa, tiene como prioridad el estudio a profundidad de la industria asentada en Cazucá y en general en el área urbana.**

**El concepto de PARQUE, involucra una visión integral, en donde su proceso de intervención, está fundamentado en la construcción de la infraestructura vial y de servicios públicos, obras ambientales para mitigar los impactos a los recursos agua, suelo y aire, y el desarrollo de proyectos arquitectónicos con unidad de criterio**

**PARÁGRAFO 1:** Localización: Los Parques de Actividad Económica estarán localizados en el área municipal de acuerdo al Mapa de Zonificación de usos del suelo. (Mapa No. 2)

**PARÁGRAFO 2:** Se exceptúan de la presentación de Planes Parciales, aquellos usos que en la actualidad se encuentran en trámite de licencia ambiental y/o ya cuentan con ella, y que presentaron el esquema de Plan a discusión del POT y aquellos que por su naturaleza persigue la descontaminación y recuperación de las fuentes superficiales de agua.

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LAS FUNERARIAS Y CEMENTERIOS**

#### **Artículo 156** Definición:

Funeraria es el establecimiento destinado a la prestación de servicios mortuorios o de exequias con o sin preparación de cadáveres.

Es competencia de la Secretaría de Planeación su reglamentación complementaria y la de expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.

#### **Artículo 157** Requisitos:

157.1 Las funerarias deben estar provistas de una sala de recepción y un salón interno de exhibición de cajas mortuorias; en ningún caso estas quedarán a la vista del público.

157.2 Las funerarias con preparación de cadáveres deben tener ventilación en forma natural o mecánica, aprobada por las autoridades sanitarias.

157.3 Las funerarias no podrán construirse pegadas a las edificaciones vecinas, en todo caso deberán contar con un retiro de tres metros como mínimo para edificaciones de un piso, y por cada piso adicional se incrementará en la mitad de la altura.

#### **Artículo 158** Disposiciones para su funcionamiento:

La obtención de la licencia de funcionamiento y demás procedimientos relativos a esta, se registrá por lo dispuesto en el Código de Policía y se tramitará ante la Secretaría de Gobierno y demás entidades competentes.

#### **Artículo 159** Definición:

Se entiende por servicio de Salas de Velación el establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos.

Es competencia de la Secretaría de Planeación expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.

#### **Artículo 160** Localización:

160.1 Los servicios de las salas de velación podrán ubicarse como uso restringido en la Zona de Actividad múltiple, y únicamente sobre vías V-1, V-2 y V-3 del plan vial del POT 2000.

160.2 También será uso restringido, pero podrán admitirse: Salas de velación como servicio anexo a un templo, cementerio o jardín cementerio siempre y cuando haga parte integral del complejo de servicios religiosos del mismo y cumpla con todos los demás requisitos.

PARÁGRAFO 1º: Por ser uso restringido, La Secretaría de Planeación hará un análisis de cada caso, y podrá hacer exigencias adicionales a las que se establecen en esta sección.

PARÁGRAFO 2º: Cuando la localización de servicio, genere quejas de vecinos debidamente comprobadas, La Secretaría de Planeación estudiará el caso y podrá hacer exigencias adicionales a las cuales deberán acogerse como requisito previo para tramitar la renovación de la licencia de funcionamiento.

Otros requisitos para la localización:

- a. Distancia mínima de quinientos metros (500 M) a clínicas, hospitales, centros de salud y educación. En ningún caso se permitirá el servicio de salas de velación, sobre la misma cuadra en que este ubicada una de estas instituciones.
- b. Salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a apartamentos, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas diferentes a las del servicio.
- c. Los accesos no podrán ubicarse dando frente a complejos viales de la ciudad tales como gloriets, pasos a desnivel, ni directamente sobre vías arterias. La ubicación con respecto a la parte vial será de estudio específico por parte de la Secretaría de Planeación que podrá exigir requisitos adicionales como vías de servicio y bahías, para evitar conflictos viales.
- d. No colindar con propiedades destinadas al uso residencial ni estar situadas en edificios de apartamentos. La colindancia con las propiedades anunciadas anteriormente será estudio específico por parte de la Secretaría de Planeación en los casos en que hacia el costado colindante se localicen actividades complementarias al servicio en áreas construidas para locales, parqueaderos, etc., en un frente menor de veinte metros (20 M), para permitir un aislamiento entre el servicio de las salas y la propiedad con uso residencial.
- e. No se admitirá la ubicación de una sala de velación a una distancia menor de cien metros (100 M) con relación a otra ya en funcionamiento.

PARÁGRAFO: No podrán ubicarse a menos de cien metros (100m) de anfiteatros, centros médicos, hospitalarios o asistenciales, ni en pasajes o centros comerciales, zona de circulación privada ni en pasajes públicos peatonales.

PARÁGRAFO No se permitirá el uso del espacio público para el parqueo de vehículos así sea de manera temporal. Estos establecimientos por obligación deberán contar con el espacio suficiente dentro de su propiedad para tales fines

**Artículo 161** Requisitos para las construcciones. Las construcciones destinadas a salas de velación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

161.1 Área mínima construida de cien metros cuadrados (100 M2) por cada sala de velación la cual debe distribuirse en los siguientes espacios: zona común, zona familiar (para ubicación del féretro), cuarto de descanso privado con baño que tenga un área, mínima de quince metros cuadrados (15 M2).

161.2 Debe estar provista de servicios sanitarios independientes para damas y caballeros, en proporción suficiente al número de salas, con mínimo de dos (2) unidades completas para damas y una (1) para caballeros por cada sala. En caso de disponerse en un sitio unificado para todas las salas deberá mantenerse la misma relación.

161.3 En el caso que se plantee un acceso común para dos (2) o más salas de velación se deberá disponer de zonas de circulación de tres metros (3 M) de ancho o más dependiendo del número de estas, y las circulaciones deberán tener iluminación y ventilación directa de patios o del exterior. Esta circulación se incrementará a razón de cincuenta centímetros (50 cm) por cada sala adicional a las dos (2) primeras.

161.4 Debe cumplir los requisitos mínimos sobre iluminación, ventilación, patios, retiros, etc. La iluminación y ventilación de los espacios correspondientes a las salas debe ser directa de patios, vacíos o al exterior.

161.5 Deben estar provistas de las dotaciones higiénicas mínimas para la preparación y consumo de alimentos ligeros o bebidas no alcohólicas.

161.6 Disponer de oficina de administración y botiquín para primeros auxilios.

161.7 Disponer de un parqueadero integrado a la edificación con un mínimo de veinte (20) celdas de parqueo por cada sala de velación y una ( 1 ) celda de parqueo por cada carro mortuario.. El parqueadero deberá tener entrada directa al interior de la edificación para permitir el desplazamiento con el féretro por un acceso diferente al principal.

161.8 Cuando se trate de servicios de salas de velación anexo al templo que está ubicado en zona residencial, el número de parqueaderos dependerá del sector donde se ubique. Si el templo tiene solución de parqueaderos, estos se contabilizan para efectos de la aplicación de la exigencia. Si el templo está ubicado en zona comercial deberá cumplir con los parqueaderos establecidos en el numeral 7.

161.9 Cuando el Servicio de salas de velación se preste anexo al cementerio o jardín cementerio existentes, la determinación del número de parqueaderos por cada sala dependerá de las soluciones de parqueaderos existentes en el complejo, la utilización de estos para los otros servicios, la localización del establecimiento, la conformación del sector, y demás variables según el caso. Serán determinadas por la Secretaría de Planeación con base en los anteriores parámetros. Los cementerios o jardines cementerios que se proyecten a partir de la fecha y que tengan este servicio, deberán cumplir con los parqueaderos que se establecen en el numeral 7.

**Artículo 162** Disposiciones para su funcionamiento. La obtención de la licencia de funcionamiento de demás procedimientos relativos a esta, se regirá por lo dispuesto en el Código de Policía se tramitarán ante la Secretaría de Gobierno Municipal y las otras entidades competentes.

## CEMENTERIOS CON BÓVEDAS Y JARDINES-CEMENTERIOS

**Artículo 163** Criterios para su localización. La Secretaría de Planeación hará estudios técnicos necesarios para la localización y construcción de cualquier tipo de cementerios, previa autorización del Concejo Municipal.

Previamente a ello deberán analizarse las siguientes circunstancias:

163.1 La localización será en todo caso en el área definida como rural ,sobre suelos clasificados como de uso institucional tipo 3.

163.2 Control previo que garantice la ubicación del cementerio en el sitio sin riesgos de carácter sanitario para la salud o el bienestar de la comunidad.

163.3 La localización del Cementerio con relación a la dirección dominante de los vientos.

163.4 La no interferencia de la ubicación del proyecto con aguas de uso doméstico o aún subterráneas que provengan o circulen a través del subsuelo del cementerio, causando contaminación a los emplazamientos circundantes.

163.5 La eventual interferencia con los planes de servicio públicos.

163.6 La destinación de los terrenos a usos de mayor interés social, previstos en los planes de desarrollo municipal.

163.7 La interferencia de proyectos viales y sus desarrollos.

163.8 Que la localización de los cementerios en cuanto hace relación a las condiciones generales del terreno; nivel freático, condiciones geológicas, posibilidad de inundaciones, saneamiento previo, evacuación de residuos, factibilidad de servicios públicos complementarios, factibilidad de comunicaciones terrestres, concuerde con las normas establecidas en la presente reglamentación.

163.9 El diseño de accesos y salidas que originen conflicto con el tránsito vehicular en autopistas y vías arterias, en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos que los accesos se proyecten por vías de circulación rápida o de rutas del transporte público, deberán disponer de una vía de servicio para evitar conflictos viales.

163.10 La saturación de la zona en cuanto al servicio de cementerios.

163.11 El Ministerio de Salud deberá fijar las circunstancias en que se declara saturado un cementerio o si deberá ser erradicado por no llenar las condiciones sanitarias requeridas.

PARÁGRAFO: Para la obtención de la licencia definitiva de construcción, deberá adjuntarse a los planos y demás documentos necesarios, el reglamento de funcionamiento del cementerio.

**Artículo 164** Normas de urbanización y construcción para jardines-cementerios. Los jardines-cementerios tendrán un área mínima global de diez ( 10 ) hectáreas. Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios, serán los siguientes:

Cuarenta por ciento (40 %) para cementerios de diez (10 ) a veinticinco (25) hectáreas.

Cuarenta y cinco por ciento (45 %) para cementerios de veinticinco (25) a cincuenta (50) hectáreas.

El porcentaje restante, según el caso, constituye área libre la cual puede destinarse a vías interiores, retiros, zonas verdes, y parqueaderos así:

164.1 Vías interiores: Tendrán como mínimo una calzada de siete ( 7 ) metros de ancho y dos andenes a ambos costados mínimo de 2,50 mts cada uno.

Sobre vías V-1, V-2 y V-3, se deberá prever sobre el frente de estos proyectos una vía paralela mínimo de 10,50 mts de calzada y andenes de 3,50 mts.

164.2 Retiros: Serán de un ancho mínimo de quince (15) metros, en todo el perímetro, y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. Podrán exigirse retiros mayores o vías perimetrales, cuando otros usos no compatibles o las previsiones viales o de servicios, los hicieren necesario.

El antejardín será de tres ( 3 ) metros en ambos costados de las vías interiores.

164.3 Parqueaderos: se dispondrá de un área de aparcamiento con capacidad para un mínimo de cien (100) vehículos. Podrán exigirse áreas mayores por razón del sistema vial, las condiciones del tránsito vehicular o el volumen de servicios.

164.4 Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de tres ( 3 ) metros y un zócalo en muro de sobrecimiento. Por tanto, no se permitirán cerramientos en mampostería.

164.5 Colectores: Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado.

164.6 Profundidad de la fosa: Mínima un metro (1 M) para el caso de fosas sencillas y de dos metros (2 M) cuando sean dobles.

164.7 El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial.

PARÁGRAFO 1: Las edificaciones que se destinen a administración incluirán, además de los servicios esenciales a su función, los siguientes:; puesto de primeros auxilios, depósitos de maquinaria, materiales y herramientas, compactadores e incineradores de desechos, y unidades sanitarias independientes, tanto para el público como para los empleados.

PARÁGRAFO 2: No se permite el estacionamiento de vehículos sobre las vías o espacios públicos. Cada proyecto deberá prever el espacio suficiente para albergar el promedio de vehículos que usan el Cementerio.

PARÁGRAFO 3: Este tipo de uso se localizará sobre suelo rural únicamente.

**Artículo 165** Hornos crematorios. Los cementerios y jardines-cementerios, admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, y deberán cumplir las normas vigentes. A la CAR le corresponde realizar el control sobre este tipo de actividad, y velar por el cumplimiento de las normas establecidas. No se permite su localización dentro del área urbana, ni de expansión urbana.

**Artículo 166** Normas De urbanización y construcción para cementerios con bóvedas. La construcción de cementerios de tipo tradicional, se sujetará a las siguientes condiciones:

166.1 Área del terreno: mínima de diez (10 ) y máxima de cincuenta (50 ) hectáreas.

166.2 Área de ocupación: hasta el treinta por ciento (30 %) del área total. En ella se proyectarán las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios. El área libre restante se destinará a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos y retiros.

166.3 Retiros: De quince (15) metros de ancho como mínimo, en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiro. En linderos con zonas residenciales, dicho retiro será de veinte (20) metros como mínimo, requisito que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.

166.4 Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y zócalo en muro de sobrecimiento.

Los muros posteriores y laterales de las edificaciones para bóvedas, recibirán tratamiento con acabados de fachada.

166.5 Circulaciones: Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de tres (3) metros de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia las áreas libres.

166.6 Alturas: Las edificaciones para bóvedas tendrán una altura máxima de cuatro (4) pisos. En el caso de proyectarse diferentes niveles, la relación entre ellos deberá resolverse con rampas de pendiente máxima del diez por ciento (10 %) construidas en piso duro y antideslizante.

166.7 Patios: Tendrán una dimensión mínima de diez (10) metros, por cada lado.

166.8 Especificaciones de las bóvedas: Los muros y separaciones serán de material macizo; el muro posterior tendrá un espesor mínimo de 0.20 metros, y en el caso de ser el que delimita la fachada que da sobre la zona de retiro será doble y con separación mínima entre ellos, de cinco ( 5 ) centímetros. Los pisos y cubiertas serán de concreto e impermeabilizados; el piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el tres por ciento (3 %) y estará provisto de un zócalo de diez (10) centímetros de altura.

El piso correspondiente al primer nivel de bóvedas y a la cubierta de la fila más alta tendrá separación mínima de 0.20 metros, en relación con el piso de la circulación y la cubierta, respectivamente.

**Artículo 167** Basuras. Los cementerios deberán asignar un espacio para la recolección y tratamiento de los residuos que se producen al interior del establecimiento; dichos espacios deberán cumplir con las disposiciones que para tal fin establezca la autoridad ambiental competente.

**Artículo 168** Remodelación, adiciones y reformas. Cuando en los cementerios con bóvedas y en jardines-cementerios se proyecten remodelaciones, adiciones o reformas, éstas deberán ceñirse a las condiciones estipuladas en los artículos anteriores.

## TÍTULO II

### COMPONENTE URBANO

## CAPITULO I

### POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO PARA ELSUELO URBANO.

**Artículo 169** Se constituyen como políticas para el desarrollo urbano en el corto y en el mediano plazo las siguientes:

- POLÍTICA AMBIENTAL

Iniciar con prontitud la recuperación de las áreas degradadas en el perímetro urbano, al tiempo que se implantan medidas para reducir la contaminación del suelo y las fuentes hídricas y el aire. Realizar las gestiones pertinentes para que en el corto plazo Soacha cuente con una oficina de medio ambiente idónea, para lo cual se autoriza al ejecutivo para que presente el Proyecto respectivo apoyada mediante convenio interadministrativo con La CAR.

#### - POLÍTICA VIAL MUNICIPAL

Para el corto plazo construir, mantener y consolidar la malla vial local; en el mediano plazo la garantizar la consolidación de la integración vial regional como elemento estructurador del suelo urbano municipal.

#### - POLÍTICA DE VIVIENDA

Identificar la demanda caracterizada de Vivienda Nueva, al igual que la de mejoramiento integral; Iniciar en el corto plazo procesos de vivienda nueva y mejoramiento integral, que mitiguen en parte el alto déficit de VIS que hoy presenta el municipio, en condiciones de dignidad, accesibilidad y salubridad; Iniciar los procesos de reubicación en el corto plazo de aquella vivienda que de acuerdo al estudio de riesgos que adelantará la Administración Municipal en coordinación con INGEOMINAS y La CAR, se identifique como de riesgo no mitigable. Estructurar y fortalecer el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio, con la finalidad de que sea capaz de atender las demandas de este reto que plantea el presente POT., dirigido exclusivamente a atender la demanda al presente año y la que se da por crecimiento vegetativo. El municipio en convenio con el INURBE, garantizarán la estructuración de un modelo de subsidios dirigido con prioridad a aquellas familias que cuentan con un salario mínimo mensual o menos, para los cuales es imposible generar ahorro y que carecen de los soportes legales para acceder a crédito.

Generar los espacios de trabajo, mediante alianzas estratégicas del sector privado, con miras a estimular el desarrollo de vivienda nueva de estratos 3 hacia arriba, que posibilite ofertar mejores espacios, atraer capacidad de pago y generar ahorro que permita el cruce de subsidios dirigidos a los servicios públicos, al interior del municipio.

#### - POLÍTICA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Lograr que dentro del plazo definido para el presente POT, se consolide la totalidad de la infraestructura de servicios públicos (acueducto y alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, recolección de basuras y gas natural), no solo para atender eficientemente la demanda actual y su correspondiente crecimiento vegetativo, sino que permita el asentamiento de usos con excelente capacidad de pago, que garanticen al interior del municipio el cruce de subsidios.

#### - POLÍTICA DE EQUIPAMIENTOS

Adelantar procesos que permitan buscar la equidad en cuanto a cantidad, localización y servicios, que prestarán estos macroproyectos, propendiendo la satisfacción de las necesidades de la población mediante la creación de núcleos integrados en cuatro diferentes zonas de la ciudad, que buscan hacer justicia con el déficit de equipamiento que presenta el municipio hoy día, al igual que consolidar cuatro distritos sociales como sitio de encuentro de la comunidad, en la búsqueda de la reconstrucción del tejido social, la preservación de la idiosincrasia, y patrones culturales Soachunos, contando con la vinculación directa de la comunidad y el sector privado

#### - POLÍTICA DE ESPACIO PÚBLICO

Recuperar el espacio público perdido en la ciudad para permitir procesos de integración comunitaria y desarrollo de actividades cotidianas en concordancia con el respeto por el peatón. Igualmente buscar equilibrar la oferta de este, para elevar condiciones de calidad de vida.

- POLÍTICA DE TRANSPORTE PUBLICO

Concertar con el Distrito Capital la extensión de la línea sur de Transmilenio, con la finalidad de que pueda llegar hasta la autopista sur a la altura de CONALVIDRIOS. Posibilitar con esta medida que el municipio solucione su movilidad al interior y frente a la región. Promover la organización y modernización del actual sistema, para adecuarlo como líneas alimentadoras del sistema de transporte masivo del Distrito denominado TRANSMILENIO.

- POLÍTICA EDUCATIVO ENFOCADO HACIA LA EDUCACIÓN SUPERIOR

Implementar el desarrollo y construcción de un Campus Universitario que posibilite a la población acceder a programas de Educación Superior a bajo costo pero en las mejores condiciones ambientales. Autorizar al ejecutivo para que inicie negociación con los propietarios del inmueble donde funcionó la empresa 3M de Colombia, de igual manera cuando se reubique la Industria Militar de Indumil esos terrenos tendrán el mismo fin.

- POLÍTICA DE SALIBRIDAD PUBLICA

Procurar el mayor cubrimiento utilizando los equipamientos actuales como la E.S.E, El Sisbén, El Hospital Municipal, Departamental y Regional y demás entes de salud.

- POLÍTICA DE RECREACIÓN MASIVA

Facilitar a la población espacios verdes para mediante respeto al entorno permitir la recreación activa o pasiva de los ciudadanos en procurar de mejorar su calidad de vida como adelantar el proceso que permita la negociación del predio o predios adyacentes del cerro el Cocli para el Parque Recreacional y Deportivo del Municipio, área mínima 50 hectáreas hacer realidad el proyecto del Parque Deportivo y Recreacional de Potrero Grande, lo mismo adelantar acciones legales que permitan la recuperación del Terreno denominado Campo de los Locos.

## CAPITULO II

### CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO URBANO

#### **Artículo 170 Determinación de Áreas Morfológicas Homogéneas.**

La determinación de las áreas morfológicas homogéneas se entenderá de acuerdo al Plano de Usos del Suelo. (Plano No. 7)

La clasificación de áreas homogéneas físicas, será la que se determine por la Subdirección de Catastro del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, dentro del proceso de formación catastral. Se autoriza al Alcalde Municipal para que en el término de seis (6) meses, contados a partir de la promulgación del POT realice las gestiones pertinentes con el IGAC.

**170.1 Área de Actividad Residencial:** Son aquellas áreas cuyas construcciones están destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad. Se clasifica en

densidad baja, media, alta y especial vivienda de interés social, a desarrollarse en unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar de acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla esta actividad.

**170.2 Área de Actividad Comercial:** Son aquellas áreas y principalmente corredores destinados al intercambio de bienes y servicios, se identifican tres clases de usos comerciales: Comercio de cobertura local o Clase I, comercio de cobertura zonal o Clase II y comercio de cobertura metropolitana o Clase III

El comercio de cobertura local corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de residentes de un sector. Deben ser establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico.

**El comercio de cobertura zonal corresponde a aquellos usos comerciales de intercambio de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana. Generalmente son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanístico.**

**El comercio de cobertura metropolitana corresponde a aquellos usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad mediante la oferta concentrada de gran variedad de bienes, estos pueden darse por medio de la agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunales, tales como los centros comerciales o empresariales; igualmente corresponden a esta clase aquellos establecimientos con oferta diversificada de bienes. Por sus características físicas y funcionales se considera un tipo de comercio de alto impacto urbanístico, que requiere soluciones particulares para cada caso en el cual se proponga su desarrollo.**

**170.3 Área de Actividad Industrial:** Son aquellas áreas destinadas a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que cuenten con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria. Se divide en tres clases de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que generan.

La clase I es aquella que es considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

La clase II es aquella que es compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

La clase III, es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico. Requieren para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores, residuos sólidos o semisólidos o efluentes líquidos; y los sistemas necesarios para el manejo de los subproductos o residuos de los mismos equipos de control de la contaminación, así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento especial.

**170.4 Área de Actividad Múltiple:** Son aquellas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyen sectores de atracción de la actividad citadina. Por lo tanto muestran tendencia a la mezcla de usos urbanos y a la intensificación de alguno de ellos, especialmente los comerciales. Como elemento de estructura urbana los áreas de actividad múltiple están conformadas por centros de generación de empleo y prestación de servicios y

ciertos ejes viales que arrancan en esos centros y se prolongan como formas de expansión y desplazamiento de los mismos, durante las distintas épocas de la ciudad.

**170.5 Área de Actividad Institucional:** Son aquellas destinadas a la prestación a diferentes niveles, de servicios sociales, asistenciales y administrativos requeridos por la población. Estos pueden ser de influencia local, zonal, metropolitana, departamental o nacional de acuerdo con el radio de acción.

**170.6 Parques de Actividad Económica:** Son aquellas que responden a nuevas demandas de localización industrial y de generación de nuevas actividades, que exigen la ordenación de espacios donde tengan cabida las industrias y los servicios anexos que estas demandan. Para el caso específico de Soacha, se plantean su localización sobre los ejes viales más importantes (autopista sur, avenida longitudinal de occidente y vía a Mondoñedo, procurando la especialización de estos suelos).

**170.7 Área de Preservación Ambiental:** Constituida por las zonas del municipio con restricciones de uso debido a sus características geográficas, paisajísticas o ambientales. Se coordinará con La CAR, para la reglamentación de las zonas destinadas con exclusividad a la reserva y protección, al igual que a los suelos denominados de manejo integrado.

#### **Artículo 171 PLANES PARCIALES.**

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del POT, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las disposiciones contenidas en las normas urbanísticas generales de este Título y las demás determinadas por este Acuerdo, la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

171.1 La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.

171.2 La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

171.3 Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del Plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

171.4 La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan de Ordenamiento.

171.5 Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.

171.6 La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante La Secretaría de Planeación Municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

PARÁGRAFO: Para la autorización de los Planes Parciales se requiere acuerdo municipal que así lo disponga y una vez transcurridos tres (3) años.

## **Artículo 172 ACCIONES URBANÍSTICAS INTEGRALES**

La ley 388 de 1997 define en su artículo 113: “Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la respectiva entidad municipal, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias” . Las Acciones Urbanas Integrales estarán compuestas por Macroproyectos de Desarrollo, tal cual lo define la ley 388 de 1997 y se desarrollarán con base en las exigencias y los contenidos de sus Decretos Reglamentarios y de conformidad con lo preceptuado en el Presente Acuerdo una vez transcurridos 3 años.

## **Artículo 173 JISHANA FANAIA (PIEZAS URBANAS)**

### **173.1 Definición.**

*Jischana Fanaia* o Territorios de Futuro. Son grandes porciones de territorio urbano y de expansión constituida por predios urbanizables no urbanizados, que tienen características urbanísticas particulares, que permitirán realizar intervenciones de gran escala, posibilitando el mejoramiento en infraestructura vial y de servicios públicos, y ofertando equipamiento que no solo se constituye en auto abastecedor sino que permitirá impactar en su entorno y la región.

### **173.2 Localización**

La localización debe definirse teniendo en cuenta los siguientes criterios:

#### **173.2.1 Sectores periféricos a la trama urbana existente:**

173.2.1.1 sin tejido urbano existente

173.2.1.2 con tejido urbano existente (vecindad) a remodelar o impactar

173.2.1.3 con ordenación a replantear

#### **173.2.2 Grandes áreas con cierto nivel de autonomía en función a su tamaño.**

173.2.2.1 sobre territorio sin ningún desarrollo.

173.2.2.2 sobre territorio a replantear.

### **173.3 Delimitación**

Los Territorios de Futuro, deben estar delimitadas en toda la extensión de su ámbito y hacer clara referencia a su localización dentro de un contexto que las relacione con el resto de la zona o sector donde está inscrita, como con el conjunto de la ciudad.

## **Artículo 174 NORMAS GENERALES PARA LOS PLANES PARCIALES Y/O MACROPROYECTOS.**

174.1 Definición general de usos.

Se establece como uso dominante para el desarrollo de los territorios de futuro el residencial. Sin embargo, es posible establecer la compatibilidad con otros usos en partes o en la totalidad de los territorios de futuro. En ese sentido se establece, para el desarrollo de cada una de las *Jischana Fanaia*, la siguiente jerarquía:

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Usos principales   | Residencial                         |
| Usos compatibles   | Institucional, comercio y servicios |
| Usos restringidos. | Industrial                          |

La coexistencia de usos estará determinada por el carácter de cada *Jischana Fanaia* dentro del conjunto de la ciudad, y acorde con la función que se espera tenga ésta una vez desarrollada.

PARAGRAFO 1: Plan Parcial del Sector Industrial. Si bien es cierto que las Jishana Fanaia o tierras de futuro su mayoría son con prioridad residenciales, pero no por ende se deberá interpretar la norma general aplicable al Plan Parcial Industrial, este contará con una norma básica específica de obligatorio cumplimiento.

PARÁGRAFO 2: Se establece como área mínima desarrollable a través de la figura de Plan Parcial, veinte (20) hectáreas, dirigido con exclusividad a los MACROPROYECTOS a saber: (Terrerros, Potrero Grande, Malachí, Las Vegas, Las Huertas, La Chucua, Buenos Aires, Santa Ana, y El Vínculo Maiporé), que se localizan en zona de tratamiento de desarrollo. Los predios con áreas inferiores a lo dispuesto aquí, no requieren presentación de Plan Parcial. Para proyectos de Planes Parciales localizados en zonas de tratamientos de conservación, consolidación y renovación, se establece un área mínima de una (1) hectárea.

174.2 Normas

El desarrollo del municipio se estructura en torno a estos territorios de futuro, cuya función las convierte en los pilares del POT del municipio. Con el propósito de garantizar un desarrollo equilibrado, se han determinado las siguientes normas que permiten establecer una relación de ocupación del suelo para cada porción de territorio enunciada, y obligar esquemas que den garantías de urbanización en relación, entre el incremento de la proporción de suelo libre / suelo ocupado.

CESIONES AL MUNICIPIO POR CADA TRATAMIENTO DE DESARROLLO

| <i>Uso</i>             | %         |
|------------------------|-----------|
| Zonas verdes y parques | 28        |
| Zonas equipamientos    | 12        |
| <b>TOTAL</b>           | <b>40</b> |

CESIONES AL MUNICIPIO OTROS TRATAMIENTOS

| <i>Uso</i>             | %         |
|------------------------|-----------|
| Zonas verdes y parques | 25        |
| Zonas equipamientos    | 10        |
| <b>TOTAL</b>           | <b>35</b> |

174.3 Reglamentación sobre el desarrollo de la malla vial

- Plan vial cesión gratuita del 7%, del área bruta urbanizable. Negociable el excedente.
- Se desarrollará acorde con el Plan Vial y se ajustará a lo preceptuado por le legislación pertinente vigente.
-

174.4 Densidades

| DENSIDAD NETA TRATAMIENTO DE DESARROLLO |                |                        |                       |
|-----------------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| Tipo de Densidad                        | Altura (pisos) | Densidad Neta Viv / ha | Densidad Especial VIS |
| Baja                                    | 1 a 3          | hasta 100              | MAS EL<br><b>30%</b>  |
| Baja - Media                            | 4 a 5          | 101 a 125              |                       |
| Media                                   | 6 a 7          | 126 a 150              |                       |
| Media - Alta                            | 8 a 10         | 151 a 200              |                       |
| Alta                                    | 11 a 17        | 201 a 250              | NO                    |

PARÁGRAFO 3: Sin excepción todos los proyectos en tratamiento de desarrollo (o sea nuevos proyectos), se sujetarán a la presente normativa. No obstante los particulares a través de la figura del Plan Parcial y/o la Unidad de Actuación Urbanística de que trata la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1507 de 1998, podrán por iniciativa propia presentar sus propuestas a la Secretaría de Planeación para lo de su competencia.

| DENSIDAD NETA OTROS TIPOS DE TRATAMIENTO                |                |                        |                       |
|---------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| TRATAMIENTOS                                            | Altura (pisos) | Densidad Neta Viv / ha | Densidad Especial VIS |
| CONSERVACIÓN<br>RENOVACIÓN<br>URBANA Y<br>CONSOLIDACIÓN | 1 a 3          | hasta 125              | MAS EL<br><b>30%</b>  |
|                                                         | 4 a 5          | 126 a 150              |                       |
|                                                         | 6 a 7          | 151 a 200              |                       |
|                                                         | 8 a 10         | 201 a 250              |                       |
|                                                         | 11 a 17        | 250 a 300              | NO                    |

PARÁGRAFO 4: La densidad especial de que trata el presente artículo establecida en un treinta (30%), solo se accederá por convocatoria pública y/o licitación realizada por La Administración Municipal, con sujeción a lo establecido en la ley 80 de 1993, y solo está dirigido a satisfacer la demanda local de vivienda de interés social y prioritario con base en el estudio de demanda que deberá realizar la Administración Municipal previamente. El Municipio reglamentará lo pertinente para hacer realidad esta figura.

174.5 Alturas

Las alturas permitidas para las edificaciones se determinarán en función del ancho de la vía. Cuando la primera planta de la edificación se destine en su totalidad a equipamiento comunal y estacionamientos, no se contará como piso para el cómputo de pisos permitidos, pero en todo caso no excederá de la altura estipulada para cada caso en particular.

Sin perjuicio de lo anterior en la primera planta se pueden localizar cuartos de maquinas o de mantenimiento, subestaciones eléctricas, tanques de reserva, cuartos de basura o similares, con las debidas previsiones del caso.

En todos los casos se permiten sótanos y semisótano, siempre y cuando se cuente con aprobación por parte de la Empresa de Servicios Públicos que preste el servicio de alcantarillado, y que se garantice contar con la infraestructura necesaria para evitar inundaciones.

| Ancho de Vías / mts | Altura (pisos) |
|---------------------|----------------|
| Hasta 11.99         | 1 a 3          |
| De 12 a 14.99       | 1 a 5          |
| De 15 a 21.99       | 1 a 7          |
| De 22 a 44.99       | 1 a 10         |
| De 45 a 60          | Máximo 17      |

174.6 Antejardines

PARÁGRAFO 5. La profundidad de los antejardines se definirá de acuerdo al ancho de la vía y la altura de la edificación.

PARÁGRAFO 6. Ningún proyecto de vivienda tendrá un relación directa de su línea de paramento con el andén y/o espacio público de circulación, (exceptuase la Vivienda de Interés Social y Prioritario). Todas las edificaciones dedicadas a vivienda deberán contar con una zona verde mínima de tres (3) metros, de carácter de cesión tipo B.. Estas zonas mantendrán el carácter de zona verde y no se permitirá la construcción de placas de piso, ni enlosados etc., su cerramiento en caso de requerirse se hará con un antepecho que no podrá ser mayor de un (1) metro de altura, y cada conjunto, o frente de cuadra en urbanizaciones de lotes con servicios, deberán contar con un diseño unificado que hará parte del reglamento de coopropiedad, y su cuidado será de responsabilidad de cada propietario en el área de su frente.

PARÁGRAFO 7. La Secretaría de Planeación con base en cada caso en particular aprobará o no las propuestas presentadas por los particulares o en su defecto podrá establecer las especificaciones para cada caso en particular.

| Ancho de vía  | Altura (pisos) |     |     |      |          |
|---------------|----------------|-----|-----|------|----------|
|               | 1- 3           | 4-5 | 6-7 | 8-10 | 11 o más |
|               | Antejardín     |     |     |      |          |
| Hasta 11.99   | 3.0            | 3.5 | 4.0 |      |          |
| de 12 a 14.99 | 3.0            | 3.5 | 4.0 | 5.0  |          |
| de 15 a 21.99 | 3.0            | 3.5 | 4.0 | 5.0  |          |
| de 22 a 44.99 | 3.0            | 3.5 | 4.0 | 5.0  | 7.0      |
| 45 a 60       | 3.0            | 3.5 | 4.0 | 5.0  | 7.0      |

174.7 Voladizos  
Se permiten así:

| Ancho de vía (mts) | Voladizos (mts) |
|--------------------|-----------------|
| Hasta 11.99        | 0.60            |
| 12 a 14.99         | 0.80            |
| 15 a 17.99         | 1.00            |
| 18 a 21.99         | 1.50            |
| 22 en adelante     | 2.00            |
| Vía de plan vial   | 2.00            |

174.7.1 Se deberá garantizar el empate de culatas entre edificaciones, propendiendo por la armonía morfológica de cada lado de manzana.

- 174.7.2 La Secretaría de Planeación definirá la altura mínima de voladizos, la cual no podrá ser inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts).
- 174.7.3 En zonas de pendientes no se permitirán alturas inferiores a esta.

174. 8 Aislamientos

| Para conjuntos habitacionales en altura | Condicionantes                     |
|-----------------------------------------|------------------------------------|
| Entre edificaciones (frontal)           | ½ altura, mínimo 5 mts.            |
| Contra predios vecinos                  | ½ altura, mínimo 5 mts.            |
| Posteriores                             | ½ altura, mínimo 5 mts.            |
| Edificaciones hasta 2 pisos y terraza   | 3 mts.                             |
| Edificaciones superior a 3 pisos        | Mínimo 5 mts aplicando 1/2 altura. |

PARÁGRAFO 8. La Secretaría de Planeación podrá autorizar el aislamiento entre edificaciones cuando se trata de conjuntos habitacionales, independiente de la altura, siempre y cuando el costado de las edificaciones que se reglamente no constituya servidumbre de vista, que vulnere la privacidad de los residentes en dicho proyecto.

174.9 Equipamiento Comunal Privado (para condominios, conjuntos y/o unidades cerradas)

- 174.9.1 10 mt2 por vivienda y/o dos (2) metros cuadrados por habitante.
- 174.9.2 Se debe cumplir con el 100% del equipamiento

| <i>Distribución</i>                | <i>%</i> |
|------------------------------------|----------|
| Zonas verdes privadas y plazoletas | 40       |
| Porterías                          | 2        |
| Oficina Administración             | 2        |
| Salones comunales                  | 10       |
| Cuarto de Basuras                  | 3        |

PARÁGRAFO 9. La Secretaría de Planeación definirá de conformidad con la capacidad de equipamiento instalado en cada sector sobre la exigencia a cada proyecto en particular, que en todo caso no podrá exceder de la capacidad que le corresponde por la población que se asentará en cada desarrollo en particular.

PARÁGRAFO 10. Se establece para efectos de la aplicación del presente reglamento, que cada unidad habitacional estará compuesta por una familia máximo de 5 personas.

174.10 Estacionamientos

|                                        | <i>Relación parqueo<br/>privado por<br/>unidad de<br/>vivienda</i> | <i>Relación parqueo<br/>visitantes por<br/>unidad de<br/>vivienda</i> |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Residentes                             | Privado                                                            | Visitante                                                             |
| Residencial Vivienda de Interés Social | 1 x 4 unidades de vivienda                                         | 1 x 6 unidades de vivienda                                            |
| Residencial 1 Vivienda de              | 1 x 3 unidades de vivienda                                         | 1 x 4 unidades de vivienda                                            |

|                                                      |                                                             |                                                                    |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Densidad Alta y media - alta                         |                                                             |                                                                    |
| Residencial 2 Vivienda de Densidad Media             | 1 x 2 unidades de vivienda                                  | 1 x 2 unidades de vivienda                                         |
| Residencial 3 Vivienda de Densidad Baja y Baja Media | 1 x 1 unidad de vivienda                                    | 1 x 1 unidad de vivienda                                           |
| Tratamientos comunes                                 | Cuando se planteé 1 o más por unidad, podrán ser vendibles. | Cuando se planteé más de uno (1) por unidad, podrán ser vendibles. |
| Dimensiones Mínimas                                  | 3.50 x 5.50 mts. libres                                     |                                                                    |

PARÁGRAFO 11. La Secretaría de Planeación definirá la exigencia de parqueos de especificaciones mayores que posibiliten el estacionamiento de vehículos de trabajo (buses, busetas, colectivos, volquetas, camiones, tractomulas etc). En todo caso no se podrá hacer uso del espacio público (vías, zonas verdes etc), para parqueo de este tipo de vehículos.

PARÁGRAFO 12: La Administración Municipal en un plazo no mayor de un (1) año contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, diseñará la política integral con su respectivo estudio de demanda y diseños para proveer a la ciudad de zonas exclusivas de parqueaderos públicos, y contemplará su administración con el sector solidario, con un manejo de carácter privado. El Concejo Municipal reglamentará las exenciones a estos equipamientos, para garantizar el desarrollo de esta política.

Artículo 175: Índice de Habitabilidad

Para el desarrollo de vivienda, se establecen las presentes áreas y medidas mínimas, además se definen los parámetros base de habitabilidad para espacios habitables.

ÁREAS MÍNIMAS VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIO  
ESTRATOS UNO (1) Y DOS (2)  
SEGÚN TIPO DE VIVIENDA

| Tipo de Vivienda             | Área mínima (*) | Conformación                               |
|------------------------------|-----------------|--------------------------------------------|
| Vivienda básica (progresiva) | 28.00 m2        |                                            |
| Vivienda mínima              | 32.00 m2        | 1 alcoba, cocina, 1 wc                     |
|                              | 43.00 m2        | 2 alcobas, cocina, i wc                    |
| Vivienda completa            | 49.00 m2        | 2 alcobas, cocina, espacio adicional, 1 wc |
|                              | 52.00 m2        | 3 alcobas, cocina, 1 wc                    |
|                              | 54.00 m2        | 3 alcobas, cocina, 2 wc                    |
|                              | 60.00 m2        | 3 alcobas, cocina, espacio adicional, 2 wc |

(\*) Incluye área de circulación

AREA MÍNIMA PARA VIVIENDAS ESTRATO TRES (3) EN ADELANTE

| Tipo de Vivienda  | Área mínima (*) | Conformación                                    |
|-------------------|-----------------|-------------------------------------------------|
| Vivienda mínima   | 60.00 m2        | 3 alcobas, cocina, espacio adicional, 2 wc      |
| Vivienda completa | 70.00 m2        | 3 alcobas, cocina, salon comedor, estudio, 2 wc |

ÁREAS Y DIMENSIONES NETAS MÍNIMAS DE LOS ESPACIOS DE VIVIENDA

| ESPACIO              | ÁREA MÍNIMA EN M2 | LADO MENOR MÍNIMO EN ML. |
|----------------------|-------------------|--------------------------|
| Salón comedor (1)    | 15.6              | 2.8                      |
| Alcoba padres        | 7                 | 2.5                      |
| Closet alcoba padres | 1.1               | 0.6                      |

|                          |      |     |
|--------------------------|------|-----|
| Alcoba 2 (7)             | 7    | 2.5 |
| Closet alcoba 2          | 1.1  | 0.6 |
| Alcoba 3 (7)             | 6.2  | 2.5 |
| Closet alcoba 3          | 1    | 0.6 |
| Baño completo (3)        | 2.31 | 1.1 |
| Cocina y ropas (4) y (5) | 5.7  | 1.5 |
| Circulaciones            | ---- | 0.9 |
| Escaleras privadas       | ---- | 0.9 |
| Escaleras públicas       | ---- | 1.1 |

Fuente: Estudio de coordinación modular Ministerio de Desarrollo. 1998

DIMENSIONES MÍNIMAS DE VANOS PARA PUERTAS

| ESPACIO                     | ANCHO    | ALTURA MÍNIMA |
|-----------------------------|----------|---------------|
| Acceso principal a vivienda | 1.00 mts | 2.00 mts      |
| Alcobas                     | 0.80 mts | 2.00 mts      |
| Baños                       | 0.70 mts | 2.00 mts      |
| Cocina y ropas (1)          | 0.90 mts | 2.00 mts      |

(1) Recomendable 1.00 mt. Para facilitar el acceso de electrodomésticos

PARÁGRAFO 1: Sin excepción todos los espacios de una vivienda, deberán permitir su ventilación de forma directa, impidiendo las servidumbres de estas. Se garantizará que al desarrollarse espacios internos, se preverá la iluminación y ventilación directa a través de patios o fosos de luz, con lado menor de tres (3) metros. No se permitirá la ocupación de viviendas que no cuenten con los servicios básicos en funcionamiento. No se permitirá el desarrollo de viviendas que carezcan de accesibilidad.

PARÁGRAFO 2: No se permitirá el desarrollo de construcciones sobre suelos con pendientes mayores de 15%, ni en zonas declaradas o susceptibles de riesgo y amenaza por inundación, deslizamiento u otro que atente contra la integridad física de las personas.

PARÁGRAFO 3: Los Planes Parciales se implementaran y ejecutaran a partir del primero (1) de enero de 2003, mediante acuerdo municipal.

CAPÍTULO III

LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Sección 1 Vías

**Artículo 176** Las vías estructurantes del tejido vial urbano, tal como aparece descrito en el Documento Técnico Soporte son:

176.1 CALLE 13 (AVENIDA LUIS CARLOS GALAN) (vía V-5)

176.2 AVENIDA SUACHA (RECORRIDO RIO) CARRERA 13 (vía V-4)

176.3 EUGENIO DIAZ (CARRERA 9 ESTE) (vía V-4)

176.4 SAN MATEO (CALLE 30) (vía V-4)

176.5 AVENIDA COMPARTIR (CARRERA 19) (vía V-4)

176.6 CARRERA 7 CENTRO (vía V-4)

176.7 AVENIDA LA CHUCUA (vía V-4)

176.8 AVENIDA DUCALES (vía V-4)

176.9 AVENIDA PUERTA DEL SOL (vía V-4)

176.10 AVENIDA DEL ESTADIO (vía V-4)

#### **Artículo 177 Objetivos del Sistema Vial**

El ordenamiento del Sistema Vial para Soacha implica la redefinición, mejoramiento y complemento de la red vial existente para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

177.1 Una articulación adecuada y eficiente entre el sistema vial de el municipio con el ámbito nacional y regional.

177.2 Una eficiente movilidad desde las periferias hacia el eje articulador autopista sur conectante de las tres centralidades existentes hoy), Compartir, Centro Histórico y San Mateo, mediante la definición precisa de una red de vías conectoras que soporten los diferentes modos de transporte masivo.

177.3 Una eficiente movilidad en el municipio, mediante la racionalización y diseño específico de sus corredores viales, que soportarán sistemas masivos de transporte y el establecimiento de un cinturón perimetral que actúe como vínculo con la red de vías regionales o metropolitanas.

177.4 Establecimiento de una clasificación vial que tenga en cuenta tanto la morfología urbana como las actividades propias de los diferentes sectores de el municipio.

177.5 Garantizar que los sistemas de transporte masivo solamente se desplacen por los corredores destinados para tal fin.

#### **Artículo 178 Estructura del Sistema Vial Arterial.**

El Sistema Vial arterial de Soacha está constituido por una estructura principal que sirve de soporte funcional metropolitano y regional, y por una estructura complementaria que garantiza la movilidad en el municipio a escala zonal y local.

La estructura principal se compone de tres subsistemas interactuantes: El subsistema vial local o vías Barriales, el subsistema de conexión del centro histórico con las áreas residenciales actuales y la nueva expansión y el subsistema de integración entre el municipio y la región.

PARÁGRAFO. Forman parte del sistema vial las rampas de acceso y orejas de las intersecciones de las vías del sistema vial. Las áreas comprendidas entre los sardineles de dichas rampas y orejas deberán conservarse como zonas verdes.

#### **Artículo 179 Subsistema Vial local o Barrial.**

Este Subsistema Vial es una red ortogonal y continua de calles de bajas especificaciones que se conectan con las vía perimetrales de altas especificaciones (Avenida Ciudad de Cali, Avenida circunvalar sur, avenida variante longitudinal y avenida terreros), con el objetivo de categorizar, especializar y controlar tanto el transporte público como el privado dentro del municipio. Este subsistema contempla en primer término el rediseño geométrico y adecuación de las vías conectoras, de acuerdo con las exigencias modernas del transporte, complementada con la solución y adecuación de los giros e intersecciones mas críticos y la dotación de áreas básicas de estacionamiento en las zonas de mayor demanda.

#### **Artículo 180 El Subsistema de conexión del Centro Metropolitano.**

El subsistema de conexión del Centro Urbano, con las áreas de vivienda y las de suelo de expansión, está compuesto por una red de vías primarias que encierran áreas que oscilan entre las 200 y 300 hectáreas, y que permiten la accesibilidad a todos los sectores del municipio comprendidos entre la Variante Longitudinal y la Avenida Terreros desde el norte hasta el sur.

Es un sistema de grandes Avenidas que sirven de soporte exclusivo a los diferentes sistemas de transporte. Por su continuidad, extensión, dimensión e impacto dentro de la estructura urbana, son considerados como elementos básicos de la estructura de espacios públicos del Municipio.

**Artículo 181 El Subsistema de Relación Regional.**

El Subsistema de Relación Regional está conformado por vías de alta especificación que conectan a los municipios aledaños con la Autopista sur, Avenida Indumil, Carretera a Sibaté, carretera a Mesitas del Colegio y la conexión con Bogotá.

**Artículo 182 La estructura complementaria.**

La estructura complementaria del sistema vial está compuesta por dos mallas: La malla vial arterial y la malla vial local.

**Artículo 183 Malla Vial Arterial.**

La malla vial arterial hace parte del urbanismo primario del municipio. Está conformada por vías de especificación media cuya función principal es la de articular operacionalmente a los restantes subsistemas, facilitando los accesos a zonas comprendidas entre 40 y 70 hectáreas aproximadamente. Permite la accesibilidad zonal a todos los sectores de el municipio comprendidos entre la Variante Longitudinal y la Avenida Terreros y La Avenida Ciudad de Cali hasta la Avenida Circunvalar sur.

PARÁGRAFO Dentro del término de un (1) año contado a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, el Alcalde adoptará las normas necesarias para complementar el Plan Vial del municipio contenido en este POT con base en los estudios que para el efecto deberá adelantar la Secretaría de Planeación Municipal en relación con la Malla Vial Arterial.

**Artículo 184 La Malla Vial Local.**

La Malla Vial Local hace parte del urbanismo secundario del municipio y es complementaria de la malla vial arterial. Está conformada por una retícula de 200 metros por 200 metros aproximadamente, y enfatiza en las soluciones para las intersecciones con la malla vial arterial y la red vial metropolitana. Al interior de cada célula de 200 X 200, y colocada aproximadamente cada 100 metros, debe existir una vía de carácter peatonal, de circulación vehicular restringida, como elemento para garantizar la accesibilidad a las edificaciones que se construyan sobre las áreas útiles resultantes de la urbanización.

PARÁGRAFO. La Secretaría de Planeación Municipal adelantará en el término de un (1) año los estudios correspondientes a la malla vial local, cuyas determinaciones finales harán parte del sistema vial y que se localicen en las zonas de tratamiento de consolidación, renovación urbana, desarrollo y conservación.

