



# Alcaldía de Soacha

DECRETO No. 439 - 2011

( 19 DIC 2011 )

Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Municipio de Soacha.

## EL ALCALDE MUNICIPAL DE SOACHA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente las conferidas en los artículos 1, 2, 209, 315 numerales 1 y 3 de la Constitución Política; artículos 3, 4, 91 literal d) numeral 1) de la Ley 136, la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 046 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial y,

### CONSIDERANDO

Que en los términos del artículo 13 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial tienen un componente urbano, dentro del cual se debe prever la expedición de las normas urbanísticas generales, estructurales y complementarias de que trata el artículo 15 de la misma ley.

Que según el numeral 2 del artículo 15 de la ley 388 de 1997, las normas urbanísticas generales *"son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones"*

Que en primer lugar, es necesario señalar que de conformidad con el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento es una función pública, y por tanto, las autoridades administrativas tienen la obligación de realizar todas las acciones tendientes al ordenamiento territorial donde se incluye como prioritaria la expedición de la reglamentación necesaria para el desarrollo urbanístico en el municipio.

Así mismo, el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 ley de desarrollo territorial, señala que *"La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:*

*Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas"*.

Que el Artículo 7 del Decreto Nacional 4065 de 2008 estableció: **"Tratamiento urbanístico de desarrollo**. En los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se deben definir para los suelos urbanos y de expansión urbana, las normas que orientan el tratamiento urbanístico de desarrollo, estableciendo sus particularidades en cuanto a localización, usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos y las densidades, índices básicos de



## Alcaldía de Soacha

edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitan su aplicación real.

Que en desarrollo de lo establecido en el artículo 361 del Plan de Ordenamiento Territorial, la normativa específica se elabora en dos etapas sucesivas, a saber, 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 y la norma se precisará mediante una ficha reglamentaria adoptada por decreto reglamentario para cada uno de los sectores normativos.

Que si bien el Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha estableció algunas normas alusivas al tratamiento de desarrollo, es necesario reglamentar dicho tratamiento, con el fin de establecer y asegurar la debida ejecución de las disposiciones contenidas en el plan, especialmente, en lo concerniente a las cesiones para equipamiento y espacio público y el reparto de cargas y beneficios establecido por el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, en los siguientes temas:

1. Los procedimientos y equivalencias aplicables para autorizar índices de construcción adicionales al básico establecido en función de la cesión adicional de