**Artículo 185 Nueva clasificación vial..**

Se establece una clasificación vial que contempla secciones flexibles para cada tipo de vía, relacionadas con las características urbanísticas, técnicas y operacionales a definir en el momento del diseño específico.

Esta nueva clasificación vial contempla cuatro tipos de vías:

1. Las vías regionales.
2. Las vías metropolitanas.
3. Las vías arteriales.
4. Las vías locales.

**Artículo 186 Criterios generales para la determinación de las secciones viales.**

186.1 Se establecen los siguientes Criterios generales para la determinación de las secciones viales:

- V-0: 100 metros
- V-1: 60 metros
- V-2: 45 metros
- V-3: 30 metros
- V-4: 25 metros
- V-5: 20 metros

186.2 El adecuado dimensionamiento y tratamiento urbanístico del espacio peatonal, acorde con el entorno y con los requerimientos del amoblamiento urbano, previendo andenes alameda, ciclorrutas y las reservas adecuadas para los sistemas de transporte de pasajeros y de carga.

186.3 El manejo de separadores de dimensión variable que constituyan elementos urbanísticos, al mismo tiempo que sirvan como elementos de canalización y de seguridad para la circulación vial.

186.4 La fijación de anchos de carril acordes con el entorno y con las velocidades deseadas de operación.

186.5 El reconocimiento de vías singulares que por su emplazamiento en zonas de ladera exigen especificaciones

particulares.

## **Sección 2 Equipamiento**

### **Artículo 187 PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO INTEGRADO: UNIDS**

Las Unidades Integrales de Desarrollo Social (UNIDS) son espacios polivalentes con servicios de Centro de Salud, Aulas Múltiples para encuentros culturales, Bibliotecas, Centro para capacitación de educación no formal, Centro día para la atención de la tercera edad, Centro de rehabilitación para discapacitados, Centro de paso para el menor infractor, Centros cívicos, Juntas Administradoras Locales J.A.L, Zonas para la recreación pasiva y activas. Estos programas se deberán desarrollar en cada una de las zonas estipuladas por medio de los Distritos Sociales a escala zonal y local donde se cubrirán los sectores que no tengan ninguno de estos servicios. El equipamiento de las UNIDS se hará de acuerdo a las necesidades, aportando una ordenación jerárquica de las funciones urbanas, arquitectónicas, paisajísticas para mejorar la composición morfológica del Municipio.

**Artículo 188 Localización del equipamiento de UNIDS para el área urbana del municipio de Soacha.** Se establecen, de conformidad con los Planos de Sectorización del suelo (Plano No. 6) y Equipamientos sociales (Plano No. 10) los siguientes son los Distritos Sociales en donde se ubicarán las UNIDS:

**188.1 DISTRITO SOCIAL SUR-ORIENTAL– UNIDS SUR-ORIENTAL:** El radio de acción de este distrito cubre las comunas 4 y 5, desde el costado sur de la Autopista Sur, colindando con la Calle 13 y la circunvalar del sur abarcando el sector sur del perímetro urbano establecido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**188.2 DISTRITO SOCIAL NOR-ORIENTAL – UNIDS NOR-ORIENTAL:** Para este distrito la delimitación de la cobertura es la siguiente: las comunas 2 y 3, desde el costado norte de la Autopista Sur, limitando con la Calle 13 y Avenida Ciudad de Cali, cubriendo el sector norte del perímetro urbano.

**188.3 DISTRITO SOCIAL NOR-OCCIDENTAL – UNIDS NOR-OCCIDENTAL:** El límite de acción de este distrito comprende de la Calle 13, colindando con la Autopista Sur costado nor-occidental, limitando con la Avenida Longitudinal y la Avenida Ciudad de Cali, para este distrito la delimitación abarca la comuna 1.

**188.4 DISTRITO SOCIAL SUR-OCCIDENTAL – UNIDS SUR-OCCIDENTAL:** La delimitación de este distrito comprende el costado sur-occidental de la Autopista Sur, colindando con la Calle 13, la Avenida Longitudinal y la Avenida Circunvalar de Sur. La cobertura de este distrito es de las comunas 1 y 6 .

**PARÁGRAFO:** Las UNIDS son una responsabilidad del Municipio, y este deberá a través de la Secretaría de Planeación Municipal precisar los predios que serán afectados con carácter de reserva dentro de cada Distrito Social, en un plazo no mayor de seis meses. La Administración Municipal deberá adquirir, o canjear dichos predios con cargo al impuesto de plusvalía, o dentro de las facultades que establece la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios en cuanto a distribución equitativa de cargas y beneficios.

Artículo 189
Dimensionamiento del equipamiento para el área urbana del municipio de Soacha.

| PROGRAMA GENERAL DE AREAS -UNIDS-    |                                   |        |          |        |
|--------------------------------------|-----------------------------------|--------|----------|--------|
| DESCRIPCION                          |                                   | UNIDAD | M2 / und |        |
| 1 ADMINISTRACION UNIDS               |                                   |        |          |        |
| 1.1                                  | OFICINA CENTRAL                   | 1      | 25       | 25     |
| 1.2                                  | BAÑOS                             | 2      | 9        | 18     |
| 1.3                                  | ALMACEN GENERAL                   | 1      | 25       | 25     |
| 1.4                                  | DEPOSITO JARDINERIA               | 1      | 9        | 9      |
| 1.5                                  | DEPOSITO ASEO                     | 1      | 9        | 9      |
| 1.6                                  | SUB-ESTACION Y PLANTA             | 1      | 25       | 25     |
| 2 ADMINISTRACIONES DESCENTRALIZADAS  |                                   |        |          |        |
| 2.1                                  | OFICINAS                          | 5      | 50       | 250    |
| 2.2                                  | BATERIA BAÑOS                     | 2      | 12       | 24     |
| 3 EDUCACIÓN                          |                                   |        |          |        |
| 3.1                                  | PREESCOLAR AULA PARA 25 ALUMNOS   | 10     | 35       | 350    |
| 3.2                                  | PRIMARIA AULA PARA 40 ALUMNOS     | 20     | 50       | 1.000  |
| 3.3                                  | BACHILLERATO AULA PARA 40 ALUMNOS | 20     | 50       | 1.000  |
| 3.4                                  | LABORATORIOS                      | 4      | 100      | 400    |
| 3.5                                  | SALAS DE COMPUTO 40 ALUMNOS       | 4      | 50       | 200    |
| 3.6                                  | TALLERES                          | 4      | 500      | 2.000  |
| 4 SALUD                              |                                   |        |          |        |
| 4.1                                  | CONSULTORIOS                      | 10     | 12       | 120    |
| 4.2                                  | LABORATORIO                       | 1      | 25       | 25     |
| 4.3                                  | FARMACIA                          | 1      | 50       | 50     |
| 4.4                                  | URGENCIAS                         | 1      | 50       | 50     |
| 4.5                                  | DORMITORIOS                       | 2      | 12       | 24     |
| 4.6                                  | SALA CUNA                         | 2      | 25       | 50     |
| 5 SERVICIOS CULTURALES Y RECREATIVOS |                                   |        |          |        |
| 5.1                                  | BIBLIOTECA                        | 1      | 250      | 250    |
| 5.2                                  | TEATRO 1500 PERSONAS              | 1      | 2500     | 2.500  |
| 5.3                                  | AULAS MULTIPLES                   | 1      | 1.000    | 1.000  |
| 5.4                                  | PISCINA                           | 1      | 250      | 250    |
| 5.5                                  | GIMNASIO                          | 1      | 100      | 100    |
| 5.6                                  | POLIDEPORTIVO (D)                 | 1      | 6.000    | 6.000  |
| 5.7                                  | CANCHA DE FUTBOL                  | 1      | 10.000   | 10.000 |
| 5.8                                  | JUEGOS INFANTILES (D)             | 1      | 150      | 150    |
| 6 AREAS SERVICIOS                    |                                   |        |          |        |
| 6.1                                  | COCINA CENTRAL                    | 1      | 70       | 70     |
| 6.2                                  | CAFETERIA                         | 1      | 150      | 150    |
| 6.3                                  | BATERIA BAÑOS                     | 4      | 24       | 96     |
| 6.4                                  | VESTIERES FEMENINOS               | 1      | 20       | 20     |
| 6.5                                  | VESTIERES MASCULINOS              | 1      | 20       | 20     |
| 6.6                                  | PORTERIA                          | 1      | 9        | 9      |
| 7 CIRCULACIONES                      |                                   |        |          |        |
| 7.1                                  | CUBIERTAS (D)                     | 1      | 500      | 500    |
| 7.2                                  | EXTERIORES (D)                    | 1      | 500      | 500    |
| 7.3                                  | PARQUEOS (D)                      | 1      | 1.000    | 1.000  |
| 7.4                                  | ZONAS VERDES (D)                  | 1      | 15.000   | 15.000 |
| TOTAL                                |                                   | 114    |          | 43.269 |

PARÁGRAFO 1: Las UNIDS se regirán por los preceptos aquí descritos y por los adicionales especificados en el Documento Técnico de Soporte, Subsistema Espacial Funcional, Sección equipamiento.

**Artículo 190** El equipamiento comunal se registrá por los siguientes porcentajes:

| PORCENTAJES PARA EL EQUIPAMIENTO COMUNAL |          |             |       |
|------------------------------------------|----------|-------------|-------|
| DESCRIPCION                              | DEL AREA | CONST. AREA | LIBRE |
| SERVICIO COMUNAL                         | M2/HAB   | M2/HAB      |       |
| Guardería                                | 0,12     | 0,12        |       |
| Jardín infantil                          | 0,16     | 0,16        |       |
| Escuela                                  | 0,49     | 0,8         |       |
| Colegio                                  | 0,53     | 1.2         |       |
| Centro de Salud                          | 0,4      | 0,3         |       |
| Edificación para culto (religión)        | 0,48     | 0,23        |       |
| Centros Culturales                       | 0,2      | 0,2         |       |
| Sala Múltiple                            | 0,1      | 0,10        |       |
| Droguería                                | 0,27     | 0,23        |       |
| Juego de Niños                           |          | 0,50        |       |
| Parques comunales                        |          | 1,80        |       |
| Canchas Deportivas y                     | 0,06     | 0,06        |       |
| Gimnasio                                 |          |             |       |
| Biblioteca                               | 0,05     | 0,04        |       |

PARÁGRAFO 1. Cuando los equipamientos locales se ubiquen en espacio público se permiten siempre que se cumplan las siguientes condiciones: En Cesiones Tipo A: únicamente en la parte reglamentadas como zonas de equipamiento comunal público. En ningún caso se permite su localización en áreas señaladas como zonas verdes o recreativas de dichas cesiones. Cuando las cesiones tipo A no se encuentren diferenciadas en la forma enunciada, la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL procederá a demarcar dentro del total de cesiones tipo A del barrio o urbanización, la zona de equipamientos sin sobrepasar una proporción equivalente al 8% del área neta urbanizable.

**Artículo 191** La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el transporte y señalamiento de espacios libres para parques y zonas verdes se sujetará a lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, Subsistema Espacial Funcional y Subsistema Físico Biótico y en los planos que hagan referencia a estos puntos.

## CAPÍTULO IV

### VIVIENDA

**Artículo 192** Son programas estructurantes del presente Plan de Ordenamiento Territorial los siguientes:

- 192.1 Valoración y Protección del Patrimonio.
- 192.2 Vivienda Social.
- 192.3 Mejoramiento Integral.
- 192.4 Renovación Urbana.

**Artículo 193 SECCIÓN 1 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**  
**Subsección 1 Objetivos y Estrategias**

Objetivos.

El programa de Vivienda de Interés Social y Prioritaria tendrá por objeto el establecimiento de mecanismos que permitan promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda dirigiéndola efectivamente hacia los hogares más pobres del municipio.

#### **Artículo 194 Estrategias.**

Para el cumplimiento del objetivo previsto en el artículo anterior, se han adoptado las siguientes acciones estratégicas:

194.1 Establecer para el municipio de Soacha la categoría especial denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria.

194.2 Canalizar los recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda que otorga el gobierno nacional a través del INURBE, y las Cajas de Compensación Familiar preferencialmente hacia la adquisición de Vivienda de Interés Social y Prioritaria.

194.3 Establecer en cabeza del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Soacha, la función de coordinar el programa de Vivienda de Interés Social y Prioritaria.

194.4 Diseñar mecanismos que le permitan al municipio de Soacha, adquirir, adecuar y ofrecer suelo apto para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social Prioritaria, evitando que la plusvalía que generan normalmente la incorporación de la tierra a los usos urbanos y el proceso urbanístico afecten el precio final de las viviendas.

194.5 Condicionar la aprobación y adopción de macroproyectos y planes parciales que regulen el desarrollo de inmuebles en suelo urbano y de expansión, a que se destine como mínimo una parte de la tierra a la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social, ajustado a los requerimientos para atender el déficit que arroje el estudio de demanda, que debe adelantar el Municipio en los próximos seis (6) meses.

194.6 Generar mecanismos que permitan definir la localización de los proyectos de Vivienda de Interés Social evitando las condiciones de segregación socio espacial que las han caracterizado.

194.7 Establecer en cabeza del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Soacha, las funciones y facultades propias de los bancos inmobiliarios respecto de inmuebles destinado a la ejecución de proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social y Prioritaria.

194.8 Establecer mecanismos de gestión asociada entre el Municipio de Soacha a través del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana y los particulares propietarios de tierras localizadas en zonas urbanas y de expansión (Jischana Fanaia), para la incorporación y ejecución de proyectos urbanísticos integrales que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social.

PARÁGRAFO 1: La vivienda de interés social se destinará prioritariamente para los naturales del Municipio de Soacha y conozcan la vivienda y para las familias que deban ser ubicados por hallarse en zonas de alto riesgo.

#### **Artículo 195 Desarrollo urbanístico progresivo.**

Los proyectos urbanísticos o las partes de ellos que sean destinadas exclusivamente a la construcción de Viviendas de Interés Social y Prioritaria podrán contemplar el desarrollo progresivo de las obras de urbanismo y saneamiento respectivos., siempre y cuando se garantice a cargo del urbanizador responsable, la obligación de aprovisionar la totalidad de las áreas destinadas a usos públicos y a equipamientos completables, y de construir la totalidad de las redes de servicios públicos básicos domiciliarios.

#### **Artículo 196 Construcción progresiva.**

Los proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social podrán contemplar partes determinadas de las unidades habitacionales para la construcción futura por parte de sus adquirentes siempre y cuando esas partes queden sujetas a unos diseños preestablecidos y que la parte inicialmente terminada y entregada por el constructor responsable permita unas condiciones mínimas de vida digna para la familia adquirente de la vivienda.

## **Artículo 197 Subsección 2. Reasentamientos humanos**

### **Condiciones.**

Para la aplicación de un programa específico de reasentamiento se requiere una de las siguientes condiciones:

197.1 Que la zona haya sido declarada de alto riesgo no mitigable, por amenazas de deslizamientos o inundaciones.

197.2 Que la zona sea requerida para la ejecución de una o más obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial que se adopta en este Acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollan.

197.3 Que la zona sea requerida para cualquier intervención de reordenamiento territorial conforme a lo previsto en este Acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollan.

197.4 Que la zona se requiera para el desarrollo de programas y proyectos de renovación urbana conforme a las políticas, objetivos y estrategias del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

## **Artículo 198 Definición.**

Un programa de reasentamientos consiste en un conjunto de acciones y actividades coordinadas, necesarias para lograr el desplazamiento de la población localizada en la zona objeto de la intervención, hacia otro u otros sitios de el municipio con capacidades físicas y económicas aptos para soportarla.

## **Artículo 199 Mecanismos.**

Todo programa específico de reasentamientos humanos que se adopte en Soacha deberá prever los mecanismos de naturaleza institucional que garanticen la no ocupación de las zonas liberadas, por parte de nuevos grupos humanos y de aquellos que, en el evento de presentarse la nueva ocupación, permitan el desalojo inmediato de los ocupantes.

## **Artículo 200 Principios.**

En los procesos de reubicación de población deberán tenerse en cuenta los siguientes principios:

200.1 Legalidad: Cada uno de los participantes, tanto del sector público, privado, empresarial y comunitario, deben participar activamente en concordancia con las reglas establecidas para el efecto y bajo los fundamentos legales que prescribe la Constitución Política Colombiana y su desarrollo legislativo.

200.2 Integralidad: Los procesos de reasentamiento, en las etapas de planeación, formulación, ejecución y sostenibilidad, deben contar con un manejo multisectorial e interdisciplinario, con lo cual se garantizará el abordaje total de la problemática.

200.3 Transparencia. Todas las decisiones y acciones deben difundirse y validarse, de tal manera que sean conocidas por todos los participantes del proceso.

200.4 Equidad. Las entidades que aborden los procesos de reasentamientos humanos deben promover las condiciones necesarias para que la población involucrada en el proyecto reciba el trato adecuado y las mismas oportunidades.

## **Artículo 201 Objetivos.**

El programa de reasentamientos tiene los siguientes objetivos:

201.1 Prevenir, mitigar, compensar y controlar los impactos socioeconómicos originados por el traslado involuntario de población, manteniendo al menos, sus condiciones socioeconómicas originales.

201.2 Convertir el reasentamiento de población en una oportunidad para impulsar el ordenamiento urbano y aumentar los niveles de formalidad de el municipio.

201.3 Generar procesos de control y preservación del uso del suelo con el fin de prevenir la ocupación de zonas (o nuevos asentamientos en las zonas) necesarias para intervenciones urbanísticas y ordenamiento territorial.

### **Artículo 202 Estrategias.**

Las entidades que desarrollen actividades y proyectos definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que impliquen traslados de población, deben incluir en los presupuestos de cada uno de los proyectos a desarrollar los costos de la formulación y ejecución del plan de gestión social respectivo, tanto para la población trasladada como para la receptora y para aquella que continúe residiendo en el área de influencia del proyecto respectivo.

PARÁGRAFO: Toda entidad que adelante una obra, proyecto o intervención que implique el desplazamiento de población debe realizar un estudio socioeconómico que permita determinar sus características e identificar y evaluar los impactos causados a los diferentes grupos humanos que intervienen: población a reubicar, residente y receptora. Los estudios socioeconómicos se deben adelantar previamente de manera simultánea con los estudios técnicos de la obra, proyecto o actividad. En el análisis para la selección de diferentes alternativas técnicas de una obra, programa o intervención, se deben contemplar los costos económicos y sociales del desplazamiento de población.

### **Artículo 203 Gestión.**

En la formulación y ejecución del plan de gestión social para cada programa específico de reasentamiento, se deberán especificar las acciones de coordinación interinstitucional que contemplen por lo menos, los siguientes aspectos:

203.1 Mecanismos de información sobre el proyecto,

203.2 Delimitación de responsabilidades.

203.3 Mecanismos de continuidad y sostenibilidad del programa.

PARÁGRAFO: Créase el Comité de Reasentamientos del Municipio de Soacha como órgano asesor consultivo permanente para las entidades que adelanten programas de reasentamientos humanos con el fin de garantizar que estos se enmarquen dentro de lo enunciado en el presente Acuerdo.

El comité está conformado por: 1. Secretario de Planeación Municipal o su Delegado.

2. Un delegado de fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana: Entidad a cargo de formular y ejecutar el programa de reasentamientos humanos en coordinación con la entidad responsable de cada uno de los proyectos que generen desplazamientos. 3. El Secretario de Desarrollo Social o su Delegado: Entidad que apoyará los procesos sociales de información, consulta y validación del proyecto que ocasione el desplazamiento. 4. Un Delegado por cada una de las entidades públicas o privadas que precisen de procesos de reubicación.

### **Artículo 204 Subsección 3. Mejoramiento Integral. Concepto.**

Este programa articula acciones en las infraestructuras básicas y en las dotaciones de equipamientos y espacios públicos de los tejidos residenciales en proceso de legalización. Incluye acciones de legalización y mejoramiento de las infraestructuras de servicios público domiciliarios, accesibilidad, equipamientos, condiciones ambientales generales de los asentamientos y de las viviendas individuales.

### **Artículo 205 Objetivos.**

Son objetivos del programa de Mejoramiento Integral

205.1 Elaborar la caracterización de las unidades objeto de aplicación del Programa y establecer los lineamientos urbanos que permitan priorizar las acciones de los distintos agentes que participan en el programa.

205.2 Orientar la actuación de las entidades municipales en los sectores de aplicación del Programa de Mejoramiento Integral y supervisar que las entidades ejecutoras provean en sus planes de inversión las partidas para la ejecución de los componentes del programa.

205.3 Facilitar los procesos de planeación local aportando los insumos de información de las condiciones actuales de los sectores en concordancia con las definiciones generales del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

205.4 Coordinar a las entidades prestadoras de servicios públicos, para realizar operaciones a escala en intervenciones sobre zonas previamente definidas por el fondo de Vivienda de Interés Social de Soacha, en donde se haya realizado los estudios socio económicos y

sus habitantes se vinculen expresamente dentro del programa con su mano de obra y recursos económicos.

205.5 Elaborar indicadores de gestión que permitan adelantar mediciones de eficiencia y efectividad del Programa.

**Artículo 206.** Para el cumplimiento de las anteriores objetivos la Secretaría de Planeación Municipal, desarrollará una propuesta de reorganización institucional a su interior al igual que de los organismos asesores (Comité de Servicios Públicos y Comisión de Mejoramiento) que le permitan liderar la puesta en marcha, coordinación y seguimiento del Programa de Mejoramiento.

**Artículo 207 Componentes.**

Para el programa de Mejoramiento Integral se han definido los siguientes componentes a los cuales debe aplicarse un factor de valoración de incidencia, en términos de calidad de vida urbana, para cada uno de los sectores de aplicación del programa, que permita priorizar las acciones y medir los impactos del programa.

|   | Componente principal                                   | Componente secundario                                                                                                                                              |
|---|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Servicios públicos                                     | Cobertura<br>Calidad del suministro                                                                                                                                |
| 2 | Accesibilidad                                          | En relación con el municipio<br>En relación con la escala local<br>El transporte público                                                                           |
| 3 | El equipamiento para programas. Sociales               | Educación<br>Salud<br>Bienestar                                                                                                                                    |
| 4 | El equipamiento para actividades. Cívicas y culturales | Los centros de atención administrativa<br>Los espacios públicos de encuentro<br>Los espacios para la recreación activa y pasiva<br>Los programas sociales de apoyo |
| 5 | Las condiciones ambientales                            | La situación de riesgo de los asentamientos:<br>La relocalización de viviendas<br>Los componentes del sistema metropolitano                                        |
|   | Las condiciones individuales de la unidad de vivienda  | La condición física de la vivienda:<br>El desarrollo progresivo<br>La condición de la tenencia<br>La titularidad de los predios                                    |

PARÁGRAFO Se tendrán en cuenta para la valoración de los componentes los siguientes factores:

1. Antigüedad del desarrollo.
2. Grado de consolidación.
3. Menor o mayor relación del sector de aplicación del programa con macroproyectos urbanos (viales, ambientales, etc.).

**Artículo 208 Ámbito de aplicación e instrumentos de planeación y gestión de proyectos.**

Las situaciones de hecho que se presenten al interior del perímetro urbano y que a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo no hayan sido objeto del proceso de legalización, iniciarán el reconocimiento urbano por parte de la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo No. 38 de 2000 del honorable Concejo Municipal

En los casos anteriores, para los predios sin desarrollar, la puesta en marcha de las acciones definidas para cada sector por el Programa de Mejoramiento Integral, requiere que se señalen las obligaciones del propietario y/o urbanizador en relación con los esquemas urbanísticos, las áreas y ubicación de las cesiones de uso público.

PARÁGRAFO 1. En consideración de la problemática al interior del casco urbano, en cuanto a escala y agregación de condiciones de pobreza urbana, se caracteriza la priorización de acciones así:

|   | Caracterización para la acción | Sectores o barrios                                                                                                                            |
|---|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Prioridad 1                    | Altos de Cazucá, Ciudadela Sucre.                                                                                                             |
| 2 | Prioridad 2                    | La Esperanza, Cagua, La Florida Alta, San Martín, Divino Niño, Cristalina, Los Olivos I, II,III, La Maria, Pablo Sexto, San José Entre otros. |

Nota: Las zonas aquí descritas podrán ser intervenidas con este tipo de tratamiento previsto siempre y cuando medie certificación de INGEOMINAS o quien haga sus veces indicando que los predios objeto de la acción no son de riesgo.

PARÁGRAFO 2. Para la definición de las zonas de aplicación del programa de mejoramiento integral la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL hará una sectorización apoyada en la división político administrativa del municipio (comunas), asimilables a Unidades de Planeación Zonal caracterizando cada una de ellas y estableciendo los límites para la acción.

PARÁGRAFO 3. La metodología del programa, en cuanto a coordinación de acciones, aplicación de recursos sectoriales y modalidades de gestión de proyectos, entre otros, recogerá las propuestas operativas del Programa de Desmarginalización que se implementará en el municipio en desarrollo del presente POT.

**Artículo 209 Subsección 4. Renovación urbana. Concepto.**

El programa plantea la realización de acciones directas de la Administración Municipal al igual que promueve actuaciones privadas en zonas estratégicamente localizadas en el municipio. Para este efecto se coordinarán las intervenciones en las infraestructuras de servicios públicos, la vialidad, el espacio público peatonal con las intervenciones en los predios privados.

**Artículo 210 Objetivo.**

El programa se enfoca a identificar las zonas para desarrollar proyectos de renovación urbana y priorizar las actuaciones públicas para impulsar su ejecución. Para este efecto se definen dos actuaciones paralelas:

210.1 Identificar y poner en marcha proyectos estratégicos de renovación urbana a través de las normas y la aplicación de los instrumentos de gestión establecidos en este plan, que permitan agilizar y facilitar el desarrollo de los proyectos. Para esto se localizan las zonas que pueden tener características adecuadas para ser renovadas, tanto por la factibilidad de desarrollar allí los programas de renovación, como por su necesidad frente a las exigencias del Modelo de Ordenamiento Territorial.

210.2 Definir el tratamiento de renovación urbana que se aplica en las zonas identificadas como propicias para entrar en el programa de renovación, sin menoscabo de que pueda aplicarse posteriormente a otras zonas que se identifiquen durante la vigencia de este Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 211 Sectores con Tratamiento de Renovación Urbana.**

Los sectores con tratamiento de renovación urbana serán los señalados en el plano N° 8 de tratamientos del presente Plan de Ordenamiento Territorial, y los cuales se encuentran en el documento técnico de soporte.

PARÁGRAFO 1. Los proyectos de renovación urbana están descritos en el documento técnico del soporte.

PARÁGRAFO 2. La incorporación de otras zonas al tratamiento de renovación urbana deben tener las siguientes características mínimas:

1. Zonas estratégicamente localizadas de el municipio que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan alto grado de deterioro de sus actividades y espacio público.
2. Zonas donde se propongan aperturas viales con el objeto de consolidar sus interrelaciones con otros sectores.
3. Sectores en el área de influencia de proyectos de provisión de infraestructura urbana construida, que generen impacto propicio para el reordenamiento del Municipio.
4. Sectores donde la invasión del espacio público y la subutilización construida de las estructuras generen procesos de deterioro físico, económico y social.

#### **Artículo 212 Intervención de la Administración Pública.**

La participación de la Administración Municipal a través de los programas de renovación se debe orientar a:

212.1 Facilitar el desarrollo de los proyectos de renovación, promoviendo los programas, agilizando su gestión ante las entidades municipales y prestadoras de los servicios públicos y, en general, poniendo a disposición de los interesados una estructura de gestión que tenga capacidad de respuesta a las intenciones del sector privado.

212.2 Generar Incentivos que beneficien a los interesados en este tipo de procesos.

212.3 Aportar, de los recursos estipulados en los planes de Desarrollo para la Renovación Urbana, partidas para la ejecución de obras de espacio público e infraestructura para servicios públicos de los proyectos de renovación urbana que propongan los particulares.

212.4 Velar para que las empresas de Servicios Públicos y entidades ejecutoras prevean en sus planes de inversiones partidas para la ejecución de obras en proyectos de Renovación Urbana.

PARÁGRAFO 1. La SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL conformará un comité encargado de facilitar los procesos relativos a los planes y programas de Renovación Urbana que se lleven a cabo a través de planes parciales.

PARÁGRAFO 2. La SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL debe definir una política de incentivos que resulte atractiva para la generación de proyectos de Renovación Urbana y a través de los cuales la administración y sus entidades se constituyan en facilitadoras de los procedimientos apoyadas por una estrategia de gestión clara.

#### **Artículo 213 SECCIÓN 2 VALORACION Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Concepto.**

Este programa incluye la definición de normas particulares para cada uno de los inmuebles identificados en el POT, incentivos a los propietarios para su conservación y acciones de mejoramiento general.

#### **Artículo 214 Objetivos**

Son objetivos del programa estructurante denominado valoración y protección del patrimonio los siguientes:

214.1 Incorporar las zonas patrimoniales como componentes estructurales del Modelo de Ordenamiento, con el fin de guiar el ordenamiento de actividades y lugares urbanos.

214.2 Cualificar las zonas patrimoniales como zonas de prestigio, reconocidas por el municipio.

214.3 Incorporar paulatinamente los bienes patrimoniales culturales en el mercado inmobiliario, conservando su autenticidad y diversidad frente a otros bienes.

#### **Artículo 215 Actuaciones.**

Los objetivos se concretan en cuatro actuaciones a saber:

215.1 Plan Especial para la Protección del Centro Histórico.

215.2 Valoración y Preservación de los vestigios del Casco Fundacional.

215.3 Compensaciones para los Inmuebles Individuales.

**Artículo 216 Plan Especial para la Protección del Centro Histórico.**

Consiste en un conjunto de acciones y proyectos para la recuperación y puesta en valor del Centro Histórico, a través del fortalecimiento de su identidad y al mismo tiempo, impulsando actividades para el soporte de su población residente.

**Artículo 217 Valoración y preservación de los vestigios del casco fundacional:**

El Charquito.

Las actividades apuntan a:

217.1 Rehabilitar y reforzar la estructura del espacio público, como parte constitutiva del patrimonio.

217.2 Potenciar su carácter de atraktividad a partir de la valoración del patrimonio.

217.3 Generar una propuesta normativa que proteja de manera integral los valores propios del área objeto de estudio

217.4 Incentivar usos acordes con la preservación de los valores de la zona.

**Artículo 218 Actuación en los barrios de interés patrimonial.**

Se aplica a:

218.1 Sectores de singularidad con desarrollo individual: conformados por los barrios tradicionales de el municipio construidos en los años 30 y 40 que aún conservan sus características urbanas y arquitectónicas tradicionales:

218.1.1 Sector Central del casco urbano, conformado por los barrios: San Luis, Tequendama, y Eugenio Díaz.

Sectores de singularidad con vivienda individual, conformados por edificaciones construidas en los años sesenta que conservan especiales calidades ambientales, y arquitectónicas.

**CASONAS**

**TERREROS**

**EL VINCULO (MAIPORE)**

**POTRERO GRANDE**

**MALACHI**

**LAS HUERTAS**

**LA CHUCUA**

**EL SALTO (HOTEL)**

**LAS DEMÁS CONSIDERADAS POR LA ALCALDÍA.**

**PARÁGRAFO** En los anteriores barrios de interés patrimonial se desarrollarán por la Administración Municipal dos tipos de acciones: Normativas. Definen el tipo de usos que es posible albergar y la morfología acorde con las características de singularidad. De espacio público: para la recuperación del espacio público original y la generar nuevos espacios públicos.

**Artículo 219 Compensaciones para los inmuebles individuales.**

Los inmuebles individuales localizados en contextos aislados, se protegerán por medio de un tratamiento especial para las manzanas en las cuales se localizan, denominadas manzanas de singularidad. En las manzanas de singularidad se podrá realizar transferencia de derechos de edificabilidad del inmueble de conservación a un predio vecino, o a uno localizado en la misma manzana donde se ubica el inmueble a conservar, para retribuir patrimonialmente a los propietarios de inmuebles declarados de Conservación Arquitectónica y Urbanística. La manzana de singularidad deberá contar con un diseño integral que permita el manejo de servidumbres de vista y de paso.

## **CAPÍTULO V**

### **DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y AMENAZAS Y RIESGOS**

**Artículo 220** Las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos que se encuentran ubicadas en el área urbana se clasifican de la siguiente manera y se encuentran señaladas en los Planos (N° 2 y 11) de Áreas de Reserva, Conservación y Protección: La zona de ronda del río Bogotá de 300 metros (30 mts. ronda hidráulica y 270 mts. de protección ambiental), La zona de ronda del río Soacha de 30 metros, La zona de ronda de las lagunas Neuta, Tierra Blanca y Maiporé de 30 metros, La zona de ronda del embalse de Terreros de 30 metros, La zona de los cerros circundantes (Coclí, Santa Isabel y Tierra Negra, y de igual forma todo el borde de cerros localizados al oriente del casco urbano enmarcado por la avenida circunvalar sur.

**Artículo 221** Las áreas de amenazas y riesgos naturales en el componente urbano se clasifican de la siguiente manera y de acuerdo al Plano N° 17 de Riesgos y amenazas Urbanas: Explosión zona industrial; Amenaza por accidentalidad; Amenaza por explosión Amenaza por falla geológica, Deslizamiento e Inundación.

**PARÁGRAFO:** La Administración Municipal en un plazo no mayor de seis meses deberá celebrar un convenio Ínter administrativo con INGEOMINAS, para que esta última elabore el estudio sobre riesgos y amenazas sobre la zona urbana, demarque los predios que deben ser reubicados y formule las recomendaciones para la mitigación de estos en donde sea factible.

## **CAPÍTULO VI**

### **DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN Y EL ORDENAMIENTO URBANO**

**Artículo 222** Se deberá evitar el desarrollo urbano en los siguientes suelos: expansivos, colapsables, erosivos, corrosivos, dispersivos y orgánicos. La Administración Municipal adelantará los estudios necesarios para su determinación.

**Artículo 223** Las actividades de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de materiales y elementos de construcción, concreto, agregados sueltos, productos de demolición , capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación quedan sujetos a las disposiciones contenidas en el POT..

**Artículo 224** Los vehículos destinados las actividades relacionadas en el Artículo anterior deberán tener involucrados en su carrocería los contenedores o platones apropiados, a fin de que la carga depositada en ellos quede contenida en su totalidad, en forma tal que se evite el derrame, pérdida del material o el escurrimiento de material húmedo durante el transporte. La carga deberá ser acomodada de tal manera que su volumen esté en el platón o contenedor. Las puertas de descargue de los vehículos que cuenten con ellas, deberán permanecer adecuadamente aseguradas y herméticamente cerradas durante el transporte.

**Artículo 225** Es obligatorio cubrir la carga transportada con el fin de evitar la dispersión de las mismas o emisiones. La cobertura debe ser de material resistente para evitar que se rompa o se rasgue y deberá estar sujeta firmemente a las paredes exteriores del contenedor o platón en forma tal, que caiga sobre el mismo por lo menos 30 cm a partir del borde superior del contenedor o platón.

**Artículo 226** Se prohíbe el almacenamiento temporal o permanente de los materiales y elementos, en áreas de espacio público. Exceptuándose las áreas de espacio público que se

utilicen para la realización de obras públicas, las cuales deberán cumplir con las condiciones ambientales y mineras.

Se prohíbe el cargue, descargue o el almacenamiento temporal o permanente de los materiales y elementos para la realización de obras públicas, sobre zonas verdes, áreas arborizadas, reservas naturales o forestales y similares, áreas de recreación, parques, ríos, lagunas humedales, quebradas, caños, canales y en general cualquier cuerpo de agua.

**Artículo 227** El cargue, descargue, y almacenamiento temporal de los materiales y elementos para la realización de obras públicas destinadas para el tráfico vehicular, se llevará a cabo en las mismas áreas y, para tal efecto el material deberá ser acomodado y apilado adecuadamente y deberán colocarse todos los mecanismos y elementos adecuados requeridos para garantizar el tránsito vehicular y las señalizaciones para la seguridad de los conductores y peatones. El tiempo máximo permitido para el almacenamiento del material no podrá exceder las veinticuatro horas después de la finalización de la obra o actividad.

En todos los casos, con posterioridad a la finalización de las obras se deberá recuperar y restaurar el espacio público utilizado, de acuerdo con sus usos y garantizando la reconformación total de la infraestructura y la eliminación absoluta de los materiales, elementos y residuos.

En los sitios seleccionados como lugares de almacenamiento temporal, tanto para obras públicas o privadas, no deben presentarse dispersiones o emisiones al aire de materiales, no deben mezclarse los materiales con otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos, cuando los materiales sean susceptibles de producir emisiones atmosféricas deberán cubrirse en su totalidad o almacenarse en recintos cerrados.

Está prohibida la disposición final de los materiales y elementos de construcción en áreas de espacio público.

La persona natural o jurídica, pública o privada que genere tales materiales o elementos debe asegurar su disposición final de acuerdo a la legislación vigente sobre la materia.

Los sitios establecidos para la disposición final de materiales y elementos que se denominarán Escombreras Municipales, son: la zona de expansión urbana, y de regularización urbana y las zonas degradadas por las explotaciones mineras. Se establecerá un cubrimiento de un metro cincuenta (1.50) con tierra negra con el objeto de crear la cobertura vegetal necesaria para iniciar la restauración morfológica.

El acceso al sitio de disposición final de escombreras municipales tendrá en cuenta la minimización de los impactos ambientales sobre la población civil, a causa de la movilización de vehículos transportadores de materiales.

El sitio determinado por el municipio como escombrera deberá dar cumplimiento a las medidas de mitigación y manejo para disminuir los impactos paisajísticos, de ruido, y calidad del aire, entre otros, conforme las regulaciones ambientales existentes. Se deberá incluir el uso de barreras visuales ambientalmente viables para evitar el impacto visual en los alrededores de la escombrera.

Se realizarán las obras de drenaje que sean requeridas tanto al interior de la escombrera como en su perímetro para garantizar la adecuada circulación del agua en la escombrera, con el fin de evitar escurrimiento de materiales o sedimentos. Así mismo, se deberán construir obras de control de sedimentos.

No se aceptarán materiales o elementos que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos.

La restauración paisajística de las escombreras municipales ubicadas en áreas degradadas o la definición paisajística de las escombreras ubicadas en áreas no degradadas, se hará con base en un programa preliminar, que considere desde el principio la morfología y el paisaje final deseado, el cual debe incluir como mínimo la cobertura vegetal y la arborización de las áreas involucradas dentro de la escombreras, teniendo en cuenta además, los usos posteriores de estos lugares. Estas áreas serán preferiblemente destinadas como zonas de espacio público para fines de conservación, de recreación, culturales o sociales.

**Artículo 228** Las actividades de prospección e investigación minera no tendrán la consideración de actividad extractiva y deben regularse por la normatividad existente.

Autorícese al Alcalde Municipal para que fije la tarifa para la disposición final en las escombreras municipales, en un término no mayor de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

**Artículo 229** Las redes de drenaje deberán dotarse de elementos de ventilación que eviten la acumulación de gases, evitando la dispersión de malos olores especialmente en zonas habitacionales.

**Artículo 230** Las aguas de drenaje sanitario no podrán ser descargadas en ríos o cuerpos de agua sin previo tratamiento primario.

**Artículo 231** Las aguas de desecho industrial deberán someterse a tratamientos especiales según su nivel de contaminación. Una vez tratadas las aguas podrán ser vertidas o reutilizadas en los procesos industriales.

**Artículo 232** En vías de carácter residencial con densidad de tránsito media y baja que requieren protección y ambientación por el carácter habitacional de las zonas urbanas se forestara con especies predominantes en el barrio o calle.

**Artículo 233** En las áreas urbanas donde se encuentran los cables eléctricos se debe forestar con especies medianas.

**Artículo 234** En las zonas histórica, arqueológica, y colonial, la forestación de las calles se hará por contraste, es decir la existencia de calles sin árboles, con secuencias alternativas de pequeñas y grandes plazas forestales, evitando bloquear la vista, puntos focales a los edificios importantes.

**Artículo 235** Se debe preservar y reforzar el contraste entre los árboles y los edificios ya que aumentan la variedad y atractivo del paisaje.

**Artículo 236** Los anuncios comerciales son un elemento del paisaje urbano y deberá usarse adecuadamente para organizar la imagen urbana del Municipio de conformidad con las normas establecidas para tal fin.

## **CAPÍTULO VII**

### **NORMA URBANÍSTICA GENERAL**

**Artículo 248 PARTE I. DEFINICIÓN DE USOS. ÁREAS URBANAS.**

Se refieren a aquellos suelos destinados a usos urbanos, que deben contar con infraestructura vial y redes primarias de servicios, posibilitándose su urbanización y construcción según sea el caso (Ley 388 de 1997, art. 31). Estas áreas aparecerán incorporadas en el perímetro urbano, siendo desarrolladas con usos urbanos de conformidad a la zonificación urbana vigente, entre otros con actividades residenciales o múltiples, con usos comerciales, institucionales, industriales y recreativos.

**Artículo 249 DESARROLLO DE LOS USOS URBANOS**

El desarrollo de los usos urbanos estará sujeto a:

249.1 La normativa urbana para cada zona urbana y sus usos principales, complementarios y compatibles, estos últimos con las restricciones correspondientes.

249.2 La ejecución de las obras de infraestructura y saneamiento requeridas para adelantar los usos permitidos.

249.3 La adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios, definidos por la Ley 142 de 1994.

249.4 La cesión de las áreas de uso público requeridas (cesiones tipos A, B y afectaciones) de conformidad a las especificaciones y calidades exigidas.

249.5 Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.

249.6 Cumplir con las exigencias de trámite de la administración municipal y contar con las respectivas licencias de urbanismo, construcción y funcionamiento cuando se requieran.

**Artículo 250 DEFINICION DE LOS USOS POR SU JERARQUIA**

De acuerdo a su importancia los usos se pueden clasificar en permitido, principal, complementario, compatible, restringido y prohibido.

**USO PERMITIDO**

Es el tipo de utilización asignado a un sector urbano a través de reglamentaciones urbanísticas.

**USO PRINCIPAL**

Es el señalado como predominante, que determina el carácter de las zonas, pudiendo aparecer sin restricciones en cuanto a intensidad o variación.

**USO COMPLEMENTARIO**

Es el asignado a actividades que tienen relación directa con el uso principal o predominante.

**USO COMPATIBLE**

Se refiere a actividades que no causan perturbación a los usos descritos anteriormente, y que hacen parte de la heterogeneidad de usos de una ciudad.

**USO RESTRINGIDO**

Son aquellos que causan molestias o impactos, y que para su desarrollo se requiere de licencia especial.

**USO PROHIBIDO**

Es aquel, que por ningún motivo se podrá desarrollar al lado de los usos anteriormente mencionados, que causan perturbación a gran escala, y que atentan contra la imagen física, la integridad de las personas y el medio ambiente.

También figuran como usos principales los siguientes:

Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades relacionadas con el uso predominante

Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área, puesto que suplen las demandas funcionales o económicas generadas por ellos.

**USO RESTRINGIDO**

Es aquel que se puede establecer solo de manera limitada, debiendo contar para ello con el permiso de la Secretaría de Planeación, controlando previamente sus impactos.

**ARTÍCULO 251 DEFINICIÓN DE USOS POR TIPO DE ESTABLECIMIENTOS.**

Para efectos de racionalización del ordenamiento urbano las actividades de la comunidad y los correspondientes usos del suelo se clasificarán con base en cuatro actividades básicas:

Vivienda

Comercio

Industria

Equipamientos institucional y servicios a la comunidad

Cada una de las actividades básicas descritas anteriormente se clasificarán en grupos afines para efectos de reglamentar sus patrones de ocupación y localización.

La Alcaldía Municipal, previo estudio de la Secretaría de Planeación Municipal, determinará mediante Resolución el grupo de clasificación correspondientes a

actividades no especificadas en la presente normativa, así mismo se prohibirá cualquier uso del suelo urbano que se considere nocivo para la conservación del medio ambiente, la seguridad social, la convivencia y la salud.

## **1) VIVIENDA.**

Se definen como usos de vivienda aquellos destinados primordialmente para habitación en conjunto con el equipamiento básico de vecindario.

Se dará prioridad al mejoramiento y preservación de las condiciones de las áreas de vivienda. Con este fin quedan expresamente prohibidas en áreas de vivienda todas las actividades que impliquen un deterioro de las condiciones ambientales, estéticas, de salud, seguridad y/o convivencia social.

Las áreas de vivienda se clasificarán en tres grupos:

**Área de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar:** Son aquellas áreas designadas para ocupación de edificaciones constituida por una ( 1) o dos (2) viviendas por predio.

**Áreas de vivienda multifamiliar:** Son aquellas áreas designadas para ocupación de edificaciones en altura constituida por más de tres (3) viviendas.

**Agrupaciones de vivienda:** Son aquellas áreas designadas para ocupación de edificaciones constituida por más de cuatro (4) viviendas,

**PARÁGRAFO 1:** Cuando se adelanten proyecto urbanización y/o loteo, que contengan cuatro o mas unidades de vivienda, será obligatorio la elaboración de su respectivo reglamento de copropiedad, que regule la morfología básica del proyecto, la administración y sostenimiento de los bienes comunes etc., ajustado a las disposiciones de la ley 182 de 1948 y ley 16 de 1985 y ley 428 de 1998.

**PARÁGRAFO 2:** Podrán desarrollarse en cualquier lugar dentro del casco urbano, sujeto a la reglamentación sobre densidades, alturas, índices de ocupación y de construcción, y en donde el plano de zonificación de usos del suelo lo permita. (Plano N° 7).

**PARÁGRAFO 3:** No podrá utilizarse el espacio público para estacionamiento de vehículos así sea de carácter momentáneo. Se deberá prever el área suficiente dentro de los predios privados, para desarrollar este tipo de uso.

## **2) USOS COMERCIALES**

Se define como tales, aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes, productos o servicios.

Para efectos de la localización y control de impactos el comercio se clasifican de la siguiente manera:

### **COMERCIO TIPO 1 (C-1)**

Se refiere al que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayoría del comercio de cobertura local o barrial. En la totalidad de los casos, no pueden superar un área de construcción mayor a 60 m2.

Pertenecen a esta clasificación las siguientes actividades:

#### **A) VENTA DE BIENES**

1. Venta de artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, cafeterías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores (sin consumo), tiendas y similares.
2. Venta de artículos de consumo doméstico: droguerías, papelerías y similares.
3. Elaboración casera de alimentos: almojábanas, garullas, masato, panuchas, morcilla, chicharrón dietético, chicha, galletas, ponqués, arequipes, cocadas, dulces, pan, arepas, tamales.

#### B) VENTA DE SERVICIOS

1. Venta de servicios personales: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, remontadoras de calzado y similares.
2. Servicios técnicos y profesionales: estudios fotográficos, turismo, estudios de profesionales, servicios médicos, odontológicos, veterinarios y afines,

PARÁGRAFO 4: Cuando se desarrollen proyectos urbanísticos y/o conjuntos habitacionales abiertos o cerrados, se preverán los espacios específicos para este tipo de uso, no se permitirá su desarrollo en edificaciones cuyo uso exclusivo sea el de vivienda de habitación.

#### COMERCIO TIPO 2 (C-2)

Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tales como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura sectorial o de comuna.

Pertenecen a este grupo los locales con áreas mayores a 60 m<sup>2</sup>. Para efectos de los centros comerciales se contabilizará el total del área de los locales que lo conforman y no cada uno por separado.

A este grupo pertenecen entre otras las siguientes actividades:

- A) Almacenes en general al detal: ropa, telas, cortinas, artículos para hogar, muebles, marqueterías, electrodomésticos, zapaterías, joyerías, artesanías, artículos veterinarios, artículos deportivos, plásticos, ferretería, compra ventas, comidas rápidas, discos, repuestos y talleres de electrodomésticos, reparación de electrodomésticos, eléctricos y similares.
- B) Oficinas: bancos y corporaciones financieras, consultorios médicos y dentales, veterinarias, ópticas y afines.
- C) Alimentación: restaurantes, asaderos, piqueteaderos, cafés y similares.
- D) Turismo: hoteles, albergues, hospedajes y similares.
- E) Mercados.
- F) Academias y centros de enseñanza: belleza, artes marciales, físico culturismo, corte y confección y afines.
- G) Varios: almacenes de repuestos, compra y venta de vehículos y maquinaria, artículos agropecuarios, lavanderías, litografías, laboratorios y similares.
- H) Parqueaderos.

PARÁGRAFO 5: Cuando se desarrollen proyectos urbanísticos y/o conjuntos habitacionales abiertos o cerrados, se preverán los espacios específicos para este tipo de uso, no se permitirá su desarrollo en edificaciones cuyo uso exclusivo sea el de vivienda de habitación.

PARÁGRAFO 6: No podrá utilizarse el espacio público para estacionamiento de vehículos así sea de carácter momentáneo. Se deberá prever el área suficiente dentro de los predios privados, para desarrollar este tipo de uso.

#### COMERCIO TIPO 3 (C-3)

Son los establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial:

Venta de bienes:

- A) Servicio automotriz:, talleres, servitecas, talleres, lavacarros, pintura y latonería, estaciones de servicio (con permiso especial de planeación municipal)

- B) Venta y exhibición de vehículos y maquinaria
- C) Venta de muebles
- D) Grandes bodegas de almacenamiento y depósito.
- E) Graneros
- F) Ornamentación, chatarrerías, reciclaje

Venta de Servicios:

- G) Canchas de tejo
- H) Funerarias, salas de velación.
- I) Recreativos: cines, tabernas, juegos de mesa, billares, discotecas.

Servicios Especiales

- J) Griles, bares, cantinas.
- K) Casas de lenocinio, striptease.
- L) Moteles, estaderos, amoblados y similares.
- M) Galleras, Hipódromos, Cartódromos, Autódromos.

PARÁGRAFO 7: Se localizarán en las áreas determinadas como Área de Actividad Múltiple, y deberán estar retiradas de los núcleos habitacionales cien (100) metros. Los servicios especiales deben localizarse en la zona rural en el Parque de actividad económica como servicio de carretera y no podrán superar los cien (100) metros de profundidad de los lotes.

PARÁGRAFO 8: No podrá utilizarse el espacio público para estacionamiento de vehículos así sea de carácter momentáneo. Se deberá prever el área suficiente dentro de los predios privados, para desarrollar este tipo de uso.

### 3) USOS INDUSTRIALES

#### INDUSTRIA TIPO 1

**Hace referencia a establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial; no producen incomodidades en el tráfico, no generan mayores impactos ambientales, ni requieren mas de 15 Kw para la operación de sus maquinarias, y no ocupan más de 5 empleados.**

Figuran entre otras los siguientes:

- A) Panaderías
- B) Zapaterías
- C) Artesanías
- D) Sastrerías

PARÁGRAFO 9: Este tipo de uso se podrá localizar dentro del casco urbano, en sitio diseñado para su uso en particular, dentro de las áreas residenciales y/o de actividad múltiple. La Secretaría de Planeación Municipal autorizará su desarrollo o no, de acuerdo a estudios sobre saturación de oferta de este tipo de usos en el sector solicitado.

PARÁGRAFO 10: No podrá utilizarse el espacio público para estacionamiento de vehículos así sea de carácter momentáneo. Se deberá prever el área suficiente dentro de los predios privados, para desarrollar este tipo de uso.

#### INDUSTRIA TIPO 2

Es aquella que produce mayores impactos urbanos y genera una mayor contaminación a la atmósfera y a las aguas;

trabaja con productos inflamables, producen polvo y generan ruido por encima de los 65 decibeles. De ninguna

manera se permitirá que estas actividades usufructúen el espacio público para su funcionamiento, por lo que requiere

instalaciones especiales y una localización especial.

Figuran entre otras:

- A) Carpinterías
- B) Ebanisterías
- C) Aserraderos
- D) Fábricas menores de alimentos y textiles,
- E) Talleres de metalmecánica y ornamentación.

PARÁGRAFO 11: Este tipo de uso se podrá localizar dentro del casco urbano, en sitio diseñado para su uso en particular, y como exigencia, se prevé que cuente con aislamiento sobre todos sus costados mínimo de tres (3) metros, y dentro de las áreas residenciales y/o de actividad múltiple. La Secretaría de Planeación Municipal autorizará su desarrollo o no, de acuerdo a estudios sobre saturación de oferta de este tipo de usos en el sector solicitado.

PARÁGRAFO 12: No podrá utilizarse el espacio público para estacionamiento de vehículos así sea de carácter momentáneo. Se deberá prever el área suficiente dentro de los predios privados, para desarrollar este tipo de uso.

#### INDUSTRIA TIPO 3

**Son las industrias que por su magnitud y por el grado de impactos que generan, requieren de una localización particular, una infraestructura especial y áreas de aislamiento ambiental respecto a las demás edificaciones para no generar molestias. Deben ceñirse a patrones de producción limpios y deben contar con las respectivas licencias ambientales, emitidas por la correspondiente autoridad ambiental.**

**Entre este tipo de industrias aparecen las siguientes:**

**Fábrica de baldosines, prefabricados de concreto y otras que utilicen el cemento como materia prima.**

**Fábrica de cemento.**

**Fábrica de ladrillo, tejas y materiales de cerámica.**

**Fábrica de alimentos concentrados para animales.**

**Silos e infraestructuras de secamiento**

**Tostadoras**

**Terminal de pasajeros y/o de carga**

**Puerto Seco y/o Zona Franca**

**Centros de Abastecimiento, comercialización y mercadeo mayorista; plazas de ferias**  
**Sistemas de tratamiento de aguas residuales, sus actividades afines o relacionadas y la transformación de los subproductos originados en el tratamiento.**

**En general industrias con alta producción de ruidos, olores, aguas residuales, residuos sólidos y todo tipo de gases tóxicos.**

**Otras que a juicio de la Oficina de Planeación merezcan este tratamiento.**

PARÁGRAFO 13: Este tipo de uso solo se podrá localizar dentro del municipio, en las zonas zonificadas como PARQUE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA, en sitio diseñado para su uso en particular, y como exigencia, se prevé que cuente con aislamiento sobre todos sus costados mínimo de quince (15) metros. Queda totalmente prohibido desarrollar cualquier tipo de estos usos por fuera del parque de actividad económica definida en el plano de zonificación de usos del suelo municipal. (Plano N° 2)

PARÁGRAFO 14: No podrá utilizarse el espacio público para estacionamiento de vehículos así sea de carácter momentáneo. Se deberá prever el área suficiente dentro de los predios privados, para desarrollar este tipo de uso.

#### 4) USOS INSTITUCIONALES

**Se definen como usos institucionales y de servicio a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental, regional o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y /o Judicial; también se asumen como tal algunos equipamientos manejados por particulares pero dedicados a la prestación de servicios de alcance social.**

#### **INSTITUCIONAL TIPO 1**

**Se definen como tales los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano.**

**Este grupo está conformado entre otros por las siguientes actividades:**

**Educacional: escuelas primarias.**

**Asistenciales: sala - cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud y pequeños centros de salud.**

**Comunales y culturales: centros comunales, bibliotecas.**

**PARÁGRAFO 15: No podrá utilizarse el espacio público para estacionamiento de vehículos así sea de carácter momentáneo. Se deberá prever el área suficiente dentro de los predios privados, para desarrollar este tipo de uso.**

#### **INSTITUCIONAL TIPO 2**

**Hace referencia a establecimientos con cubrimiento de toda la municipalidad, que por su magnitud o actividad, produce impactos urbanos o en el carácter de la zona.**

**Esta conformado entre otros por los siguientes:**

**Educacional: institutos secundarios y de educación especializada.**

**Asistenciales: Hospitales de Primer Nivel, pequeñas clínicas, centros de atención a minusválidos, Centros geriátricos, IPS, ESE, etc.**

**Recreativos: clubes y centros deportivos.**

**Administrativos: instituciones para la administración pública y judicial.**

**Culto: capillas, iglesias.**

**Culturales: auditorios, teatros.**

**Cárcel municipal.**

**PARÁGRAFO 16: No podrá utilizarse el espacio público para estacionamiento de vehículos así sea de carácter momentáneo. Se deberá prever el área suficiente dentro de los predios privados, para desarrollar este tipo de uso.**

#### **INSTITUCIONAL TIPO 3**

**Se refiere a establecimientos considerados únicos, debido a la magnitud de sus impactos, requieren de estudios específicos y de la aprobación de la secretaría de planeación municipal, que definirá los tratamientos para cada caso.**

**Figuran entre otros los siguientes:**

**Área Urbana (área de actividad múltiple).**

**Educacional: institutos de educación tecnológica y toda la Educación Superior.**

**Asistenciales: hospitales de segundo y tercer nivel, centros de tratamiento de enfermedades peligrosas.**

**Recreativos: estadios, complejos deportivos y recreativos**

**Estaciones de bomberos**

**Terminales de transporte de sistemas integrados de transporte masivo de pasajeros**

**Coliseos Deportivos, plazas de toros. Con capacidad superior a 1000 personas.**

**Plazas de Mercado minorista.**

**Área Rural.**

**Seguridad: puestos de policía e instalaciones militares: (se recomienda su localización en lugares alejados de las viviendas).**

**Hospitales Mentales.**

**Cementerios, parques cementerios, hornos de cremación.**

**Centros carcelarios estatales, de máxima seguridad y de inimputables.**

PARÁGRAFO 17: No podrá utilizarse el espacio público para estacionamiento de vehículos así sea de carácter momentáneo. Se deberá prever el área suficiente dentro de los predios privados, para desarrollar este tipo de uso.

PARÁGRAFO 18: Los predios con uso institucional de carácter privado, bien sea por señalamiento como tales por normas anteriores, o por la destinación del suelo hecha en este Plan o sus fichas normativas, permanecen con este uso. Estos predios podrán cambiar esta destinación, únicamente mediante un Plan Parcial, en el cual se ceda a el municipio de manera adicional a las cesiones Tipo A un porcentaje del área neta urbanizable de la siguiente manera: el 60% si se trata de un equipamiento colectivo recreativo, de carácter privado, y el 50% en los demás casos de predios institucionales. El nuevo uso se definirá de acuerdo con las condiciones del área, en función del modelo de ordenamiento. El área cedida se incorporará como parque, espacio publico o equipamiento, según las necesidades del sector.

## **Artículo 252 PARTE II: ESPACIO PÚBLICO. DEFINICION Y GENERALIDADES. DEFINICION DE ESPACIO PÚBLICO.**

### **DEFINICIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.**

Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

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

### **Artículo 253 CAMBIO DE DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO.**

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas, no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, por iniciativa del alcalde, siempre y cuando sea canjeado por otros de características similares.

**Artículo 254 USO DEL ESPACIO PÚBLICO.**

Ningún área de uso público, podrá tener ningún tipo de enajenación respecto a su vocación como áreas colectivas. No podrán ser apropiadas por ningún particular, ni utilizadas para el vertimiento de escombros, basuras, o como depósito permanente de cualquier tipo de material o elemento. Los vehículos no podrán utilizar el espacio público como áreas de parqueo. La alcaldía municipal velará por el respeto al espacio público, imponiendo sanciones a quienes hagan uso indebido de el.

PARÁGRAFO: Las zonas que se definan como espacio público de propiedad particular serán adquiridas por el Municipio de acuerdo a la legislación vigente.

**SECCIÓN 2: ZONAS DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA (Z.C.H.)****Artículo 255 DEFINICIÓN**

La zona de conservación hidrológica se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos (ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.). Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas. Entre ellos se encuentran: Río Bogotá, Soacha Cuerpos lagunares: Neuta, Tierra Blanca, y Maiporé.

**Artículo 256 . CAUCE NATURAL.**

El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias según cotas del I.G.A.C. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados.

**Artículo 257 . RONDA HIDRÁULICA.**

La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico. Se define como distancia mínima treinta (30) mts. medidos desde la orilla del cauce natural. Aplicable a todos los cuerpos superficiales de agua.

**Artículo 258 . ÁREAS DE PROTECCIÓN.**

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: Río Bogotá 270 mts, río Soacha 30 mts. Humedales Neuta, Tierra Blanca y Maiporé 30 mts, y embalse de Terreros 30 mts.

**Artículo 259 . DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.**

La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal. Al igual que su materialización en terreno con su respectivo amojonamiento. La SPM (La Secretaria de Planeación Municipal), cuenta con un plazo de seis (6) meses para cumplir con este mandato.

**Artículo 260 USOS**

En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:

- Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.
- Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.
- Tratamiento de aguas residuales, comprendiendo las construcciones, instalaciones, y toda la infraestructura requerida para los procesos de tratamiento, las actividades propias de las tecnologías que se utilicen, y el manejo de los productos y residuos resultantes de las

operaciones que se realice. En general las actividades que propendan por la descontaminación de los cuerpos de agua.

### **SECCIÓN 3: ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (Z.P.A.)**

#### **Artículo 261 DEFINICIÓN.**

Es el área de propiedad pública o privada que se destina al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora. Por su localización y condiciones biofísicas tiene un valor estratégico en la regulación hídrica, la prevención de riesgos naturales, la conectividad de los ecosistemas o la conservación paisajística, y por ello se destina a la preservación y restauración de la cobertura vegetal correspondiente a la flora propia de cada ambiente biofísicamente determinado y al aprovechamiento persistente de las plantaciones forestales que allí se establezcan.

#### **Artículo 262 COMPONENTES**

Las zonas de protección ambiental comprenden entre otros los siguientes elementos

- Áreas de riesgo o amenaza.
- Áreas de vegetación nativa o especies vegetales significativas.
- Áreas de alto valor faunístico.
- Áreas que por su pendiente, calidad del suelo, etc., imposibiliten el desarrollo de construcciones.
- Áreas de alto valor paisajístico y ecológico.
- Áreas para la protección y amortiguación de impactos ambientales.
- Los cerros Cocli y Santa Isabel como parte de la estructura ecológica

#### **Artículo 263 USOS**

En las zonas de protección ambiental se permiten los siguientes usos

- Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten los recursos naturales existentes ni presenten otros efectos ambientales y ecológicos negativos
- Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos

### **SECCIÓN 4: ZONAS VERDES (Z.V.)**

#### **Artículo 264 DEFINICIÓN.**

Las zonas verdes y recreativas son las áreas destinadas para el esparcimiento y la recreación de los pobladores, pudiendo ser de carácter pasivo o activo.

- Áreas de recreación pasiva: tienen fines principalmente estéticos y ambientales. Las actividades humanas desarrolladas son ante todo el descanso y la contemplación.
- Áreas de recreación activa: su fin principal es el ofrecimiento de un espacio para la práctica del ejercicio y el deporte, debiendo contar con una adecuada infraestructura en cuanto a equipamientos y edificaciones.
- Parque metropolitano La Chucua.

#### **Artículo 265 PROPIEDAD.**

Las áreas recreativas y deportivas pueden ser de uso público o privado, en estas últimas el uso está restringido a determinadas personas o colectividades. Ambas forman parte del espacio público.

#### **Artículo 266 USOS.**

En las zonas verdes se permiten los siguientes usos

- Principal: recreación activa y pasiva, uso forestal

- Restringidos: edificaciones y equipamientos de apoyo a los usos principales, siempre y cuando su impacto ambiental o urbanístico sea mínimo

**SECCIÓN 5: AREAS DE UTILIDAD PÚBLICA (ZONAS VIALES) (A.U.P.)**

**Artículo 267. DEFINICIÓN**

Hacen referencia estas áreas a los corredores previstos para la circulación de vehículos y peatones y que en su conjunto configuran el plan vial y forman parte de la estructura del Espacio público.

**Artículo 268 CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS VIALES**

Son áreas viales de uso público las siguientes:

- Vías urbanas arteriales
- Vías urbanas locales cedidas al municipio
- Peatonales.
- Los demás componentes del sistema vial (puentes, glorietas, separadores, túneles, etc.).

**Artículo 269. ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO**

Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

- Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos residenciales.
- Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.
- Las áreas de estacionamiento privado.

**Artículo 270 ZONAS DE RESERVA VIAL.**

Zonas de reserva en terreno para vías del plan vial arterial, son las requeridas para la futura construcción o ampliación de este tipo de vías y las obras requeridas en sus intersecciones (puentes, glorietas, etc.).

**Artículo 271 . TIPOS DE VÍAS**

Los tipos de vías urbanas determinados para la regulación y complementación de la malla vial existente y su prolongación hacia áreas previstas para la expansión urbana son:

- 271.1 V - 0 = Vía Nacional o regional
- 271.2 V - 1 = Vía Urbana arterial Principal
- 271.3 V - 2 = Vía Urbana arterial Secundaria
- 271.4 V - 3 = Vía urbana local principal
- 271.5 V - 4 = Vías urbana local secundaria
- 271.6 V - P = Vía Peatonal

**Artículo 272 PERFILES DE VÍAS**

| Tipo  | Características               | Ancho | Calzada                                       | Separador                                   | Doble andén                                           |
|-------|-------------------------------|-------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| V - 0 | Vía Nacional o regional       | 100 m |                                               |                                             |                                                       |
| V - 1 | Vía arteria urbana principal  | 60 m  | Cuatro así dos de 10,5 m c/u y dos de 7 m c/u | 4,0 - 6,0 m con ciclo ruta de 3,5 de ancho. | 5 m c/u                                               |
| V - 2 | Vía arteria urbana secundaria | 45 m  | Doble de 14,0 m c/u                           | Variable                                    | 5 m c/u, con ciclo ruta de 3,5 de ancho en un costado |
| V - 3 | Vía urbana local principal    | 30 m  | Doble de 10.5 m c/u                           | Variable                                    | 2,2 m c/u                                             |
| V - 4 | Vía urbana                    | 25 m  | Doble de 7 m                                  | Variable                                    | 2,2 m c/u                                             |

|           |                               |         |                                  |    |             |
|-----------|-------------------------------|---------|----------------------------------|----|-------------|
|           | local<br>secundaria           |         | c / u                            |    |             |
| V - 5     | Vía urbana<br>local terciaria | 18 m    | 6 m                              | NO | 2,2 m c / u |
| V - 6     | Vía urbana<br>local           | 12 m    | 6 m                              | NO | 2,2 m c / u |
| V -<br>PE | Vía peatonal                  | 6 - 8 m | Área verde<br>central de<br>3,5m | NO |             |

**Artículo 273 USOS DE VÍAS**

- Principal: desplazamiento de vehículos y peatones
- Restringidos: recreación activa y pasiva.
- Prohibidos: los no mencionados. Las vías no pueden ser utilizadas para el estacionamiento permanente ni por periodos prolongados de vehículos, este uso solo se podrá dar en los lugares determinados para ello.

PARAGRAFO: La Administración Municipal en el plazo de vigencia del POT, dotará al Municipio de los escenarios y espacios públicos necesarios en donde la ciudadanía realice las actividades recreativas y deportivas, en consecuencia deberá desmontar el uso de las ciclovías sobre vías de uso cotidiano de transporte.

**SECCIÓN 6: ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS (Z. S. P.)**

**Artículo 274 DEFINICIÓN DE ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Las zonas de servicios públicos son las destinadas a las redes de infraestructura de servicios domiciliarios, tanto para su abastecimiento, distribución, almacenamiento, disposición y tratamiento final y en general las destinadas a la prestación óptima de estos servicios; así mismo, incluye áreas para instalaciones de equipamiento anexas, y las necesarias para el control ambiental y de riesgo de las mismas.

**Artículo 275 DEFINICIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.**

Se entiende como servicios públicos domiciliarios los de energía eléctrica, gas y otras fuentes alternativas, acueducto, alcantarillados, tratamiento de aguas residuales y telecomunicaciones.

**Artículo 276 AFECTACIONES POR SERVICIOS PÚBLICOS.**

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, afectarán a los inmuebles públicos y privados para los procesos de urbanización y construcción. Dichas afectaciones serán incorporadas en detalle al plano oficial por la Secretaría de Planeación Municipal.

**SECCIÓN 7: ZONAS INSTITUCIONALES ESPECIALES Y DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (Z.I.E.)**

**Artículo 277 ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

Las zonas de equipamiento comunitario son las destinadas a la prestación de servicios de educación, salud, abastecimiento e institucional.

**Artículo 278 USO DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

Las áreas para equipamiento comunitario y sus instalaciones pueden ser de uso público o restringido. Estas últimas pueden hacer parte del espacio público si el interés colectivo es manifiesto y conveniente

#### **Artículo 279 ZONAS INSTITUCIONALES ESPECIALES**

Se refiere a las áreas reservadas para la localización futura de equipamientos de carácter institucional necesarias para la estructuración del territorio (Tipo I,II, y III), y que son de responsabilidad Legal del Estado. Su destinación no podrá ser variada.

#### **Artículo 280 REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICACIONES LOCALIZADAS EN ZONAS INSTITUCIONALES ESPECIALES**

Las normas para las edificaciones localizadas en estas áreas, serán las mismas del área de tratamiento en la cual se localicen. Se exime de lo anterior las construcciones de mayor tamaño, cuya densidad de ocupación será la igual a la determinada para las áreas de actividad múltiple. La Secretaría de Planeación autorizará su localización en cada caso en particular, de conformidad con la zonificación de usos.

#### **Artículo 281 SECCIÓN 8: CESIONES DEL SUELO URBANO Y AFECTACIONES. CESIONES DE SUELO URBANO.**

Las cesiones de suelo urbano constituyen el mecanismo para disponer de globos de terreno, necesarios para la consolidación del espacio público..

#### **ARTÍCULO 282 CLASIFICACIÓN DE LAS CESIONES**

Las cesiones se clasifican de la siguiente manera:

**CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO – TIPO A** - Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor a título gratuito al Municipio mediante escritura publica registrada en la oficina de Registros de Impuesto Públicos, destinado a la conformación de zonas verdes, suelos de protección y equipamiento comunal público.

**CESIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNAL – TIPO B** - Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor a título gratuito lo mismo para el desarrollo de equipamiento comunal privado requerido por los residentes de una construcción o un conjunto de ellas.

#### **Artículo 283 AFECTACIONES**

El área de afectaciones se refiere a los terrenos destinados para la construcción o ampliación de vías y de sus obras necesarias; para la extensión de redes de servicios públicos domiciliarios, sus obras de infraestructura y las respectivas áreas de aislamiento ambiental; y otras que determine la administración municipal.

**PARAGRAFO:** Las áreas de afectación deben ser transferidas a título gratuito mediante escritura pública al municipio por parte de los urbanizadores y propietarios de los predios afectados, siempre y cuando estas hagan parte del cómputo de las cesiones obligatorias. En caso contrario solo se dará a título gratuito el 7 % y el resto deberá ser adquirido con base en avalúo.

#### **SECCIÓN 9: ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA**

**Artículo 284 SUB SECCIÓN 1: ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.  
DEFINICION.**

Las edificaciones y elementos de conservación arquitectónica son aquellos que deben ser preservados como elemento primordial de la memoria colectiva del municipio, como patrimonio cultural inmueble y memoria urbana, y como representación de la comunidad como grupo social. Determina la protección de los inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, estéticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc, merecen ser conservados.

**PARÁGRAFO:** La Administración Municipal contará con un plazo no mayor a un (1) año calendario, para que realice el inventario, valoración y reglamentación específica a los bienes inmuebles localizados dentro de su jurisdicción.

**ARTÍCULO 285 USOS**

Los usos determinados para las edificaciones de conservación arquitectónica serán los siguientes:

**Principal:**

- Vivienda.
- Comercio tipo 1
- Institucional tipo 1

**285.2 Restringidos**

Comercio tipo 2 y 3

Industria tipo 1 y 2

- Institucional tipo 2

**285.3 Prohibidos:**

- Los no mencionados

**PARÁGRAFO:** los usos restringidos deben ceñirse a los siguientes parámetros:

- Deben ajustarse al diseño original y a los valores de la construcción, no alterando sus características estéticas, estructurales y tipológicas.
- Deben contribuir a la permanencia del inmueble
- La intensidad del uso de la edificación debe ajustarse a sus capacidades.
- Deben restringir todo tipo de impacto que pueda afectar la edificación
- No deben sobrepasar la capacidad de soporte de uso de las edificaciones
- Deben Mitigar todo tipo de impactos tanto ambientales como urbanísticos, que generen tanto en la ciudad como al interior de las edificaciones.

**Artículo 286 SUB SECCIÓN 2: ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA.  
DEFINICION.**

Las áreas de conservación urbanística son aquellos sectores urbanos que por sus calidades arquitectónicas, urbanísticas, históricas, estéticas, culturales, ambientales, paisajísticas, etc, deben mantener y recuperar dichos valores.

**Artículo 287 USOS**

Los usos determinados para las edificaciones de conservación urbanística serán los siguientes:

**Principales**

- Vivienda
- Comercio tipo 1y 2
- Institucional tipo 1

**Restringidos**

- Comercio tipo 2
- Institucional tipo 2
- Industria tipo 1

**Prohibidos:**

- Los no mencionados

**PARÁGRAFO:** los usos restringidos deben ceñirse a los siguientes parámetros:

- Deben ajustarse al diseño original y a los valores de la construcción, no alterando sus características estéticas, estructurales y tipológicas.
- Deben contribuir a la permanencia del inmueble
- La intensidad del uso de la edificación debe ajustarse a sus capacidades.
- Deben restringir todo tipo de impacto que pueda afectar la edificación
- No deben sobrepasar la capacidad de soporte de uso de las edificaciones
- Deben Mitigar todo tipo de impactos tanto ambientales como urbanísticos, que generen tanto en la ciudad como al interior de las edificaciones.

*Artículo 288 PARTE III: ÁREAS DE DESARROLLO. DEFINICIÓN Y CLASIFICACION.*

**Áreas de desarrollo** son aquellas zonas que se deben incorporar a procesos de urbanización, para que de esta forma satisfagan las necesidades de vivienda y otros, demandadas por el crecimiento poblacional y urbano. Por lo tanto, la Administración Municipal debe incentivar su ocupación según las demandas reales, orientando la construcción de vías y redes de servicios públicos, al igual que controlando su ocupación racionalmente de acuerdo a la normativa vigente.

Para efectos del presente Acuerdo se consideran como áreas de desarrollo las siguientes:

- Áreas para vivienda de interés social.
- Áreas de desarrollo habitacional.
- Áreas de actividad múltiple.
- Los predios deslindables de las áreas de uso público colindantes, localizados en cualquiera de las áreas de tratamiento al interior del perímetro urbano, que posean un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m<sup>2</sup>.

**Artículo 289 SECCIÓN 1: ÁREA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. DEFINICIÓN.**

Las áreas para vivienda de interés social, corresponden a los sectores localizados al interior del casco urbano, que la Administración Municipal reserve para el desarrollo futuro de este tipo de unidades habitacionales.

**Artículo 290 USOS**

Los usos determinados para las edificaciones de vivienda de interés social son los siguientes:

**Principales:**

- Vivienda
- Comercio tipo 1
- Institucional tipo 1
- Industria tipo 1

**Restringidos**

- Comercio tipo 2 y 3
- Institucional tipo 2
- Industria tipo 2 (grupos A, B, D). Se hacen permisibles estos usos, como forma de estímulo a la productividad de esta área

Los anteriores usos restringidos se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos ambientales y urbanos y se localicen sobre vías V-1 y V-2

**Prohibidos**

Los no mencionados

**Artículo 291 SECCIÓN 2: ÁREA PARA DESARROLLO HABITACIONAL. DEFINICIÓN.**

Las áreas para desarrollo habitacional, son las determinadas para satisfacer las necesidades de vivienda de estratos tres (3) en adelante, generadas por el crecimiento de la población, en esta área se reducen ostensiblemente los usos impactantes, para permitir un mejor hábitat especializado en vivienda.

**ARTÍCULO 292 USOS**

Los usos determinados para las edificaciones de desarrollo habitacional son los siguientes:

**Principal:**

- Vivienda
- Institucional tipo 1
- Comercio tipo 1

**Restringidos**

- Comercio tipo 2y 3
- Industria tipo 1 y 2

El anterior uso restringido se permite siempre y cuando mitigue sus impactos ambientales y urbanos.

**Prohibidos**

- Los no mencionados

**Artículo 293. SECCIÓN 3: AREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. DEFINICIÓN.**

Es la que designa un suelo para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinan armónicamente áreas de vivienda con comercio y servicios, y usos equipamiento institucionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas. Tiene dos modalidades:

293.1 Áreas ya desarrolladas. Se ubican en suelo urbano. Continúan rigiéndose por las normas originales y constituyen modelos para orientar el desarrollo urbanístico de las áreas de nuevo desarrollo.

293.2 Áreas de nuevo desarrollo. Se ubican en suelo de expansión y en áreas sin desarrollar dentro del suelo urbano, según se indica en el plano de áreas de usos del suelo del documento técnico de soporte.

**Artículo 294 USOS**

Los usos determinados para las edificaciones localizadas en áreas de actividad múltiple son los siguientes:

**Principales:**

- Comercio tipo 1, 2, y 3.
- Institucional tipo 1, y 2.

**Restringidos :**

Vivienda

Industria Tipo 1 y 2

Institucional 1, 2 y 3

**PARÁGRAFO 1: INSTITUCIONAL TIPO 3.** Se refiere exclusivamente a establecimientos considerados en el casco urbano, de que trata el artículo 251 del presente acuerdo.

**PARÁGRAFO 2:** la totalidad de los usos principales deben prever aislamientos y demás medidas necesarias para la prevención y mitigación de sus impactos tanto ambientales como urbanos.

**PARÁGRAFO 3:** Para la implantación de nuevos usos de comercio y servicios en las áreas de actividad Múltiple, en suelo urbano y de expansión, se exige la conformación de zonas con área mínima de 1.5 hectáreas netas urbanizables, con base en estudios que los interesados aportarán, dentro del proceso de adopción del correspondiente plan parcial. La zona comercial debe tener acceso desde la malla vial intermedia.

**Artículo 295 SECCIÓN 4: PATRONES DE DESARROLLO URBANO. SUBDIVISIONES PREDIALES.**

Cualquier proceso de subdivisión de terrenos urbanizables, no urbanizados y que como resultado surjan 4 o más unidades prediales, en predios o lotes con áreas inferiores a 1200 m2, requiere previamente de una licencia de urbanismo, por medio de la cual se determinará el régimen de afectaciones y cesiones.

**SUB SECCIÓN 1: DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 296 DEFINICIÓN.**

**Desarrollo por construcción** es aquel por el cual es viable el desarrollo de un predio de tamaño reducido, sin que medien procesos de urbanización alguno.

**Artículo 297 REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN**

Los predios individuales, que surjan por loteos, que formen parte de urbanizaciones, o que se originen por cualquier proceso de subdivisión predial, deben cumplir con los siguientes requisitos

Tener las siguientes dimensiones mínimas:

|                            |      |      |        |
|----------------------------|------|------|--------|
| Unifamiliar                | 6 m  | 12 m | 72 m2  |
| Bifamiliar,<br>trifamiliar | 7 m  | 15 m | 105 m2 |
| Multifamiliar              | 12 m | 24 m | 288 m2 |

**297.2** Ser deslindables de las propiedades privadas y de áreas de uso público y privadas.

**297.3** Tener acceso desde una vía de uso público.

**PARÁGRAFO:** Los lotes con dimensiones menores a las exigidas, existentes antes de la promulgación de la presente normativa, no podrán desarrollarse sino mediante proceso de englobe con predio vecino. La Secretaría de Planeación velará por el cumplimiento estricto de esta exigencia.

**Artículo 298 SUB SECCIÓN 2: DESARROLLO POR URBANIZACIÓN. DEFINICION**

Se refiere a aquel por medio del cual es viable el desarrollo de predios de mayor tamaño, mediando procesos de urbanización o división en lotes.

Artículo 299. CARACTERÍSTICAS GENERALES.REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR URBANIZACION

Para desarrollar predios por el sistema de urbanización se debe cumplir con los siguientes requisitos:

Ser deslindables de los predios de uso público colindantes y pertenecer a cualquiera de las zonas urbanas, siempre y cuando exista un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m2.

Los predios con áreas menores a 1200 m2, se registrarán por la norma del sector en el cual se localicen.

Es viable el desarrollo por urbanización a través de etapas, para lo cual la licencia debe referirse a estas, debiendo cumplir igualmente la normativa determinada para el desarrollo por urbanización.

299.4 NORMAS URBANISTICAS PARA EL PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.

Artículo 300 MANZANAS

Deben estar regidas por las siguientes características:

| TIPO    | DETERMINANTES VIALES                                                                                                                                                                                                | AREA MAXIMA UTIL |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| MANZANA | Deben mantener la continuidad del tejido vial y urbano. Se debe permitir en todos los casos la posibilidad de acceso vehicular, así sea de manera restringida. La máxima distancia permitida entre vías es de 100 m | 2500 m2          |

Artículo 301 LOTES Y SUPERLOTES

Deben estar regidos por las siguientes características:

| TIPO | CARACTERÍSTICAS                                                                                                                                                                     | USO                                               | ÁREA     | Frente mínimo | Fondo mínimo |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------|---------------|--------------|
| LOTE | Producto final de la subdivisión de una manzana o superlote, en áreas aptas para adelantar procesos de desarrollo de urbanización por construcción en edificaciones independientes. | Para viviendas unifamiliares o de interés social: | 72.0 m2  | 6,0 m         | 12,0         |
|      |                                                                                                                                                                                     | Para viviendas bifamiliares:                      | 105.0 m2 | 7,0 m         | 15,0         |
|      |                                                                                                                                                                                     | Para viviendas trifamiliares:                     | 135.0 m2 | 9,0 m         | 15,0         |
|      |                                                                                                                                                                                     | Para viviendas multifamiliares:                   | 288.0 m2 | 12.0 m        | 24,0         |
|      | Se refiere cuando al interior de un superlote se plantean agrupaciones de                                                                                                           | Para viviendas unifamiliares:                     | 72.0 m2  | 6,0 m         | 12,0         |
|      |                                                                                                                                                                                     | Para viviendas bifamiliares:                      | 105.0 m2 | 7,0 m         | 15,0         |

|  |                                          |                                 |          |        |      |
|--|------------------------------------------|---------------------------------|----------|--------|------|
|  | vivienda por el concepto de copropiedad. | Para viviendas trifamiliares:   | 135.0 m2 | 9,0 m  | 15,0 |
|  |                                          | Para viviendas multifamiliares: | 288.0 m2 | 12.0 m | 24,0 |

**Artículo 302 SECCIÓN 5: REGIMEN DE CESIONES. EXIGENCIA Y PORCENTAJES DE CESION TIPO A:**  
Se exigen cesiones tipo A, en los siguientes casos:

Predios con un área igual o mayor a 1200 M², localizados en cualquiera de las áreas de tratamiento, siempre y cuando sean deslindables de los predios de uso público colindantes.

Predios de cualquier tamaño que se localicen en áreas de desarrollo a saber:

- Áreas para vivienda de interés social.
- Áreas de desarrollo habitacional.
- Áreas de actividad múltiple.

Se establecen los siguientes porcentajes mínimos obligatorios de cesión tipo A, aplicables sobre el área neta urbanizable (A.N.U.)

| AREA                             | LOCALIZACIÓN                     | CESIÓN TIPO A BÁSICA SOBRE A.N.U. |
|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Vivienda de interés social (VIS) | Áreas para VIS. obligatoriamente | <b>35 %</b>                       |
| Desarrollo habitacional          | Predios internos                 | <b>40 %</b>                       |
| Actividad múltiple               | Sistema vial arterial            | <b>40 %</b>                       |

**Artículo 303 CESIÓN TIPO A SEGUN USOS.**  
Según el tipo de uso del desarrollo urbanístico propuesto, se debe reservar la cesión tipo A en relación con la totalidad del área neta urbanizable.  
Si el proyecto urbanístico presenta lotes con varios usos, las cesiones tipo A se calculan separadamente así:

Para los usos principales y los complementarios deben preverse los porcentajes exigidos para el principal, calculados sobre el área destinada a ambos usos.  
En los usos compatibles debe preverse los porcentajes exigidos por la norma para ellos, calculada sobre el área que se les destina.  
En caso de modificaciones posteriores, las cesiones deberán corresponder a las exigidas para los nuevos usos propuestos.

La Secretaría de Planeación velará por el adecuado y estricto cumplimiento de lo preceptuado en este artículo.

**Artículo 304 CARÁCTER PÚBLICO DE LAS ZONAS DE CESIÓN TIPO A**  
Para garantizarlo, su diseño debe tener en cuenta lo siguiente:

**Ubicación:**

Tener acceso directo desde la vía vehicular pública existente o proyectada, o desde cualquier otra forma de espacio público existente, por parte de cualquier persona.

Localizarse preferiblemente aledañas a otras a otras zonas de cesión tipo A , con el objeto de garantizar globos de espacio público continuo.

Cuando el predio a desarrollarse colinde con cuerpos hídricos, la cesión tipo A debe localizarse contigua a ellos.

Las cesiones se podrán localizar también en áreas determinadas como suelos de protección, con el objeto de consolidar las áreas verdes y de prioridad ecológica. En virtud de ello la oficina de planeación determinará tales espacios que deberán conformarse con tales cesiones.

**Dimensionamiento:**

Las relaciones entre frente y profundidad se regularán de la siguiente manera:

- Si el frente mide menos de quince metros, la profundidad debe ser máximo el doble de este, con un mínimo de diez metros.
- Si el frente mide entre quince y cuarenta metros, la profundidad debe ser como máximo dos veces el frente con un mínimo de diez metros.
- Si el frente mide mas de cuarenta metros, la profundidad debe ser máximo cinco veces el frente y mínimo un tercio de él.

Se exige del cumplimiento de estas medidas a las cesiones que se localizan en los suelos de protección y en áreas de complementación del sistema vial.

**Áreas mínimas.**

El 60 % de la cesión tipo A debe localizarse en un solo globo de terreno, el resto debe distribuirse en globos con áreas no menores a 1200 m2..

Cuando el total de la cesión tipo A sea inferior a 1200 m2, el propietario deberá pagar el valor de esta área a precio comercial contabilizándose el equipamiento a que haya lugar y lo hará en la Tesorería Municipal con destino al Fondo de Desarrollo y Espacio Público de Soacha.

**Articulo 305 DESTINACION DE LA CESIÓN TIPO A.**

La destinación de las zonas tipo A corresponden a los siguientes usos:

**RECREATIVO**

Un mínimo del 60 % de la cesión tipo A se destinará a la consolidación de los suelos de protección, parques, zonas verdes, espacios urbanos abiertos.

**EQUIPAMIENTO COMUNAL**

Será un máximo del 35 % de la cesión tipo A. En desarrollos residenciales la suma de las áreas recreativas con las de equipamiento comunal no podrá ser menor del 75 %, en las demás áreas no será menor al 65 %.

Dentro del área de equipamiento comunal se deberá construir por parte del urbanizador lo siguiente:

Instalaciones de servicios comunitarios: No deben superar la cuarta parte del equipamiento comunal. Son los que se enumeran a continuación:

Culturales

Capillas

Centros de salud

**Centros de atención al menor (guarderías, asistencia social)  
Salones comunales.**

**Instalaciones de servicios públicos: Sin sobrepasar la cuarta parte del equipamiento comunal**

**Instalaciones de producción y mercadeo de uso comunitario: para las urbanizaciones de desarrollo progresivo y VIS sin sobrepasar la mitad del equipamiento comunal, se especifican como tal los centros de acopio , almacenes cooperativos, talleres artesanales y microempresas comunitarias.**

### **305.3 COMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA VIAL**

**Se exige en desarrollos urbanísticos residenciales hasta el 30 % de la cesión tipo A cuando se planteen franjas de manejo de espacio público sobre vías del sistema local. En desarrollos diferentes al residencial hasta el 35 % de la cesión tipo A se localizará sobre estas vías.**

**La complementación del sistema vial se coloca siempre anexa al espacio público vial local, con excepción de las áreas de estacionamiento público, podrán destinarse a los siguientes elementos:**

**Como sobreancho de andenes.**

**Se da para el caso de que los andenes tengan un ancho mínimo de 3,5 metros y de lugar a vías o tramos viales de por lo menos dieciséis metros de ancho y tramos no menores a veinte metros de longitud**

**Como área de estacionamiento público.**

**Para estacionamientos adicionales a los exigidos en las normas específicas y concentrados en áreas descubiertas no menores a 200 m2, dentro de las cuales no se contabilizarán las áreas de circulación.**

### **Artículo 306 PAGOS COMPENSATORIOS DE LAS CESIONES TIPO A**

**En casos en los cuales no sea posible localizar la cesión tipo A en predio alguno, se permitirá el pago de estas en dinero, para lo cual la Alcaldía creará un Fondo para la futura adquisición de los espacios destinados para ellas, bajo ninguna circunstancia los recursos del Fondo podrán tener una destinación diferente.**

**En caso de que la Alcaldía establezca la necesidad de una obra importante para la comunidad, clasificada como cesión tipo A, podrá determinar el pago de parte de esta en dinero, para la consolidación de tal obra. El monto de esta suma no podrá ser mayor al 30 % del costo total de la cesión.**

**Es viable realizar pagos compensatorios en terreno, siempre y cuando se localice en los predios destinados para tal fin por la alcaldía.**

**Cuando el total de la cesión tipo A sea inferior a 1200 m2, el propietario deberá pagar el valor de esta área a precio comercial contabilizándose el equipamiento a que haya lugar y lo hará en la Tesorería Municipal con destino al Fondo de Desarrollo y Espacio Público que se crea mas adelante.**

### **Artículo 307 CREACION DEL FONDO DE DESARROLLO Y ESPACIO PÚBLICO**

**Créase el Fondo para el Desarrollo y Espacio Público de Soacha, como un fondo cuenta, dependiente del Despacho del Alcalde Municipal, cuya finalidad es al de la**

diseñar, construir, mejorar y mantener el espacio público y sus diferentes elementos constitutivos de que trata el decreto 1420 de 1998.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal deberá reglamentar el Fondo de Desarrollo y Espacio Público de Soacha en un término no mayor a seis meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

Artículo 308 SUB SECCIÓN 1: CESIONES TIPO B - EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO - DESTINACION

Las cesiones tipo B están conformadas por áreas tanto de propiedad como de uso privado comunal. No es permitido asignar áreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de alguna de las unidades privadas ni imponer restricciones en su uso por todos los copropietarios o causahabientes a cualquier título.

Serán contabilizadas como equipamiento comunal los caminos y pórticos exteriores, antejardines, zonas verdes, plazoletas y áreas adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Las áreas de circulación vehicular, los cuartos de bombas, mantenimiento, estaciones, basuras y similares, no serán contabilizados como equipamiento comunal, tampoco lo serán los corredores ni demás zonas de circulación requeridas para acceder a las unidades privadas.

Artículo 309 EXIGENCIAS DE CESIÓN TIPO B

Se exigen equipamientos comunales en cesión tipo B cuando se proyecten desarrollos urbanísticos de mas de 1200 m2 de área neta construida o de mas de ocho unidades de vivienda, en cualquiera de la áreas de tratamiento que se localice.

Las cesiones tipo B exigidas serán las siguientes de acuerdo a los usos complementarios y compatibles:

| USO                        | PROPORCIÓN                      | DISTRIBUCIÓN                        |                     |                              |
|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------------|
|                            |                                 | ZONAS VERDES Y RECREATIVAS INTERNAS | SERVICIOS COMUNALES | ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES |
| Vivienda                   | 20 m2 por cada 100 m2 de A.N.C. | Min. 40 %                           | Min. 15 %           | Max. 25 %                    |
| Vivienda de interés social | 10 m2 por cada 100 m2 de A.N.C. | Min. 40 %                           | Min. 10 %           | Max. 25 %                    |
| Comercio                   | 9 m2 por cada 100 m2 de A.N.C.  | Min. 30 %                           | Min. 10 %           | Max. 25 %                    |
| Institucional              | 9 m2 por cada 100 m2 de A.N.C.  | Min. 30 %                           | Min. 20 %           | Max. 25 %                    |
| Industrial                 | 8 m2 por cada 100 m2 de A.N.C.  | Min. 40 %                           | Min. 20 %           | Max. 25 %                    |

A.N.C : área neta construida.

Artículo 310 LOCALIZACIÓN.

El equipamiento comunal en cesiones tipo B deberá localizarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad, con acceso directo a ellas. En todos los desarrollos debe localizarse en el piso o en el nivel del terreno en un mínimo del 60 %.

## **PARTE IV: NORMAS**

### **Artículo 311 SECCIÓN 1: NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS. ANTEJARDINES.**

**311.1** En áreas de conservación urbanística y arquitectónica se permite solo si el antejardín forma parte de la tipología original de la edificación, debiendo ajustarse a las medidas y especificaciones originales.

**311.2** En áreas de consolidación tipo A y de mejoramiento integral se exige solo cuando forman parte de la tipología original del sector, en este caso deberá ajustarse a las medidas características del sector.

**311.3** En áreas de vivienda de interés social y de desarrollo habitacional se exige el desarrollo de antejardines para predios localizados sobre vías V - 1 y V - 2, en tal caso el antejardín funciona como zona de aislamiento ambiental.

**311.4** En áreas de actividad múltiple se exige sobre todas las vías, funcionando este como aislamiento ambiental.

#### **ESPECIFICACIONES DEL ANTEJARDÍN.**

##### **Ancho.**

Sobre V-1: 3,0 m y sobre V-2: 2,5 m (solo para áreas de desarrollo)

Sobre V-3 y V-4: 2,0 m (solo para áreas de actividad múltiple)

En los casos en los cuales se permite, si forma parte de la tipología original del sector; el ancho debe ser el original o bien el resultante de empatarse con los antejardines vecinos.

##### **Acabado**

Debe darse como zona verde, en la cual se sembrarán especies vegetales propias de la región. Únicamente podrán tener tratamiento como zonas duras las áreas de circulación.

##### **Cerramientos**

Se permite el cierre del antejardín con un muro de una altura máxima de 0,5 m. Es viable levantar una reja hasta una altura de 1,5 m sobre el andén, siempre y cuando permita una visual del 95 %

##### **Limitaciones**

El antejardín no puede ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, rampa, escalera, parqueadero, muro, valla ni reja no permitidos.

### **Artículo 312 CERRAMIENTOS**

#### **EN PREDIOS NO URBANIZADOS:**

Deben tener las siguiente características: zócalo de hasta 0.6 m de altura, altura máxima de 1,8 m con transparencia visual total.

Las zonas de reserva vial deben estar claramente demarcadas, su cerramiento solo se puede dar en alambre.

#### **312.2 CERRAMIENTO EN PREDIOS URBANIZADOS:**

#### **EN PREDIOS NO EDIFICADOS.**

Contra espacio público: se deben levantar en el paramento de la construcción, con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2,5 m.

Contra predios vecinos: se deben levantar en los linderos del predio, excepto en las áreas de antejardín; cumplirán los mismos requisitos del literal anterior.

#### **EN PREDIOS EDIFICADOS:**

Contra espacio público en zona de antejardín: se puede levantar en los linderos de la construcción un zócalo de 0,6 m de altura, a partir de este otro cierre en materiales con una transparencia mínima del 95 % hasta 1,5 m por encima del zócalo.

Contra el espacio público o hacia el interior en terrazas de los últimos pisos: se mantienen las especificaciones de la norma anterior, solo que la transparencia debe ser del 100 %.

Contra predios vecinos o edificaciones en primer piso: se pueden levantar en los linderos del predio, manteniendo las especificaciones determinadas para los predios no urbanizados.

Contra predios vecinos o edificaciones en terrazas de los últimos pisos, en caso de que se localice allí el equipamiento comunal recreativo: se debe levantar cerramiento en el lindero con muro en material de fachada, a una altura máxima de 1,8 m y con chaflán contra la fachada que da al espacio público.

Contra espacio público, predios vecinos o edificaciones en áreas en las cuales existan aislamientos reglamentarios: se pueden levantar elementos de seguridad sobre los linderos, con especificaciones iguales a las determinadas para el primer inciso del presente literal.

#### **CERRAMIENTOS EN CESIONES TIPO A**

Las áreas de cesión tipo A destinadas a servicios públicos, solo pueden ser cerradas cuando se levante allí la construcción respectiva, dando cumplimiento al primer inciso del literal B.

Las zonas verdes de cesión tipo A pueden tener elementos parciales de cerramiento de determinados por la oficina de planeación municipal, sin que se impida la utilización de la zona verde por parte de la ciudadanía.

Las cesiones tipo A, determinadas como complementación del sistema vial, no pueden tener cerramiento alguno.

#### **Artículo 313 ARBORIZACIÓN**

##### **313.1 EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.**

La arborización existente en los predios, tanto interior como exterior, debe conservarse en su totalidad.

##### **313.2 EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA.**

La vegetación nativa existente en los predios, tanto interior como exterior, debe ser conservada en su totalidad.

Las edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativa en el patio o en los aislamientos.

##### **313.3 EN ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN TIPO A, MEJORAMIENTO INTEGRAL, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DESARROLLO HABITACIONAL Y ACTIVIDAD MÚLTIPLE.**

La vegetación nativa existente en los predios o lotes, tanto en el interior como en el exterior de las edificaciones, como en áreas no construidas, debe ser conservada en su totalidad. En caso de que no sea posible tal situación, esta vegetación deberá ser trasplantada o reemplazada en sectores del espacio público, por árboles de la misma especie, en igual cantidad y con una talla no menor a 2,0 m.

Las remodelaciones, ampliaciones, readecuaciones o edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativo en el patio de la construcción o en los aislamientos.

La totalidad de las edificaciones nuevas debe sembrar al menos un árbol de especie nativa por cada 8 m de frente (ver anexo sobre especies recomendadas para el sector).

La industria tipo 3 requiere de al menos un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de área construida

## **Artículo 314 ÁREAS DE USO PÚBLICO E INSTALACIÓN DE ELEMENTOS EXTERIORES**

### **314.1 EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA.**

#### **Andenes**

Deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo, previendo rampas para la circulación de discapacitados en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes, guardando armonía con los materiales del sector.

#### **Iluminación**

Cualquier refacción debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe ocupar el espacio de circulación peatonal y se debe ajustar al lenguaje del sector.

#### **Avisos**

- En área de conservación arquitectónica

La instalación de cualquier elemento en el exterior de las edificaciones debe contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación, la que tendrá en cuenta que el elemento a instalar se ajuste a las características de la edificación en cuanto a localización, tamaño, color, textura, material, estilo y demás características ajustadas a la edificación.

- En área de conservación urbanística

No se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1,0 m<sup>2</sup>, contándose máximo uno por establecimiento.

#### **Elementos exteriores**

Queda prohibida la instalación de cualquier elemento exterior impactante, tales como vallas, antenas parabólicas de telefonía celular, y de emisoras, etc.

### **314.2 EN ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN TIPO A, MEJORAMIENTO INTEGRAL, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DESARROLLO HABITACIONAL Y ACTIVIDAD MÚLTIPLE.**

#### **Andenes**

Deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo. Deben prever rampas para la circulación de discapacitados en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes.

#### **Iluminación**

Cualquier obra nueva debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe obstaculizar la circulación peatonal.

#### **Avisos**

No se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1 m<sup>2</sup>, contándose máximo uno por establecimiento.

En áreas de actividad múltiple:

- Se permiten avisos hasta de 4 m2.
- Se permiten avisos luminosos.

**Elementos exteriores**

La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. Debe contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

**Artículo 315 FACHADAS**

**315.1 EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**

En los inmuebles de conservación arquitectónica se deben mantener en su totalidad los elementos de fachada originales. Sé prohíbe el uso de vidrio espejo, baldosa y la aplicación de pintura sobre el ladrillo (excepto si en su concepción original este aparecía pintado).

**315.2 FACHADAS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA**

Se exige el uso de materiales de fachada que armonicen con el sector. La Secretaría de Planeación determinará que materiales son viables de ser utilizados.

**FACHADAS EN LAS DEMÁS ÁREAS**

La Secretaría de Planeación determinará las características de las fachadas, de acuerdo a evaluaciones que contribuyan a determinar una homogeneidad tanto en estilos como en materiales, impidiendo la generación de una anarquía de carácter urbano.

**Artículo 316 ALTURAS.**

**316.1 ALTURAS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y URBANÍSTICA**

Ninguna intervención en esta área debe sobrepasar la altura de las edificaciones existentes, determinadas como de conservación.

**316.2 ALTURAS EN ÁREAS DESARROLLADAS**

En estas áreas las alturas para las edificaciones nuevas o cualquier tipo de intervención se determinarán de la siguiente manera

- En caso de que predominen en el sector los lotes edificados, deben empatarse con la altura de los predios vecinos que se constituyan en edificaciones permanentes, sin que la altura resultante sea superior a 3 pisos. Se debe buscar entonces la constitución de un perfil urbano homogéneo.
- En caso de que el sector se caracterice por el predominio de lotes desocupados, las alturas de las edificaciones deben ajustarse a los siguientes parámetros:

Sobre vías V-1 y V-2: 3 pisos

Sobre vías V-3, V- 4 y V-Pe: 2 pisos

**316.3 ALTURAS EN ÁREAS DE DESAROLLO**

La altura máxima permitida es la siguiente:

| Ancho de Vías / mts | Altura (pisos) |
|---------------------|----------------|
| Hasta 11.99         | 1 a 3          |
| De 12 a 14.99       | 1 a 5          |
| De 15 a 21.99       | 1 a 7          |
| De 22 a 44.99       | 1 a 10         |
| De 45 a 60          | Máximo 17      |

La especificación de alturas para todas las áreas (excepto áreas de conservación arquitectónica y urbanística), es la siguiente:

- Se permite altillo, embebido en la cubierta, la cual no debe tener una altura superior a 3m y debe inscribirse dentro de un ángulo no mayor a 45°. Este no debe tener ningún tipo de ventana, lucarna ni elemento alguno de apertura hacia el exterior; en todos los casos, debe ubicarse solo hacia el patio interior de la edificación
- Los puntos fijos o tanque de agua no deben necesariamente quedar inscritos dentro de la cubierta, es lícito que sobresalga máximo 4 m por encima del último nivel de la edificación.
- En caso de que la edificación se encuentre en terrenos inclinados, los volúmenes deberán inscribirse dentro de un manto virtual con la altura especificada de conformidad con las normas establecidas.

**PARÁGRAFO:**

- Para áreas de conservación urbanística, la altura en metros permisible por cada piso será determinada por la oficina de planeación a partir de la altura predominante en el sector.
- Para las áreas desarrolladas y de desarrollo la altura máxima por cada piso es de 3,5 m.
- Las edificaciones que requieran una altura mayor por piso, deben contar con el permiso de la oficina de planeación, siempre y cuando se ajusten a una homogeneidad de perfiles.

**Artículo 317 CUBIERTAS.**

**EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**

Cualquier tipo de intervención debe mantener las características originales de la cubierta en cuanto a materiales, color, inclinación, y demás elementos que le sean característicos.

**EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA**

Cualquier tipo de intervención debe mantener las características predominantes de las cubiertas del sector, las cubiertas deben ser en teja de barro, a dos o cuatro aguas, la inclinación será la misma que la empleada por las demás edificaciones que pertenezcan a ésta área de tratamiento.

**EN LAS DEMÁS ÁREAS**

Los criterios sobre la característica de la cubierta serán definidos por La Secretaría de Planeación Municipal.

**Artículo 318 PARAMENTOS Y RETROCESOS.**

**EN ÁREA DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA**

Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe sujetarse a la tipología de paramentos existente en el sector, se permitirán retrocesos solo si se ajustan a las tipologías existentes o si figuran como norma original para el sector.

**EN ÁREAS DESARROLLADAS.**

Es importante el logro de una homogeneidad en cuanto a perfiles y retrocesos para los diferentes sectores que pertenezcan a este tratamiento; es por ello que la oficina de planeación determinará que características deben desarrollarse en cada predio, a

partir de la evaluación de las tipologías predominantes en los predios vecinos y en el sector.

Las características de los paramentos para las edificaciones nuevas o intervenciones en edificaciones existentes se definirán de la siguiente manera

Se exigen paramentos sobre la línea predial en los siguientes casos:

- Cuando los predios vecinos o el sector se caracterice por el predominio de la paramentación del de la cuadra.
- Se determinará por la existencia o ausencia de antejardines u otro tipo de retroceso en los predios vecinos o en el sector
- Cuando se quiera continuar con la tipología de los sectores centrales antiguos, caracterizados por la ausencia de retrocesos y el paramento continuo.

Es viable el desarrollo de retrocesos en los siguientes casos:

- Cuando los predios vecinos o el sector se caracterice por el predominio de antejardines o cualquier otro tipo de retroceso
- Cuando se constituyan sectores homogéneos con tales características.
- Cuando se trate de edificaciones muy significativas, que requieran de algún tipo de retroceso.
- Cuando el retroceso se constituya en una medida para la implementación de espacios urbanos significativos.
- Cuando el retroceso sea necesario, para la mitigación de impactos ambientales y urbanos.

#### **EN ÁREAS DE DESARROLLO**

- El paramento es el determinado en los planos oficiales del sector.
- El paramento se determina por la existencia o no de antejardines.
- En caso de que el sector se determine por los paramentos sobre la línea predial, las intervenciones de cualquier tipo, deben ajustarse a tal característica.
- En el caso de los sectores con tratamiento de desarrollo son permisibles las tipologías aisladas siempre y cuando se constituyan sectores homogéneos con tal característica.
- Se requiere de algún tipo de retroceso cuando se trate de edificaciones muy significativas, cuando se generan impactos ambientales o urbanos o cuando se quieran implementar plazoletas o cualquier otro espacio urbano significativo.

#### **Artículo 319 EMPATES.**

Cualquier obra nueva, refacción o mejoramiento debe empatarse en paramento, altura y cubierta con las edificaciones existentes, en caso de que estas sean construcciones permanentes, que no hayan previsto aislamientos y sean acordes con las normas determinadas para el sector

#### **Artículo 320 VOLADIZOS.**

#### **EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**

No se permite ningún tipo de voladizo distintos de los que figuren en la tipología original de la edificación.

#### **320.2 EN ÁREA DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA**

Se permite el volado de cubiertas.

Los demás tipos de voladizos tales como balcones, ventanas, lucarnas, se permiten siempre y cuando formen parte de la tipología original del sector, en tal caso las construcciones deben empatarse con sus vecinos o sujetarse a las medidas predominantes.

Se permite el volado de pisos, solo si este forma parte de la tipología original del sector.

### **320.3 EN LAS DEMAS ÁREAS**

Se permite el volado de cubiertas lucarnas, balcones y ventanas.

Se permite y se incentiva el voladizo del segundo piso, hacia el espacio exterior, con el objeto de brindar abrigo a los peatones en caso de lluvia.

Las medidas permitidas para el voladizo a partir del segundo piso inclusive, serán las siguientes:

Sobre V- 1: 1.2 m

Sobre V- 2: 1,0 m

Sobre V- 3: 0.8 m

Sobre V- 4: 0.6 m

Sobre V- Pe: 0.6 m

### **Artículo 321 CULATAS.**

En la totalidad de las áreas, las edificaciones deben tratar las culatas con materiales de fachada, siempre y cuando la edificación vecina sea de carácter permanente.

### **Artículo 322 AISLAMIENTOS.**

#### **322.1 EN ÁREA DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**

Las áreas libres originales deben mantenerse, excepto que se trate de tipologías incompletas o evolutivas ubicadas en el predio, susceptibles de contar con nuevas adiciones. Los aislamientos laterales y posteriores podrán ser destinados para el cumplimiento de las cuotas de parqueo, siempre y cuando se obtenga la autorización de la Secretaría de Planeación.

#### **EN LAS DEMAS ÁREAS**

Los aislamientos previstos son los siguientes:

##### **Laterales**

Cuando las edificaciones vecinas presenten aislamientos laterales o aleros, se deben generar en tal costado retiros de 3m como mínimo.

En caso de que la tipología del sector sea continua, no se debe dar aislamiento lateral.

##### **Posteriores**

En caso de que exista vegetación u otro elemento de alto valor ecológico, el aislamiento debe prever su conservación.

Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe dejar un aislamiento mínimo en la totalidad del plano de fachada posterior, medido desde el nivel del suelo.

La medida mínima de este aislamiento será la siguiente:

- Para edificaciones de uno y dos pisos: 3.0 m

- Para edificaciones de tres pisos: 3.5 m

- Para edificaciones cuyo frente en fachada sea mayor a 10.5m: 4.0 m

##### **Esquineros**

El aislamiento debe inscribirse dentro de la esquina interior del predio, manteniendo el retiro mínimo de 3,0 m con respecto a las edificaciones vecinas.

## **Artículo 323 PATIOS.**

### **323.1 ÁREA DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**

Los patios originales de tipologías repetitivas deben mantenerse en su totalidad (de uso residencial). No podrán ser cubiertos ni eliminada su empradización, en caso de que tales características figuren en su diseño original.

### **323.2 EN LAS DEMÁS ÁREAS**

La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones serán las siguientes:

Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas.

Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello.

Las medidas mínimas de los patios serán las siguientes:

- Sobre edificaciones de uno y dos pisos: 3.0 m de lado y 9,0 m<sup>2</sup> de área.
- Sobre edificaciones de tres pisos: 3.5 m de lado y 12,25 m<sup>2</sup> de área
- Sobre edificaciones cuyo frente en fachada sea mayor a 10.5m: 4.0 m de lado y 16 m<sup>2</sup> de área.

## **Artículo 324 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

### **324.1 SÓTANOS**

Se permiten en todas las áreas de tratamiento del casco urbano (excepto en áreas de conservación arquitectónica).

El sótano debe aparecer en todos los casos por debajo del andén.

Debe contar con adecuados sistemas de iluminación y ventilación.

Deben contar con una adecuada provisión de servicios sanitarios.

El sótano no se puede localizarse debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea predial.

### **324.2 SEMISÓTANOS**

No se permiten semisótanos en áreas de conservación arquitectónica y urbanística.

Se permiten semisótanos en áreas de consolidación tipo A y de mejoramiento integral, siempre y cuando figure dentro de la tipología original del sector.

En la totalidad de áreas de desarrollo se permite semisótano.

La parte superior de la placa del semisótano, no debe estar mas de 1,5 por encima del nivel del andén,

No deben localizarse debajo del antejardín ni desarrollarse a partir de el.

El semisótano no se puede localizarse debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea predial.

No se permiten en edificaciones destinadas a uso comercial.

### **324.3 RAMPAS Y ESCALERAS.**

Las rampas y escaleras deben aparecer solo de la línea predial hacia el interior de la edificación

Las rampas no tendrán una pendiente mayor al 20%, deben ser tratadas con materiales antideslizantes.

## **Artículo 325 ENERGÍAS RENOVABLES, TECNOLOGÍAS LÍMPIAS Y CALIDAD AMBIENTAL**

**Para la disminución de la contaminación ambiental, se determinan las siguientes medidas:**

**La Alcaldía reglamentará la implementación de estímulos para las urbanizaciones, edificaciones y actividades que generen su propia energía a través del empleo de sistemas de energías renovables a saber:**

**Energía eólica**

**Energía solar**

**Otras**

**Las emisiones de contaminantes al medio atmosférico y a las aguas se regirán por las siguientes medidas:**

**Cualquier industria, vehículo o actividad contaminante, que aparezca en el casco urbano posterior la expedición del presente Acuerdo, debe establecer sistemas de tratamiento para sus residuos líquidos, sólidos y gaseosos.**

**Las industrias y actividades contaminantes, existentes antes de la expedición de la presente normativa, deben entrar en un proceso de reconversión, que implique la instalación de sistemas de tratamiento para sus residuos líquidos, sólidos y gaseosos.**

**La Alcaldía determinará incentivos especiales para las empresas o particulares que lleven a cabo las siguientes acciones:**

**Ejecuten campañas de reforestación.**

**Asuman el cuidado o la adopción de áreas de áreas verdes, de reserva hídrica y de protección ambiental.**

**Queda completamente prohibido el uso sin autorización de la Alcaldía, de altavoces, parlantes, pitos, sirenas o cualquier otro elemento que desarrolle niveles de sonido superiores a los permitidos en áreas públicas, que alteren la tranquilidad ciudadana.**

## **SECCIÓN 2: INTERVENCIONES EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y URBANÍSTICA**

### **Artículo 326 SUB SECCIÓN 1: EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA. SUBDIVISIONES Y ENGLOBES**

**Las subdivisiones y englobes de los inmuebles de conservación arquitectónica se permitirá previo concepto de la Secretaría de Planeación, la que tendrá en cuenta lo siguiente:**

**Los predios resultantes deben tener un mínimo de 8 m de frente, con el objeto de garantizar el desarrollo de las tipologías edificatorias originales.**

**El patio original debe ser el ordenador y generador de las nuevas unidades resultantes de las subdivisiones.**

**Se debe respetar la estructura espacial y la tipología original de la edificación, evitando las falsificaciones o reconstrucción de estilo**

**Cuando la edificación sea de dos plantas, se puede permitir su subdivisión a partir de un reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando no se afecten sus características formales y espaciales.**

### **ARTÍCULO 327 INTERVENCIONES**

**Para la intervención de los inmuebles de conservación arquitectónica se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:**

**No se permite la demolición de inmueble.**

**Se deben mantener los elementos y materiales originales de fachada.**

**Se deben mantener los elementos y materiales originales de cubierta.**

**Se debe mantener la configuración estructural original, su envolvente exterior y sus elementos significativos.**

**Se permite la modificación de espacios interiores siempre y cuando se mantenga la circulación, la disposición de sus accesos y las áreas libres originales.**

**Se deben respetar los aislamientos originales, así como los empates y la proporción de llenos y vacíos de la fachada.**

**Las nuevas edificaciones no podrán alterar las características morfológicas y tipológicas del inmueble.**

**No se permiten sobre elevaciones a los volúmenes originales del inmueble.**

**No se permite la construcción de sótanos ni semisótanos**

## **ARTÍCULO 328 LICENCIAS**

**Cualquier intervención de un inmueble de conservación debe contar con la licencia respectiva.**

## **Artículo 329 SUB SECCIÓN 2: EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA. ADECUACIONES Y AMPLIACIONES.**

**Es viable la subdivisión de lotes, siempre y cuando los predios resultantes tengan un mínimo de 8 m de frente, con el objeto de garantizar el desarrollo de las tipologías edificatorias originales.**

**Son permitidas las adecuaciones y las ampliaciones siempre y cuando se manejen con criterios de conservación de las tipologías originales, se ciñan a la conservación del sector y se rijan por los determinantes expresados en el presente parte**

**Las ampliaciones, adecuaciones o cambios de uso deben prever los requerimientos adicionales de parques y equipamiento comunal en caso de ser necesario.**

**En caso de que la tipología de cubiertas del sector sea inclinada, cualquier obra nueva deberá mantener tal inclinación, empatarse con ellas y mantener el mismo material.**

**Cualquier obra nueva debe continuar en fachada las características esenciales del sector, en lo referente a colores, materiales, texturas, brillos, etc.**

**Es necesario respetar la vegetación nativa existente, tanto interior como exterior.**

**Las nuevas edificaciones no podrá alterar las características morfológicas y tipológicas del inmueble.**

## **SECCIÓN 3: NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS**

### **Artículo 330 SUB SECCIÓN 1: CONSIDERACIONES GENERALES.EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS.**

**Para la totalidad de las áreas urbanas. se exigen zona de estacionamiento en los siguientes casos:**

**330.1 Cualquier obra nueva debe prever la existencia de áreas de estacionamiento.**

**330.2 En caso de que se realicen ampliaciones, cuya área de intervención sea igual o mayor a la establecida en el presente artículo, deberán someterse al cumplimiento de las cuotas de estacionamiento necesarias.**

**En caso de cambio de uso, las cuotas de estacionamientos, deben ajustarse a los requeridos por el(los) nuevo(s) uso(s).**

### **Artículo 331 CUOTAS DE ESTACIONAMIENTOS**

Las cuotas de estacionamiento son las establecidas a continuación:

| USO            | CLASIFICACIÓN                                        | PRIVADO                       | PUBLICO                       |
|----------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                | Residencial Vivienda de Interés Social               | 1 x 4 unidades de vivienda    | 1 x 6 unidades de vivienda    |
|                | Residencial Vivienda de Densidad Alta y media - alta | 1 x 3 unidades de vivienda    | 1 x 4 unidades de vivienda    |
|                | Residencial Vivienda de Densidad Media               | 1 x 2 unidades de vivienda    | 1 x 2 unidades de vivienda    |
|                | Residencial Vivienda de Densidad Baja y Baja . Media | 1 x 1 unidad de vivienda      | 1 x 1 unidad de vivienda      |
| COMERCIO       | Tipo 1                                               | No requiere                   | No requiere                   |
|                | Tipo 2                                               | 1 por cada 120 m2 construidos | 1 por cada 120 m2 construidos |
|                | Tipo 3                                               | 1 por cada 100 m2 construidos | 1 por cada 100 m2 construidos |
| INSTITUCION AL | Tipo 1                                               | 1 por cada 120 m2 construidos | 1 por cada 120 m2 construidos |
|                | Tipo 2                                               | 1 por cada 100 m2 construidos | 1 por cada 100 m2 construidos |
|                | Tipo 3                                               | 1 por cada 80 m2 construidos  | 1 por cada 80 m2 construidos  |
| INDUSTRIA      | Tipo 1                                               | 1 por cada 140 m2 construidos | 1 por cada 140 m2 construidos |
|                | Tipo 2                                               | 1 por cada 120 m2 construidos | 1 por cada 120 m2 construidos |
|                | Tipo 3                                               | 1 por cada 100 m2 construidos | 1 por cada 100 m2 construidos |

PARÁGRAFO 1. Al realizar el cálculo para asignar cuotas de estacionamientos, cuando las cifras resultantes sean iguales o superiores a cinco décimas, se aproximarán a la unidad inmediatamente superior.

PARÁGRAFO 2: En caso de edificaciones con diferentes usos, el cálculo de estacionamientos se hará a partir de la sumatoria de lo exigido por cada uno de los usos.

Artículo 332 PROVISIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

Las construcciones que no puedan prever los estacionamientos requeridos, no serán exoneradas de tal requisito, por ello deben optar por la construcción o compra de los cupos requeridos en un predio que no se ubique a mas de 500 m del inmueble. Este trámite lo pueden realizar los propietarios de manera individual o a través de asociación entre los interesados .

En las áreas de conservación urbanística y arquitectónica, la Secretaría de Planeación determinará los lugares permisibles para la localización de áreas y/o edificaciones de parqueo.

Artículo 333 SUB SECCIÓN 2: CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS Y TÉCNICAS PARA LOS ESTACIONAMIENTOS. DIMENSIONES MINIMAS PAR LOS ESTACIONAMIENTOS.

| USO                                                                                  | TIPO DE VEHÍCULO  | MEDIDAS                           | PORCENTAJES  | OBSERVACIONES                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VIVIENDA                                                                             | Liviano           | 4,50 x 2,20 m                     | 100 %        |                                                                                                                                      |
| COMERCIO, OFICINAS                                                                   | Liviano           | 4,50 x 2,20 m                     | 100 %        |                                                                                                                                      |
| INSTITUCIONAL: Colegios, instituciones educativas, transporte colectivo de empleados | Liviano<br>Pesado | 4,50 x 2,20 m<br>10,00 x 3,00 m * | 60 %<br>40 % |                                                                                                                                      |
| INDUSTRIA: clase 3                                                                   | Liviano<br>Pesado | 4,50 x 2,20 m<br>12,00 x 5,00 m * | 40 %<br>60 % | Para industrias clase 1 y 2, el porcentaje podrá variar de acuerdo al tipo de vehículo, áreas de producción y demanda de materiales. |

\* Se puede dar la opción de que existan vehículos especiales que requieran de mayores medidas, tal eventualidad debe ser prevista.

Estas áreas deben contar con una base de sustentación debidamente compactada, el piso debe estar adecuadamente señalado. Los estacionamientos deben prever adecuados sistemas de drenaje para evitar su inundación en casos de lluvia.

Artículo 334 ARBORIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO  
Los estacionamientos exteriores deben contar con un mínimo de un árbol por cada cupo de parqueo, deben utilizarse especies nativas de raíz no dañina y de ramificación lo suficientemente alta y ancha que permitan la circulación y el ofrecimiento de abrigo.

Artículo 335 OTRAS ESPECIFICACIONES

| ESPECIFICACIÓN                               | CARACTERÍSTICAS         | MEDIDAS     | OBSERVACIONES                  |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------|--------------------------------|
| ACCESO A GARAJES INTERIORES (ANCHOS MÍNIMOS) | De mas de 40 cupos      | Min. 5,00 m |                                |
|                                              | De menos de 40 cupos    | Min. 4,00 m |                                |
|                                              | uni, bi y trifamiliares | Min. 3,00 m |                                |
| RAMPAS DE ACCESO VEHICULAR                   |                         |             | Su inclinación máxima debe ser |

|                                        |                         |             |                                                                                                                |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        |                         |             | del 20 %<br>Debe iniciar su desarrollo a partir del paramento de la construcción.<br>Deben ser antideslizantes |
| ALTURA DE LAS ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO | Para vehículos livianos | Min. 3,00 m |                                                                                                                |
|                                        | Para vehículos pesados  | Min. 4,00 m |                                                                                                                |

SECCIÓN 4: NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS

Artículo 336 SUB SECCIÓN 1: GENERALIDADES. DEFINICION.

Los estacionamientos públicos son áreas destinadas al estacionamiento de vehículos para servicio público, localizados en predios privados o zonas de uso público, las cuales corresponden a una categoría diferente a las áreas determinadas para estacionamientos privados y de visitantes

Artículo 337 CLASIFICACIÓN

| CLASE              | VEHÍCULOS                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Vehículos menores  | motocicletas, bicicletas                                             |
| Vehículos livianos | Automóviles, camperos, camionetas                                    |
| Vehículos pesados  | Buses, camiones, volquetas, carrotanques, etc. de uno a varios ejes. |

Artículo 338 SUB SECCIÓN 2: NORMAS GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS DESARROLLADOS EN PREDIOS PRIVADOS. CONSIDERACIONES TECNICAS Y URBANISTICAS ACERCA DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

La totalidad de las áreas de estacionamiento público deben contar con licencia de funcionamiento, expedida por la oficina respectiva, la que la expedirá previo cumplimiento de todos los requisitos establecidos para ello.

Ningún lugar que forme parte del espacio público, tales como vías, andenes, zonas verdes, etc, podrá ser tomado como área de parqueo, la Alcaldía tomará medidas correctivas en caso de presentarse esta anomalía.

Los estacionamientos públicos pueden desarrollarse en superficies o edificaciones diseñadas para tal fin, pueden estar contruidos en sótanos, semisótanos o en altura.

Los estacionamientos públicos para vehículos livianos de servicio público y pesados que se localicen en áreas de actividad residencial y de conservación arquitectónica y urbanística, podrán tener restricciones según lo estime conveniente la Secretaría de Planeación debido a limitaciones viales de otro tipo.

Los parqueaderos deben contar con sus respectivos servicios sanitarios.

Los parqueaderos públicos permanentes se regiran por normas similares a las especificadas en los privados en cuanto a acabados, arborización, accesos, rampas, alturas, drenaje, etc.  
Los estacionamientos provisionales no pueden ocupar áreas de antejardín o afectadas por retrocesos o rectificación de paramentos.

**Artículo 339 SEÑALIZACIÓN E INFORMACIÓN.**  
Los estacionamientos públicos deben cumplir con las siguientes normas sobre señalización e información:

Colocación obligatoria del distintivo nacional para parqueaderos de servicio público: letra P en blanco sobre fondo azul y formato circular de 0,50 m de diámetro, colocado a una altura mínima de 2,20 m.  
Fijación de tarifas en un lugar visible.  
Los distintivos y la razón social deben estar sujetos a las normas sobre el tema de carácter nacional y departamental, entre otras la ley 140 / 94.

**Artículo 340 DIMENSIONES MÍNIMAS PARA ÁREAS DE PARQUEO Y CIRCULACIÓN POR TIPO DE VEHÍCULO PARA PARQUEADEROS DE CARÁCTER PÚBLICO.**

| CLASE              | DIMENSIONES MÍNIMAS DEL<br>ÁREA DE PARQUEO |              | DIMENSIONES MÍNIMAS DEL<br>ÁREA DE CIRCULACIÓN | ÀREA POR CUPO DE ESTACIONA<br>MIENTO |
|--------------------|--------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                    | ANCHO MÍNIMO                               | LARGO MÍNIMO |                                                |                                      |
| Vehículos menores  | Según tipo                                 | 2.0 m        | 2,0 m                                          | 2,50 - 6,0 m2                        |
| Vehículos livianos | 3,0 M                                      | 5,0 m        | 5,0 m                                          | 25 - 30 m2                           |
| Vehículos pesado * | 5,0 M                                      | 15,0 m       | 10,0 m                                         | 55 - 110 m2                          |

\* Las dimensiones variarán de acuerdo al tipo de vehículo.

**Artículo 341 SECCIÓN 5: NORMAS LICENCIAS Y ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SEGURIDAD. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.**  
La expedición de licencias de construcción, ampliación, remodelación o de cualquier otro tipo de intervención se regirán por lo especificado en el decreto 1052 de 1998 sobre licencias de construcción.

**Artículo 342 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS.**  
La aplicación de normativa sobre especificaciones constructivas se regirá en todo lo dispuesto en la ley 400 de 1997 sobre construcciones sismo - resistentes y normas que la modifiquen, y en el Decreto 1052 de 1998.

Toda construcción de más de dos pisos deberá presentar cálculos estructurales realizados por un Ingeniero Civil.

Se adopta la siguiente clasificación de las edificaciones según su uso:

- Grupo 1. Comprende las edificaciones que son indispensables después de un sismo para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas. Este grupo

debe incluir hospitales, centros de salud, estaciones de bomberos, estaciones de policía, centrales telefónicas, edificios de acueducto, etc.

- Grupo 2. Cualquier edificación en donde se puedan reunir más de 200 personas en un mismo salón. Graderías al aire libre, donde pueda haber más de 2000 personas a la vez. Escuelas, universidades, almacenes con más de 500 M<sup>2</sup> por piso y todas aquellas edificaciones en donde sus ocupantes estén restringidos en su movimiento o donde pueda presentarse pánico general.
- Grupo 3. Todas las edificaciones cubiertas que no se han incluido en los grupos 1 y 2.

En todos los casos donde la edificación vaya a regularse por el régimen de propiedad horizontal, las placas o losas deberán ser de concreto armado.

Para llevar a cabo el cálculo sismo-resistente para una edificación se tendrá en cuenta la siguiente secuencia:

- Localización del lugar donde se construirá la edificación.
- Determinación del riesgo sísmico correspondiente.
- Determinación del espectro de diseño para el sitio; este espectro consiste en la representación de la respuesta particular de un edificio conociendo su período fundamental de vibración.
- Determinación del procedimiento de análisis de la estructura.
- Obtención de las fuerzas sísmicas para las cuales debe diseñarse la estructura, en función del espectro en respuesta, afectado por la respuesta del suelo, por su regularidad o irregularidad.
- Análisis de la estructura.
- Evaluación de los desplazamientos.
- Verificación de los desplazamientos piso a piso para que no exceda los límites previstos.
- Diseño propiamente dicho de los elementos de la estructura.

Los principios generales para el buen comportamiento sismo-resistente de edificaciones de 1 y 2 pisos son:

- Deberá proveerse a la estructura de un sistema de resistencia sísmica derivado de un conjunto de muros de carga y de muro transversales, sobre la base de que los muros solo soportarán adecuadamente cargas en la dirección de su propio plano.
- La edificación deberá ser lo más simétrica posible. Deberá evitarse bloques largos y angostos donde su longitud sea más de tres veces su ancho.
- Los muros deberán tener un amarre mediante vigas y columnas que garanticen su adecuado comportamiento.
- Deberán proveerse de diafragmas que amarren sus muros. Los entrepisos y los techos, convenientemente concebidos y contruidos pueden cumplir adecuadamente la función de diafragmas.
- El peso de las edificaciones hace que las fuerzas sísmicas sean cada vez mayores. Edificaciones más ligeras deberán soportar fuerzas sísmicas más bajas.

Para el funcionamiento de locales de comercio e industria deben llenar los siguientes requisitos en las zonas urbanas donde son permitidos:

- El local debe estar cerrado como mínimo con un muro de altura del primer piso, pañetado y pintado.
- Debe proveer servicios sanitarios para los empleados y el público.
- Debe cumplir con las normas de seguridad y de protección contra incendio que el Municipio establezca o que sean ordenados por la legislación Departamental o Nacional.
- La zona central del local debe estar cubierta en un 60% como mínimo, para proteger de ruido al vecindario.

Para su funcionamiento, las estaciones de servicio deben cumplir con las siguientes normas:

- Los accesos y las salidas deben ubicarse a 30 m, como mínimo, de los cruces de las vías primarias y secundarias con cualquier otra vía urbana y a 20 m de los cruces viales de vías secundarias.
- Se dispondrá de una bahía sobre la vía para facilitar el acceso y salida de vehículos.
- Los predios serán delimitados con sardineles a 0.18 m. de altura para separarlos de las vías públicas y puntualizar los sitios de acceso y salida.

## **CAPÍTULO VIII**

### **COBRO DE TARIFAS POR EL USO DEL ESPACIO AEREO O EL SUELO, SUBSUELO, DE INMUEBLES DE AREAS PERTENECIENTES EL ESPACIO PÚBLICO DE TITULARIDAD DEL MUNICIPIO DE SOACHA**

**Artículo 343** DEFINICIONES: Para efectos de este capítulo se adoptan las siguientes definiciones:

- 343.1 APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO: Las actividades que pueden desarrollarse en la comprensión y en los elementos constitutivos y complementarios del espacio público por personas naturales o jurídicas, a quienes se le impone contraprestación o pago en condiciones de justicia y equidad.
- 343.2 CONTRAPRESTACION: Son todos los derechos, cánones, tasas, tarifas y compensación que una persona natural o jurídica debe pagar o cumplir a favor del municipio por concepto del contrato de concesión, autorizaciones, permisos o licencia de materia de ocupación y utilización del espacio público, o bienes fiscales del orden municipal.
- 343.3 USO DEL SUELO: Cualquier actividad transitoria o permanente que se lleve a cabo en el perfil del suelo, hasta una profundidad de diez (10) metros. Se exceptúan de este concepto las actividades Mineras y de extracción de Recursos Naturales no Renovables.
- 343.4 USO DEL SUBSUELO O ESPACIO AEREO: Cualquier actividad transitoria o permanente que se lleve a cabo en la extensión espacial de elevación definida como máximo punto de construcción paralelo al perfil del terreno, que se supone descansa sobre la superficie del suelo
- 343.5 EMPRESAS DE SERVICIO PÚBLICO DOMICILIARIO: Son las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios
- 343.6 OPERADORES: Son todas las personas naturales o jurídicas habilitadas para prestar servicios o realizar actividades de servicios públicos domiciliarios.

343.7 LICENCIA: La licencia es el acta por el cual se autoriza a solicitud del interesado la utilización y ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento e instalación o equipamientos.

343.8 CONTRATO DE CONCESIÓN: Son aquellos definidos en el numeral 41, artículo 33 de la ley 80 de 1993.

**Artículo 344 ACTIVIDADES CONTEMPLADAS EN EL USO DEL SUELO DE BIENES DE USO PÚBLICO Y DEL ESPACIO AEREO:**

344.1 Utilización permanente o transitoria del suelo con la infraestructura necesaria para la prestación de servicios públicos domiciliarios o servicios privados.

344.2 Utilización del sobre suelo o espacio aéreo para su ocupación con infraestructura necesaria para la prestación de servicios públicos domiciliarios o para servicios privados.

**Artículo 345 HECHO GENERADOR DE ESTA CONTRIBUCION:**

La constituye la ocupación, utilización del espacio aéreo o el subsuelo, suelo de bienes inmuebles de uso público o áreas pertenecientes al espacio público y de los bienes fiscales del Municipio de Soacha, en forma temporal o permanente con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o equipamientos por cualquier persona natural, jurídica, privada, de derecho público o servicios públicos domiciliarios, sin interesar su condición de privada, oficial o mixta.

**Artículo 346 SUJETOS PASIVOS DE ESTA CONTRIBUCIÓN:**

Son las personas naturales o jurídicas de derecho privado público o mixtas y empresas de servicios públicos domiciliarios y operadores de las mismas que se benefician, usufructúan u ocupen y utilicen el espacio público, bienes fiscales de propiedad del Municipio de Soacha.

**Artículo 347 MODALIDADES PARA UTILIZACIÓN DEL SUELO, SUBSUELO DE BIENES INMUEBLES DE USO PÚBLICO, ESPACIO PÚBLICO, ESPACIO AEREO Y TODA AREA DE ESPACIO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE SOACHA .**

347.1 Mediante permiso o licencia de utilización del espacio aéreo, suelo y subsuelo de inmuebles de uso público de Titularidad del Municipio de Soacha .

347.2 Mediante el contrato de concesión de que trata el artículo 33 de la ley 80 de 1993 numeral 4º y sus decretos reglamentarios, se regulariza la utilización del suelo o del espacio aéreo o sobre suelo de Titularidad del Municipio por parte de personas naturales o jurídicas de derecho público o privado.

PARAGRAFO- El concepto de subsuelo se aplica para los efectos de este Acuerdo de conformidad a lo estipulado en el Artículo 20 del Decreto 1504 de 1998.

**Artículo 348 COMPETENCIA:**

Los permisos o licencias serán expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal. En el caso de contratos de concesión, es de competencia del Alcalde, sin embargo en ambos casos las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica y ambiental y si es el caso del impacto urbano de la constitución así como la coherencia de las obras con los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que la desarrollan .

PARAGRAFO 1 \_ Este tipo de autorizaciones no generan derechos reales para los particulares o empresas de servicios públicos domiciliarios, como tampoco se pueden predicar el concepto de servidumbre sobre los bienes de uso público o áreas de espacio público.

PARAGRAFO 2\_ No se concederán contratos de concesión del uso del suelo que interfieren con el tránsito de vehículos automotores en las vías o arterias principales de la ciudad. Tampoco cuando se interfiere la circulación de personas o se atente contra la presentación estética de la ciudad.

**Artículo 349 BASE GRAVABLE DE ESTA CONTRIBUCION:** La base gravable de esta contribución está constituida por los siguientes factores:

349.1 La superficie de la vía o zona verde que se vaya a utilizar

- 349.2 El tiempo de ocupación de la superficie intervenida estimado en meses o año gravable.
- 349.3 El número de postes o de infraestructura para el sometimiento de los cables o elementos utilizados para la transmisión del servicio de energía eléctrica, telefónico de televisión por cable.
- 349.4 Por la ocupación del suelo de bienes de uso público y del espacio aéreo por parte de los vendedores estacionarios.

**Artículo 350 TARIFAS PARA EL COBRO DE ESTA CONTRIBUCION:**

350.1 Para ocupaciones transitorias o con destino a la construcción de infraestructura para servicios públicos domiciliarios o para servicio particular.

Según la formula:

$V \text{ de } C = \text{Metros cuadrados utilizados por meses empleados por la centésima parte de un salario mínimo mensual por coeficiente de daño a la vía.}$

En donde V de C = Valor de la contribución o pagar

Mts Cuadrados = superficie utilizada para la construcción o reparación

Meses empleados : Mínimo un mes calendario

Coeficiente de utilización:

--1.para vías y zonas sin pavimento.

--2. Para vías con pavimento.

350.2 Para la ocupación permanente del suelo o del espacio aéreo, con la infraestructura para servicios públicos domiciliarios o para servicios particulares.

Según formula:

$V \text{ de } C = \text{Metros lineales utilizados por meses de ocupación por la diez milésima parte de un salario mínimo legal mensual.}$

En donde V de C = valor de la contribución a pagar metros lineales utilizados = extensión de la infraestructura que ocupa el espacio aéreo metros o el suelo factor de cobro – la diez milésima parte de un salario mínimo legal mensual.

350.3 Por la ocupación del espacio aéreo, con postes y estructuras de sostenimiento de los cables o elementos utilizados para la transmisión de servicios de energía eléctrica, servicio telefónico o de televisión por cable o por tuberías de conducción de gas.

350.3.1 Por la construcción o colocación de cada poste o infraestructura de sostenimiento igual a la décima parte de un salario mínimo legal mensual por cada poste unidad de infraestructura construida.

350.3.2 Por la ocupación de suelos y del espacio aéreo con postes o estructuras de sostenimiento de cables y similares igual a dos centésimas partes de un salario mínimo legal mensual por cada mes de ocupación y por la unidad de ocupación.

350.4 Por la ocupación del suelo de bienes de uso público y del espacio aéreo por parte de los vendedores estacionarios , el factor del cobro es el de diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes por cada metro cuadrado (M2) y por cada año o fracción del mismo. El vendedor estacionario que llegare a ocupar mayor área a la certificada por Planeación Municipal pagará el doble de la tarifa establecida.

**PARÁGRAFO** Las tarifas antes señaladas se incrementarán anualmente de acuerdo con el valor del salario mínimo decretado por el gobierno nacional.

**Artículo 351** Se establece que todas las concesiones, autorizaciones, pensiones o licencias, darán lugar, sin excepción alguna al pago de derecho o contraprestación, tasas o tarifas a la entidad otorgante.

**Artículo 352** Se delega en el Alcalde de Soacha la competencia para reglamentar la expedición de las licencias temporales o permanentes por la utilización del espacio público, del suelo, de los bienes inmuebles de uso público y del espacio aéreo. La Secretaría de Planeación Municipal será la competente para el establecimiento y liquidación de las contribuciones que se originen por el uso del espacio aéreo, del suelo, del subsuelo, de los bienes inmuebles de servicio público y áreas pertenecientes al espacio público de los bienes del Municipio.

**Artículo 353** Se establece que su liquidación y pago deberá ser realizado por los beneficiarios del espacio aéreo, del suelo y subsuelo de los bienes de uso público y áreas pertenecientes al espacio público, como un anexo a la declaración de Industria y comercio en los mismos términos y condiciones establecidos para el impuesto de Industria y Comercio. En consecuencia, la declaración y pago de esta contribución bimensual.

PARÁGRAFO: La no declaración y el no pago de esta contribución acarreará sanción igual a la establecida por el no pago de Industria y Comercio.

**Artículo 354 ADMINISTRACION TRIBUTARIA:**

Corresponde a Secretaría de Hacienda administrar esta contribución con competencia, para revisar el establecimiento de la misma, recaudar, fiscalizar y atender las reclamaciones y recursos interpuestos contra las liquidaciones, así como controlar la gestión de recaudo, incluyendo el cobro por jurisdicción coactiva.

**Artículo 355** Ningún particular o entidad pública o privada podrá utilizar, instalar o explotar, el espacio aéreo, el suelo y subsuelo de bienes de uso público o áreas del espacio público, sin la correspondiente licencia expedida en forma apropiada y conforme a las disposiciones de este acuerdo, así mismo para los contratos de concesión. De lo contrario se hacen acreedores a las infracciones y sanciones contempladas en el artículo 103 y 104 de la ley 388 de 1997.

**Artículo 356** Se concede un plazo improrrogable de noventa (90) días hábiles a partir de la sanción del presente Acuerdo para que las personas que se encuentren utilizando en forma irregular el suelo o el espacio aéreo de los bienes del Municipio (fiscales o de uso público) regularicen su situación de conformidad con lo ordenado por este acuerdo y demás legislación que reglamente la materia, transcurrido este plazo, el Alcalde de Soacha, procederá a recuperar el espacio público y los bienes fiscales que se encuentren ilegalmente ocupados.

**Artículo 357** Autorizar al Alcalde de Soacha, para que proceda a realizar un inventario detallado y técnico, de los bienes (fiscales y de uso público) que se encuentran en la jurisdicción del Municipio de Soacha que sean de su propiedad a cualquier título. Este inventario incluirá un censo de la utilización o de la ocupación de los mismos bienes de conformidad al artículo 18 del decreto 1504 de 1998.

**Artículo 358** Se autoriza al Alcalde para administrar y mantener el espacio Público, sin que impida a la ciudadanía su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

# CAPÍTULO IX

## NORMA URBANÍSTICA POR TRATAMIENTOS

### **Artículo 359 Objetivo general.**

La norma urbanística por tratamientos tiene por objeto orientar la inversión pública y regular las intervenciones privadas, en todos los predios de el municipio, de acuerdo con la función de cada zona en el modelo de ordenamiento territorial y sus condiciones físicas.

### **Artículo 360 Elementos de la norma urbanística.**

Son elementos de la norma urbanística que definen obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo urbano y de expansión urbana:

360.1 Los Usos del Suelo, definidos mediante la delimitación de las Áreas de Actividad, con un uso predominante en cada una de ellas.

360.2 Los Tratamientos que definen formas generales de actuación diferenciadas según las características físicas y dinámicas del ámbito de aplicación.

La confluencia de estos dos elementos en una zona, determina los sectores normativos, que pertenecen a un área de actividad y están regulados por un único tratamiento.

PARÁGRAFO: Cuando los anteriores elementos comprendan áreas con distintas condiciones de morfología urbana relativas a trazado de la malla vial, configuración de las manzanas, subdivisión predial, antejardines, aislamientos, que ameriten un manejo diferenciado de la norma específica, la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL podrá delimitar sectores normativos menores.

### **Artículo 361 Procedimiento para la expedición de la norma específica.**

La normativa específica se elabora en dos etapas sucesivas, a saber:

361.1 El Plan de Ordenamiento Territorial establece las normas generales aplicables en todo el suelo urbano y de expansión, mediante la delimitación de áreas de actividad y tratamientos, que se reflejan en los respectivos planos y normas generales para cada uno.

361.2 La norma se precisará mediante una ficha reglamentaria adoptada por decreto reglamentario para cada uno de los sectores normativos. Esta ficha contendrá como mínimo la intensidad y mezcla de usos, las condiciones físicas de funcionamiento y de edificabilidad, así como su localización en la estructura urbana propuesta.

PARÁGRAFO. En tanto un inmueble o conjunto de inmuebles no se encuentre dentro de una zona que cuente con normas específicas, no podrá obtener licencia de construcción o de urbanización.

### **Artículo 362 La zonificación como factor determinante de las reglamentaciones urbanísticas.**

Toda zonificación implica la adopción de determinada reglamentación dentro de unos límites precisos, por medio de la cual se regulan los usos y su intensidad. La reglamentación debe incluir, además, como normas condicionantes de la viabilidad de las estructuras para el funcionamiento de los usos permitidos, las normas urbanísticas, arquitectónicas, de construcción ambientales y de higiene que deben cumplir los inmuebles, edificios o desarrollos destinados a dichos usos, teniendo en cuenta para ello la intensidad del uso y las características del entorno y de las zonas de influencia, cuando se trate de usos que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

**Artículo 363 Viabilidad o aptitud de las estructuras.**

El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector o área de el municipio, implica únicamente el derecho a tramitar la Licencia de Construcción, Adecuación, Modificación o Ampliación de los Edificios, para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponda al uso permitido, solo una vez que se construyan edificaciones aptas para el uso en el cual se tiene interés. En las Licencias de Construcción, Adecuación, Modificación o Ampliación, se indicarán los usos para los cuales podrá destinarse la edificación.

**Artículo 364 Intensidad del uso.**

Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido.

**Artículo 365. Sección 1. Usos del suelo. Definición.**

365.1 Uso: Es la destinación asignada al suelo, de acuerdo con las actividades que se puedan desarrollar en este.

365.2 Usos Urbanos: Son aquellos que para su desarrollo requieren de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico.

**Artículo 366 Objetivos específicos.**

Son objetivos específicos, dirigidos a fortalecer la imagen del modelo de ordenamiento territorial:

366.1 Consolidar, estructurar y especializar las actividades propias de vecindad con la capital, como centro del país y de la región, en áreas centrales jerarquizadas.

366.2 Propender por la descentralización espacial del empleo y la actividad productiva, mediante el fortalecimiento y/o la generación de nuevos núcleos de desarrollo, al servicio de las zonas residenciales, con el fin de enriquecer la vida ciudadana en estructuras adecuadas para tal propósito.

366.3 Consolidar la actividad residencial, y proteger las zonas residenciales de la invasión y colonización indiscriminada de actividades comerciales y de servicios.

366.4 Consolidar y fortalecer el uso equipamiento institucional, como soporte y regulador de la vida y la estructura urbana.

366.5 Consolidar las zonas industriales, dentro del concepto de Parques de Actividad Económica, como estructuras especializadas, para garantizar la transformación de el municipio en un ecosistema urbano sostenible y productivo, minimizando problemas de emisiones, vertimientos y disposición de residuos.

366.6 Controlar, regular y especializar la actividad minera para garantizar una oferta de materiales de construcción acorde con la demanda, y lograr un desarrollo ambientalmente sostenible y urbanísticamente ordenado para las áreas sujetas a esta actividad.

**Artículo 367 Condiciones Generales para la asignación de usos urbanos.**

La asignación de usos al suelo urbano, debe ajustarse a las siguientes condiciones generales:

367.1 La Viabilidad de las Estructuras.

Entendida como la capacidad que tiene el territorio, las infraestructuras urbanas, la urbanización y la edificación, para albergar un uso permitido. Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas y siempre y cuando se contrarresten los impactos negativos de carácter ambiental, social y urbano con medidas correctivas que garanticen la funcionalidad, salubridad, comodidad, seguridad y tranquilidad de los vecinos. Incluye el cumplimiento de la norma sismoresistente.

367.2 La idoneidad del espacio público.

Es la capacidad y calidad de los elementos urbanos, arquitectónicos y naturales existentes o requeridos en el municipio o en un sector de esta, para albergar adecuadamente el uso y desarrollo de las actividades colectivas de los ciudadanos, las cuales deben ser generadas o mantenidas según la magnitud e impacto del uso a desarrollar.

367.3 La escala o cobertura del uso.

Para efectos de la aplicación de las normas de usos, estos se graduarán en cuatro escalas que establece este plan: metropolitana, urbana, zonal y local.

#### **Artículo 368 Sistema de clasificación de los usos urbanos específicos.**

Los usos urbanos específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación en cada sector homogéneo, según su interrelación al interior de cada una de las diferentes subareas o zonas de las Áreas de Actividad, definidas en los artículos 288 y siguientes del presente Acuerdo, de conformidad con el modelo de ordenamiento, en las siguientes categorías:

368.1 Uso principal: Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona o categoría de las Áreas de Actividad, y en consecuencia se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.

368.2 Uso complementario: Es aquel que contribuye al correcto funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma, pudiendo ésta limitarlo incluso a una porción de cada edificación. No puede sobrepasar el 30% del área bruta del sector normativo.

368.3 Uso restringido: Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones puede desarrollarse, a condición de no generar impacto negativo alguno sobre las actividades permitidas, ni sobre el espacio público circundante. No puede sobrepasar el 10 % del área bruta del sector normativo. Su posible implantación se define con arreglo a lo siguiente:

368.3.1 Con el señalamiento de un conjunto de condiciones determinadas en la ficha reglamentaria, en cuyo caso el uso es viable acogiéndose a tales condiciones.

368.3.2 Mediante la aprobación de un anteproyecto por parte de la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL o concepto favorable de el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, en los casos reglamentados por el tratamiento de conservación, previos a la expedición de la licencia correspondiente, cuando la norma específica no señale condicionamientos.

#### **Artículo 369 Clasificación general de usos específicos.**

Se define de la siguiente manera:

369.1. La definición precisa y la forma como puede localizarse el uso y su intensidad en cada sector del casco urbano la efectuará la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL mediante la adopción de la norma específica a través de una ficha reglamentaria.

2. El listado general de clasificación usos específicos, en las diferentes escalas o coberturas metropolitana, urbana, zonal y local, que definirá la Secretaría de Planeación Municipal, con apego al presente acuerdo.

#### **Artículo 370 Aspectos de la reglamentación de los usos específicos.**

Para el manejo de los usos específicos en cada sector normativo la Administración Municipal efectuará las subclasificaciones y precisiones reglamentarias, de orden complementario que sean necesarias, las cuales podrán ser objeto de revisión periódica, así como de la incorporación de nuevos usos –si a ello hubiere lugar– siguiendo los principios establecidos en este Plan y contemplando los siguientes aspectos:

1. Escalas
  2. Condiciones de Localización
  3. Condiciones de Funcionamiento de los Establecimientos
  4. Control de Impacto
- 351 Restricciones

PARÁGRAFO 1. Los usos específicos para las diferentes categorías de conservación, se señalan y reglamentan en el tratamiento de conservación.

PARÁGRAFO 2. Los usos específicos que no se encuentren asignados a cada sector, están prohibidos, con excepción del desarrollo de nuevos usos equipamiento institucionales, los cuales para su implantación podrán acogerse a las disposiciones señaladas en el presente capítulo como norma general.

#### **Artículo 371 Sección 2. Tratamientos Urbanísticos. Finalidad de los tratamientos.**

Los Tratamientos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de el municipio.

Cada uno de los tratamientos se aplica en áreas delimitadas de el municipio mediante su determinación en el plano oficial de Tratamientos y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten regular adecuadamente las diferentes situaciones del desarrollo urbano. (Plano N° 8).

El tratamiento, como forma diferenciada de manejo de zonas urbanas hace relación a la reglamentación de aspectos de ordenamiento físico susceptibles de cuantificación, gradación, restricción, bonificación incentivo o en general, la de aquellos que admitan diversas formas de regulación zonal.

**Artículo 372 Objetivos específicos.**

Son objetivos específicos de los tratamientos:

372.1 Propender porque las diferentes actividades operen en estructuras adecuadas, con condiciones de funcionalidad que a la vez les permitan responder adecuadamente a las características de los barrios donde se implantan, en particular en la conformación de su espacio público.

372.2 Mantener y/o mejorar las condiciones ambientales de los barrios que son objeto de transformación por procesos de densificación y cambio de uso.

372.3 Producir normas acordes con la realidad de los barrios populares, sus tipologías y su forma de utilización del espacio público y privado.

**Artículo 373 Clases de tratamientos urbanísticos.**

Se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos:

373.1 El Tratamiento de Desarrollo.

373.2 El tratamiento de Consolidación.

373.3 El tratamiento de Renovación Urbana.

373.4 El tratamiento de Conservación.

Cada uno de los tratamientos tiene objetivos particulares, se aplica en áreas delimitadas de el municipio y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten normatizar adecuadamente las situaciones del desarrollo urbano.

**Artículo 374 Tratamiento de Desarrollo.**

Es aquel que se aplica a zonas del suelo urbano o de expansión, urbanizables, no urbanizados, que deban incorporarse al desarrollo, mediante el adelanto de procesos de urbanización.

**Artículo 375 Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de desarrollo.**

Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de desarrollo, se establecen las siguientes modalidades:

| MODALIDADES                    | ÁREAS DE APLICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Por Plan Parcial Previo     | Suelos urbanos y de expansión no desarrollados que requieren un Plan Parcial previo al proceso de urbanización                                                                                                                                                                                   |
| 2. Por Normas en Áreas Urbanas | Suelo urbano no urbanizado, menor de 10 hectáreas, totalmente rodeado por predios desarrollados                                                                                                                                                                                                  |
| 3. Por Desarrollo Progresivo   | Proyectos de vivienda de interés prioritario o social, en cualquiera de las modalidades anteriores. Se permite únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores y la Administración Municipal |
| 4. Por Recuperación            | Zonas de canteras y otras actividades industriales, que han sufrido graves procesos de deterioro físico y que requieren un manejo espacial para la recomposición geomorfológica de su suelo y su incorporación al desarrollo urbano.                                                             |

|                                   |                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. De Sectores Urbanos Especiales | Suelos no desarrollados, reservados por el Plan de Ordenamiento Territorial para el desarrollo de equipamientos colectivos, servicios urbanos o zonas industriales. |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Artículo 376 Normas generales para el Tratamiento de Desarrollo.**

**376.1** Generación de espacio público. En todos los casos los predios que adelanten proceso de urbanización deben reservar como espacio público las siguientes áreas:

376.1.1 Las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales de el municipio como son la malla vial arterial y las infraestructuras de servicios públicos. De éstas, son de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Municipal de Soacha, hasta el 7% del área bruta del terreno afectada por la malla vial arterial.

376.1.2 Las áreas de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Municipal de Soacha, discriminadas así:

Las áreas de cesión de malla vial intermedia y local de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico.

Cesión tipo A: el 40 % del Área Neta Urbanizable, distribuida en 28% para parques y zonas verdes y 12% para equipamiento colectivo.

Las áreas de cesión correspondiente a las franjas de control ambiental de la malla vial arterial.

376.1.3 Cesión para malla vial local: mínimo el 20% del área Neta Urbanizable.

**376.2** Planes Parciales en el Tratamiento de Desarrollo. Áreas mínimas: Se establecen las siguientes áreas mínimas para los Planes Parciales:

376.2.1 En áreas de expansión: 40 hectáreas.

376.2.2 En áreas urbanas: 20 hectáreas.

376.2.3 En el área urbana para predios con áreas inferiores a 20 hectáreas, no requerirá de Plan Parcial.

**376.3** Edificabilidad y Densidad Máxima para proyectos residenciales en agrupaciones o conjuntos multifamiliares. Se sujeta a la norma general para planes parciales y requerirá Acuerdo Municipal para su desarrollo.

**376.4** Sistema de Transferencias de derechos de edificabilidad.

Con el fin de preservar los elementos naturales y geográficos de las áreas urbanas y de expansión y lograr un adecuado equilibrio entre las necesidades de nuevo suelo urbanizable y la calidad ambiental del territorio, los potenciales de construcción de áreas consideradas como generadoras previstas en el plan, pueden ser transferidos por medio de derechos de construcción y desarrollo a las zonas de expansión denominadas áreas receptoras.

Los sistemas de transferencias en áreas de expansión se regulan por las siguientes disposiciones:

376.4.1 Son áreas generadoras de derechos de edificabilidad aquellas delimitadas en el Plan como zonas de conservación ambiental, parques urbanos o zonas para equipamientos públicos de escala regional, urbana o zonal.

376.4.2 Para el traspaso de los derechos de construcción y desarrollo el predio de la zona generadora debe ser transferido libre de construcciones a la Administración Municipal de Soacha con el objeto de incorporarla al sistema de espacio público, equipamientos y/o áreas protegidas urbanas.

376.4.3 Son áreas receptoras de derechos de construcción y desarrollo aquellas cuyo papel funcional y diseño urbanístico tienen previsto un aumento de los índices de edificabilidad y densidad de acuerdo al modelo establecido en esta plan, y corresponden como máximo al 50% del área útil de cada Plan Parcial. Esta consideración debe ser tomada en cuenta en el diseño del Plan o los Planes Parciales, así como en los términos de reparto de cargas y beneficios de las unidades de actuación.

**376.5** Áreas generadoras de derechos de construcción.

376.5.1 Localización. Los límites específicos de las áreas generadoras de derechos de construcción se determinan mediante la norma específica en las correspondientes fichas reglamentarias y mediante los planos anexos a las mismas.

#### 376.5.2 Áreas generadoras.

El Plan define genéricamente como áreas generadoras de derechos de edificabilidad en las áreas de desarrollo a las Jischana Fanaia tal como son definidas en el documento técnico de soporte y como lo representa el plano N°20.

#### **376.6 Densidad Restringida.**

La reglamentación específica señalará, en suelo urbano o de expansión, zonas especiales sometidas a restricciones respecto del número de viviendas por hectárea permitidas, manteniendo el manejo de densidad restringida, en normas anteriores.

Las zonas de densidad restringida la conforman los predios sometidos al tratamiento de desarrollo ubicados en los siguientes lugares:

Predio Hacienda de Terreros, Predio Potrero Grande, Predio Prados de Las Vegas, Predio Las Huertas, Predio Santa Ana, Predio el Vínculo (Maiporé); Predio Hacienda Buenos Aires, localizados en su totalidad dentro del casco urbano, que cuentan con afectación por riesgo por inundación y/o carecen de los servicios públicos y que dentro de las prioridades del municipio estarían catalogados para desarrollarse en el mediano plazo de que trata el artículo tercero del presente acuerdo.

La densidad no podrá exceder 20 viviendas por hectárea sobre área útil

Se exceptúan los desarrollos legalizados o reglamentados con normas diferentes y que cuenten con licencia de urbanismo vigente.

PARÁGRAFO: El tratamiento de desarrollo se implementará a partir de la vigencia del presente Acuerdo y los numerales 5 y 6 del presente Artículo requerirán para su puesta en marcha de autorización expresa por Acuerdo Municipal, una vez transcurridos 3 años.

#### **Artículo 377 Características de las cesiones tipo A.**

##### 377.1 Distribución espacial

Los Planes Parciales señalarán las condiciones de distribución espacial en globos de cesión tipo A. En los demás casos, el total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 50 % en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

##### 377.2 Localización y acceso.

En todos los casos debe garantizarse acceso a la cesión tipo A desde una vía pública. No se permite su localización en predios inundables, afectados por otros elementos de los sistemas generales, en zonas de alto riesgo, o en predios cuyas características morfológicas no permitan su utilización como espacio público.

##### 377.3 Configuración Geométrica.

Todos los globos de cesión tipo A deben diseñarse en forma tal que todos los puntos de su perímetro se proyecten en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas. Pueden albergar funciones recreativas y de equipamiento comunal público, de conformidad con la destinación específica que le sea asignada.

La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión tipo A se regula por las siguientes proporciones:

377.3.1 Hasta 15 metros de frente: profundidad máxima, dos (2) veces el frente y un mínimo de 10 metros.

377.3.2 De más de 15 metros y hasta 40 metros: profundidad máxima, tres (3) veces el frente y un mínimo de 15 metros.

377.3.3 De más de 40 metros: profundidad máxima de cinco (5) veces el frente y un mínimo de 1/3 del frente.

Se exceptúan las cesiones tipo A dentro de las Avenidas peatonales y alamedas que se regirán por el diseño específico de estas vías.

##### 377.4 Distribución de las cesiones tipo A en sistemas de espacio público:

377.4.1 Sistema recreativo: 17% del Área Neta Urbanizable, constituido por parques, zonas verdes, plazas, plazoletas, campos deportivos y similares.

377.4.2 Sistema de equipamiento: 8% del Área Neta Urbanizable, constituido por instalaciones para equipamientos colectivos y servicios urbanos básicos.

#### **Artículo 378 Conformación de la malla vial local de cesión.**

La malla vial local está conformada por dos retículas complementarias, la primera, de 200 metros por 200 metros como máximo, garantiza la conexión y continuidad con la malla arterial y el sistema local vehicular y con la malla vial; y la segunda, complementaria de la anterior, de 100 metros por 100 metros aproximadamente de circulación peatonal continua y circulación vehicular restringida.

En todo terreno en proceso de urbanización se debe diseñar y construir la Malla Intermedia, articulada al sistema vial principal o interbarrios que estructure el conjunto de vías locales de la urbanización con las siguientes características:

378.1 Garantizar la continuidad y conexión con el sistema vial urbano de los desarrollos aledaños.

378.2 Permitir acceso directo a las zonas verdes y comunales desde el sistema vial local, el cual podrá rematar en zonas de estacionamiento público, según especificaciones que determine la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.

378.3 Las áreas delimitadas por vías locales de uso público o del plan vial no pueden superar tres (3) hectáreas.

378.4 El sistema vial local debe prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal, de ciclovías y alamedas con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.

#### **Artículo 379 Subdivisión en el proceso de urbanización.**

Los proyectos sometidos a procesos de urbanización podrán plantearse con subdivisión del área en manzanas o supermanzanas y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

379.1 Las unidades de área útil privada deben conformarse por supermanzanas, con área máxima de 3 hectáreas, o manzanas con área máxima de una (1) hectárea, las cuales deberán estar rodeadas siempre por vías públicas.

379.2 Al interior de las supermanzanas, el diseño del espacio público debe continuarse mediante sistemas de vías peatonales, de carácter público y /o de cesiones tipo A.

379.3 El loteo propuesto no debe interferir con las especificaciones técnicas y diseños aprobados por las empresa de servicios públicos, para las redes de infraestructura e instalaciones en general.

379.4 Todos los lotes deben presentar acceso inmediato a una o más vías de uso público y poderse deslindar de los predios vecinos y de las áreas de uso público.

#### **Artículo 380 Sistema de loteo individual.**

Consiste en la división de las manzanas o supermanzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

380.1 Lote mínimo.

En los instrumentos que desarrollen el presente ordenamiento se reglamentarán las dimensiones de lote mínimo permisible, las restricciones y prohibiciones de loteo individual y la posibilidad de subdivisiones teniendo en cuenta los siguientes factores:

380.1.1 Uso previsto para el lote.

380.1.2 Volumetría permitida en el lote.

380.1.3 Anchos de vías.

380.1.4 Tipos de desarrollo residencial: unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar

#### **Artículo 381 Sistema de agrupaciones.**

Es el tipo de desarrollo urbanístico consistente en producir dos o más inmuebles de propiedad privada, a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización, a los cuales, con dicho propósito, se les somete a diversas formas de propiedad común, como en el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad.

El sistema de agrupación permite desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación de lotes.

#### **Artículo 382 Equipamiento comunal privado.**

Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o equipamiento institucional con más de 500 m<sup>2</sup> –que compartan áreas comunes– deberá prever con destino a

equipamiento comunal privado 15 m2 por cada 80 m2 de construcción, de los cuales el 40 % deberá plantearse con destino a zonas verdes recreativas, y el 15 % para servicios comunales.

**Artículo 383 Tratamiento de Consolidación**

Es aquel cuya función es orientar la transformación de las estructuras urbanas de el municipio desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.

**Artículo 384 Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de consolidación.**

| MODALIDAD                       | ÁREAS DE APLICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Urbanística                     | Urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que por haber gozado de la aplicación constante de la norma original han mantenido sus características urbanas y ambientales, por lo cual deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. A esta categoría pertenecen también las urbanizaciones nuevas, una vez sean aprobadas, así como aquellas que presentan una alta calidad en sus condiciones urbanas y ambientales, derivadas de la aplicación de una norma general o específica, así ésta no sea la original. |
| Con densificación moderada      | Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Con cambio de patrón.           | Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original y su vocación, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos y cualificar o complementar el espacio público.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| De sectores urbanos especiales. | Zonas industriales y equipamiento institucionales existentes desarrolladas bajo las orientaciones de un norma específica, que deben asegurar y/o recuperar sus condiciones como espacios de calidad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

PARÁGRAFO 1. Se entiende por norma original la reglamentación mediante la cual se desarrolló inicialmente la urbanización, agrupación o conjunto.

PARÁGRAFO 2. Todas los predios que concluyan el proceso de urbanización de acuerdo con las normas contenidas en este acuerdo, pasarán al tratamiento de consolidación urbanística.

**Artículo 385 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación.**

Con excepción de los predios sometidos en este tratamiento en la modalidad de sectores urbanos especiales, en los demás casos la ficha reglamentaria aplicará los siguientes principios normativos:

385.1 Aislamientos Laterales.

385.1.1 Las fichas normativas señalarán la exigencia o no de aislamientos laterales en función de su presencia en el sector objeto de reglamentación y los frentes de los lotes.

385.1.2 Aquellos sectores en los que predominen tales aislamientos se clasificarán como tipología aislada y en los sectores donde no se presente tal predominio y los frentes de los lotes sean menores a 18 metros., se clasificarán como tipología continua.

385.1.3 En sectores de tipología continua no se permiten aislamientos laterales. Si los predios vecinos previeron aislamiento por aplicación de normas anteriores y estos se consideran permanentes, el aislamiento es opcional, sin generar servidumbre de vista a menos de 3 metros.

385.1.4 Los aislamientos laterales se exigen a partir del nivel de la placa de cubierta del primer piso o a partir del nivel de empate con construcciones permanentes.

385.1.5 En sectores de tipología aislada deberán mantenerse tales aislamientos en la dimensión reglamentada, con excepción de los englobes, los cuales permiten eliminar aquellos

aislamientos comprendidos entre los lotes objeto del englobe, pero en ningún caso respecto de los colindantes.

385.1.6 La ficha normativa señalará las dimensiones de los aislamientos, así como las condiciones especiales de pareamiento (aislamiento por un solo costado, por pares de lotes), y de empates en condiciones diferentes a las señaladas.

385.1.7 Se entiende por edificación permanente: Las edificaciones de conservación, edificaciones que tienen una altura igual o mayor de tres pisos en zonas donde se permite hasta 5 pisos. Las de 4 o más pisos, construidas con licencia y las edificaciones correspondientes a conjuntos o agrupaciones de vivienda.

385.2 Aislamientos Posteriores.

El aislamiento posterior obliga en todos los casos y comprende todos los pisos que conforman el plano de la fachada posterior reservando una franja adosada al fondo del predio de 1,5 metros como mínimo. Esta franja se reserva para vegetación y localización de árboles y debajo de ella no podrá haber sótanos ni semisótanos.

La dimensión del aislamiento posterior se determina en la fichas normativas en función de la máxima altura permitida, con un mínimo de 3 metros.

En tipología aislada, para el aislamiento posterior de los lotes esquineros la ficha normativa la homologará con las dimensiones del aislamiento lateral, y en tipología continua, la manejará como patio ubicado en la esquina interior del predio, con lado menor igual a la dimensión del aislamiento exigido.

385.3 Antejardines.

Sus dimensiones, así como su exigencia y las condiciones de empate, se determinan en las fichas reglamentarias, con base en la dispuesto por la norma original. En su defecto se determinará por el de las edificaciones permanentes por costado de manzana y en última instancia por el predominante.

No se permite la construcción de semisótanos ni sótanos hasta una distancia de 1.50 metros bajo el área del antejardín a partir de la línea de demarcación hacia el interior del predio.

En zonas de comercio y servicios no se permite la construcción de semisótanos bajo el área del antejardín.

385.4 Voladizos.

Se permite la construcción de voladizos con las siguientes dimensiones máximas de acuerdo con la vía a que da frente el predio:

| Ancho de vía          | Dimensión del voladizo |
|-----------------------|------------------------|
| Menores de 10 metros  | 0,60 metros            |
| De 10 a 21. 99 metros | 1,00 metros            |
| Mayor de 22 metros    | 1,50 metros            |
| Sobre zonas verdes    | no se permite          |

PARÁGRAFO. Cualquier ampliación o modificación a la estructura original será considerada como una adecuación.

Artículo 386 Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las normas originales del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás normas volumétricas.

Su edificabilidad se define así:

386.1 En agrupaciones y conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, así como con usos distintos del residencial se regula por los índices de ocupación y construcción resultantes de la aplicación de la norma original.

386.2 En urbanizaciones por sistema de loteo, se establecen los siguientes índices máximos:

Índice de Ocupación (IO): 0,6

Índice de Construcción (IC): El resultante de aplicar la altura autorizada.

Artículo 387 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación con densificación moderada.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con densificación moderada se rigen por lo siguiente:

387.1 Deben mantener las normas originales del barrio sobre dimensionamiento y características de los aislamientos, jardines y antejardines.

382.2 Las alturas máximas para las nuevas construcciones no podrán superar los 2 pisos adicionales a la altura permitida en la norma original, con un máximo de 5 pisos.

387.3 Su edificabilidad, la cual se aplica únicamente a urbanizaciones por sistema de loteo, se define así:

Índice de Ocupación (IO): 0,6

Índice de Construcción (IC): resultante de aplicar la altura autorizada.

**Artículo 388 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación con cambio de patrón.**

La reglamentación específica, que expida la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL para los sectores normativos sometidos a este tratamiento seguirá el siguiente procedimiento para definir su edificabilidad:

388.1 Definición de subsectores por tope máximo de edificabilidad propuesta. Se toma en consideración la capacidad de la malla vial predominante para soportar una edificabilidad determinada: (a mayor ancho de vía, mayor edificabilidad)

388.2 Se clasifican las características del lote en función del frente y área predominantes en un subsector, con el fin de identificar la capacidad del mismo para albergar las densidades propuestas (índices de ocupación y de construcción).

388.3 Los índices de construcción y ocupación máximos según el ancho de vías y frente de los predios.

388.4 En zonas residenciales cuando en un costado de manzana, o sector normativo se preserve inalterado el antejardín original, la norma específica podrá incrementar la altura en un piso, con el consiguiente incremento en la edificabilidad de dicho sector o costado de manzana, hasta en un 0,5 del índice de construcción.

388.5 En zona de comercio y servicios, cuando se ceda a la Administración Municipal de Soacha como espacio público el área del antejardín integrado al andén, podrá acogerse a la bonificación enunciada en el numeral anterior.

388.6 Al englobar los predios colindantes se permite eliminar los aislamientos laterales y se permite un incremento en la altura básica que se define en las fichas reglamentarias de cada zona.

PARÁGRAFO. La Administración Municipal de Soacha podrá crear y reglamentar un fondo común para gestionar la generación de zonas verdes, ampliación de vías y centros de parqueo, según las conclusiones del diagnóstico que elabore la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL en la norma específica. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 307 del presente Acuerdo.

**Artículo 389. Tratamiento de Renovación Urbana.**

Es aquel cuya función es orientar la recuperación, revitalización y/o transformación integral de áreas ya desarrolladas de el municipio, que presentan avanzados procesos de deterioro físico y social, o bien sectores completamente desarticulados de la dinámica urbana, que presentan posibilidades de nuevo desarrollo en el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial. Sin perjuicio en lo dispuesto en el Artículo 209 del presente Acuerdo.

**Artículo 390 Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Renovación Urbana.**

Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de renovación urbana, se establecen las siguientes modalidades:

| MODALIDADES     | ÁREAS DE APLICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De redesarrollo | Sectores donde se requiere un nuevo reordenamiento con la sustitución parcial o total de los sistemas generales y del espacio edificado, generando un nuevo espacio urbano (público y privado) mediante proyectos específicos. Comprende las zonas afectadas por la construcción de un elemento de los sistemas generales, que afecta predios privados |

|                 |                                                                                                                                  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De reactivación | Sectores donde se requiere cambiar el espacio edificado mediante la combinación de proyectos específicos y acciones individuales |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Lo anterior sin perjuicio en lo dispuesto por el Artículo 211 de este Acuerdo.

**Artículo 391 Normas generales para el tratamiento de Renovación Urbana.**

391.1 Los programas de Renovación Urbana que se definan durante la vigencia del Plan serán incorporados a este Tratamiento mediante decreto del Alcalde Municipal y su reglamentación específica se adoptará mediante el correspondiente Plan Parcial o mediante ficha específica.

391.2 Las zonas con tratamiento de Renovación por Redesarrollo serán objeto de reglamentación específica mediante un Plan Parcial obligatorio.

391.3 En las zonas con tratamiento de Renovación en la modalidad de Reactivación, la ficha normativa definirá las condiciones en las cuales pueden desarrollarse los proyectos individuales: tamaño mínimo de los predios, incentivos para englobes, índices máximos de construcción y ocupación y demás normas volumétricas.

391.4 Los sectores en los que por efecto de la construcción de un elemento de los sistemas generales se afecte el espacio edificado, se incorporarán al tratamiento de Renovación mediante el acto administrativo que ordene la afectación, la cual señalará sus límites y alternativas de manejo. En estos casos la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL determinará el área que deba adquirir la entidad responsable de la ejecución de la obra, en forma tal que los predios resultantes tengan un tamaño y una forma que permita el desarrollo de nuevas edificaciones en condiciones adecuadas.

**Artículo 392. Bienes de uso y dominio público en las zonas objeto de Renovación.**

Los bienes de uso y dominio público existentes en las zonas objeto de Renovación podrán ser sustituidos por otros con características y dimensiones equivalentes o mayores en los correspondientes planes parciales.

**Artículo 393. Tratamiento de Conservación.**

Tiene por objeto proteger el patrimonio cultural de el municipio, representado en las áreas que poseen valores urbanísticos, históricos, arquitectónicos y ambientales, recuperando y poniendo en valor las estructuras representativas de una época del desarrollo de el municipio, e involucrándolas a la dinámica y las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo, en concordancia con el modelo de Ordenamiento Territorial. Sin perjuicio en lo dispuesto en los artículos 213 y siguientes del presente Acuerdo.

**Artículo 394 Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Conservación.**

Con el fin de regular la normativa urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de conservación, se establecen las siguientes modalidades y las áreas de su aplicación:

| MODALIDADES                                         | ÁREAS DE APLICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. SECTOR HISTÒRICO                                 | Se aplica al Centro Histórico de Soacha y al casco fundacional de el sector de El Charquito.                                                                                                                                                                                         |
| 2. SECTOR DE SINGULARIDAD                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| A. Sector de singularidad con desarrollo individual | Sectores o barrios contruidos en la primera mitad del siglo XX formados por la construcción individual de los predios, conservan una unidad formal valiosa y representativa del desarrollo histórico de el municipio con altas calidades arquitectónicas, urbanísticas y ambientales |
| B. Sector de singularidad con vivienda en serie     | Barrios o sectores de casas singulares de vivienda, construidas por una misma gestión y que poseen altas calidades arquitectónicas, urbanísticas y ambientales, representativos de determinada época de su desarrollo                                                                |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C. Sector de singularidad con agrupaciones o conjuntos | Conjuntos o agrupaciones de edificios o casas singulares de vivienda, que poseen altas calidades arquitectónicas, urbanísticas y ambientales y que son representativos de determinada época del desarrollo de el municipio                                                                  |
| D. Manzanas de singularidad                            | Manzanas localizadas fuera de los sectores de conservación y que contienen uno o varios inmuebles a conservar                                                                                                                                                                               |
| 3. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL                     | Inmuebles que se encuentran aislados de contextos consolidados, localizados en el territorio de Soacha y que poseen altas calidades arquitectónicas, artísticas y ambientales. Corresponden a esta modalidad las casas de las haciendas e inmuebles de tipologías diferentes a la vivienda. |

**Artículo 395. Clasificación de los inmuebles en el Tratamiento de Conservación.**  
Los inmuebles considerados como de conservación y todos aquellos localizados en áreas definidas como de conservación, deben clasificarse a partir de la valoración individual que de ellos se realice, en alguna de las clases relacionadas a continuación y según el tipo de intervención posible en cada uno de ellos.

| Categoría de intervención | Los inmuebles que pertenecen a ellas                                                                               | Las acciones a realizar en los inmuebles                                                                                                                                                                                                 | Las obras permitidas                                                                           |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación Monumental   | Inmuebles que se encuentran declarados como Monumento Nacional y aquellos que obtengan la respectiva declaratoria. | Conservar y/o recuperar la paramentación y la composición de fachada. No modificar la volumetría. Se pueden realizar adecuaciones de uso siempre que no implique la transformación física de los elementos característicos del inmueble. | Adecuación<br>Liberación<br>Mantenimiento<br>Obras estructurales<br>Reparación<br>Restauración |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación Integral   | Inmuebles singulares, que conservan valores artísticos, arquitectónicos, históricos y urbanísticos representativos de determinadas épocas del desarrollo de el municipio. A ésta categoría pertenecen los inmuebles que han obtenido y obtengan el premio nacional de arquitectura de la Sociedad Colombiana de Arquitectos | Conservar o recuperar su estructura original y todos sus elementos característicos tales como: implantación, áreas libres del predio, crujías, circulaciones, zaguanes, muros principales, escaleras, carpinterías y elementos decorativos entre otros. | Adecuación<br>Liberación<br>Mantenimiento<br>Obras estructurales<br>Reconstrucción<br>Reparación<br>Subdivisión por copropiedad                               |
| Conservación Tipológica | Inmuebles que pertenecen a tipologías arquitectónicas tradicionales del área de conservación en que se localizan, que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana que los hacen parte del contexto que se ha previsto conservar                                             | Mantener y recuperar las características particulares del inmueble en cuanto a su volumetría, paramentación, elementos de fachada, distribución espacial, la relación de espacios libres y ocupados, la altura entre pisos                              | Adecuación<br>Ampliación<br>Liberación<br>Mantenimiento<br>Obras estructurales<br>Reconstrucción<br>Reparación<br>Restitución<br>Subdivisión por copropiedad  |
| Conservación Contextual | Inmuebles que pertenecen a un conjunto urbano construido por una misma gestión y que guarda importantes calidades urbanas y ambientales por su homogeneidad de conjunto                                                                                                                                                     | Mantener y recuperar las características particulares del conjunto urbano representadas en la volumetría, altura, aislamientos laterales, posteriores y antejardines, materiales de fachada, manejo de antejardines                                     | Adecuación<br>Ampliación<br>Liberación<br>Mantenimiento<br>Obras estructurales<br>Reconstrucción<br>Remodelación<br>Reparación<br>Subdivisión por copropiedad |
| Reestructuración        | Inmuebles que no poseen un interés arquitectónico ni de inserción en el conjunto, a causa de intervenciones que desvirtuaron completamente los valores que tenía el inmueble o lo reemplazaron por una edificación fuera de contexto                                                                                        | Se permite la sustitución del inmueble buscando mejorar y recuperar los valores urbanos del contexto donde se ubican                                                                                                                                    | Adecuación<br>Ampliación<br>Demolición<br>Mantenimiento<br>Modificación<br>Remodelación<br>Reparación<br>Subdivisión por Copropiedad                          |

|            |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |
|------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Obra Nueva | Predios que se encuentran sin construir, totalmente vacíos | Las obras nuevas que se desarrollen no deben afectar los valores urbanísticos del área de conservación en que se localizan. Deben mantener la altura reglamentaria, los elementos volumétricos y materiales característicos y componentes ambientales como antejardines, jardines y arborización | Construcción de nuevas edificaciones |
|------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|

**Artículo 396 . Normas generales para el tratamiento de conservación.**

Para efectos del manejo de los inmuebles catalogados como de conservación o localizados en dichas áreas, se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones.

396.1 Las áreas y los inmuebles que están declarados y los que se declaren como monumento nacional, serán considerados bienes de interés cultural y estarán cobijados por la categoría de conservación monumental del presente Acuerdo.

Las áreas y los inmuebles de conservación localizados en el territorio de Soacha, serán considerados como bienes de interés cultural del ámbito municipal, para efectos de la Ley 397 de 1997.

396.2 Los inmuebles de conservación localizados en manzanas de singularidad, se clasifican en conservación monumental o conservación integral, de acuerdo con las definiciones contenidas en el presente Acuerdo.

396.3 Los inmuebles localizados en el territorio del municipio de Soacha que obtuvieron y obtengan el premio nacional de arquitectura de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, están cobijados por la categoría de conservación integral del presente Acuerdo.

396.4 Los inmuebles localizados al interior de áreas que han sido de conservación por la aplicación de normas anteriores y que estaban contemplados como no demolibles, mantienen su condición de conservación dentro de la nueva clasificación de categorías fijada por este plan. Cuando el inmueble esté demolido y no exista una nueva edificación de carácter permanente, se debe aplicar la restitución contemplada en las respectivas sanciones contenidas en el presente Acuerdo.

396.5 La SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL debe elaborar las normas específicas para cada manzana de singularidad resultante del inventario de los inmuebles de conservación localizados fuera de los sectores de este mismo tratamiento, con el fin de garantizar la permanencia del inmueble o inmuebles a conservar. Debe establecer requerimientos en cuanto a volumetría, aislamientos y empates para los predios colindantes con los inmuebles a conservar.

396.6 Los inmuebles de conservación que se localizan en predios que poseen áreas libres para desarrollar, dentro de cualquier tratamiento, deben ser estudiados especialmente por la Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial en lo que respecta a su implantación, volumetría, uso, estacionamientos y respuesta arquitectónica. Su desarrollo está orientado por las normas generales del tratamiento correspondiente y por las normas específicas de la ficha normativa.

396.7 La SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, puede incorporar nuevas áreas e inmuebles al tratamiento de conservación con posterioridad a la sanción del presente Acuerdo, a través de estudios específicos que sustenten iniciativas propias o de particulares sobre el tema y con el respectivo aval de la Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 397 Obligaciones.**

Los propietarios, usuarios o poseedores de inmuebles de conservación o ubicados en áreas de conservación, tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad,

ornato público y realizar las obras de mantenimiento que requieran, como condición estricta para la obtención y renovación cada dos (2) años, del derecho a los incentivos a que haya lugar. La renovación solo se puede realizar con el concepto previo la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL sobre las condiciones de mantenimiento en que se encuentra el inmueble en el momento en que se adelante la visita respectiva. Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 219 del presente Acuerdo.

#### **Artículo 398 Subdivisiones y englobes.**

398.1 No se permite la subdivisión predial.

398.2 Cuando se realicen englobes de predios localizados en áreas de conservación, el predio resultante mantendrá la clasificación de los inmuebles asignada individualmente por la norma específica, para efectos de las intervenciones en ellos.

#### **Artículo 399 Andenes y antejardines.**

Cualquier intervención sobre andenes o antejardines en áreas de conservación, debe propender por la recuperación y conservación de las características particulares del sector o barrio en que se localiza, teniendo en cuenta elementos como dimensión, materiales, prados y arborización. La aprobación de cualquier tipo de obra o intervención en inmuebles de conservación, está condicionada a la restitución del antejardín, liberándolo de volúmenes contruidos, cerramientos que no cumplan con lo establecido por la norma específica del barrio o sector y recuperándole sus calidades como zona verde y de jardín. Condición previa también para obtener los incentivos que le correspondan. Cuando el antejardín sea un elemento tipológico del inmueble a conservar, debe ser restituido en sus condiciones características originales.

#### **Artículo 400 . Arborización.**

La arborización existente en sectores o predios con inmuebles de conservación, hace parte integral de la acción de conservación y para su manejo específico debe obtenerse concepto favorable de la entidad ambiental pertinente.

#### **Artículo 401 . Paramentos.**

Debe conservarse la composición y continuidad de los paramentos característicos del área de conservación respectiva, contenidos en la norma específica, que incluye elementos como el plano de acceso al predio en la fachada, el plano de la fachada completa y la cubierta o remate de la edificación. Los inmuebles de conservación deben mantener su paramento original. Los demás predios, cuando la intervención en ellos involucre este aspecto y se localicen en áreas de conservación, deben plantear continuidad sobre el espacio público, definiendo empates con los predios colindantes en la forma que establezca la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.

#### **Artículo 402 . Aislamientos.**

La dimensión de los aislamientos laterales, posteriores, entre edificaciones en un mismo predio y de los antejardines, es la que establece la norma específica para cada área de conservación. En los predios con inmuebles de conservación deben mantener los aislamientos considerados por la tipología de la edificación y su evolución respetuosa. Las construcciones desarrolladas en predios clasificados como reestructuración u obra nueva, deben dejar el aislamiento posterior libre de toda construcción incluyendo sótanos y semisótanos.

#### **Artículo 403 . Sótanos y semisótanos.**

No se permite la construcción de sótanos y semisótanos en predios que contengan edificaciones catalogadas como de conservación o destinadas a usos residenciales.

#### **Artículo 404 . Estacionamientos.**

Los inmuebles de conservación monumental, integral, tipológica, contextual o de edificios deben localizar al interior del predio, solo la cantidad de parqueos que contemplaba originalmente la edificación. Todos los demás inmuebles localizados en áreas de conservación, deben cumplir con la exigencia de cupos de estacionamiento según el cuadro establecido por la norma general para el municipio.

**Artículo 405 . Transferencia de derechos de construcción para inmuebles de conservación localizados en manzanas de singularidad.**

En las manzanas de singularidad los inmuebles clasificados como de conservación integral, se consideran como inmuebles generadores de derechos de construcción transferibles a otros inmuebles localizados en la misma manzana.

La SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL debe definir en cada manzana de singularidad, los inmuebles que pueden ser receptores de derechos de construcción, los cuales los recibirán como se establece a continuación.

405.1 Los inmuebles colindantes que engloben el predio donde se encuentra el inmueble de conservación pueden construir el equivalente al total de su propia edificabilidad, más la edificabilidad del predio de conservación si este tuviera su mismo tratamiento. A esta área resultante se debe restar el área del inmueble de conservación, para obtener el área construible. En este caso se debe tener un proyecto unitario en los predios englobados.

405.2 Los inmuebles localizados en la manzana de singularidad no colindantes con el predio donde se encuentra el inmueble de conservación, pueden construir el equivalente al total de su propia edificabilidad, más el 50% de la edificabilidad del predio de conservación si este tuviera su mismo tratamiento, siempre y cuando se realice un proyecto de recuperación del inmueble de conservación.

405.3 Los propietarios del inmueble de conservación pueden transferir estos derechos de construcción en las condiciones en que la Administración Municipal lo determine, mediante decreto del Alcalde Municipal.

**Artículo 406 . Tratamiento de Mejoramiento Integral.**

Es el tratamiento que se aplica a zonas cuyo ordenamiento requiere ser completado en materia de dotación de servicios públicos domiciliarios, servicios sociales básicos, equipamiento colectivo y acceso vehicular, propendiendo por la integración armónica de estas zonas al resto de el municipio, dentro del Modelo de Ordenamiento Urbano.

**Artículo 407 . Áreas de Aplicación.**

Comprende zonas de el municipio desarrolladas sin acatamiento a las disposiciones urbanísticas vigentes o con disminución de los estándares básicos de urbanismo.

**Artículo 408 Relación con los Programas de Mejoramiento Integral.**

El Tratamiento de Mejoramiento Integral regula la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con las características anotadas como acción complementaria de las intervenciones que adopten los correspondientes programas de mejoramiento según el diagnóstico que efectúe la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, bien sea a través de Planes Parciales o Zonales, con énfasis en los siguientes aspectos:

408.1. Las condiciones ambientales, las situaciones de riesgo potencial, y la ubicación en áreas afectadas por sistemas generales definidos por este Plan de Ordenamiento Territorial.

408.2 Las condiciones de accesibilidad vial y de transporte público.

408.3 La dotación de servicios públicos.

408.4 La dotación de equipamiento para programas sociales de educación, salud y bienestar.

408.5 La dotación de equipamiento para actividades cívicas en espacios adecuados, tales como centros administrativos, espacios públicos de encuentro y equipamientos recreativos y deportivos.

408.6 Las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

408.7 La acciones de legalización o reconocimiento oficial y la expedición de la respectiva norma específica para cada sector normativo, mediante fichas normativas u otra modalidad de acto administrativo.

**Artículo 409 . Aspectos reglamentarios del Tratamiento de Mejoramiento Integral.**

La norma específica deberá adecuarse a la tipología de construcción de vivienda popular de desarrollo progresivo, adelantado en asentamientos en la modalidad de loteo, buscando su consolidación en condiciones básicas de habitabilidad, con la siguiente reglamentación:

409.1 En materia de edificabilidad.

409.1.1 En vías con perfiles de 18 metros o menos:

Altura máxima: 3 pisos

Lote: área mínima de 72 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 6 metros.  
Patio: área mínima de 9 m<sup>2</sup> y lado menor de 3 metros.  
409.2 En vías con perfiles superiores a 18 metros:  
Altura máxima: 5 pisos.  
Lote: área mínima de 120 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 10 metros.  
Aislamiento posterior: 3 metros a partir del segundo piso, inclusive.

#### **Artículo 410 Exclusión del Tratamiento de Mejoramiento Integral.**

El tratamiento de Mejoramiento, no podrá aplicarse a los desarrollos, asentamientos o a sectores parciales o totales de ellos, que estén ubicados en las siguientes áreas:

410.1 Sobre los sistemas de comunicación entre las áreas urbanas y rurales del municipio de Soacha (plan vial), y de este con los sistemas regionales y nacionales (sistema vial arterial regional).

410.2 En áreas de reserva, de preservación y de protección del patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y ambiental. Comprende las rondas de ríos y cuerpos de agua.

410.3 En áreas de alto riesgo para asentamientos humanos.

410.4 En áreas destinadas para equipamientos e infraestructuras básicas expresadas en los planes de ocupación del suelo, el plan vial y de transporte, los planes maestros de servicios públicos, el plan de manejo y determinación y manejo del espacio público y en las rondas de los ríos.

#### **Artículo 411 Sección 3. Normas comunes a todos los tratamientos. Equipamiento comunal privado.**

Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o equipamiento institucional con más de 500 m<sup>2</sup> –que compartan áreas comunes– deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción, de los cuales un 40 %, como mínimo, deberá plantearse con destino a zonas verdes recreativas, y el 15 % como mínimo, para servicios comunales, con la excepción de las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, en el cual se señala la proporción requerida por este concepto y con las salvedades señaladas en el tratamiento de conservación.

#### **Artículo 412 . Normas sobre habitabilidad.**

412.1 Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios. Baños y cocinas pueden ventilarse por ductos.

412.2 La dimensión mínima de los patios de iluminación y/o ventilación será de 1/3 de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, con un lado mínimo de 3 metros. Se exceptúan las zonas de mejoramiento integral y de desarrollo progresivo, en las cuales el patio tendrá un área mínima de 6 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 2 metros.

412.3 Área mínima de vivienda será el resultado de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 413 . Normas volumétricas.**

413.1 Altura mínima entre placas de pisos: 2,20.

413.2 Altura de semisótanos: máximo 1,50 metros entre el borde superior de la placa y el nivel de tierra. Más de 1,50 metros se considera como un piso completo.

413.3 Altura de sótanos: máximo 0,25 metros sobre el nivel de tierra.

413.4 No se permiten semisótanos en zonas comerciales o ejes que permiten comercio o servicios.

#### **Artículo 414 . Estacionamientos.**

Todos los inmuebles deberán solucionar la cuota de estacionamientos exigida dentro del predio según lo establecido en el siguiente cuadro y en el plano correspondiente. Se exceptúan las áreas sometidas al Tratamiento de Conservación, que se rigen por lo dispuesto en el mismo.

La dotación total de cupos de estacionamientos correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.

| USO ESPECÍFICO                                        | LOCALIZACIÓN                                                      | A                                   | B                                                                        | C                                                     | D                                                    |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| VIVIENDA                                              |                                                                   |                                     |                                                                          |                                                       |                                                      |
|                                                       | En Zona Residencial Neta                                          |                                     | Privados: 2xviv.<br>Visitantes: 1x3 vivienda.                            | Privados: 1x vivienda.<br>Visitantes: 1x4 vivienda.   |                                                      |
|                                                       | En Zona Residencial con Comercio y Servicios                      |                                     | Privados: 1xvivienda<br>Visitantes: 1x3 vivienda                         | Privados: 1x 2 vivienda<br>Visitantes: 1x7 vivienda   | Privados: 1x 4 vivienda<br>Visitantes: 1x15 vivienda |
| Privados: 1x 8 vivienda<br>Visitantes: 1x 20 vivienda |                                                                   |                                     |                                                                          |                                                       |                                                      |
|                                                       | En Zona Residencial Productiva                                    | Por sistema de agrupación           | Privados: 1x4 vivienda<br>Visitantes: 1x15 vivienda                      | Privados: 1x 8 vivienda<br>Visitantes: 1x 20 vivienda |                                                      |
|                                                       |                                                                   | Por sistema de loteo                | Privados: 1x10 vivienda<br>Visitantes: 1x20 vivienda                     |                                                       |                                                      |
| INDUSTRIA                                             |                                                                   |                                     |                                                                          |                                                       |                                                      |
| Industria liviana intermedia y pesada                 | En zonas de parques Industriales ecoeficientes e industria básica | Ver Parágrafo 1, Mínimo: 1 x unidad | Privados:1x20 0m2 de construcción<br>Visitantes: 1x300m2 de construcción |                                                       |                                                      |
|                                                       | En zonas de industrias condicionadas                              |                                     | Privados: 1x120m2 de construcción<br>Visitantes: 1x200m2 de construcción |                                                       |                                                      |
| EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS                              |                                                                   |                                     |                                                                          |                                                       |                                                      |
| Educación y bienestar                                 | En todas las zonas                                                | En m2 de construcción               | Privados 1x100m2<br>Visitantes 1x400m2                                   | Privados 1x100m2<br>Visitantes 1x500m2                | Privados 1x200m2<br>Visitantes 1x600m2               |
| Privados 1x200m2<br>Visitantes 1x700m2                |                                                                   |                                     |                                                                          |                                                       |                                                      |
| Salud                                                 |                                                                   |                                     | Privados 1x50m2<br>Visitantes 1x100m2                                    | Privados 1x50m2<br>Visitantes 1x150m2                 | Privados 1x50m2<br>Visitantes 1x250m2                |
| Privados 1x50m2<br>Visitantes 1x300m2                 |                                                                   |                                     |                                                                          |                                                       |                                                      |
| Cultural y de culto                                   |                                                                   |                                     | Privados 1x50m2<br>Visitantes 1x100m2                                    | Privados 1x50m2<br>Visitantes 1x300m2                 | Privados 1x50m2<br>Visitantes 1x400m2                |

|                                                                                                                   |                       |                                                          |                                                             |                                              |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Privados<br>1x50m2<br>Visitantes<br>1x500m2                                                                       |                       |                                                          |                                                             |                                              |                                              |
| Deportivo                                                                                                         |                       | (En m2 de<br>área<br>construida<br>para<br>espectadores) | Privados:<br>1x150m2<br>Visitantes:<br>1x35<br>espectadores |                                              |                                              |
| Recreativo                                                                                                        |                       | En m2<br>de<br>construcción                              | Privados<br>1x150m2<br>Visitantes<br>1x100m2                | Privados<br>1x150m2<br>Visitantes<br>1x200m2 | Privados<br>1x150m2<br>Visitantes<br>1x300m2 |
| Privados<br>1x150m2<br>Visitantes<br>1x400m2                                                                      |                       |                                                          |                                                             |                                              |                                              |
| SERVICIOS URBANOS BÁSICOS                                                                                         |                       |                                                          |                                                             |                                              |                                              |
| Seguridad<br>Defensa<br>Justicia                                                                                  |                       | (En m2 de<br>construcción)                               | Privados:<br>1x100m2<br>Visitantes:<br>1x200m2              |                                              |                                              |
| Abastecimiento                                                                                                    |                       |                                                          | 1x60m2                                                      |                                              |                                              |
| Funerarios(M<br>etropolitanos:<br>Según Plan<br>Parcial)Urban<br>os: Salas de<br>velación                         |                       |                                                          | 1x40 m2                                                     | 1x80 m2                                      |                                              |
| Administración pública,<br>empresas de<br>servicios<br>públicos y de<br>transporte.<br>Ver<br>parágrafos 1 y<br>2 |                       |                                                          | Privado:<br>1x50m2<br>Visitantes:<br>1x100m2                |                                              |                                              |
| SERVICIOS<br>EMPRESARIALES                                                                                        |                       |                                                          |                                                             |                                              |                                              |
| Servicios<br>financieros e<br>inmobiliarios                                                                       | En todas las<br>zonas | (En m2 de<br>construcción<br>de área neta<br>vendible)   | Privado<br>1x40m2<br>Visitantes<br>1x100m2                  |                                              |                                              |
| Servicios a<br>empresas                                                                                           |                       |                                                          | Privado<br>1x40m2<br>Visitantes<br>1x100m2                  |                                              |                                              |
| Servicios de<br>logística                                                                                         |                       | Parágrafo 1                                              | Privado<br>1x120m2<br>Visitantes<br>1x200m2                 |                                              |                                              |
| PERSONALES                                                                                                        |                       |                                                          |                                                             |                                              |                                              |

|                                                               |                                 |                                                               |                                              |                                              |  |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|--|
| Servicios hoteleros                                           |                                 | (En m2 de construcción de Área Neta Vendible)                 | 1x80m2                                       |                                              |  |
| Restaurantes                                                  |                                 |                                                               | 1x40m2                                       | 1x80m2                                       |  |
| Servicios profesionales, técnicos, especializados y de empleo |                                 |                                                               | Privado 1x50m2<br>Visitantes 1x100m2         | Privado 1x50m2<br>Visitantes 1 x 200 m2      |  |
| Servicios de entretenimiento                                  | Estudios de grabación           | Ver Parágrafo 1                                               | Privado 1x100 m2                             |                                              |  |
|                                                               | Cine, teatro, sala de concierto | (En m2 de área construida para espectadores)                  | Privados: 1x150m2<br>Visitantes: 1x20 sillas | Privados: 1x150m2<br>Visitantes: 1x50 sillas |  |
| Servicios de diversión y de alto impacto                      |                                 | En m2 de Área Neta Vendible                                   | 1x40m2                                       | 1x80m2                                       |  |
| COMERCIO                                                      |                                 |                                                               |                                              |                                              |  |
| Comercio Metropolitano(Complejo comercial)                    | En todas las zonas              | (En m2 de construcción de Área Neta Vendible) Ver Parágrafo 1 | A través de Plan Parcial                     |                                              |  |
| Comercio urbano y zonal                                       |                                 |                                                               | 1x30m2                                       | 1x60m2                                       |  |
| Comercio local                                                |                                 |                                                               | 1 x 100 m2                                   |                                              |  |
| Comercio pesado                                               |                                 |                                                               | Privados 1x120m2<br>Visitantes 1x200m2       |                                              |  |

PARÁGRAFO 1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m2), se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior del predio dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión. Para superficies superiores a setecientos metros cuadrados (700 m2), deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad más por cada quinientos metros cuadrados (500 m2) más de superficie.

PARÁGRAFO 2. Las empresas de servicio de transporte deben presentar a la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL un proyecto de carga y descarga de pasajeros y ser aprobado por este.

PARÁGRAFO 3. En los proyectos de VIS y VIP en áreas sometidas al tratamiento de desarrollo la exigencia de estacionamientos se rige por lo señalado para las zonas residenciales productivas.

**Artículo 415 Edificios de estacionamientos públicos.**

La Administración Municipal podrá autorizar el desarrollo de estacionamientos Públicos, de iniciativa privada, publica o mixta, en cualquier sector de el municipio excluidos los que se encuentren bajo tratamiento de conservación, para el cual debe elaborarse una propuesta que contenga el planteamiento del distrito especial de estacionamientos. La SECRETARÍA DE

PLANEACIÓN MUNICIPAL reglamentará las condiciones físicas de los estacionamientos públicos. Sin perjuicio de lo establecido en los Artículos 333 a 338 del presente Acuerdo.

**Artículo 416 Normas complementarias para las fichas normativas.**  
La SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL expedirá las normas complementarias en materia de manejo de alturas, antejardines, rampas, escaleras en terreno inclinado, así como las condiciones de empate de estos elementos volumétricos con construcciones permanentes, producto de la correcta aplicación de normas anteriores, que se requieran como base para la expedición de fichas normativas. Así mismo podrá reglamentar el manejo de cubiertas inclinadas, manzardas y altillos. Lo anterior sin perjuicio de la normatividad que sobre el tema desarrolla el presente Acuerdo (Capítulo Séptimo, Título 2, Artículos 248 y siguientes).

# TÍTULO III

## COMPONENTE RURAL

### CAPITULO I

#### DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN Y EL ORDENAMIENTO RURAL

**Artículo 417** El área rural es aquella comprendida entre los límites municipales y el perímetro urbano y/o zona de expansión urbana, caracterizada por su población dispersa, de muy baja densidad y que cuenta con algún potencial agrológico, haciéndola apta para una destinación agrícola, pecuaria o forestal, minera y actividades afines (parques de actividad económica y recreacionales).

**Artículo 418** Criterios en relación con las actividades agrarias: Se consideran actividades agrarias la agricultura, silvicultura, la ganadería y acuicultura. Estas deberán practicarse bajo el criterio general de conservación del suelo y del recurso acuífero.

**Artículo 419** En los terrenos con productividad agrícola situados en zonas de riesgo se determinarán las técnicas de cultivo que no provoquen la remoción del suelo.

**Artículo 420** Se deberá mantener y promover el uso agrícola de los suelos fértiles en el municipio cercanos a la zona urbana, orientando el crecimiento de la ciudad a otros tipos de suelos más adecuados para el desarrollo urbano.

**Artículo 421** El que degrade suelos clasificados de primera y segunda clase para la producción agrícola y la cobertura vegetal , en contravención a lo establecido en los planes de ordenamiento territorial será sancionado con una multa establecida por el Alcalde Municipal.

**Artículo 422** Autorízase al Alcalde Municipal para realizar en un término de seis (6) meses la delimitación político administrativa basándose en las características físico bióticas (hitos y singularidades geográficas) y utilizando métodos de fotogrametría y/o ortofotometría. La delimitación deberá presentarse con las debidas coordenadas cartográficas.

**Artículo 423** Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establece: Zona de Agricultura Sostenible; Zona de Protección Ambiental; Zona Distrito de Manejo Integrado; Zona de Actividad Económica; Zona Distrito Minero; Usos Especiales (suelo suburbano) y de Protección Arqueológica.

**Artículo 424 Normas Generales.** Para las diferentes zonas que conforman el área rural, regirán las siguientes normas generales:

424.1 Salvo condiciones específicas, las zonas planas o suavemente onduladas con pendientes menores del 12 % , de alto valor agrológico (II,III y IV), se deberán destinar para cultivos transitorios, permanentes, ganadería o usos mixtos.

424.2 Las zonas suavemente onduladas, de alto valor agrológico, con pendientes que no excedan el 25%, se destinarán preferencialmente a la ganadería y a cultivos de duración permanente y cultivos limpios con manejo especial

424.3 Las zonas que no excedan el 40% de pendiente, además de poderse destinar a la ganadería en estabulación y en cultivos permanentes; también se podrán aceptar cultivos limpios con practicas especiales de manejo de suelos , podrán ser utilizadas también para actividades Turísticas , sujetas a licencia especial, o recreacionales siempre y cuando por su topografía, paisaje, vecindad al agua, vialidad, ofrezcan posibilidades de ser dotadas de la infraestructura y los servicios necesarios para su normal funcionamiento y formen parte de un proyecto integral compatible con la recuperación, conservación y preservación de los recursos naturales y el medio ambiente.

424.4 Los terrenos con pendientes superiores a las anteriores, pueden ser suelos con aptitud especial, para cultivos permanentes, y de manera preferencial para cultivos forestales, artificiales o espontáneos con los siguientes objetivos principales.

424.4.1 Conservación y retención de agua mediante una vegetación adecuada.

424.4.2 Conservación y estabilización de suelos, protección de los taludes, de las vías camellones y de las márgenes delas corrientes de agua

424.4.3 Se pueden encontrar sectores limitados en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia, bajo especial asesoría de la UMATÁ.

242.5 No se permitirán quemas, como procedimiento para iniciar cultivos o establecer pastos, en casos especiales deberán estar sujetos a licencia especial y de acuerdo a las normas vigentes establecidas por la C.A.R. en relación con la conservación de las aguas y de los suelos.

424.6 Optar por prácticas de manejo que garanticen la conservación de las aguas, los suelos y la estabilidad física del terreno.

424.7 Prever que las clases V, VI y VII son propias de recuperación; la última clase, la VIII, requiere un tratamiento más riguroso, especialmente silvícola, se considera como zona especial ya que está conformada por suelos inestables.

424.8 Las zonas específicas, donde existan fuentes de agua que en la actualidad están abasteciendo la población rural o urbana, deberán ser protegidas mediante cerca y forestación. Estas zonas deberán ser adquiridas y protegidas por la Administración Municipal en asocio con La CAR.

**Artículo 425 ZONA DE AGRICULTURA SOSTENIBLE (Z.A.S.).** Son las zonas de suelos agrológicamente ricos (II,III y IV) de usos eminentemente agrícolas, especialmente indicadas para los cultivos propios de la región y uso intensivo.

425.1 Usos principales: agricultura y ganadería intensiva y extensiva.

425.2 Usos complementarios: se permiten únicamente construcciones directamente vinculadas al proceso de explotación de usos principales, tales como establos, depósitos, graneros, y vivienda para el propietario y el cuidandero y/o administrador.

425.3 Usos con Licencia Especial: Explotación forestal, avícola, piscícola, porcina, pastos, ganado menor y el uso suburbano en las condiciones previstas como proyecto integral.

425.4 Area mínima por parcela: será la que certifique la UMATA una vez se concluya el estudio que se adelanta actualmente sobre definición del tamaño de la Unidad Agrícola Familiar para el Municipio, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 505 de 1999.

425.5 Area máxima de ocupación para vivienda en parcelas dedicadas a la producción, será máximo de 1.000 metros cuadrados

425.6 Aislamientos: Para las construcciones permitidas sobre vía V-0: 75 metros; sobre vía V-1: 45 metros; sobre vía V-2: 37.5 metros; sobre vías V-3: 30 metros y sobre carretables 15 metros, todos a partir del eje de la vía.

425.7 Arborización: Los linderos de las parcelas (fincas agrícolas, cooperativas agrarias, etc.) deberán ser arborizados por sus propietarios con especies nativas características del lugar, de tal manera que conformen una banda continua y densa vegetación. Las construcciones para animales de labranza y de corral, deberán estar a una distancia mínima de 15 metros de cualquier linderos; y las construcciones para vivienda, deberán estar a una distancia mínima de 10 metros de cualquier lindero.

**Artículo 426 ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (Z.P.A.)** son aquellas que por razones de conservación o protección del medio, interés general o seguridad, deben tener una cobertura o cubierta arbustiva protectora, de acuerdo a sus características propias.

**Artículo 427 Las zonas protección ambiental, las podemos dividir en:**

**427.1 De reserva forestal (Z.R.F.)**

Aquellas que por razones de protección o conservación e interés general, deben mantener una cubierta protectora.

**427.2 De protección Forestal (Z.P.F.)**

Aquellas que por sus condiciones ambientales, topográficas y edáficas, influyen directamente en el régimen hidrológico, o en la conservación y defensa de los suelos, de la fauna, de la flora y de las obras de interés público, tales como puentes, carreteras, embalses, etc., y por tal razón, deben mantenerse, protegerse, recuperarse o mejorarse; en ellas no se podrán realizar cortes a tala rasa, descuajes ni quemas y, cualquier aprovechamiento, deberá ser autorizado por la CAR y se ajustará en un todo, a lo establecido en la ley 200 de 1936 (diciembre 30) sobre el régimen de tierras, Capítulo I , Artículos 9, 10 , 13 y 14. además de lo establecido en los decretos legislativos números 2278 de 1953 sobre cuestiones Forestales y 2811 de 1974 Código de Recursos Naturales, la ley 2 de 1959 Zonas Forestales Protectoras y demás normas concordantes, y las disposiciones contempladas en la ley 99 de 1993, y todo su desarrollo legislativo y reglamentario.

**Artículo 428 Para zonas de reserva forestal (Z.R.F.) regirán las siguientes normas específicas:**

**428.1 Usos principales:**

Reforestación con fines de protección, sin explotación económica; en pendientes superiores al 40% , repoblación

vegetal, pastos y actividades agropecuarias, pastoreo con manejo técnico de potreros, cultivos permanentes y cultivos

limpios de subsistencia; vivienda para el propietario y empleado administrador, localizados en sitios adecuados en

pendientes no superiores al 40%.

#### **428.2 Usos con licencia especial:**

La licencia especial deberá ser concedida por la autoridad competente y se solicitará para cualquier tipo de explotación en pendientes mayores de 45%; cualquier tipo de actividad que signifique cortes a tala rasa, descuajes, quemas y cortes de arboles; pastoreo no técnico; la industria extractiva, minería a cielo abierto; la construcción de caminos o cualquier obra que altere el ecosistema suelo; establecimientos industriales o agroindustriales o institucionales.

#### **Artículo 429 Para las Zonas de Protección Forestal (Z.P.F.), regirán las siguientes normas específicas:**

##### **429.1 Usos principales:**

Actividad agropecuaria y forestal técnicamente manejada, bajo supervisión de la UMATA y el Departamento Municipal del Medio Ambiente en lo de su competencia y, usos afines y complementarios, tales como vivienda del propietario cuidador o administrador, silos, depósitos, establos y pesebreras.

##### **429.2 Usos con licencia especial:**

La licencia especial deberá ser concedida por la autoridad competente y se solicitará Además de los previstos para las zonas de reserva forestal, establecimientos con fines administrativos, de seguridad social, instalaciones militares, reformatorios, cárceles, coliseos, plazas de ferias, mataderos, centrales de abasto, terminales de transporte, y parcelaciones cuyo fin principal sea el residencial o explotación agropecuaria.

PARÁGRAFO 1.- Los usos con Licencia Especial diferentes a las actividades agrícolas, pecuarias y forestales, deberán contar con su respectiva licencia ambiental expedida por la C.A.R.. Los usos no mencionados, son usos no permitidos en las respectivas zonas.

PARÁGRAFO 2.- Las industrias artesanales, industrias livianas, (I.L.) e industrias medianas (I.M.), pueden

localizarse en las Zonas de usos Agropecuarios previo concepto de la S.P.M. siempre y cuando se dé cumplimiento a las normas sobre preservación del medio ambiente y no causen daños o perjuicios a las actividades principales y a la población.

#### **Artículo 430 ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO . (Z.D.M.I.), son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.VI.VII), usos según vocación del suelo.**

430.1 Usos principales; Labores agrícolas, pecuarias, horticultura, floricultura, pastos, pastoreo, animales de labor, aves de corral, explotaciones forestales, y de preservación de ecosistemas estratégicos.

430.2 Usos Complementarios; Artesanías, construcciones para la agroindustria , para venta de productos agrícolas, exposiciones, capacitación, vivienda para propietarios y arrendatarios, campos deportivos y sus construcciones. Todos en concordancia con las normas sobre preservación ambiental vigentes..

430.3 Área mínima por parcela: será la que certifique la UMATA una vez de concluya el estudio que se adelanta actualmente sobre definición del tamaño de la Unidad Agrícola Familiar UAF para el Municipio, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 505 de 1999

430.4 Área máxima de ocupación y construcción en parcelas dedicadas a la producción: Igual a la exigida para las zona de agricultura sostenible (Z.A.S.).

430.5 Aislamientos: Para las construcciones permitidas sobre vía V-0: 75 metros; sobre vía V-1: 45 metros; sobre vía V-2: 37.5 metros; sobre vías V-3: 30 metros y sobre carretables 15 metros, todos a partir del eje de la vía.

430.6 Arborización: Los linderos de las parcelas, deberán ser arborizados con especies nativas características del lugar, de tal manera que conformen una banda continua y densa vegetación. Las construcciones para animales de labranza y de corral, deberán estar a una distancia mínima de 15 metros de cualquier linderos; y las construcciones para vivienda, deberán estar a una distancia mínima de 10 metros de cualquier linderos.

**Artículo 431 ZONAS DE PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA (Z.P.A.E.)** se han previsto dentro del territorio municipal unos globos de terreno, dotados de especiales condiciones naturales, capaces de soportar actividades económicas, de investigación y en general actividades de transición entre lo urbano y lo rural y que por la imposibilidad de ofrecerles los servicios de acueducto, evacuación de aguas servidas y basuras por parte de los sistemas existentes o a consolidar en el área urbana, exigen tratamiento especial.

431.1 Usos principales; los establecidos en el artículo 251 (Industrias tipo III).

431.2 Deberán auto abastecerse de agua potable, manejo y disposición final de aguas residuales, energía y recolección y disposición de basuras.

431.3 El área bruta o desarrollable como proyecto integral, no deberá incorporar terrenos con pendientes mayores del 25%, ni la superficie correspondiente a zonas de riesgo, ni la superficie correspondiente a la Ronda Hidráulica de ríos y quebradas, rondas de humedales,. Salvo aquellas actividades que se desarrollen persiguiendo el fin de la descontaminación de estos cuerpos de agua.

431.4 Se garantizará, que los usos asentados en dicha zona, cumplan con todas las normas ambientales que establece la legislación Colombiana, dentro de un concepto de producción limpia.

431.5 El desarrollo de estos parques será integral, y para su aprobación será necesario la obtención de la respectiva licencia ambiental por parte de la autoridad competente y que dentro del plano de zonificación de usos del suelo esté previsto. Para la obtención de la respectiva licencia de construcción será requisito la presentación del proyecto definitivo con sus planos urbanísticos, arquitectónicos, planos técnicos de ingeniería y demás que estipula el presente POT.

431.6 Para la relocalización de la industria tipo III, asentada en la zona urbana con alto impacto sobre los usos residenciales y comerciales, se requiere de la elaboración de un Plan Parcial, de que trata la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1507 de 1998, que garantice la integralidad, uniformidad, y compatibilidad tanto al interior del parque como en su entorno. Esta labor deberá desarrollarla el sector Industrial y para tal fin contará con un plazo no mayor a un año calendario para la elaboración de los estudios requeridos.

431.7 Se establece que el área mínima desarrollable a través de la figura de Plan Parcial, es veinte (20) hectáreas. Exceptúase de esta disposición aquellos proyectos que se localizan en predios dentro de los polígonos establecidos en el presente Plan de Ordenamiento, que cuenten o hayan iniciado trámites de licencias ante la autoridad ambiental respectiva y/o curaduría, siempre y cuando sean concordantes en la actualidad con alguna norma expresa sobre uso y ocupación del suelo.

431.8 En ningún caso se podrá ubicar en los terrenos clasificados como zonas de Parque de Actividad Económica; rellenos sanitarios para botaderos o vertederos de basuras o residuos sólidos domiciliarios o municipales. cuyo fin sea su disposición final.

**Artículo 432 ZONA DE DISTRITO MINERO (Z.D.M.).** Corresponde al sector identificado en el plano de zonificación de usos del suelo rural, donde se encuentran las minas de materia prima,

arcilla o agregados áridos, utilizados en la producción de materiales para la industria de la construcción. y que estará sujeto a su delimitación por parte del Ministerio del Medio Ambiente , INGEOMINAS y MINERCOL., y que posee un enorme potencial para su explotación en minería extractiva, y que por sus características amerita que se trabaje integralmente.

El Plan de Ordenamiento Territorial establece que el Distrito Minero: Corresponde a una zona de explotación minera que tendrán un manejo especial y concertado, en relación con los aspectos de planificación de la actividad minera y de sus industrias derivadas, de control ambiental, de operación la cual se basará en principios de ecoeficiencia y de usos futuros de sus predios.

**El Distrito Minero Posibilitará la integración de licencias mineras para lograr una mayor racionalidad y coherencia en el desarrollo de los frentes de explotación, rehabilitación y construcción urbana, y permitirán crear espacios físicos adecuados para las industrias derivadas de tal actividad, las cuales requieren estar cerca de las fuentes de materiales.**

PARÁGRAFO 1. En esta área se permite la explotación a condición de que obtengan las correspondientes licencias, y a que desarrollen el respectivo Plan de Recuperación Morfológica que garantice la recuperación y estabilidad geomorfológica de los suelos, y su adecuación para usos urbanos al finalizar la explotación. Para el cumplimiento de lo anterior, tal zona se rige por lo dispuesto en el tratamiento de Desarrollo por Recuperación. Por fuera de tal zona no se permite la apertura de nuevos frentes de explotación.

PARÁGRAFO 2. El uso temporal, durante la ejecución del Plan de Recuperación Morfológico y Ambiental puede incluir la habilitación de escombreras, estaciones de transferencia y en algunos casos la instalación de industrias afines con la minería. El uso final de las áreas recuperadas, debe contemplar prioritariamente escenarios para la recreación de la comunidad y zonas de preservación ambiental. Igualmente se autoriza a aquellas explotaciones dentro del perímetro urbano del POT 2000, para que una vez hayan realizado la respectiva recuperación morfológica aprobada por la Autoridad Ambiental, y que cuenten con factibilidad de prestación de servicios públicos por parte de las empresas respectivas, puedan presentar Planes Parciales para el desarrollo de dichos predios, con base en el uso predominante en la zona.

PARÁGRAFO 3. La SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL conjuntamente con La CAR, definirán las restricciones u obligaciones especiales en el uso y manejo de los elementos de gran relevancia ambiental que se localizan dentro o en el área de influencia del Distrito Minero, los cuales se enumeran a continuación:

1. Se deberá conformar una franja de terreno de uso público de por lo menos 30 metros de ancho, en la que se

reproduzca el ambiente original de la ronda del río Soacha dándole continuidad a la ronda natural existente aguas

arriba y aguas abajo del área del Distrito.

2. En el Distrito Minero debe excluirse el desarrollo minero dentro de las áreas que mantengan bosque nativo y las correspondientes a rondas de cauces, así éstas estén cubiertas por licencias o contratos mineros.

PARÁGRAFO 4. Corresponderá a La CAR y a la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, y con la colaboración de MINERCOL e INGEOMINAS, elaborar las normas básicas para la reglamentación de la estructura física y administrativa del Distrito. Dichas entidades dispondrán de un año para elaborar estas normas, contado a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 5. Las explotaciones mineras legales que no queden incluidas en el área del Distrito Minero, podrán continuar ejecutando sus labores durante el término que reste del período de sus respectivas licencias, siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos que en materia de manejo ambiental sea solicitada por la CAR. Por su parte, la administración

Municipal solicitará al Ministerio de Minas y Energía la no prórroga de esas licencias en razón de su localización por fuera de las zonas donde es permitido el uso minero por el Municipio, o cuando sea el caso, solicitará que se declare la caducidad de las mismas por incumplimiento de las normas de manejo ambiental.

PARÁGRAFO 6. A las explotaciones mineras que carezcan de licencia y que estén localizadas por fuera de los Parques Minero Industriales, se les concederá un plazo máximo de tres años para clausurar sus labores, siempre y cuando presenten a consideración de la CAR, un plan de restauración o adecuación morfológica para ejecutarlo dentro de ese lapso. En caso contrario se procederá a su cierre inmediato y la Administración Municipal adelantará las acciones legales necesarias para que los propietarios del predio compensen al Municipio por los daños ambientales que puedan haber ocasionado.

La Administración Municipal, a través de la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL y la Secretaría de Gobierno, con la colaboración de La CAR, establecerá un programa de apoyo legal, técnico y empresarial a los mineros que deban clausurar sus labores en el término de tres años o al finalizar el período de su licencia, el cual tendrá por objeto facilitar su relocalización en el Distrito Minero.

PARÁGRAFO 7. Los planes de Recuperación morfológica y ambiental que les corresponde ejecutar a las minas en proceso de clausura, deben basarse en un concepto de la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, sobre los usos del suelo previstos para las mismas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y seguir los lineamientos del Protocolo Regional de Restauración Ecológica, expedido por la CAR.

Cuando una mina se encuentre dentro de una zona de protección ambiental, el plan de restauración que se debe

ejecutar en ella sólo puede tener por objeto reintegrar esa área al área protegida, rehabilitando las condiciones del

ecosistema nativo propio de la misma y las requeridas para las funciones y usos previstos para ella.

PARÁGRAFO 8. Los propietarios de predios localizados en el área del Distrito Minero deben presentar ante la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en un plazo de un año contado a partir de la aprobación del presente Plan de Ordenamiento Territorial, un Plan Parcial que incluya, adicional a los requerimientos del Plan Parcial, los siguientes aspectos:

1. Evaluación geológico-minera de la zona.
2. Diseños mineros con definición de las etapas de explotación, cotas de explotación y tipo de materiales y volumen a extraer, así como los costos de explotación previstos.
3. Evaluación geológica-geotécnica en relación con el uso o usos futuros previstos para la zona.
4. Programa de rehabilitación que defina las obras necesarias para rehabilitar los terrenos mineros, sus diseños y las etapas y costos previstos para su ejecución.
5. Etapas de integración a un uso compatible.
6. Ajustes de tierras y de licencias mineras previstos.
7. Obras e infraestructura de servicio comunal requeridas en la zona.
8. Actas de concertación con las comunidades residentes en las zonas de influencia previamente definidas por la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.

Se podrá presentar más de un Plan Parcial en la zona del Distrito Minero, previo concepto favorable de la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. En caso de no haberse presentado ningún Plan, la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL procederá de oficio a realizarlo y a imponerlo para la respectiva zona.

PARÁGRAFO 9: En ningún caso el área correspondiente al Distrito Minero podrá localizarse dentro del área urbana del municipio y en todo caso se deberá localizar a una distancia no inferior a trescientos (300) metros en plano horizontal al casco urbano.

**Artículo 433 USOS ESPECIALES EN ZONA RURAL**, regirán las siguientes normas específicas:

#### **433.1 Usos principales:**

Urbanizaciones campestres; agrupaciones o conjuntos de vivienda unifamiliar, viviendas aisladas unifamiliares por lote, vivienda fin de semana; clubes; actividades turísticas con miras al descanso, la recreación, el esparcimiento y los usos directamente relacionados con estas actividades, tales como hoteles, apartahoteles, hostales y construcciones en general para el alojamiento de turistas; piscinas, centros recreacionales, para convenciones; centros de servicios sociales de los cajas de compensación familiar; Sistemas de tratamiento de aguas residuales, sus actividades afines o relacionadas y la transformación de los subproductos originados en el tratamiento.

#### **433.2 Usos complementarios:**

Centros de investigación, invernaderos, árboles frutales, horticultura, artesanías, oficinas o estudios del residente; comercio local C-1, como parte de la vivienda; restaurantes, cafeterías, heladerías, fuentes de soda y demás actividades afines o servicio para el turista y la recreación, siempre y cuando no perturben el uso principal.

#### **433.3 Usos con licencia especial:**

Salas de cine o espectáculos, plaza de toros, juegos de bolos, hipódromos, canódromos, autódromos, discotecas, grilles, autoservicios o cualquier otro uso afín a la actividad principal. Además las industrias livianas y las agroindustrias medianas, rellenos sanitarios, disposición final de basuras o residuos sólidos domésticos y/o municipales, disposición y/o transformación de residuos peligrosos.

#### **433.4 Frente mínimo:**

Para proyectos integrales en globo de terreno de 5 hectáreas será mínimo de cien (100) metros.

Para unidades privadas dentro de globos de terreno de proyectos integrales, en el caso de parcelaciones o condominios será mínimo de Setenta (70) metros.

#### **433.5 Área de ocupación e índice de construcción:**

El área de ocupación será máximo hasta un 30% y el índice de construcción será hasta en un 70% de la superficie urbanizable de la parcela o unidad privada. Para construcciones especiales, según proyectos, podrá incrementarse hasta un máximo de 100%.

PARAGRAFO N° 1º.- Los aislamientos, retrocesos, alturas, voladizos, avisos, patios etc., están contemplados en el capítulo sobre normas generales.

PARAGRAFO N° 2.- La S.P.M. recibida la documentación completa, deberá conceptuar por escrito, antes de 20 días hábiles, e informar sobre la reglamentación prevista para este tipo de proyectos y cambio de uso de zona rural a zona de uso suburbano.

**Artículo 434 ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.** Se denomina Zona de Protección Arqueológica, a aquellas zonas que dentro del territorio municipal, contienen vestigios de artefactos, utensilios, pictogramas, etc, de sociedades indígenas de la época prehispánica, y que se constituyen en valores patrimoniales del Municipio.

Parágrafo 1: El Municipio, con la colaboración del Instituto Colombiano de Antropología ICAN, y el Ministerio de Cultura, adelantarán los estudios y levantamientos correspondientes a estas zonas, y reglamentarán lo correspondiente de manera particular, para salvaguardar el patrimonio municipal.

## CAPÍTULO II

### REGLAMENTO DE LOTIFICACION

#### NORMAS GENERALES

**Artículo 435** Denomínase Reglamento de Lotificación, al conjunto de normas, disposiciones y procedimientos para parcelar o urbanizar, mediante la subdivisión o fraccionamiento de globos de terreno rurales, o urbanos, para uso público o privado.

**Artículo 436** El Reglamento de Lotificación es un instrumento ordenador y regulador del uso del suelo mediante el cual se obtienen las condiciones básicas para el logro de una mejor calidad de vida, como tal, las personas jurídicas o naturales que deseen llevar a cabo, particiones, lotificaciones, divisiones, subdivisiones, parcelaciones o urbanizaciones, de globo de terreno urbano, suburbano o rural, deberán someterse a las normas estipuladas en el presente acuerdo.

**Artículo 437** La aplicación de las disposiciones aquí contenidas, estará a cargo Del Departamento de Planeación Municipal, quien estudiará y aprobará o rechazará, las particiones, lotificaciones, divisiones, subdivisiones, parcelas y urbanizaciones presentadas a su consideración dentro de la jurisdicción municipal, siempre de acuerdo a lo estipulado en la Zonificación y, en cumplimiento a las normas y especificaciones, control e interventoría, recibo y mantenimiento de las obras, establecidas por las Empresas Públicas Municipales, la Empresa de Energía, Telecom, la Secretaría de Obras Públicas, como entidad ejecutora del Plan Vial; la Personería como receptor de los compromisos de cesión, y supervisor de garantías de los urbanizadores por último y el Alcalde como primera autoridad del Municipio, coordinador de todas las entidades involucradas y quien ordena la celebración de convenios y dispone de multas por infracciones al Estatuto. Además, la Comisión Asesora de Planeación, quien velará por la aplicación de las normas, resolverá los aspectos definidos por este estatuto y atenderá los aspectos relacionados con apelaciones que, sobre la decisión Del Departamento de Planeación se hagan.

**Artículo 438** Para la correcta aplicación de las normas sobre partición, lotificación, división, subdivisión, parcelación y urbanización de terrenos a que hace referencia este acuerdo, se adoptan como oficiales, las definiciones establecidas en Título Sexto, “Glosario y Definición de Términos” del presente Estatuto.

**Artículo 439 Normas y disposiciones para las urbanizaciones y/o condominios o conjuntos cerrados.** Todo proyecto de urbanización, condominio o conjunto cerrado, dentro del perímetro urbano o suburbano deberá diseñarse de tal manera que cumpla con la destinación y usos señalados en el Plano Oficial y el Reglamento de Zonificación, teniendo en cuenta además, las siguientes condiciones básicas:

439.1 Reservar espacios adecuados para la edificación y sus anexos, en correspondencia con los usos contemplados en el reglamento de Zonificación. Además de las zonas comunales, comerciales e industriales, prever espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos.

439.2. Racionalizar el área destinada a la malla vial y establecer los vínculos con las vías principales del plan vial, en coordinación con la SOP (Secretaría de Obras Públicas Municipales).

439.3 Ofrecer y garantizar condiciones ambientales óptimas, a través de una buena orientación, el aprovechamiento de las brisas, los vientos, el paisaje y el respeto por los recursos naturales y el medio ambiente.

439.4 Ajustar el diseño de las manzanas a las condiciones especiales topográficas que tiene Soacha y aprovechar las características naturales de los suelos para obtener un eficiente drenaje de las aguas lluvias y un diseño funcional y económico para las redes de servicios públicos.

439.5 No ocupar con urbanizaciones o parte de ellas, las rondas de los ríos y quebradas, sitios insalubres, terrenos pantanosos, humedales, inundables, o erosionables y terrenos fuera del perímetro urbano; ni construcciones en áreas de preservación ambiental o terrenos de relleno no aptos para desarrollos urbanos.

439.6 Los propietarios o interesados en desarrollar programas fuera del Perímetro Urbano deberán hacer consulta previa al S.P.M. (Secretaría de Planeación Municipal) y garantizar la dotación adecuada de los servicios públicos indispensables, además de cumplir con los criterios y las normas sobre zonas de uso suburbano.

439.7 Las manzanas, no deben exceder los 250 metros entre vías vehiculares, ni los 100 metros entre vías peatonales. Su diseño debe tender a minimizar áreas y costos en vías, especialmente en los asentamientos de densidad alta.

439.8 Los lotes deben reunir los siguientes requisitos;

439.8.1 Acceso inmediato a una vía pública o a un área interior comunal.

439.8.2 Posibilidad inmediata de conexión de los servicios básicos.

439.8.3 Formas fácilmente deslindables.

439.8.4 La proporción entre el frente y el fondo de un lote, será superior a 1:1 e inferior a 1:3.5.

439.8.5 El área destinada a escuelas o preescolar, deberá vincularse preferencialmente al área verde.

439.8.6 El área destinada a área verde, no podrá tener usos diferentes.

439.8.7 Cuando un predio se encuentre afectado por vías del plan vial V-0, V-1, V-2 y V-3 y deba, esta área ser cedida al Municipio, hay obligación de hacerlo, gratuitamente, hasta el 7% del área del predio, si excede la vía este porcentaje, el municipio podrá adquirirla mediante negociación con el propietario, con base en lo dispuesto por la legislación vigente.

Lo contemplado en este literal rige para predios ya desarrollados, en predios por desarrollar la cesión se hará con cargo al porcentaje de área que la Ley fija para cesiones.

439.8.8 Con excepción de estas vías, el urbanizador está obligado a ceder al municipio, todas las áreas que comprendan las vías, tanto vehiculares como peatonales, debidamente construidas. Salvo el caso de los conjuntos, agrupaciones o condominios cerrados debidamente aprobados.

439.8.9 Se evitarán las servidumbres de todo tipo y solamente se permitirán aquellas indispensables para la instalación de redes de servicios.

439.8.10 Los lotes de esquina, tendrán áreas y dimensiones suficientes como para permitir un tratamiento especial de diseño (un mínimo de 10% más, de la superficie del lote tipo).

439.8.11 Un lote se puede subdividir en dos o más partes cuando los lotes resultantes cumplan con las normas de "frentes y áreas" correspondientes al uso, a la zona y a la densidad, en la cual se encuentra ubicado según plano de Zonificación.

PARÁGRAFO 1.- Para aquellas urbanizaciones o divisiones de lotes, cuya extensión, sea menor de 2 hectáreas, la cesión se hará en dinero, directamente, a la Tesorería, al precio comercial del terreno urbanizado. A tal efecto se creará un Fondo de Desarrollo y Espacio Público Municipal, con destinación específica para compra de terrenos, adecuación, construcción, dotación y mantenimiento de las áreas verdes, recreativas y/o comunales, mobiliario urbano, espacio público en zonas que presentan el mayor déficit, de tales áreas.

PARÁGRAFO 2. Cuando los propietarios de lotes de una urbanización, debidamente organizados en asociación, cooperativa, acción comunal, etc., deseen responsabilizarse por el cuidado y mantenimiento de los parques y zonas comunales, la S.P.M. podrá autorizar la elaboración de un convenio entre municipio y propietarios.

## **NORMAS Y DISPOSICIONES SOBRE PARCELACIONES, CONDOMINIOS, AGRUPACIONES O CONJUNTOS CAMPESTRES**

**Artículo 440 Todo proyecto de parcelación, condominio, agrupación o conjunto campestre, deberá diseñarse, teniendo en cuenta, las siguientes condiciones básicas:**

440.1 Para el fraccionamiento de un globo de terreno rural, para uso público o privado, cuyo fin principal sea la vivienda y tenga como propósito secundario la explotación agropecuaria, las parcelaciones deberán ceñirse a la Ley 160 de 1994 Para efectos del presente estatuto y en coherencia con el Reglamento de Zonificación. Las parcelaciones, condominios, agrupaciones o conjuntos campestres se clasifican según el uso del suelo así:

A. Parcelas para vivienda y/o actividades de transición urbano-rural, en concentraciones suburbanas ubicadas en el área rural, donde los globos de terreno no podrán ser menores de cinco (5) hectáreas y/o los solares para vivienda tendrán un área no inferior a una fanegada o seis mil cuatrocientos (6.400) metros cuadrados cada uno.

Para que un globo de terreno, de estas características, pueda ser parcelado, debe reunir los siguientes requisitos:

1. Estar ubicado en el área rural y obtener de la S.P.M. (Secretaría de Planeación Municipal) certificación de cambio de uso rural a Suburbano
2. Tener acceso directo a una vía pública.
3. No contaminar ríos o quebradas, ni las rondas mecánicas.
4. Estar alejado de espacios insalubres y/o peligrosos (áreas de alto riesgo)
5. Posibilidad de contar con suministro de agua apta para el consumo humano.
6. Tratamiento de las aguas servidas (Auto-abastecimiento de servicios para evacuación y tratamiento de aguas servidas).

7. Posibilidad de conexión a la red eléctrica o autoabastecimiento a través de un sistema de energía alternativo.

9. Sistema de tratamiento basuras

10. Su trazado debe presentar formas físicamente deslindables y aprovechamiento de las características topográficas. Es recomendable que para la subdivisión de predios se utilicen cercas vivas.

11. Para aquellos proyectos que pretendan localizarse en pendientes superiores al 40%, deberán obtener licencia especial, por parte de la S.P.M. (Secretaría de Planeación Municipal).

12. Contar con la respectiva Licencia Ambiental expedida por la CAR.

440.2 Para el fraccionamiento de un globo de terreno rural, para uso público o privado, cuyo fin principal sea la explotación agropecuaria, las parcelas, en términos generales, deben tener las siguientes características:

A. Tener acceso inmediato a la vía pública

B. Posibilidad de solución de servicios públicos (abastecimiento de agua potable, evacuación y tratamiento de aguas servidas, energía eléctrica y manejo de basuras).

C. Formas fácilmente deslindables.

D. Tener una superficie igual o mayor al doble de la UAF, para que garantice que ninguna de las partes resultantes sea menor a la UAF debidamente certificada por la autoridad competente.

**Artículo 441 Desarrollo Progresivo.** Se permitirán urbanizaciones, parcelaciones, condominios, conjuntos cerrados y conjuntos campestres de desarrollo progresivo o por etapas, cuando se hayan presentado y aprobado los proyectos globales y la forma cómo se desarrollará las etapas.

**Artículo 442 Otras disposiciones.** Todos los proyectos de urbanizaciones, parcelaciones, condominios, conjuntos cerrados y conjuntos campestres serán diseñados y estará su construcción, según el caso bajo la responsabilidad de un Arquitecto, urbanista o planificador, un ingeniero catastral, Ingeniero Civil, Ingeniero Sanitario, quienes deberán acreditar matrícula profesional. Los levantamientos topográficos deberán ser efectuados y firmados por un topógrafo habilitado como tal.

442.1 Dentro del límite del municipio no se permitirán dos o más urbanizaciones o parcelas con el mismo nombre.

442.2 Todo programa o proyecto de subdivisión en el área rural para ser incorporado como de uso suburbano, previa consulta sobre posibilidad de cambio de uso, deberá ser presentado ante la S.P.M. como Proyecto Integral, debidamente fundamentado y dentro de las normas previstas en el reglamento de Zonificación y Lotificación.

442.3 Solamente se podrá iniciar obras de urbanismo o urbanización o parcelación suburbana, después de haber obtenido la aprobación del proyecto por parte de la S.P.M. y la respectiva licencia de construcción de las obras de urbanización o parcelación.

442.4 Ningún urbanizador o parcelador podrá iniciar la venta de lotes o parcelas sin haber obtenido previamente la aprobación de los planos y la licencia de construcción, como también haber

dado cumplimiento a las disposiciones que sobre la materia tratan las Leyes 66 de 1968 y su decreto reglamentario 2610 de 1979, ley 78 de 1987 y ley 09 de 1989.

442.5 Para toda urbanización o parcelación se deberá consultar con la Oficina de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la colocación, en su predio, de las placas de coordenadas de segundo orden que esta entidad exija. Si por cualquier motivo, éstas deben removerse, se deberá notificar a Catastro quien tomará las medidas del caso para proteger o relocalizar dicha placa. Su incumplimiento será motivo de sanción.

442.6 Donde no existe la posibilidad de servicio de acueducto, se autorizará el uso de otros medios de abastecimiento, con arreglo a las normas vigentes y con el indispensable visto bueno de la CAR, las Empresas de servicios Públicos Municipales dentro de su competencia.

442.7 Todo urbanizador o parcelador, deberá poner en conocimiento de los posibles compradores, el estado en que entregará las obras de urbanismo o parcelación, aclarando las especificaciones de ésta, la fecha de terminación, si es por etapas: y la limitación y el estado legal, de las áreas de cesión. Igualmente dará cumplimiento a lo dispuesto las leyes y estatutos que regulan la materia, sobre la obligatoriedad de constitución de la póliza que ampare frente al comprador la estabilidad y buena calidad de la vivienda nueva.

**Artículo 443 La Reglamentación Interna.**( Leyes 66 de 1968 y su decreto reglamentario 2610 de 1979, ley 78 de 1987, decreto 1365 de 1986, ley 428 de 1998 y el Código de Procedimiento Civil). Toda urbanización o parcelación deberá tener una reglamentación que fije las normas sobre usos y tipo de construcción, índices de ocupación y de construcción, alturas, voladizos, aislamientos, avances y las demás que por su carácter restringido, no estén comprendidas en el reglamento de Zonificación. Además, las zonas de cesión, sus usos específicos y las obras que el urbanizador o parcelador se compromete a ejecutar.

#### **Artículo 444 Otros requisitos sobre reglamentación interna.**

44.1 Es obligación del urbanizador o parcelador hacer conocer de cada uno de los compradores de lotes, la reglamentación interna, a tal efecto se adjuntará a las escrituras de venta un ejemplar de dicha reglamentación, y en todo caso a lo dispuesto en la legislación vigente.

444.2 En cada escritura de venta de un lote urbano o una parcela suburbana, deberá ponerse una cláusula que diga: “El comprador declara conocer la reglamentación interna de la Urbanización o parcelación y asume la obligación resultante del incumplimiento de cualquiera de las normas dadas por el Reglamento”.

444.3 Cualquier propietario de un lote en una determinada urbanización o parcelación podrá exigir judicialmente, a otro dueño de lote o parcela que hubiere incumplido una norma de la reglamentación, el cumplimiento de ella.

**Artículo 445 Reurbanizaciones o reparcelaciones.** Se podrán efectuar reurbanizaciones o reparcelaciones. Estas consisten en transformar un área ya desarrollada, con el fin de mejorarla, en términos de diseño urbanístico y/o cambios o intensificaciones del uso que tenía anteriormente.

La persona que desee emprender una reurbanización o reparcelación deberá cumplir los requisitos y seguir los trámites exigidos para las nuevas urbanizaciones.

**Artículo 446 De las Vías.** El urbanizador deberá diseñar y construir todas las vías de acuerdo a la clasificación vial, las normas específicas, generales y de diseño y las especificaciones generales.

Para las afectaciones, especificaciones técnicas de construcción, reglamentaciones especiales, etc., deberá consultarse a la Secretaría de Obras Públicas y al Departamento de Planeación, quienes, previa coordinación con las entidades responsables, emitirá la información pertinente; información que quedará sentada en la respectiva resolución de Aprobación.

**Artículo 447 Las Cesiones.** Entiéndase por áreas de cesión, aquellas superficies cedidas al municipio a título gratuito con uso y destinación específica, tales como: vías, servicios comunales, áreas verdes y servicios públicos.

PARÁGRAFO Para condominios, conjuntos cerrados o conjuntos campestres, en consideración a que las áreas de cesión son de propiedad y uso restringido de los copropietarios o condómines, se pagará al Municipio como compensación y con destino al Municipio, los valores por acción de plusvalía a que haya lugar y los impuestos, tasas y contribuciones respectivos.

**Artículo 448 Características de las Areas de cesión en zonas de uso suburbano.**

448.1 Las cesiones se calcularán sobre el globo de terreno parcelable descontando las vías del Plan Vial y las áreas de preservación ecológica ambiental.

448.2 Estas áreas no se podrán ubicar en terrenos cuyas condiciones no permitan una buena utilización para los fines previstos (zonas de riesgo, rondas hidráulicas, pendientes superiores o iguales al 25%).

448.3 El área de cesión deberá ser dotada de los servicios públicos y de los elementos necesarios para su funcionamiento cuando se trate de áreas verdes y recreativas.

448.4 La distribución de los servicios comunales será propuesta por el urbanizador a la S.P.M. (Secretaría de Planeación Municipal), debidamente sustentada por estudio sobre el equipamiento existente en el área rural.

448.5 El área destinada a escuela deberá vincularse al área verde y recreativa.

448.6 Cuando un predio de uso suburbano se encuentre afectado por Vías del Plan Vial Rural, hay obligación de ceder gratuitamente al Municipio hasta el 7% del área total de la afectación, si excede este porcentaje, el Municipio deberá adquirirla mediante negociación con el propietario, según proceso previsto en la leyes que regulan la materia.

448.7 Toda parcelación, según proyecto podrá establecer, además de las áreas de cesión mencionadas un mínimo de áreas “privadas” para edificios comunales y locales destinados a comercio y usos complementarios y anexos a éstos, un mínimo del 10% de la superficie total del globo de terreno.

PARÁGRAFO- Los terrenos de Uso Suburbano, para ser desglobados, requieren la aprobación de cambio de uso, de la S.P.M. (Secretaría de Planeación Municipal) y su autorización, ajustándose a las normas del presente acuerdo.

## SERVICIOS PÚBLICOS

**Artículo 449** Se entienden los servicios públicos como el complemento indispensable de la lotificación. Toda urbanización o parcelación deberá estar provista por lo menos de: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos. Por lo tanto al urbanizador le compete la construcción de las redes y las instalaciones complementarias, inherentes al globo de terreno que vaya a desarrollar, sin detrimento de que los urbanizadores coadyuven a la solución de las redes principales del sistema.

PARÁGRAFO 1.- La empresa responsable, cada una, exigirá el cumplimiento de las normas técnicas existentes, ejercerá la supervisión y recibirá a satisfacción y a título gratuito, las redes construidas.

En consideración a lo anterior las normas básicas, para cada uno de los cinco servicios, serán las que se indican en los artículos siguientes:

### **Artículo 450 Normas básicas para Acueducto.**

450.1 Cumplimiento de especificaciones generales y específicas exigidas por las Empresas Públicas Municipales.

450.2 Localización y profundidad de las redes.

450.3 Aislamiento con respecto a las redes de alcantarillado o de pozos profundos.

450.4 Capacidad y presión especialmente de hidrantes.

450.5 Construcción de sistema de bombeo, si es el caso, para sótanos o semisótanos.

450.6 Obligación de incorporar en las escrituras de venta de lotes, las condiciones en las cuales entrega los lotes, los cuales deberán contar con los servicios básicos, debidamente legalizados.

450.7 Las tuberías de servicio se ubicarán de ser posible y preferencialmente bajo las zonas blandas de los andenes de acuerdo con las normas de las Empresas Públicas Municipales, sobre profundidad y distancias, desde la línea de propiedad o demarcación.

450.8 En las urbanizaciones para vivienda, deberán colocarse hidrantes para extinción de incendios, a una distancia máxima entre sí de 300 metros en las urbanizaciones industriales, centros de servicios, equipamiento especial y zonas comerciales, la distancia máxima entre hidrantes será de 150 metros.

450.9 Para los proyectos especiales (P.E.) se expedirán disposiciones particulares que, por lo menos, garanticen la cantidad y la calidad del servicio en función del uso o destino del agua.

### **Artículo 451 Normas básicas para Alcantarillado**

Ante la existencia de los dos sistemas: 1. El combinado o evacuación de aguas lluvias y aguas negras residuales por el mismo conducto, y 2. el sistema separado o evacuación de aguas lluvias por lo menos una parte, mediante redes independientes de las aguas residuales también parcialmente. Las Empresas Públicas determinarán en cada caso, el sistema a emplear, de acuerdo a la localización de la urbanización y el tipo de sistema utilizado como también las normas para su diseño y construcción y, específicamente para efectos del Estatuto, las siguientes:

- 451.1 Las normas sobre localización de cámaras de inspección, sumideros e instalaciones domiciliaria, serán establecidas por las Empresas Públicas Municipales, con base en un Plan Maestro debidamente diseñado y adoptado por el municipio.
- 451.2 La localización y la construcción de los colectores y canales abiertos, según el caso, será decidida, coordinada y supervisada y ejecutada por las Empresas Públicas Municipales, los urbanizadores deberán ceder a título gratuito los terrenos respectivos.;
- 451.3 Para las vías, sin importar su categoría, los conductos de agua estarán localizados debajo de los andenes
- 451.4 Cuando no exista posibilidad de conexión a la red existente, se permitirá el uso de sistemas de tratamiento de aguas residuales que aseguren efluentes con calidad aceptable para ser vertidas en fuentes receptoras. Estos deberán conservar distancias mínimas de acuerdo al sistema a utilizar según las normas de los barrenos o pozos artesianos; en la zona de uso suburbano existirá la misma restricción (igual distancia) también entre zonas de riego y los pozos sépticos. En caso contrario deberá existir un permiso de vertimientos de la entidad competente.
- 451.5 En el caso de parcelaciones y condominios con actividades especiales tales como: industrias, centros comerciales, vacacionales, de abastecimiento, establecimientos educativos o de asistencia, etc., en cada caso y de acuerdo a las circunstancias, se expedirán disposiciones particulares, que garanticen un servicio eficiente. Se deberá contar con Licencia Ambiental expedida por la CAR.

## **Artículo 452 Normas básicas para Energía.**

En principio, toda urbanización deberá contar con las instalaciones necesarias bajo estas normas básicas:

- 452.1 El sistema de suministro de energía eléctrica para el alumbrado público y para los servicios domiciliarios, industriales o comerciales se hará por medio de: red aérea, en postes de concreto, ferrocemento y metálicos; se podrá utilizar postería de madera en la zona rural si se da un retiro de 3 metros. También se podrá utilizar redes subterráneas, debidamente diseñadas, aprobadas y aceptadas por la Empresa de Energía.
- 452.2 Todas las urbanizaciones o parcelaciones deberán ejecutar las construcciones para las subestaciones, en los sitios y con las especificaciones indicadas por la Empresa de Energía.
- 452.3 En las parcelaciones o en el área urbana, donde sea necesario para las redes eléctricas de alta tensión, deberán dejarse caminos o servidumbres de 24 metros de ancho, tomadas desde la proyección de las redes, 12 metros a lado y lado. Esta área podrá aprovecharse para cultivos o como zonas verdes.
- 452.4 El alumbrado público utilizará lámparas ajustadas a las normas nacionales sobre la materia.
- 452.5 En las áreas rurales son menores las especificaciones; pero cuando son actividades especiales, o globos de terreno para uso suburbano se deberán acordar las disposiciones según proyecto, para prever la dotación de un servicio eficiente y de buena calidad.

## **Artículo 453 Normas básicas para Teléfonos.**

Toda urbanización y parcelación de uso suburbano deberá poseer las facilidades para la instalación de los servicios de comunicación acordes con las tecnologías existentes.

Toda urbanización y parcelación de globos de terreno de uso suburbano deberá contar con todas las instalaciones necesarias para la dotación del teléfono privado individual, basado en las posibles expectativas del incremento de redes y en relación con el Plan de Ordenamiento Urbano, además se tendrán en cuenta las siguientes normas:

453.1 En las zonas de vivienda de interés social se exigirá como mínimo, la instalación de teléfonos públicos, para lo cual se tomarán las medidas correspondientes para contar con la red.

453.2 Todo proyecto de parcelación en zona de uso suburbano deberá contar con la instalación de teléfonos públicos.

453.3 El servicio tendrá red aérea o subterránea según lo establezca la Empresa de Teléfonos para cada caso.

#### **Artículo 454 Normas básicas para manejo y disposición final de residuos sólidos.**

En lo referente al manejo y disposición final de residuos sólidos se deberá acudir a la normatividad y asesoría de la División Municipal del Medio Ambiente.

Para las zonas Urbanas, el sistema procurará garantizar recolección, transporte y disposición en condiciones ambientalmente aceptables y autorizadas por la CAR.

En las zonas rurales y suburbanas se deberá contar con la respectiva licencia ambiental.

#### **Artículo 455 Normas generales para los Servicios Públicos**

Las ampliaciones que sea necesario hacer a una red de Acueducto o Alcantarillado existentes, con motivo de una nueva urbanización, conjunto cerrado, condominio o parcelación urbana o suburbana estarán supeditadas a la capacidad de suministro de agua que pueda ofrecer el sistema de acueducto urbano o suburbano según el caso, para lo cual, se contará con la certificación, que expedirá el organismo responsable del servicio, si se trata de provisión propia se deberá certificar la capacidad de ampliación.

455.1 El alcantarillado local de la urbanización deberá conectarse a la red de recolectores de las Empresas Públicas existentes o por construir, como si estuvieran construidas, y proveerlo de una solución provisional (sistema de tratamiento individual o colectivo) y prever la conexión posterior.

455.2 Para las Urbanizaciones de Vivienda, conjuntos cerrados, o zonas industriales o proyectos de cierta magnitud, que demanden provisión de agua corriente imposible de ser facilitada en el momento, pero con posibilidades a corto o mediano plazo, se puede permitir una solución provisional, eficiente y suficiente, supervisada por las Empresas Públicas siempre y cuando se comprometa la construcción de las instalaciones necesarias para ser conectadas a la red, en el momento oportuno.

455.3 Para el área rural y parcelas individuales de uso suburbano, se permitirá el uso de acueducto colectivo o pozos artesianos, realizados por los propietarios de cada lote o parcela. El alcantarillado se permitirá por sistemas individuales; para las zonas rurales no sería exigible siempre y cuando se contará con los permisos respectivos expedidos por la CAR.

455.4 Para concentración según proyecto integral de tres o más hectáreas y densidades mayores a 6 viv/ha., en las zonas de uso suburbano, deberá proveerse de un eficiente sistema colectivo o privado de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica y teléfonos, así como de el manejo y disposición de los residuos sólidos.

# CAPÍTULO III

## ESTRUCTURA VIAL RURAL

**Artículo 456** Las vías que estructuran la zona rural son las siguientes:

Autopista Sur: Obedece a una vía de carácter Nacional, que conecta al Distrito Capital como gran centro poblado, con el sur y occidente del país. Esta vía se encuentra próxima a ser concesionada dentro del proyecto Bosa – Girardot – Buenaventura, y está bajo la responsabilidad actualmente del Instituto Nacional de Vías INVIAS.

Ramal a San Miguel (antigua vía Nacional): Este tramo de la autopista comunica al municipio de Soacha con el vecino municipio de Sibaté, con quién se comparte frontera territorial

## RED DE CAMINOS DE SOACHA

Corresponden a una serie de caminos antiguos, que han permitido la comunicación entre las veredas, y como conectoras a otros municipios. Su tráfico es eminentemente rural, para transporte de bienes y servicios producidos en la zona. Estos caminos se combinan en algunos tramos vial y peatonal, sin presentar dificultad alguna. A continuación se relacionan aquellas zonas rurales que cuentan con una red de caminos vehiculares y peatonales, a saber:

**CAMINO DE GRANADA**: A través de la autopista adelante del peaje de Chuzacá, se comunica vialmente el casco urbano con las veredas Alto Charco y San Francisco,

**CAMINO A MONDOÑEDO**: Vía de carácter Departamental, que comunica al municipio de Soacha con los municipios de Mosquera, Bojacá y Madrid en Cundinamarca. Esta vía en la actualidad está concesionada y es administrada por la firma Desarrollo vial de la Sabana, que tiene en concesión el tramo Chía, Mondoñedo, Anapoima, Girardot.

**Por este camino el municipio de Soacha se comunica con las veredas de: Canoas Gómez, Canoas Saenz, y parte de la vereda Santana.**

**CAMINO DEL SUMAPAZ**: Constituido por una serie de carreteables en recebo y tierra, que comunican el casco urbano con las veredas de Panamá, Tibanica, El Vínculo, Chacua, Primavera, Fusungá, Tinzuque, Hungría, y Romeral.

**CAMINOS DE LA LLANURA ALUVIAL DEL RÍO BOGOTÁ**: En la zona inundable del río Bogotá hacia el costado sur oriental, entre el río Bogotá y La autopista sur, se encuentran una serie de caminos que comunican al casco urbano con las veredas de: Potrero Grande, Bosatama, y parte de Santana. Su función es solamente de acceso a estas fincas.

**Artículo 457** Las áreas de conservación, protección y mejoramiento en el componente rural se definen para el municipio de Soacha de la manera siguiente y se señalan en el Mapa de Zonas de Reserva, Conservación y Protección: La zona de ronda de las quebradas que surten el municipio de Soacha de 30 metros, las áreas definidas de alta fragilidad ambiental, las zonas de vocación forestal protector y distrito de manejo integrado

**Artículo 458** Las áreas de amenazas y riesgos de la zona rural se definen y se señalan en el Mapa de Amenazas y Riesgos y quedan así: Amenaza por falla geológica, Deslizamiento alto, Deslizamiento Bajo, Remoción medio, Sin riesgo aparente.

## TITULO IV

### DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y FORZOSA Y LAS EXPROPIACIONES JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA

## CAPÍTULO I

### GENERALIDADES

**Artículo 459** El proceso de enajenación forzosa seguirá los lineamientos establecidos en la ley 9º del 89 con las modificaciones introducidas por la Ley 388 del 1997.

**Artículo 460** La adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial seguirá el procedimiento contenido en el capítulo VII, Artículos 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 461** La expropiación por vía administrativa seguirá el procedimiento establecido en el capítulo 8º Artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

## TÍTULO V

### INGRESOS MUNICIPALES, PLAN DE INVERSIONES Y PROGRAMA DE EJECUCIÓN

**Artículo 462** *Para el cumplimiento de los objetivos, metas, programas y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial, el Gobierno Municipal podrá previa autorización del Concejo Municipal celebrar los contratos y convenios que sean necesarios con las entidades públicas y privadas, con el cumplimiento de los requisitos legales. Igualmente podrá adquirir empréstitos, los cuales requerirán presentación de proyectos de acuerdos de endeudamiento al Concejo Municipal para su aprobación.*

**Artículo 463** *Coherencia y flexibilidad. La ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha debe ser coherente con los programas y objetivos nacionales y departamentales, flexible en la determinación de las estrategias y en su aplicación a través de programas y proyectos. El gobierno municipal podrá hacer los ajustes necesarios en los cálculos financieros para que correspondan a lo establecido en el acuerdo.*

**Artículo 464** *Autorízase a los Alcaldes del Municipio que gobiernen en la vigencia de este POT, para que incorporen a éste, todo programa o proyecto u obra que resultase procedente y necesaria, proveniente de la Nación, de la Gobernación, de los Municipios o de organismos Nacionales e Internacionales, de lo cual el ejecutivo informará en cada periodo de sesiones ordinarias al Concejo Municipal.*

**Artículo 465** *El total de recursos que se ha de destinar al programa de ejecución, corresponderá al monto estimado en los planes de desarrollo de las próximas Administraciones.*

**Artículo 466** Las inversiones para el POT consignadas en el programa de ejecución, deberán ser compatibles con los Planes de Desarrollo y considerar los recursos disponibles en el momento de la aprobación del POT.

**Artículo 467** Es responsabilidad de las administraciones gestionar los recursos para la ejecución de los programas y proyectos descritos en el Documento Técnico Soporte y en el presente Acuerdo.

**Artículo 468 Fuentes alternas de financiación.** La Administración Municipal buscará otras fuentes alternas de financiación que garanticen un nivel de ejecución significativo de los Proyectos del POT, teniendo en cuenta que aun utilizando el endeudamiento no es posible financiar todos los Proyectos del presente Acuerdo.

Será prioridad de la Administración Municipal estimular el desarrollo de las unidades de actuación urbanística y planes parciales propuestos en este Plan, los cuales generarán ingresos por plusvalía que el Municipio podrá cobrar en forma de cesiones, obras de infraestructura social y los demás procedimientos que establece la ley. El estímulo del desarrollo en el perímetro urbano establecido en el POT, además de ayudar al financiamiento del mismo, generará mayores ingresos por impuesto predial e industria y comercio entre otros. De esta forma el sector privado entrará a financiar buena parte del desarrollo.

**Artículo 469** En virtud del desarrollo urbanístico que se prevé. La administración tendrá un plazo de seis (6) meses después de entrar en vigencia este Acuerdo para reglamentar el pago de las Curadurías Urbanas a la Secretaría de Planeación por concepto de servicios de planeación.

**Artículo 470** Autorízase al Alcalde Municipal para que dentro de un término de un año contado a partir de la fecha de promulgación del POT, contrate los estudios necesarios y ponga en marcha una reforma de la Administración Municipal.

## TÍTULO VI

### GLOSARIO Y DEFINICIONES

**Artículo 471** El Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha adopta para su interpretación y ejecución las siguientes definiciones:

**Abiótico:** Se refiere a la parte no viviente del medio conformada por los elementos o sustancias inertes como las rocas, la arena,

**Abardilla:** Remate de protección para un muro con saledizo a ambos lados.

- Acceso: Vía pública hacia donde da frente un lote o propiedad.
- Acera: Parte lateral de una vía pública, de superficie dura y destinada al tránsito de peatones
- Actividades contaminantes o poluentes: Aquellas que debido a sus procesos o a sus desechos, causen destrucción o deterioro físico, químico, biológico o funcional a los elementos - del suelo, paisaje o ambiente - de los ecosistemas naturales o humanos.

**Acuífero:** Aquel estrato o formación geológica que permitiendo la circulación del agua por sus poros o grietas, hace que el hombre pueda aprovecharla en cantidades económicamente apreciables para satisfacer sus necesidades. Formación geológica subterránea capaz de contener y transmitir agua en grandes cantidades y de forma continua.

- **Afectación:** Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.
- **Agrupación o conjunto de vivienda:** Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por tres o más viviendas en uno o más lotes.
- **Agua potable:** Este sistema está integrado por las redes hidráulicas, es decir el sistema de tubería que distribuyen el agua apta para el consumo humano a cada uno de los predios.
- **Aguas contaminadas:** Aquellas que no presentan una calidad óptima - física y químicamente - para el consumo humano, por su color, olor, sabor, grado de turbidez, nivel bacteriano o cualquier otra característica indeseable.
- **Aguas subterráneas:** Las sub áreas que se encuentran debajo de la superficie del suelo o del fondo del río, que brotan en forma natural, como las fuentes y manantiales ("nacederos") captados en el sitio del aflotamiento, o las que requieren para su alumbramiento, obras, como pozos, galerías filtrantes, enturbiamiento y maquinaria que succione, u otras obras similares.
- **Aguas superficiales de escurrimiento:** Son las provenientes de lluvia que por diversas causas no lograron infiltrarse o bien que afloró nuevamente.
- **Aislamiento lateral:** Espacio libre, comprendido entre el límite de ubicación lateral de la edificación y el respectivo lindero del lote.
- **Aislamiento posterior:** Espacio libre, comprendido entre el límite posterior de la edificación y el lindero posterior del lote.
- **Aislamiento:** Espacio libre entre el límite de ubicación de la edificación y los linderos del lote.
- **Alero:** Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida generalmente por canes o canecillos.
- **Altura de edificación:** Se medirá por el número de pisos que contenga y corresponderá a la distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.
- **Altura de pisos:** Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.
- **Altura libre de piso:** distancia vertical entre el piso fino (acabados) y el cielo raso.
- **Ambiente:** La totalidad del hecho, fenómeno y circunstancias (medio físico o moral) externas a las personas o cosas y ante las cuales los seres vivos, deben dar respuesta de adaptación, bienestar, vida o inadaptación, malestar o muerte; el ambiente es inherente y específico a cada lugar o individuo, no existen dos ambientes idénticos.
- **Amenaza:** Peligro latente asociado con un fenómeno físico de origen natural, tecnológico o provocado por el hombre que puede manifestarse en un sitio específico y en un tiempo determinado produciendo efectos adversos en las personas, los bienes, servicios y / o el ambiente. Técnicamente se refiere a la probabilidad de ocurrencia de un evento con una cierta intensidad en un sitio específico y en un período de tiempo determinado.
- **Amoblamiento urbano:** Conjunto de elementos adicionales públicos como cubiertas en los paraderos, casetas para ventas ocasionales de golosinas, frutas, cigarrillos, revistas, etc. Cabinas para teléfonos públicos, recipientes de basura, bardas, barandas, señalización y otros que contribuyen y complementan a las diversas actividades de la ciudad, generalmente ubicadas sobre el espacio público.
- **Ancho de la vía:** Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación.
- **Ancho de lote:** A. Cuando los linderos laterales son rectos y paralelos es la distancia entre los mismos. B. Cuando son rectos pero no paralelos, es la distancia de la recta que une los puntos medios de los linderos. C. Cuando son más de dos o no son rectos el ancho del lote será definido por la seccional de catastro.

- **Andén:** Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación y el sardinel cuya superficie dura está destinada al tránsito de peatones.
- **Antejardín o jardín interior:** Área libre de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación y el parámetro de la construcción con frente sobre la vía o acceso principal de la propiedad.
- **Antrópico:** De origen humano o de las actividades del hombre.
- **Aparcadero:** Lugar, edificación, o parte de ella, prevista para acomodar y guardar vehículos automotores.
- **Aportes y auxilios:** Son los recursos que obtienen las juntas de acción comunal, las entidades de bien común sin ánimo de lucro o las tesorerías municipales, de otras entidades públicas o privadas y que generalmente se captan una sola vez y están destinadas a una obra específica.
- **Aprovechamiento sostenible:** Es el uso de los recursos maderables y no maderables del bosque que se efectúa manteniendo el rendimiento normal del bosque mediante la aplicación de técnicas silvícolas que permiten la renovación y persistencia del recurso.
- **Área afectada:** Terreno destinado a obras de interés de la comunidad, construcción de vías, senderos o servicios públicos.
- **Área bruta urbanizable:** Superficie de globo de terreno que se pretende urbanizar. No forman parte de ella pendientes mayores del 25%, las protecciones de cauces de ríos, quebradas y caños, las áreas de alto riesgo y, en general las áreas no edificables.
- **Área comunal:** Aquellas, tanto libres como edificables, necesarias para el uso de la vida comunal en las nuevas urbanizaciones, son parte de las áreas de cesión.
- **Área construida:** Medida de superficie de un piso o parte de él o suma de ellas, de una edificación, excluyendo las azoteas (terrazas), los balcones abiertos y los pórticos.
- **Área cubierta:** Es la proyección del total de la edificación de un lote, sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones cubiertos y que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos.
- **Área de canje:** Aquellas que se intercambian con los predios vecinos para regularizar situaciones anormales de los linderos.
- **Área de cesión:** Aquella cedida al municipio por el urbanizador o parcelador, a título gratuito, con destinación específica, para las vías, servicios comunales, servicios públicos y áreas verdes.
- **Área de conservación:** Aquella que presenta un valor o interés histórico ambiental, urbanístico o arquitectónico y que amerita un tratamiento especial, para mantenerlas como tales y evitar su deterioro.
- **Área de influencia:** Aquella que es afectada por el desarrollo de una actividad específica y suficientemente importante para establecer relaciones de dependencia y complementación.
- **Área de ocupación:** Aquella parte del lote, sobre la cual se apoya la edificación.
- **Área de renovación urbana:** Aquella localizada dentro del área urbana, generalmente en la zona central, que por las características de vetustez, congestión y deterioro y, el potencial que representa, demanda tratamiento especial con miras a darle una adecuada utilización del suelo, mediante acciones específicas de rehabilitación, restauración, remodelación, redesarrollo o conservación.
- **Área de reserva:** Aquellas definidas y delimitadas como tales, en la "organización espacial" del municipio, declaradas mediante un acto administrativo, la cual cuenta con el vºbº de la corporación autónoma regional de Cundinamarca C.A.R y cumple con las disposiciones y procedimientos establecidos para tales fines por la legislación colombiana.

- Área de uso mixto: Aquella destinada al desarrollo de actividades compatibles y complementarias, con igual o similar intensidad, definidas en cada caso por la zonificación y su reglamentación en el estatuto.
- Área del lote o predial: Medida de superficie comprendida entre sus linderos.
- Área desarrollada: Superficie que ha sido ocupada por urbanizaciones o edificaciones, legales o ilegales, dentro o fuera del perímetro urbano.
- Área libre: Es la superficie restante de un lote, al descontar el área cubierta. En el computo del área libre no se tendrán en cuenta los patios y los buitrones de ventilación cuyas áreas sean menores a la del patio mínimo permitido.
- Área neta predial: Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por los lotes o superlotes.
- Área neta urbanizable: Es la resultante de descontar del área bruta las áreas correspondientes a afectación correspondientes al plan vial y a los servicios públicos.
- Área no edificable: Son los predios de uso público o privado en los cuales, por restricción física, protección de los recursos naturales o disposiciones legales sobre uso del suelo, está prohibido levantar edificaciones o construir vías, que no sean las estrictamente necesarias para su administración y control.
- Área predial (o de lote): Medida de la superficie de un predio, comprendida entre sus linderos, en las áreas urbanizadas.
- Área rural: Aquella comprendida entre los límites municipales y el perímetro urbano y/o suburbano, caracterizada por su población dispersa, de muy baja densidad, apta para destinación de actividades predominantemente primarias (agrícolas, ganaderas, forestales y afines).
- Área total construida: Suma de las áreas construidas por piso de una o varias edificaciones (incluidos los pisos de los semi-sótanos y sótanos).
- Área urbana : Aquella delimitada por el perímetro urbano y caracterizada por la concentración de población y de actividades predominantemente terciarias.
- Área útil: Es el área resultante de descontar los aislamientos.
- Áreas de espacio público: Como el conjunto de los inmuebles públicos y privados, elementos arquitectónicos y naturales, destinados por su naturaleza o por su uso, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas.
- Áreas verdes: Son espacios abiertos de uso público o comunal destinados a la recreación ornamentación y control ambiental del área urbana municipal.
- Arrea: Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación incluyendo las azoteas. Los balcones abiertos y los pórticos.
- Ático: Remate superior de la fachada que continúa la línea de paramento y sube para ocultar el plano de cubierta.
- Avalúo catastral: El valor de un predio urbano o rural y sus edificaciones o mejoras, establecido por la autoridad oficial competente.
- Avenida: Es la vía urbana que por la amplitud de su ancho e intensidad de uso recibe tal calificativo.
- Azotea: Es la cubierta horizontal del último piso de una edificación que eventualmente puede utilizarse para fines de esparcimiento y usos complementarios del edificio.
- Balcón: Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está protegido por un antepecho barandilla o balaustrada.
- Bancos o terrazas: Niveles en que se divide una explotación a cielo abierto para facilitar el trabajo de los equipos de perforación, carga y transporte.

- Barrero: Perforación hecha en la roca u otro material para colocar una carga explosiva con el fin de realizar una voladura.
- Barrio: Conjunto de manzanas, con identidad propia, que alberga un número suficiente de personas para demandar la dotación de equipamiento y servicios básicos (escuela, tienda, parque, espacio comunal, etc.) Para una población mayor de 6.000 habitantes. Para una población menor de 1.000 habitantes se denomina, urbanización, agrupación o conjunto.
- Beneficio de minerales: Conjunto de procesos de separación, molienda, trituración, lavado, concentración y similares a que se somete un mineral previamente a su transformación.
- Berma: Franja lateral de una vía pública, contigua a la calzada, generalmente de menores especificaciones y destinadas al establecimiento momentáneo de vehículos.
- Bienes y servicios: Los bienes corresponden a mercancías de oferta limitada que satisfacen necesidades humanas. Los servicios se suelen entender como bienes intangibles. Componentes y procesos específicos de la estructura y función de los ecosistemas relevantes o de valor para la población.
- Biótico: Que tiene vida. Se aplica a todo el conjunto de organismos vivos que participan en el ecosistema.
- Botadero: Lugar seleccionado para depositar la capa vegetal, estériles y otros desechos sólidos provenientes de la explotación o beneficio de los minerales.
- Calidad de vida: Conjunto de condiciones físicas ambientales, sociológicas y psicológicas que inciden o influyen en un medio, espacio o asentamiento humano.
- Calle: Es la vía urbana cuya dirección predominante es oriente - occidente.
- Calzada: Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
- Cambio de uso: Modificación sustancial del uso actual de la edificación y/o predio. Destinación del uso a otra actividad diferente a la que tenía o se le daba.
- Carrera: Es la vía urbana cuya dirección predominante es sur - norte.
- Catastro: Instrumento estadístico o de registro, que nos permite conocer los aspectos jurídico-legales físicos y económicos de la propiedad inmueble, urbana o rural.
- Central de abasto: Establecimiento a donde llegan directamente desde su lugar de origen, se almacena y generalmente se expenden al por mayor, los productos agropecuarios y agroindustriales, para el consumo de la ciudad y la región.
- Centro comercial: Espacio conformado por la agrupación de establecimientos comerciales dedicados a la exposición y venta al detal, de bienes y servicios de uso periódico y esporádico para el uso de las zonas de vivienda contiguas.
- Centro de abastecimiento turístico: Espacio conformado por el conjunto de establecimientos, con unidad arquitectónica y urbanística, a donde llegan y se expenden, al detal, productos y bienes de la región y se ofrecen servicios, para el consumo de la corriente turística.
- Centro urbano menor: Incluye los centros con población menor de 20.000 habitantes. Para determinar la base de 20.000 habitantes, se tendrán en cuenta los datos del último censo nacional, según decreto 1306/80.
- Centro urbano: Asentamiento humano y localización de actividades del sector secundario y terciario de la economía, caracterizado por la concentración de población en densidades mayores de 50 habitantes por hectárea.
- Cerramiento: Superficie vertical, generalmente de materiales sólidos, que impiden el acceso y limitan la visual de una propiedad a otra o a espacio público..
- Cesión de zona: Es la transferencia de dominio del municipio a título gratuito que se hace el urbanizador de las zonas destinadas a uso público y de las instalaciones que dichas zonas requieren.

- Cesión obligatoria: Es la enajenación gratuita de las tierras que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.
- Cesión tipo A: Se entiende por este tipo de cesión, aquella que se cede o entrega al municipio, de carácter gratuito, para albergar los usos públicos de libre acceso a la ciudadanía en general, y solo tendrá la restricción que se establezca para dichos usos. Esta cesión hace parte de las cesiones obligatorias, que el particular (llámese urbanizador o propietario), debe entregar como contraprestación al desarrollo que se le ha autorizado con arreglo a las normas vigentes.
- Cesión tipo B: Se entiende por este tipo de cesión, aquella que se concibe como soporte de agrupaciones, conjuntos o condominios habitacionales, industriales, y/o comerciales, y que son de carácter privado, con destinación a usos comunales para uso goce y disfrute solo de sus residentes, y tienen un soporte puramente local.
- Comercio: Se definen como uso de actividad comercial aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes productos y servicios; ( ver usos).
- Conjunto de vivienda: Desarrollo compuesto por tres o más unidades de vivienda, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.
- Conjunto residencial: Aquel cuyo uso principal es la vivienda, unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, con sus servicios comunales correspondientes, e incluye los usos compatibles con el uso principal, además de los usos complementarios.
- Construcción: Es la edificación con carácter temporal o permanente destinada al servicio del hombre y a sus pertenencias y actividades.
- Contaminación (o polución): Introducción en los medios naturales (atmósfera y agua) y los suelos, de uno o más elementos, sustancias o formas de energía, por acción humana o de la naturaleza, cuyas características, concentraciones, duración y persistencia, son capaces de interferir el bienestar y/o la salud de las personas, atentar contra la flora y la fauna, deteriorar los objetos materiales o degradar la calidad del ambiente de los recursos naturales, o de los creados por el hombre tanto públicos como privados.
- Contaminación acústica: Exceso de ruidos y sonidos molestos, presentes en un recinto cerrado o área abierta, se mide en decibeles o sonos o fones y se considera de acuerdo a la intensidad, frecuencia, volumen, duración, intermitencia, variabilidad y tiempo de exposición de los sujetos o personas al ruido.
- Contaminación aérea: Causada por aerosoles, polvo, vapores, gases, humos, emanaciones, y en general, sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño, o molestia a las plantas, animales, en especial al ser humano, o deterioren los objetos materiales, resten o demeriten la calidad del ambiente.
- Contaminación de aguas: Introducción en ellas de sustancias líquidas, gaseosas, sólidas o energéticas que dañan, envenenen o hagan adquirir características indeseables, tales como: olores, sabores, color, turbidez, apariencia, etc., que restan o demeritan la calidad, para ser utilizadas para plantas, animales y en especial para consumo humano.
- Contaminación del suelo: Depósito, acumulación o dispersión de materiales sólidos, en forma de polvo, arena o partículas de diámetro superior, o sustancias materiales de desecho que destruyan los seres vivos, el suelo, los factores paisajísticos, que causen acumulaciones desagradables a la vista o mal olientes o que se conformen focos potenciales de infección o infestación.
- Contaminación visual: Alteración significativa del paisaje natural, rural o urbano, causada por la intromisión en él de elementos objetos o edificaciones no indispensables para el bienestar de los habitantes y que causen molestias, desvíen la atención de quien conduce los vehículos o perjudiquen y perturben la apreciación del paisaje.

- Contexto: Dícese del orden de composición espacial, volumétrico y formal que una edificación conforma con todas las adyacentes.
- Contribución de valorización: Gravamen real y obligatorio sobre los bienes raíces que reciben beneficio económico por la ejecución de obras de interés común, ejecutadas por cualquier entidad de derecho público y cobrada por la entidades autorizadas por la ley (decreto 1604 de 1966 y complementarios).
- Corredor: Espacio lineal donde se concentran las circulaciones y los accesos a las habitaciones de una vivienda, situado frente a éstas, dando a un patio separado de este por pies derechos.
- Cota: Medida en un plano o altura sobre un plano de referencia, generalmente del nivel del mar.
- Cuadra: Uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y ocurren los accesos de las edificaciones respectivas.
- Cuerpos de agua superficial: Son los lagos, lagunas y humedales formados por las aguas por la concentración de las aguas de escurrimiento en depresiones como los valles, cuyo suelo permite pocas infiltraciones.
- Culatas: Son los muros integrantes de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.
- Cuneta: Zanja lateral de una vía o zona verde, que sirve de drenaje para evacuar las aguas lluvias.
- Curva de nivel: Línea que une los puntos que tiene igual altura con respecto a un plano de referencia a al nivel del mar.
- Daño: Pérdida económica, social, ambiental o grado de destrucción causado por un evento.
- Demarcación: Fijación por la oficina de planeación municipal, de la línea que determina el límite entre un lote (predio) y las zonas de uso público, señala los parámetros o afectaciones, la ubicación con respecto a la vía más próxima y, las normas específicas para el predio.
- Demolición: Acción de derriban una edificación, construcción o parte de ella.
- Densidad bruta: Relación entre el número de personas, edificaciones o actividades y la unidad de superficie bruta (kilómetro o hectárea), se utiliza generalmente para habitantes o viviendas por cada hectárea o kilómetro de superficie bruta (ver área bruta).
- Densidad de vivienda o residencial: Aquella que se refiere al número de unidades de viviendas por hectárea o kilómetro. (ver área neta).
- Densidad territorial: Relación entre el número de personas, edificaciones o actividades y el área total del perímetro urbano, suburbano o municipal.
- Densidad: Relación entre el número de personas, familias, viviendas, edificaciones o actividades y el área que ocupan las unidades de medida de superficie generalmente utilizados son el kilómetro cuadrado (km<sup>2</sup>) para el área rural y la hectárea para el área urbana.
- Desarrollo progresivo o por etapas: Se utiliza para aquellas urbanizaciones que se van incorporando por etapas o para aquellas que por se de interés social, no cumplen con la totalidad de las exigencias en cuanto a cesiones, servicios o terminados, pudiéndose convenir con la O.P.M. un programa progresivo para su cumplimiento en un tiempo específico.
- Desarrollo sostenible: Proceso de transformaciones naturales económico - sociales, culturales e institucionales, que tienen por objeto asegurar el mejoramiento de las condiciones de vida del ser humano y de su producción, sin deteriorar el ambiente natural ni comprometer las bases de un desarrollo similar para las futuras generaciones.

- Desarrollo urbano: Adecuación y ordenamiento de lo existente y expansión planificada e integrada, del crecimiento de las diferentes actividades urbanas, en el tiempo, con el fin de mejorar la calidad de la vida de sus habitantes.
- Desastre: Situación causada por un fenómeno de origen natural, tecnológico o provocado directamente por el hombre que significa alteraciones intensas en las personas, los bienes, los servicios y / o el ambiente. Es la ocurrencia efectiva de un evento, que como consecuencia de la vulnerabilidad de los elementos expuestos causa efectos adversos sobre los mismos.
- Deslizamiento de fondo: Resbalamiento de una capa permeable sobre otra de más profunda de naturaleza impermeable (arcillosa por ejemplo).
- Deslizamiento de tierras: Desplome vertical de grandes cantidades de masas del suelo, originando terrazas escalonadas.
- Deslizamiento: Forma de remoción en masa en la que grandes volúmenes de material meteorizado y /o bloques y masas de roca fresca, se desprenden de su lecho y se desplazan cuesta a bajo, (pendientes fuertes).
- Deslizamientos superficiales: Resbalamiento de una capa superficial del terreno por efecto de la gravedad y de la gran cantidad de agua acumulada.
- Deterioro: Acción y/o efecto, del tiempo o del uso, sobre una edificación, conjunto de edificaciones o área haciéndoles perder calidad, belleza, valor o interés.
- Diagonal: Para efectos de nomenclatura, es la vía urbana cuya dirección predominante es similar a la de las calles aledañas, sin ser paralela a éstas.
- Diversidad: Variedad, diferencia, abundancia de elementos, distintos, diferentes dentro de una unidad. Número de especies diferentes que coinciden en algún punto o bajo una misma condición.
- División: Es la participación material de un lote.
- Dominio o propiedad: Derecho real de una cosa corporal, para gozar o disponer de ella, los modos de adquirir el dominio son: la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción (código civil, art. 669 y 673).
- Dominio por prescripción: Modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso concurriendo los demás requerimientos legales.
- Drenaje: Este sistema esta formado por la red sanitaria, es decir de desalojo de desechos sanitarios, aguas pluviales.
- Ecología: Estudio de las relaciones entre los organismos y el ambiente. Desde el punto de vista ecológico, se estudian tanto de áreas que están en estado natural como las áreas que han sido intervenidas y usadas con fines diferentes. Es decir, estudiar la comunidad con los organismos vivos y el medio donde viven o pueden vivir.
- Ecosistema: Comunidad de individuos que interactúan entre sí y el medio en que viven, con el cual también interactúan. Unidad espacial definida por un complejo de componentes y procesos físicos y bióticos que interactúan en forma interdependiente y que han creado flujos de energía característicos y ciclos o movilización de materiales.
- Edificación aislada: Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.
- Edificación continua: Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.
- Edificación: Es la construcción con carácter temporal o permanente destinada a dar abrigo al hombre y sus pertenencias.
- **Edificaciones permanentes: Son aquellas que poseen un grado de consolidación plena, frente a las cuales es necesario empatarse con la**

***debida consideración de sus características tanto técnicas, volumétricas y estéticas.***

- Eje vial: Es el construido por una vía regional principal o secundaria o por una vía urbana de primer o de segundo orden.
- Elementos geológicos: Son la base y sustento de los procesos naturales.
- Empate: En edificaciones contiguas, es la armónica integración lograda a través del tratamiento de los parámetros, plano de fachada, voladizos y/o cubiertas.
- Energéticos: Este sistema esta integrado por las redes que distribuyen diferentes tipos de fuentes de energía como el gas.
- Englobe: Es el proceso legal de convertir en uno, dos o más lotes contiguos.
- Entorno: Alrededores, conjunto de elementos ambientales que rodean inmediatamente cualquier ser vivo u objeto, afectándolo con su presencia.
- Equilibrio dinámico: Se entiende como la necesidad de conocer el grado de soporte o transformación de los ecosistemas. Este grado de transformación depende de la decisión de la sociedad acerca de la calidad ambiental que desea, dentro de los límites que establece la capacidad territorial. Es decir, se trata de que la sociedad sea consciente del costo que debe y /o desea asumir por degradar, recuperar y/o prevenir la degradación de los ecosistemas, como base fundamental para garantizar la sostenibilidad de las actividades sobre el territorio.
- Equipamiento especial: Son todos aquellos edificios e instalaciones únicos o poco comunes que tienen alguna función indispensable y que constituyen los centros que permiten el funcionamiento de los sistemas de infraestructura del transporte y otros sistemas básicos, como son: estaciones de transporte, subestaciones eléctricas, cementerios, cárceles.
- Equipamiento: Conjunto de edificaciones o instalaciones físicas, complementarias o necesarias para el buen funcionamiento de las diferentes actividades de un asentamiento, puede ser privado (el comercio, las iglesias, el esparcimiento en general - teatros - etc.) O público social (escuelas, colegios, centros de salud, hospital, parques, zonas verdes) o comunal (plaza de mercado, terminal de transportes, cementerio, matadero, plaza de ferias, etc.).
- Erosión acelerada: Proceso acentuado de erosión activada por las actividades humanas o atípicas acontecimientos naturales y en el que el suelo siempre es transportado a un ritmo más rápido de aquel a que puede ser formado.
- Erosión actual: Se denomina así el proceso de erosión que en calidad o cantidad está actuando en una denominada área en el momento presente, sin perjuicio de que dicha erosión no pueda seguir manifestándose al mismo ritmo y de la misma forma en el futuro.
- Erosión eólica: Proceso de barrido y arrastre de partículas del suelo por la acción del viento.
- Erosión hídrica: Proceso de disgregación y transporte de partículas del suelo por la acción del agua.
- Erosión o cárcavas: Arrastre de elementos terrosos o sólidos por el agua, formando profundos incisiones cuando existe una gran concentración de escorrentía en alguna de las zonas determinadas.
- Erradicación: Acción por la cual se eliminan actividades o edificaciones en un área, generalmente localizada o por estar sobre "áreas de alto riesgo" definidas por la O.M.P.
- Escorrentía: Agua que escurre por la superficie del suelo, cuando la precipitación supera la capacidad de infiltración del suelo.
- Espacio individual: Son aquellos que son usados en forma exclusiva o preferente por una sola persona.

- **Espacio público:** Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por lo tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Forman parte de éste las vías, zonas para la recreación activa o pasiva públicos, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones, las fuentes de agua, plazas, parques, zonas verdes y similares, zonas afectadas por los servicios públicos y el amoblamiento urbano, zonas de preservación y conservación del paisaje y por valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental, las rondas de los ríos o quebradas y en general todas aquellas de libre acceso e interés colectivo manifestado por consiguientes normas para el uso y/o el disfrute colectivo (ley 09 de 1989).
- **Espacio semipúblico:** Son ámbitos del territorio humano en los que se admite la presencia de otros seres humanos en forma selectiva y controlada.
- **Esquema básico:** Es aquel diseño de loteo, propuesto ante la oficina de planeación municipal, para que se verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y su relación con los predios vecinos.
- **Esquema exterior:** Es la edificación que sin dar fachada directa sobre una plaza, tiene sus frentes sobre las calles que sirven de acceso inmediato a ella y cierran sus vértices.
- **Estación de servicio:** Es una construcción cuyo uso sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos.
- **Estacionamientos:** Es el lugar destinado al aparcamiento de vehículos.
- **Estructura:** Es el conjunto de cimientos de una construcción que recibe o transfiere las cargas y los esfuerzos de la misma al piso firme.
- **Fachada exterior:** Parte de la edificación correspondiente al alzado que da sobre el área pública o comunal. Las edificaciones en lotes de esquina, tienen dos o más fachadas exteriores.
- **Fachada exterior:** Es el frente de una edificación que da sobre la zona pública, comunal o cualquiera de sus aislamientos.
- **Fachada interior:** Parte de la edificación correspondiente al alzado que da sobre cualquiera de sus aislamientos o retiros, sobre áreas libres interiores, o patios descubiertos.
- **Fachada interior:** Es el alzado o geometral de una edificación que da sobre uno o cualquiera de sus aislamientos.
- **Fondo del lote:** Es el cociente que resulta de dividir el área del lote por su ancho. En lotes regulares, es la media entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.
- **Frente (de lote):** Es la longitud entre linderos sobre un acceso público de un lote.
- **Garaje:** Es el lugar destinado al aparcamiento de los vehículos al interior de un predio o construcción.
- **Geología:** Es la que determina la red hidrográfica y el tipo de roca y suelo que predominan en una región. Para realizar prácticas de conservación y restauración de suelos debe conocerse primordialmente el material de origen de los suelos.
- **Geomorfología:** Trata de la forma que posee la corteza terrestre. La geomorfología se relaciona estrechamente con algunos factores formantes del suelo (clima, relieve, tiempo de formación de los suelos). La geomorfología suministra datos de carácter práctico como condiciones de drenaje, peligro de erosión o deslizamientos, presencia de materiales de construcción.
- **Gestión ambiental:** Debe integrar sin graves conflictos la conservación, protección, recuperación del ambiente con el desarrollo sostenible

- **Hacinamiento:** Ocupación excesiva de una vivienda. Para los efectos normativos hay hacinamiento cuando el índice de habitabilidad es igual o inferior a ocho (8.00) metros cuadrados por persona.
- **Hidrografía:** Se refiere a las subcuencas que hacen parte de la cuenca, sus sectores, la forma de la cuenca y en general el análisis morfométrico del área de captación de la cuenca y su red de drenaje.
- **Hidrología:** Este factor hace referencia al régimen de caudales o sea el volumen de la escorrentía, sedimentación y clasificación de corrientes en temporales o permanentes
- **Humedad:** Es la cantidad de vapor de agua en las partes bajas de la atmósfera y que proviene de la evaporación en océanos, mares, lagos, ríos, terrenos con presencia de agua y la transpiración de las plantas.
- **Impacto ambiental:** Grado de deterioro o de contaminación producido por el funcionamiento de una actividad.
- **Impacto social:** Repercusión o efecto negativo, de tipo sociológico, generado por el funcionamiento de una actividad, en su área de influencia.
- **Impacto urbanístico:** Perturbación o molestia, causada por actividades o usos permitidos con licencia especial, al uso principal, perdiendo de esta forma, su condición de compatibles.
- **Impacto urbano o rural:** Repercusión o efecto negativo causado por el funcionamiento de una actividad específica, sobre el resto de las existentes a su alrededor.
- **Índice de construcción:** Es el cociente que resulta de dividir el área del lote, sin contar los estacionamientos e instalaciones mecánicas que se encuentran en el sótano o en la azotea.
- **Índice de habitabilidad:** Relación entre el área construida privada, de una unidad de vivienda, y el número de habitantes que en ella habitan. El índice de habitabilidad para el área urbana y suburbana será mayor de 12 metros cuadrados por persona. Para las viviendas de interés social, se podrá utilizar un índice menor, siempre y cuando sea superior a 10 metros cuadrados por persona.
- **Índice de ocupación:** Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta por el área total del lote.
- **Industria artesanal:** Transformación o procesamiento, de elaboración individual o en pequeñas series, generalmente demanda una proporción alta de mano de obra conocedora de un oficio; no requiere mayor grado de tecnología, ni requisitos altos de funcionamiento, ni requerimientos de espacio, ni gran capacidad financiera.
- **Industria contaminante:** Aquella que introduzca en el ambiente (atmósfera, aguas, suelos) elementos de desecho considerados como contaminantes, en concentraciones iguales o superiores a las concentraciones máximas permisibles para uno o más de sus afluentes, sean sólidos, líquidos, gaseosos o energéticos. Se entiende por “no contaminantes” los exentos de contaminación o aquellos donde los elementos contaminantes presenten índices de concentración por debajo del 30% de la concentración máxima permisible para una o más sustancias.
- **Industria liviana o “pequeña industria”:** Aquella que comprende un proceso de fabricación mecanizado y/o manufacturado; de producción unitaria o pequeñas series, de poca especialización, con bastante empleo de mano de obra no calificada. Utiliza hasta 5 personas, con bajos requerimientos de espacio, edificaciones e instalaciones y de limitada capacidad financiera para su funcionamiento y expansión.
- **Industria mezclada:** Son aquellas que pueden ubicarse indistintamente en zonas industriales o en zonas en donde existen otros usos o actividades.
- **Industria separada:** Aquellas fábricas únicamente pueden ubicarse en zonas industriales a una distancia mínima de 100 m. De otras actividades.

- **Industria vecina:** Es aquella que puede ubicarse en zonas industriales vecinas a otras actividades.
- **Industria:** Transformación que sufren las materias primas con la participación de los factores de la producción, a diferencia de lo que ocurre con los productos obtenidos del sector agropecuario. La industria pesada (metalurgia, fabricación de maquinaria y equipos, combustibles, energéticos, etc.) Genera medios de producción, la industria liviana genera artículos de amplio consumo. En general se entiende por industrias todos los establecimientos residentes y unidades análogas públicas y privadas que producen bienes y servicios y que por lo tanto presentan un proceso de transformación.
- **Institucional:** se define como usos institucionales y de servicios a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial; (ver usos).
- **Interés social:** Término utilizado para invocar beneficios para un grupo dado de la población.
- **Interventora:** Servicio prestado, a una entidad o empresa contratante, por un profesional o persona jurídica especializada en el control de ejecución de una construcción o elaboración de un estudio (decreto no. 3154 de 1980).
- **Invasión:** Acción y efecto de ocupar ilegalmente un bien raíz o inmueble ajeno, o el espacio público, como bien del estado, por una o más personas y/o familias que ejercen en él una posesión irregular con el fin de destinarlos a vivienda o usos agropecuarios.
- **Jardín infantil:** Es el área libre de uso público o comunal, destinado y arreglado especialmente para el recreo de los niños.
- **Jardín:** Es el área cubierta con cualquier tipo de flora o elemento ornamental; dicha área puede ser privada, comunal o pública.
- **Licencia de construcción:** Documento expedido por la autoridad competente (alcaldía u o.p.m.), por medio de la cual se autoriza la ejecución de las obras o edificaciones solicitadas.
- **Licencia:** Es el acto administrativo por medio del cual la entidad municipal competente aplica las normas urbanísticas, las especificaciones técnicas y autoriza la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas y rurales.
- **Lindero:** Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal o áreas de canje.
- **Línea de construcción:** Es el límite por el frente del primer piso de una edificación.
- **Línea de demarcación:** Lindero entre un lote y las áreas de uso público (espacio público).

**Línea de ochave:** Intersección del “plano de ochave” con el “plano horizontal”. O, proyección vertical del “plano de ochave” sobre el lote (ver ochave).

- **Lote de esquina:** Es el terreno adyacente a la intersección de dos o más vías públicas, sean estas vehiculares o peatonales, si forman un ángulo de ciento treinta y cinco (135) grados.
- **Lote mínimo:** Es el área mínima indivisible.
- **Lote:** Es el área de terreno deslindado de las propiedades vecinas con el acceso a una o más zonas de uso público, ubicada dentro del perímetro urbano, en el cual se ha afectado ya el proceso de urbanización y desarrollo del predio.
- **Loteo:** Es la división de un globo de terreno en lotes para realizar construcciones.
- **Lucarna:** Cuerpo con ventana sobre la cubierta que sobresale adicional a ésta.
- **Manto virtual:** Se refiere a un límite establecido para terrenos inclinados, determinado por el trazado imaginario de una paralela a la pendiente del terreno, a una altura determinada

sobre este; por debajo del cual deben quedar inscritos los volúmenes de la edificación. Manzana: es el área dentro de un trazado urbano limitada por vías o zonas de uso público.

- Materiales: Escombreras, concretos, agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.
- Microindustria de bajo impacto industrial y urbano: Talleres artesanales y de manufacturas en pequeña escala como confección de ropa, zapatos, comidas y similares, cuya materia prima no produce efectos tóxicos o contaminantes, ruido, calor o vibración, ni requiera controles especiales para el tratamiento de desechos.
- Nivel freático: Nivel al que llega la zona de saturación
- Nivel oficial: Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel oficial se determina en la siguiente forma: en lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponde a la cota del andén frente al punto medio de la línea de demarcación, en lotes con frentes discontinuos hay tantos niveles oficiales cuantas líneas de demarcación y discontinuas existan.
- Nomenclatura: Sistema de referencia que se utiliza para identificar la localización de un predio.
- Normas mínimas: Conjunto de requerimientos mínimos que debe cumplir un urbanizador, oficial o privado para obtener la aprobación, licencia de construcción de un proyecto para urbanizar, urbanizar y/o subdividir predios o edificaciones en áreas urbanas y para programas de interés social únicamente.
- Números de pisos: Es el número de cortes horizontales necesarios para presentar una sola vez toda la superficie de pisos de una edificación. En el número de cómputo de pisos se descontará el semisótano cuando el nivel del piso inmediatamente superior no sobresalga más de un metro con sesenta centímetros (1.60 cm.) Del nivel oficial; los sótanos se excluirán en este cómputo.
- Obras de saneamiento: Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio con el fin que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.
- Ochave: En los lotes de esquina, es el plano virtual y vertical de retiro de las fachadas exteriores en el vértice de su intersección, cuyo fin es el de permitir las visuales del tránsito vehicular en los cruces de vías (ver gráfica correspondiente).
- Ocupación del suelo: Acciones que se emprenden para adecuar terrenos con el fin de edificarlos, cultivarlos, explotarlos o mantenerlos.

**Ordenamiento territorial: Se define como una política del estado y a la vez un instrumento de planificación que permite una apropiada organización político administrativa de la nación y la proyección en el espacio de las políticas sociales, económicas, ambientales y culturales de una sociedad, proponiendo un nivel de vida adecuada de la población y la conservación del ambiente. Para efectos de la aplicación de las normas se consideran como tal las siguientes construcciones: las mayores a dos pisos inclusive, las sometidas a tratamiento de conservación histórica, los inmuebles institucionales especializados, las correspondientes a conjuntos o agrupaciones de vivienda, centros comerciales, cívicos e industriales.**

- Paraderos: Es el lugar en el cual los vehículos se pueden detener momentáneamente para recoger o dejar pasajeros o cargas.
- Paramento: Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación.
- Parque: Es el área de uso público destinada a la recreación y ornamentación.
- Parqueadero: Es el lugar o edificación o parte de una edificación destinada a acomodar o guardar vehículos.

- **Patio:** Es el espacio no cubierto, distinto de aislamiento de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus espacios.
- **Perfil de construcción:** Es la intersección del paramento o superficie exterior de una edificación con un plano normal al mismo.
- **Perímetro de servicios:** Línea que delimita el área de cobertura posible de los servicios públicos.
- **Perímetro urbano:** Línea o poligonal que delimita el área considerada apta para asentamientos urbanos. Límite legal para el crecimiento o expansión del núcleo urbano.
- **Piso fino:** Es el acabado superior definitivo de un piso.
- **Plan de inversiones:** Instrumento de implementación de un plan o programación de las inversiones en un lapso de tiempo específico, a través del cual se puede garantizar la ejecución de lo propuesto.
- **Plan integral de desarrollo:** Conjunto de propuestas en término de planes, programas y proyectos que permitirán ordenar, regular, orientar las acciones de los sectores público y privado, en los aspectos socio-culturales, económico-financiero, físico-espacial y jurídico-administrativo, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y utilizar en forma óptima los recursos existentes (decreto no. 1306 de 1980).
- **Planificación ambiental:** Es un instrumento de carácter político, administrativo y técnico más fiable y eficaz, mediante éste es posible prever la realización de un conjunto de acciones perfectamente coordinadas en cooperación y colaboración de los diferentes sectores implicados en la gestión del medio.
- **Planificación del territorio:** Se apoya en el ordenamiento ambiental, es decir, en la organización planificada de la ocupación de los diferentes espacios, considerando siempre los efectos que puedan tener las actividades humanas sobre el medio geográfico, natural y el hábitat social.
- **Plano aprobado:** El correspondiente al proyecto de una urbanización, edificación, agrupación o conjunto, los cuales han sido refrendados por la autoridad competente, como requisito previo a la expedición de la licencia de construcción, por estar de acuerdo a la reglamentación vigente.
- **Plano definitivo:** Es el plano de una urbanización, conjunto arquitectónico o agrupación de viviendas correspondientes al levantamiento topográfico de las obras de urbanismo realizadas y entregadas al municipio.
- **Plano oficial de zonificación:** Representación gráfica obtenida como producto de la división por zonas de la superficie municipal, según tipo de uso principal o predominante, adoptado por las autoridades competentes firmado por el alcalde y el jefe de la oficina de planeación municipal.
- **Plano topográfico:** Aquel en el cual se demarcan los linderos de un predio, o parcela, sus características de nivel y los elementos naturales o artificiales que en él existan, debidamente referenciados a las triangulaciones básicas.
- **Plantación forestal:** Es el bosque originado por la intervención directa del hombre.
- **Política ambiental:** Es el conjunto de metas diseñadas y asumidas por el estado, en el marco de un espacio físico determinado y de una estructura administrativa, para asegurar la conservación, mejora, recuperación y uso sostenible del conjunto de recursos naturales, protegiendo la salud, y el bienestar humano y fomentando la calidad de vida.
- **Pórtico:** Es el espacio urbano cubierto de una edificación y destinado al tránsito peatonal.
- **Preservación o conservación urbanística y/o arquitectónica.** Es el tratamiento orientado a mantener las características formales y/o volumétricas de aquellas áreas, elementos urbanos o estructuras que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico o edilicio de una determinada época del municipio.

- **Prevención:** Se entiende como el conjunto de elementos, medidas y herramientas dirigidas a la intervención de la amenaza o vulnerabilidad, con el fin de disminuir o mitigar los riesgos existentes sobre la población, los bienes, servicios y el ambiente.
- **Proceso de urbanización:** Es la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo de un terreno urbano.
- **Producción:** Proceso de creación de los bienes materiales sin los cuales es imposible la existencia misma de la población. Estos bienes materiales son utilizados o consumidos directamente o sirven para su desarrollo posterior. La producción material incluye los siguientes aspectos: 1. La actividad útil o el trabajo; 2. Los objetos del trabajo, materiales diversos, tanto naturales como aquellos que ya han sido objeto de elaboración; 3. Medios de trabajo que sirven para accionar sobre los objetos de trabajo principalmente instrumentos de producción (instrumentos, maquinaria, máquinas automáticas). Los objetos y los instrumentos de trabajo forman el conjunto de medios de producción, los cuales representan la parte fundamental de la riqueza material de la sociedad. En su más amplio sentido se entiende como producción toda la acción social de los hombres, incluso en la esfera de la ciencia, la política, el arte, así como la esfera de producción del hombre mismo: la familia, todo el sistema de educación e instrucción del hombre, los servicios médicos y comunales, etc., o sea lo que se conoce como producción de servicios.
- **Programa de mejoramiento de vivienda en zonas rurales:** Es el conjunto de obras que permiten a las soluciones de vivienda de interés social ubicadas en zonas rurales, superar la carencia de una o varias de las siguientes condiciones básicas, siempre y cuando hayan solucionado el suministro de agua potable y evacuaciones de residuos líquidos; energía, espacio habitacional mínimo, estabilidad de las estructuras y calidad de la construcción.
- **Programa de saneamiento básico:** Es el conjunto de obras que permiten a las soluciones de vivienda de interés social, superar la carencia de servicios públicos y mejorar su estructura, pisos, unidad sanitaria y cocina.
- **Protección:** Acción encaminada a garantizar la conservación y mantenimiento de obras, actos o actividades producto de la intervención humana, con énfasis en sus valores intrínsecos e histórico culturales.
- **Proyecto arquitectónico:** Es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.
- **Proyecto urbanístico:** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.
- **Proyecto:** Es el conjunto de los planos que contienen las soluciones definitivas para el desarrollo de un terreno, predio o lote.
- **Rasante de una vía:** Línea que indica la inclinación longitudinal de la calzada, en relación con la superficie horizontal.
- **Recuperación:** Puede ser la preservación de las actividades humanas orientadas al restablecimiento de las condiciones naturales primigenias de la zona o, la protección de las actividades humanas orientadas al restablecimiento de las condiciones naturales que permitan el aprovechamiento sostenible de los recursos de la zona.
- **Recurso natural:** Bienes procedentes de la naturaleza no transformados por el hombre, entre los que se incluyen el aire, el agua, el paisaje, la vida silvestre, en cuanto son capaces de satisfacer las necesidades humanas.
- **Recursos naturales renovables:** Recursos que están disponibles con distintos intervalos de tiempo. El empleo de las fuentes actuales no disminuye la disposición futura siempre que la tasa de consumo no exceda a la de generación.

- Red o malla vial: Conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para el movimiento de bienes y personas.
- Redes: Se definen como el conjunto de instalaciones que abastecen los edificios y las actividades y desalojan los desechos haciendo posible el funcionamiento de la ciudad.
- Reforestación: Es el establecimiento de árboles para formar bosques, realizado por el hombre.
- Reforma locativa: Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño, estructura y uso vigente.
- Reforma mayor: Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando su diseño estructural y/o su distribución espacial y/o usos.
- Reglamentación: Es el conjunto de normas urbanísticas necesarias para el desarrollo de una urbanización, predio o edificación.
- Renovación urbana: Acción tendiente a reestructurar o adecuar áreas, generalmente en deterioro y ubicadas en la zona central de la ciudad, para lograr una mejor utilización del suelo mediante acciones específicas según tipo, estado, uso y potencial de éstas.
- Residente: Es la persona que habita en un conjunto o una urbanización.
- Retroceso: Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en que se levanta.
- Riesgo: Es la probabilidad de ocurrencia de unas consecuencias económicas, sociales, ambientales o de otra índole, en un sitio particular y durante un tiempo de exposición determinado. Se obtiene de relacionar la amenaza con la vulnerabilidad de los elementos expuestos. Se puede clasificar en alto, medio y bajo a través de su respectiva zonificación.
- Ronda de preservación ambiental: Es la franja de terreno paralela a la línea de ronda hidráulica, tomada a partir de los treinta (30) metros de la marea máxima o borde húmedo de ríos, y de quince (15) metros de quebradas, caños, nacederos o mana de agua en una extensión de veinte (20) y (15) metros, respectivamente, la cual se utilizará para usos agropecuarios, recreativos, esparcimiento y deportivos descubiertos de menor impacto, que garanticen el equilibrio de protección de la ronda hidráulica.
- Sardinell: Es la faja de material durable cuyo borde separa la calzada del andén y la calzada del separador de una vía.
- Semisótano: Es toda dependencia de una edificación parcialmente subterránea que tiene el primer piso fino inmediatamente encima de ésta a no más de 1.50 m. Sobre el sardinell.
- Separador: Es una faja de terreno que separa dos calzadas y forma parte de una vía.
- Servicio público domiciliario de acueducto. Llamado también servicio público domiciliario de agua potable: Es la distribución municipal de agua apta para el consumo humano, incluida su conexión y medición. Incluye la captación, procesamiento, tratamiento, almacenamiento, conducción y transporte del agua.
- Servicio público domiciliario de alcantarillado. Es la recolección municipal de residuos, principalmente líquidos, por medio de tuberías y conductos. Incluye el transporte y disposición final de tales residuos.
- Servicio público domiciliario de aseo. Es el servicio de recolección municipal de residuos, principalmente sólidos. Incluye transporte, tratamiento, aprovechamiento y disposición final de tales residuos.
- Servicio público domiciliario de energía eléctrica. Es el transporte de energía eléctrica desde las redes regionales de transmisión hasta el domicilio del usuario final. Incluye conexión y medición. También las actividades complementarias de generación, comercialización, transformación, interconexión y transmisión.

- Servicio público domiciliario de telefonía pública básica conmutada. Es el servicio básico de telecomunicaciones, uno de cuyos objetos es la transmisión conmutada de voz a través de la red telefónica conmutada con acceso generalizado al público, en un mismo municipio. También incluye la actividad complementaria de telefonía móvil rural y el servicio de larga distancia nacional e internacional.
- Servicios comunales: Aquellos requeridos por un asentamiento humano, a escala de barrio o urbanización, como complemento de la actividad residencial y comprende las áreas, edificaciones e instalaciones necesarias para tal fin.
- Servicios generales para la vivienda: Locales comerciales destinados a prestar servicios de mantenimiento, reparación del equipo familiar, siempre y cuando trabajen en forma manual y que su personal ocupado sea mínimo (puede ser: cerrajerías, tintorerías, lavanderías, reparación de artefactos domésticos, reparación de calzado, etc.).
- Servicios públicos: Para efectos de la reglamentación son, el conjunto de redes e instalaciones, equipos, edificaciones, obras civiles y terrenos que con el personal técnico, administrativo y operativo, atiende la generación, almacenamiento, distribución y suministro de agua potable, la evacuación, conducción, tratamiento y disposición final de las aguas lluvias y negras; el aseo, recolección transporte, disposición final y tratamiento de las basuras; la generación y dotación de la energía eléctrica y las redes e instalación del servicio telefónico.
- Sistema vial: Organización jerarquizada de las vías y espacios complementarios, como resultante físico de la interrelación de las actividades y la circulación de los habitantes de un asentamiento humano.
- Sótano: Dependencia de edificación, totalmente subterránea (que se encuentra por debajo del nivel del andén, no presentando ningún elemento que sobresalga por encima de él).
- Subdivisión: Es la partición de un lote correspondiente a una urbanización aprobada.
- Supermanzana: Es el área integral del terreno dentro de un trazado urbano, limita por vías primarias o secundarias de sector o vías del plan vial y que puede contener unos o varios superlotes.
- Terreno no urbanizable: Aquel que por las disposiciones legales vigentes no puede ser urbanizado (fuertes pendientes, zona inundable, zonas de preservación ecológica o agrícola, áreas de alto riesgo, terrenos de baja tensión admisible, etc.).
- Terreno urbanizado: Es el globo del terreno, con áreas destinadas al uso público y privado. Dotado de servicios públicos, aptos para construir edificaciones de conformidad con zonificación de la ciudad.
- Territorio: Se entiende como una delimitación geográfica que implica una construcción social, producto de las dinámicas económicas y sociales tanto internas como externas, de las relaciones y estructuras de poder, las manifestaciones culturales de la población, así como las restricciones y potencialidades de la oferta ambiental que le imponen unos rasgos característicos. En tal sentido, el territorio brinda posibilidades para su ordenamiento y desarrollo sostenible, mediante la planificación de las formas de aprovechamiento y ocupación del mismo, basadas en el conocimiento que de él se tenga, así como de los objetivos del desarrollo propuestos.
- Topografía: Estrechamente ligada al relieve, ya que las diferencias de elevación y de pendiente, aun cuando sean demasiado pequeñas, están estrictamente relacionadas con las diferencias de drenaje, que tienen influencia en la formación del suelo y en los usos que de éste puedan hacerse.
- Urbanización aprobada: Es aquella en que se han construido, a satisfacción de la oficina de planeación municipal, las obras de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, pavimentación, sardineles, andenes, empedrado y arborización y en general todas las obras de urbanismo, saneamiento y ornato previstas en el proyecto autorizado y que

además se ha cedido por escritura pública las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

- Urbanización: Es el globo del terreno urbano, dividido en áreas destinadas al uso público y al uso aprobado en el cual se ha efectuado como mínimo al primer proceso de desarrollo consistente en construcción de vías principales de sector, construcción de redes principales de servicios públicos y la subdivisión del terreno en supermanzanas y/o superlotes.
- Urbanizador: Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente, emprende o lleva a cabo la división de dicho globo de terreno, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del presente acuerdo.
- Uso anexo: Aquel que siendo de segundo orden (no principal) depende directamente del uso principal.
- Uso compatible: Aquel que sin ser complementario de la actividad principal, no perturba el funcionamiento de dicha actividad, no ocasiona peligro para la salud, la seguridad ni la tranquilidad y las buenas costumbres del vecindario.
- Uso complementario: Aquel señalado como conveniente para que las actividades propias del uso principal, cumplan a cabalidad su función.
- Uso con licencia especial: El que siendo compatible con el uso principal, está sujeto a requisitos especiales o restricciones para su aprobación y funcionamiento, por parte de la autoridad correspondiente, pudiendo ser transitoria o caducar por haber perdido las características de compatible.
- Uso del suelo: Término genérico utilizado para designar, en conjunto, la destinación que se da en área o terreno determinado.
- Uso incompatible: Aquel que perturba el funcionamiento del uso principal o permitido, puede ocasionar peligro para la salud, la seguridad o la tranquilidad y las buenas costumbres del vecindario.
- Uso institucional: Aquel que corresponda a servicios administrativos, asistenciales, educativos, recreacionales, culturales, de seguridad y de culto.
- Uso irregular: Aquel que no cumple a cabalidad con las disposiciones de las reglamentaciones vigentes, establecidas para su área o zona, para el cual caben dos acciones, concertar entre la administración y usuario, su regularización o, concertar su erradicación en un tiempo prudencial para su uso compatible.
- Uso permitido: El que cumple con las disposiciones vigentes pudiendo ser principal, anexo, complementario o compatible.
- Uso principal: Aquel que caracteriza un área, parcela o terreno, predio o edificio determinado, por la destinación que se le da o al empleo que de él se hace.
- Uso: Es el destino señalado a un terreno, a un edificio o parte de estos; (ver usos).
- Usos urbanos: Se consideran como tal, aquellos que no tienen el carácter de agrícola y que demandan un proceso de urbanización previo, requiriendo de edificaciones que le sirvan de soporte.
- Usuario: Es la persona que utiliza o tiene la necesidad de utilizar los servicios de un conjunto arquitectónico y/o urbanístico.
- Utilidad pública: Término utilizado para invocar beneficios para la población y señalar que éstas están por encima de los intereses.

**Vegetación: el elemento vegetal responde fielmente a las condiciones impuestas por los demás componentes del ecosistema, siendo el principio y el final del ecosistema mismo. Incluye los bosques naturales, los bosques artificiales, las clases de cultivos existentes, las praderas naturales (pastos) y otros tipos de cobertura vegetal.**

- Venta de servicios: Acción o efecto de transferencia del producto de actividades del hombre que no se prestan en forma material (servicios financieros, administrativos, técnicos, profesionales, personales, generales, etc.) Por un precio y unas condiciones establecidas.
- Ventana - balcón: Es el vano abierto en el segundo piso, en la fachada, que va en altura desde el piso hasta el dintel, protegido por una baranda.
- Vía arterial: Es aquella vía urbana de uso público destinada al tránsito vehicular primario y peatonal, que por sus características funcionales y de diseño relaciona las diversas zonas urbanas.
- Vía nacional: Es aquella vía de uso público que por sus características funcionales y de diseño relacionan el transporte de bienes y personas de la nación. Su administración, construcción y mantenimiento dependen del gobierno central y/o la entidad que éste designe.
- Vía peatonal: Vía para el tránsito de personas, y en algunos casos, de vehículos de servicio (ambulancias, recolector de basuras, trasteos, carros funerarios, etc.).
- Vía regional: Es aquella de uso público que por sus características funcionales y de diseño relacionan con transporte de bienes y personas áreas definidas de la región. Su administración, construcción y mantenimiento dependen del municipio, la asociación de municipios y eventualmente de la nación.
- Vía rural: Vía de penetración, de tercer orden, que conecta a las veredas, corregimientos y caseríos con las vías de mayor jerarquía.
- Vía secundaria: Es aquella vía urbana de uso público destinada al tránsito vehicular local y peatonal, que por sus características funcionales y de diseño cumple funciones de distribución de los flujos provenientes de las vías arterias.
- Vía: Espacio público destinado a la circulación de personas y/o vehículos automotores.
- Vías principales: Para efectos del plan vial, llamaremos vías principales, de primer orden y determinantes de la estructura vial, tales como v-0, v-1, v-2 y v-3.
- Vivienda adosada o apareada: La que tiene uno de sus costados sobre una medianería o lindero.
- Vivienda aislada: Aquella que tiene todas sus fachadas retiradas de los linderos del lote.
- Vivienda bifamiliar: Aquella con unidad arquitectónica que sirve de residencia independiente a dos familias, en un mismo lote.
- Vivienda continua: Tres o más viviendas adosadas por sus costados laterales.
- Urbanización aprobada: Es aquella en que se han construido, a satisfacción de la oficina de planeación municipal, las obras de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, pavimentación, sardineles, andenes, empedramiento y arborización y en general todas las obras de urbanismo, saneamiento y ornato previstas en el proyecto autorizado y que además se ha cedido por escritura pública las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.
- Urbanización: Es el globo del terreno urbano, dividido en áreas destinadas al uso público y al uso aprobado en el cual se ha efectuado como mínimo al primer proceso de desarrollo consistente en construcción de vías principales de sector, construcción de redes principales de servicios públicos y la subdivisión del terreno en supermanzanas y/o superlotes.
- Urbanizador: Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente, emprende o lleva a cabo la división de dicho globo de terreno, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del presente acuerdo.
- Uso anexo: Aquel que siendo de segundo orden (no principal) depende directamente del uso principal.

- **Uso compatible:** Aquel que sin ser complementario de la actividad principal, no perturba el funcionamiento de dicha actividad, no ocasiona peligro para la salud, la seguridad ni la tranquilidad y las buenas costumbres del vecindario.
- **Uso complementario:** Aquel señalado como conveniente para que las actividades propias del uso principal, cumplan a cabalidad su función.
- **Uso con licencia especial:** El que siendo compatible con el uso principal, está sujeto a requisitos especiales o restricciones para su aprobación y funcionamiento, por parte de la autoridad correspondiente, pudiendo ser transitoria o caducar por haber perdido las características de compatible.
- **Uso del suelo:** Término genérico utilizado para designar, en conjunto, la destinación que se da en área o terreno determinado.
- **Uso incompatible:** Aquel que perturba el funcionamiento del uso principal o permitido, puede ocasionar peligro para la salud, la seguridad o la tranquilidad y las buenas costumbres del vecindario.
- **Uso institucional:** Aquel que corresponda a servicios administrativos, asistenciales, educativos, recreacionales, culturales, de seguridad y de culto.
- **Uso irregular:** Aquel que no cumple a cabalidad con las disposiciones de las reglamentaciones vigentes, establecidas para su área o zona, para el cual caben dos acciones, concertar entre la administración y usuario, su regularización o, concertar su erradicación en un tiempo prudencial para su uso compatible.
- **Uso permitido:** El que cumple con las disposiciones vigentes pudiendo ser principal, anexo, complementario o compatible.
- **Uso principal:** Aquel que caracteriza un área, parcela o terreno, predio o edificio determinado, por la destinación que se le da o al empleo que de él se hace.
- **Uso:** es el destino señalado a un terreno, a un edificio o parte de estos; (ver usos).
- **Usos urbanos:** Se consideran como tal, aquellos que no tienen el carácter de agrícola y que demandan un proceso de urbanización previo, requiriendo de edificaciones que le sirvan de soporte.
- **Vivienda de desarrollo progresivo:** Aquella construida a partir de un núcleo básico (usualmente uno o varios espacios de uso múltiple, con cocina y baño), ampliada posteriormente por etapas, en el sentido horizontal y/o vertical (en altura), hasta conformar una vivienda.
- **Vivienda de interés social:** Entiéndase por vivienda de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido en la fecha de su adquisición:
- **Vivienda multifamiliar:** Edificación con unidad arquitectónica, apta para residencia independiente de tres o más familias, generalmente en altura, en un mismo lote y, con un régimen especial de copropiedad.
- **Vivienda unifamiliar:** Edificación destinada a dar albergue a una sola familia, de una o dos plantas como máximo.
- **Voladizo:** Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y cuyo apoyo está dentro del área de ubicación.
- **Zona agrícola:** Aquella ubicada dentro del área rural o suburbana cuyo uso principal es el cultivo de la tierra y la actividad: agropecuaria.
- **Zona amortiguadora o áreas aledañas:** Comprenden los terrenos o cuerpos de agua continental o marítima que se ubican en la periferia de esas áreas protegidas, y que se delimitan con el fin de darles un manejo ambiental especial y adecuado. Se crean para perpetuar los impactos negativos que la acción humana pueda ejercer sobre el sistema de parques, constituyéndose así en una estrategia para la conservación y el desarrollo humano

sostenible, complementaria del sistema de parques nacionales , y en ningún caso pueden considerarse como parte de las áreas del sistema para los cuales se declaren.

- Zona centro: Aquella dentro del área urbana, constituida por edificaciones de diversos usos, localizada en la parte más antigua de la ciudad, y, caracterizada por la variedad de actividades de orden financiero, administrativo, de comercio y de servicios.
- Zona comercial: Aquella delimitada y destinada al intercambio de servicios y mercancías.
- Zona de desarrollo turístico: Aquella por cuyo potencial turístico puede desarrollarse en un futuro inmediato.
- Zona de preservación ecológica o protección y control ambiental: Son aquellas que pudiendo estar en el área urbana, suburbana o rural, por las características de su topografía, hidrografía, clima, fauna, flora y otras condiciones especiales constituyen factores determinantes que ameritan la protección y conservación inalterables de sus condiciones ambientales y donde no es conveniente construir ningún tipo de edificaciones, tales como las rondas de los ríos o quebradas, las zonas de protección forestal y zonas de fuerte pendiente o algún grado de riesgo.
- Zona de recarga de acuíferos: Son todas aquellas zonas que reciben una buena cantidad de lluvia y dadas las características de permeabilidad del suelo y / o subsuelo permiten que el agua llegue a capas inferiores.
- Zona de reserva agrícola: Son las zonas de buen potencial agrológico, clase ii, iii y iv, ubicadas en cualquier parte del área rural del municipio, de uso eminentemente agrícola.
- Zona de saturación: capa del suelo en la que los poros y grietas se encuentran saturados de agua.
- Zona de uso suburbano: Globo de terreno ubicado en el área rural, dotado de especiales condiciones naturales o culturales, capaces de atraer corrientes turísticas con miras al descanso la recreación el esparcimiento la investigación, en general, actividades de transición entre lo urbano y lo rural, y que por la imposibilidad de ofrecerles los servicios de acueducto, evacuación de aguas servidas y basuras, exigen tratamiento especial y posibilidad de solicitar cambio de uso.
- Zona de uso urbano: Globo de terreno comprendido entre el área rural y el área urbana, que por sus limitaciones propias de falta de servicios y comunicación vial, como también, por presentar afinidad con la vocación turística y recreativa de la región, puede permitirse desarrollo menos densos siempre y cuando se auto-abastezcan de los servicios básicos (acueducto, evacuación de aguas servidas, energía y basuras).
- Zona urbana de tratamiento especial: Aquella, dentro del perímetro urbano, que por sus características de localización, vocación, usos y por encontrarse no suficientemente integrada al perímetro urbano, necesita un tratamiento específico y especial, en cuanto a usos y subdivisión del suelo, con el fin de ordenarla, readecuarla y facilitar su normal desarrollo.
- Zona verde: Espacio o extensión considerable de terreno abierto, de uso público o comunal, tratado con vegetación (empradizado y/o arborizado) destinado a la recreación, la ornamentación y la preservación ambiental.
- Zona: Extensión considerable de un espacio conformada por uno o varios terrenos, expresada en la zonificación y caracterizada por una actividad fundamental.
- Zonas de actividad múltiple: Aquellas en las cuales pueden desarrollarse actividades no excluyentes entre sí, de acuerdo con las disposiciones ambientales, sanitarias, de seguridad o de otra índole vigentes
- Zonas comunales: Áreas destinadas para la prestación de servicios comunitarios.
- Zonas de protección forestal: Aquellas que por sus condiciones ambientales y topográficas, influyen en el régimen hidrológico en la conservación y defensa de los suelos, la flora, la

fauna, las obras de interés público y, por tal razón, deben mantenerse, protegerse y recuperarse.

- Zonas de recreación activa: Aquella, dentro o fuera del área urbana, que comprende espacios libres o cubiertos, con sus instalaciones, servicios y equipamientos necesarios para el desarrollo de actividades de esparcimiento organizado y prácticas deportivas.
- Zonas de recreación pasiva: Aquella, dentro o fuera del área urbana, que comprende espacios libres con sus respectivas instalaciones, servicios y equipamiento necesarios para el desarrollo de actividades de esparcimiento no activo, no organizado (áreas naturales, parques, actividades culturales, espirituales, etc.)
- Zonas de uso agropecuario: Aquella dentro del área rural o suburbana, cuyos usos principales son la ganadería y la agricultura, en suelos clasificados por el Agustín Codazzi como v, vi y vii.
- Zonas inundables (anegadizas): Son las áreas de depresión del relieve que, por su poca permeabilidad e imposibilidad de permitir la salida del agua por algún lugar, se inundan en las épocas de lluvia.
- Zonas sísmicas: Son movimientos bruscos de la corteza terrestre que tienen variaciones de intensidad.
- Zonas verdes: Son las áreas libres empedradas y arborizadas de uso público, comunal o privado, las cuales son destinadas para la recreación y ordenamiento de la comunidad.

**Zonificación:** División por zonas del área urbana, suburbana o rural de un municipio, según sus características y actividades que en ella se realicen, con el fin de promover y controlar su ocupación gradual y ordenada a través de las acciones, estímulos y la aplicación de las normas establecidas para cada una.

**Artículo 472** Hacen parte integral del presente acuerdo el documento técnico de soporte y los veintidós (22) planos respectivos de formulación que lo sustentan, a saber:

**RELACION DE PLANOS POT**

|                 |                                                                 |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Plano 1</b>  | <b>Clasificación del suelo.</b>                                 |
| <b>Plano 2</b>  | <b>Zonificación de uso del suelo.</b>                           |
| <b>Plano 3</b>  | <b>Estructura Vial</b>                                          |
| <b>Plano 4</b>  | <b>Modelo de Ordenamiento Urbano “Suacha Jischana – Fanaia”</b> |
| <b>Plano 5</b>  | <b>Perímetro Urbano</b>                                         |
| <b>Plano 6</b>  | <b>Sectorización del suelo</b>                                  |
| <b>Plano 7</b>  | <b>Usos de Suelo</b>                                            |
| <b>Plano 8</b>  | <b>Tratamientos Urbanísticos</b>                                |
| <b>Plano 9</b>  | <b>Densidades</b>                                               |
| <b>Plano 10</b> | <b>Equipamientos Sociales Zonificación UNIDS</b>                |
| <b>Plano 11</b> | <b>Corredores de Vida Ambiental</b>                             |
| <b>Plano 12</b> | <b>Plan Vial</b>                                                |
| <b>Plano 13</b> | <b>Sistema de Transporte</b>                                    |
| <b>Plano 14</b> | <b>Sistema de Ciclorutas</b>                                    |
| <b>Plano 15</b> | <b>Acueducto Urbano</b>                                         |
| <b>Plano 16</b> | <b>Alcantarillado Urbano</b>                                    |
| <b>Plano 17</b> | <b>Riesgos y Amenazas</b>                                       |
| <b>Plano 18</b> | <b>Unidades de Actuación Urbanísticas</b>                       |
| <b>Plano 19</b> | <b>Macroproyectos de Desarrollo</b>                             |
| <b>Plano 20</b> | <b>Distribución de Cargas y Beneficios</b>                      |
| <b>Plano 21</b> | <b>Zonas Generadoras de la Participación en Plusvalía</b>       |
| <b>Plano 22</b> | <b>Programa de Ejecución</b>                                    |

El Documento Técnico de Soporte está desarrollado temáticamente así:

**INDICE**

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| <b>OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE LARGO Y MEDIANO</b> |            |
| PLAZO PARA EL MANEJO DEL TERRITORIO.                         | 2          |
| POLITICAS                                                    | 2          |
| OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS                                      | 3          |
| <br>                                                         |            |
| <b>I. FUNDAMENTOS PARA DETERMINAR LA FORMACION</b>           | <b>8</b>   |
| 1. INTRODUCCION                                              | 8          |
| 2. METODOLOGIA                                               | 8          |
| 2.1 ANALISIS                                                 | 14         |
| 2.2 RESULTADOS                                               | 21         |
| 3. PROSPECTIVA POBLACIONAL                                   | 23         |
| 4. ESCENARIOS DE DESARROLLO MUNICIPALES                      | 28         |
| 5. VARIABLES CLAVES PARA EL DESARROLLO DE SOACHA             |            |
| ELEMENTOS DE PROSPECTIVA                                     | 59         |
| <br>                                                         |            |
| <b>II. FORMULACION SUBSISTEMA FISICO BIOTICO</b>             | <b>65</b>  |
| 1. DEMANDA AMBIENTAL                                         | 65         |
| 2. CONFLICTOS DEL SUBSISTEMA BIOFISICO                       | 69         |
| 2.1 CONFLICTOS DE USO DEL SUELO                              | 70         |
| 2.2 CONFLICTOS DE USO DEL AGUA                               | 73         |
| 2.3 CONFLICTOS SOCIOECONOMICOS                               | 74         |
| 3. ZONIFICACION AMBIENTAL                                    | 75         |
| 4. ZONIFICACION DE RIESGOS Y AMENAZAS EN SOACHA              | 76         |
| 5. ZONIFICACION MINERA                                       |            |
| CREACION DEL DISTRITO MINERO DE SOACHA                       | 83         |
| 6. PARQUES DE ACTIVIDAD ECONOMICA                            | 95         |
| 7. ZONA MÚLTIPLE ESPECIAL                                    | 97         |
| 8. PROGRAMAS Y PROYECTOS                                     | 102        |
| 8.1 SISTEMA DE RESTAURACION Y RECUPERACION MORFOLOGICA       | 102        |
| 8.1.1 PROGRAMA DE REFORESTACION                              | 102        |
| 8.1.2 PROGRAMA DE RESTAURACION                               | 106        |
| 8.1.3 PROGRAMA PARA LA PREVENCION Y ATENCION DE DESASTRES    | 109        |
| 8.1.4 OTROS PROYECTOS                                        | 115        |
| <br>                                                         |            |
| <b>III. FORMULACION SUBSISTEMA POLITICO ADMINISTRATIVO</b>   | <b>131</b> |
| 1. ÁREA MUNICIPAL                                            | 131        |
| 2. PROSPECTIVAS FISCAL-INGRESOS CORRIENTES PARA EL           |            |

|                                                                                                                                                            |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| MUNICIPIO DE SOACHA                                                                                                                                        | 131        |
| 3. EL FENOMENO DEL DESPLAZAMIENTO                                                                                                                          | 136        |
| 4. ANALISIS DE LAS ESTRUCTURAS ADMINISTRATIVAS ACTUALES<br>Y DETERMINACION DE LAS NUEVAS DEPENDENCIAS QUE SE<br>REQUIEREN PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL POT | 142        |
| 5. PROGRAMAS Y PROYECTOS                                                                                                                                   | 145        |
| <b>IV. FORMULACION SUBSISTEMA SOCIOECONOMICO</b>                                                                                                           | <b>148</b> |
| 1. LA DISTRIBUCION SOCIAL Y EL PROGRESO ECONOMICO UNA<br>APROXIMACION TEORICA                                                                              | 148        |
| 2. GASTO PÚBLICO SOCIAL Y EQUIDAD                                                                                                                          | 152        |
| 3. LA SALUD, LA EDUCACION Y BIENESTAR SOCIAL                                                                                                               | 154        |
| 4. LA CIUDAD COMO ELEMENTO ECONOMICO                                                                                                                       | 156        |
| 5. LAS CONDICIONES DEL MERCADO DEL SUELO                                                                                                                   | 159        |
| 6. EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA                                                                                                                            | 161        |
| 7. LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS                                                                                                                              | 164        |
| 8. MODELO DE DESARROLLO ECONOMICO PARA EL MUNICIPIO DE<br>SOACHA                                                                                           | 179        |
| 9. PROGRAMAS Y PROYECTOS                                                                                                                                   | 187        |
| <b>V. FORMULACION SUBSISTEMA ESPACIAL FUNCIONAL</b>                                                                                                        | <b>205</b> |
| INDICE                                                                                                                                                     |            |
| ACTUACIONES URBANISTICAS INTEGRALES                                                                                                                        | 205        |
| 1. SISTEMA VIAL                                                                                                                                            | 233        |
| 2. TRANSPORTE                                                                                                                                              | 243        |
| 3. SERVICIOS PUBLICOS                                                                                                                                      | 266        |
| 4. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL                                                                                                                              | 274        |
| 5. FORMULACION SISTEMA DE EQUIPAMIENTO                                                                                                                     | 289        |
| 6. ESPACIO PÚBLICO                                                                                                                                         | 340        |
| 7. PATRIMONIO                                                                                                                                              | 355        |
| 8. CORREDORES DE VIDA AMBIENTALES                                                                                                                          | 372        |
| <b>VI CONSIDERACIONES PARA LA INTEGRACION REGIONAL</b>                                                                                                     | <b>388</b> |
| 1. DIAGNOSTICO URBANO Y REGIONAL                                                                                                                           | 388        |
| 2. CALIDAD DE VIDA EN LA SABANA                                                                                                                            | 394        |
| 3. LA CONURBACION EN LA SABANA                                                                                                                             | 400        |
| CONSIDERACIONES DE POLITICA PARA LA APROBACION Y<br>PUESTA EN MARCHA DEL POT MUNICIPAL                                                                     | 416        |

**PARAGRAFO: Autorizase a la Administración Municipal para que ajuste los planos de conformidad a lo aprobado en el Articulado del presente Acuerdo.**

**Artículo 473** El presente Acuerdo rige desde la fecha de su sanción y promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias

**VICTOR MANUEL SANCHEZ RAMOS**  
**Presidente**

**MABEL JANNETH JIMENEZ ROMERO**  
**Secretaria General**

Anexamos 6 cuadros del “POT”

| PROGRAMA DE EJECUCIÓN POT VIGENCIA 2000 (MILES DE \$)                                                                                                                                     |   |   |   |                  |                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|------------------|-----------------------|-----------|
| DESCRIPCION DEL GASTO (GAST.INV)                                                                                                                                                          | U | R | G | RECURSOS PROPIOS | P.I.C.N. Forzosa Inv. | TOTAL     |
| <b>SUBSISTEMA FÍSICO- BIÓTICO</b>                                                                                                                                                         |   |   |   |                  |                       |           |
| PREVENCION, ATENCION DE DESASTRES, ADEC DE ZONAS DE ALTO RIESGO                                                                                                                           | X |   |   |                  | 100.000               | 100.000   |
| MEJORAMIENTO, CONSEVACION, ENTORNO Y MEDIO AMBIENTE URBANO                                                                                                                                | X |   |   |                  | 87.000                | 87.000    |
| <b>SUBSISTEMA POLÍTICO ADMINISTRATIVO</b>                                                                                                                                                 |   |   |   |                  |                       |           |
| DESARROLLO INSTITUCIONAL                                                                                                                                                                  | X |   |   |                  | 370.000               | 370.000   |
| DESARROLLO COMUNITARIO                                                                                                                                                                    | X |   |   |                  | 60.000                | 60.000    |
| <b>SUBSISTEMA SOCIO- ECONÓMICO</b>                                                                                                                                                        |   |   |   |                  |                       |           |
| FINANCIACION PROGRAMAS DE SALUD A CARGO DEL HOSPITAL MARIO GAITAN YANGUAS - MEDIANTE CONVENIO INTERADMINISTRATIVO                                                                         | X |   |   |                  | 178.897               | 178.897   |
| PROGRAMA REHABILITACION JOVENES DE ALTO RIESGO MEDIANTE CONVENIO CON ICBF                                                                                                                 | X |   |   | 15.000           |                       | 15.000    |
| PROGRAMAS DE SALUD Y MEDICINA PREVENTIVA                                                                                                                                                  |   | X |   |                  | 24.000                | 24.000    |
| BIENESTAR SOCIAL POBLACION CON NBI                                                                                                                                                        | X |   |   |                  | 200.000               | 200.000   |
| APOYO FINANCIERO Y DOTACION DE IMPLEMENTOS DEPORTIVOS A LIGAS, CLUBES YFINAN DE PROGRAMAS DE RECREACION, DEPORTE Y APROVECHAMIENTO DEL TIEMPO LIBRE                                       | X |   |   |                  | 200.181               | 200.181   |
| <b>SUBSISTEMA ESPACIAL-FUNCIONAL</b>                                                                                                                                                      |   |   |   |                  |                       |           |
| EQUIPAMIENTO MPAL - ACTIVIDADES DE CONT.AMPLIAC. REMOD. - PLAZAS DE MERCADO Y CEMENTERIO PUB. Y REMODELACION DE CONSTRUCCIONES PUBLICAS CUYO DETERIORO PRESENTE PELIGRO PARA LA COMUNIDAD | X |   |   |                  | 100.000               | 100.000   |
| EXTENSION DE RED ELECTRIFICACION                                                                                                                                                          | X |   |   |                  | 50.000                | 50.000    |
| CONSTRUCCION, MANTENIMIENTO Y PROVISION DE PARQUES E INFRAESTRUCTURAS DEPORTIVAS                                                                                                          | X |   |   |                  | 500.000               | 500.000   |
| PLAN VIAL MUNICIPAL                                                                                                                                                                       | X |   |   |                  | 3.800.000             | 3.800.000 |
| CONTRUCCION,PAVIMENTACION, MEJORAMIENTO, VIAS VEHICULARES PEATONALES ANDENES, SARDINALES, SEÑALIZACION VIAL                                                                               | X |   |   | 3.650.000        |                       | 3.650.000 |
| CONSTRUCCION, MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO VIAS RURALES                                                                                                                                   |   | X |   | 150.000          |                       | 150.000   |

|                                                                                                                                                              |   |   |   |           |           |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|-----------|-----------|------------|
| PROGRAMA AGUA POT. Y SANEAMIENTO BASICO (20%)                                                                                                                |   |   | X | 120.000   | 3.171.476 | 3.291.476  |
| AMPLIACION, CONSTRUCCION, MANTENIMIENTO COSTOS OPERACIÓN SISTEMAS DE ACUED Y ALCANTIRILLADO POZOS, LETRINAS Y DEMAS ACTIVIDADES Num 4 Art. 21 Ley 60 de 1993 |   | X |   | 120.000   | 1.613.121 | 1.733.121  |
| CONTRUCCION, MANTENIMIENTO, AMPLIACION Y DOTACION ESCENARIOS DEPORTIVOS , PARQUES Y PLAZAS PÚBLICAS                                                          | X |   |   |           | 266.787   | 266.787    |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                 | X | X | X | 4.055.000 | 7.749.986 | 11.804.986 |

U: COMPONENTE URBANO  
R: COMPONENTE RURAL  
G: COMPONENTE GENERAL

| PROGRAMA DE EJECUCIÓN POT VIGENCIA 2000 PART %                                                                                                       |   |   |   |                  |                       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|------------------|-----------------------|-------|
| DESCRIPCION DEL GASTO (GAST.INV)                                                                                                                     | U | R | G | RECURSOS PROPIOS | P.I.C.N. Forzosa Inv. | TOTAL |
| <b>SUBSISTEMA FÍSICO- BIÓTICO</b>                                                                                                                    |   |   |   |                  |                       |       |
| PREVENCION, ATENCION DE DESASTRES, ADEC DE ZONAS DE ALTO RIESGO                                                                                      | X |   |   |                  | 1,29                  | 0,85  |
| MEJORAMIENTO, CONSEVACION, ENTORNO Y MEDIO AMBIENTE URBANO                                                                                           | X |   |   |                  | 1,12                  | 0,74  |
| <b>SUBSISTEMA POLÍTICO ADMINISTRATIVO</b>                                                                                                            |   |   |   |                  |                       |       |
| DESARROLLO INSTITUCIONAL                                                                                                                             | X |   |   |                  | 4,77                  | 3,13  |
| DESARROLLO COMUNITARIO                                                                                                                               | X |   |   |                  | 0,77                  | 0,51  |
| <b>SUBSISTEMA SOCIO- ECONÓMICO</b>                                                                                                                   |   |   |   |                  |                       |       |
| FINANCIACION PROGRAMAS DE SALUD A CARGO DEL HOSPITAL MARIO GAITAN YANGUAS – MEDIANTE CONVENIO INTERADMINISTRATIVO                                    | X |   |   |                  | 2,31                  | 1,52  |
| PROGRAMA REHABILITACION JOVENES DE ALTO RIESGO MEDIANTE CONVENIO CON ICBF                                                                            | X |   |   | 0,37             |                       | 0,13  |
| PROGRAMAS DE SALUD Y MEDICINA PREVENTIVA                                                                                                             |   | X |   |                  | 0,31                  | 0,20  |
| BIENESTAR SOCIAL POBLACION CON NBI                                                                                                                   | X |   |   |                  | 2,58                  | 1,69  |
| APOYO FINANCIERO Y DOTACION DE IMPLEMENTOS DEPORTIVOS A LIGAS, CLUBES YFINAN DE PROGRAMAS DE RECREACION, DEPORTE Y APROVECHAMIENTO DEKL TIEMPO LIBRE | X |   |   |                  | 2,58                  | 1,70  |

|                                                                                                                                                                                           |   |   |   |        |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|--------|--------|--------|
|                                                                                                                                                                                           |   |   |   |        |        |        |
| <b>SUBSISTEMA ESPACIAL-FUNCIONAL</b>                                                                                                                                                      |   |   |   |        |        |        |
| EQUIPAMIENTO MPAL - ACTIVIDADES DE CONT.AMPLIAC. REMOD. - PLAZAS DE MERCADO Y CEMENTERIO PUB. Y REMODELACION DE CONSTRUCCIONES PUBLICAS CUYO DETERIORO PRESENTE PELIGRO PARA LA COMUNIDAD | X |   |   |        | 1,29   | 0,85   |
| EXTENSION DE RED ELECTRIFICACION                                                                                                                                                          | X |   |   |        | 0,65   | 0,42   |
| CONSTRUCCION, MANTENIMIENTO Y PROVISION RESTAURANTES ESCOLARES                                                                                                                            | X |   |   |        | 6,45   | 4,24   |
| PLAN VIAL MUNICIPAL                                                                                                                                                                       | X |   |   |        | 49,03  | 32,19  |
| CONTRUCCION,PAVIMENTACION, MEJORAMIENTO, VIAS VEHICULARES PEATONALES ANDENES, SARDINALES, SEÑALIZACION VIAL                                                                               | X |   |   | 90,01  |        | 30,92  |
| CONSTRUCCION, MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO Y VIAS RURALES                                                                                                                                 |   | X |   | 3,70   |        | 1,27   |
| PROGRAMA AGUA POT. Y SANEAMIENTO BASICO (20%)                                                                                                                                             |   |   | X | 2,96   | 40,92  | 27,88  |
| AMPLIACION, CONSTRUCCION, MANTENIMIENTO COSTOS OPERACIÓN SISTEMAS DE ACUED Y ALCANTIRILLADO POZOS, LETRINAS Y DEMAS ACTIVIDADES Num 4 Art. 21 Ley 60 de 1993                              |   | X |   | 2,96   | 20,81  | 14,68  |
| CONTRUCCION, MANTENIMIENTO, AMPLIACION Y DOTACION ESCENARIOS DEPORTIVOS , PARQUES Y PLAZAS PÚBLICAS                                                                                       | X |   |   |        | 3,44   | 2,26   |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                              | X | X | X | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

| PLAN PLURIANUAL DE INVERSIONES POT 2000- 2025 |                             |               |          |              |        |                |        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|---------------|----------|--------------|--------|----------------|--------|
| RUBRO                                         | COSTO (Millones de \$ 2000) | FIANANCIACIÓN |          |              |        |                |        |
|                                               |                             | Municipio     | Distrito | Departamento | Nación | Sector Privado | Otros* |
| Plan Vial                                     | 117.105                     | X             | X        | X            | X      | X              |        |
| Acueducto                                     | 2.500                       | X             |          |              |        |                |        |

|                                                          |                  |          |          |          |          |          |          |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Alcantarillado                                           | 57.200           | X        |          |          |          |          |          |
| Planta Tratamiento                                       | 150.000          | X        | X        |          |          |          |          |
| Programa de Reubicación                                  | 150.000          | X        |          | X        | X        | X        |          |
| VIS                                                      | 300.000          | X        |          | X        | X        | X        |          |
| Transporte                                               | 10.000           | X        | X        |          |          | X        |          |
| Desmarginalización y renovación Urbana                   | 48.300           | X        |          | X        | X        | X        |          |
| Recuperación Ambiental                                   | 30.000           | X        |          | X        | X        | X        | X        |
| Equipamiento                                             | 170.423          | X        |          | X        | X        | X        | X        |
| <b>TOTAL</b>                                             | <b>1.035.528</b> | <b>X</b> | <b>X</b> | <b>X</b> | <b>X</b> | <b>X</b> | <b>X</b> |
| *: ONGs, entidades multilaterales, internacionales, etc. |                  |          |          |          |          |          |          |

**VIAS**

| TIPO DE VIA | NOMBRE      | PERFIL DE LA VIA (M) | LONGITUD (KM) | M2      | COSTO APROX. \$ de 2000 |
|-------------|-------------|----------------------|---------------|---------|-------------------------|
| V-0         | ALO         | 100                  | 14000         | 1400000 | 42,000,000,000.00       |
| V-1         | V. ALO      | 60                   | 10000         | 600000  | 18,000,000,000.00       |
| V-1         | TERREROS    | 60                   | 7800          | 468000  | 14,040,000,000.00       |
| V-2         | CALI        | 45                   | 4000          | 180000  | 5,400,000,000.00        |
| V-2         | CIRCUNVALAR | 45                   | 8000          | 360000  | 10,800,000,000.00       |

|       |                   |    |      |        |                    |
|-------|-------------------|----|------|--------|--------------------|
| V-2   | SAN MARON         | 45 | 1500 | 67500  | 2,025,000,000.00   |
| V-2   | INDUMIL           | 45 | 3700 | 166500 | 4,995,000,000.00   |
| V-2   | CONECTORA<br>SUR  | 45 | 1700 | 76500  | 2,295,000,000.00   |
| V-4   | SOACHA            | 25 | 2500 | 62500  | 1,875,000,000.00   |
| V-5   | LUIS C. GALAN     | 25 | 3200 | 80000  | 2,400,000,000.00   |
| V-4   | SAN MATEO         | 25 | 1100 | 27500  | 825,000,000.00     |
| V-4   | EUGENIO DIAZ      | 25 | 2700 | 67500  | 2,025,000,000.00   |
| V-4   | ESTADIO           | 25 | 1500 | 37500  | 1,125,000,000.00   |
| V-4   | SEPTIMA 7ª        | 25 | 1300 | 32500  | 975,000,000.00     |
| V-4   | PUERTA DEL<br>SOL | 25 | 1300 | 32500  | 975,000,000.00     |
| V-4   | COMPARTIR         | 25 | 3600 | 90000  | 2,700,000,000.00   |
| V-4   | LA CHUCUA         | 25 | 2400 | 60000  | 1,800,000,000.00   |
| V-4   | DUCALES           | 25 | 2800 | 70000  | 2,100,000,000.00   |
| V-4   | MALACHI           | 25 | 1000 | 25000  | 750,000,000.00     |
| TOTAL |                   |    |      |        | 117,105,000,000.00 |

**SERVICIOS PUBLICOS**

| SERVICIOS PUBLICOS | DESCRIPCIÓN                     | LONGITUD | COSTO TOTAL \$ 2000 |
|--------------------|---------------------------------|----------|---------------------|
| ➤ ALCANTARILLADO   | Colector Av. Ciudad de Cali     | 2850     | 7.410.000.000       |
|                    | Colector Variante Longitudinal  | 6500     | 16.900.000.000      |
|                    | Colector Autopista              | 1650     | 4.290.000.000       |
|                    | Colector Terreros               | 9800     | 25.480.000.000      |
|                    | Colector Terreros 2 alternativa | 1200     | 3.120.000.000       |

|                                                |                                                                          |  |                        |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--|------------------------|
|                                                | <b>TOTAL</b>                                                             |  | <b>57.200.000.000</b>  |
| ➤ ACUEDUCTO                                    | <b>Costo aproximado x<br/>ML de tubería</b>                              |  | <b>50.000</b>          |
|                                                | <b>Construcción Tanque<br/>de Almacenamiento<br/>(Sector del Altico)</b> |  | <b>2.500.000.000</b>   |
| ➤ PLANTA DE TRATAMIENTO DE<br>AGUAS RESIDUALES | <b>TOTAL</b>                                                             |  | <b>150.000.000.000</b> |

*ANDENES Y ESPACIO PÚBLICO*

Para andenes con un perfil de 2.5m de ancho el precio aproximado por metro lineal:

| DESCRIPCION        | VALOR-(Mill.\$ 2000) |
|--------------------|----------------------|
| Sardinel           | 15.000               |
| Zona Verde         | 5.000                |
| Zona Dura          | 23.000               |
| Canecas de basura* | 800                  |
| Iluminación**      | 4.500                |
| TOTAL              | 48.300               |

\*Se Colocaran canecas de basura como mínimo en cada esquina de cuadra  
\*\*Se colocaran lámparas de iluminación para los andenes cada 20 metros.

EQUIPAMIENTO

| EQUIPAMIENTO                 | CORTO PLAZO    | MEDIANO Y LARGO PLAZO | COSTO TOTAL \$ 2000 |
|------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------|
| EDUCATIVO                    | 575.000.000    | 116.819.376.000       | 117.394.376.000     |
| CULTURAL                     |                | 220.000.000           | 220.000.000         |
| SALUD                        | 14.000.000.000 | 1.120.000.000         | 15.120.000.000      |
| DESARROLLO SOCIAL (UNIDS)    |                | 30.255.600.000        | 30.255.600.000      |
| RECREATIVO Y DEPORTIVO       | 233.000.000    | 1,000,000,000         | 1.233.000.000       |
| SEGURIDAD CIUDADANA          |                | 1.960.000.000         | 1.960.000.000       |
| ABASTECIMIENTOS DE PRODUCTOS |                | 240.000.000           | 240.000.000         |
| MATADERO-FRIGORIFICO         |                | 4.000.000.000         | 4.000.000.000       |
| TOTAL                        | 14.575.000.000 | 154.614.976.000       | 170.422.976.000     |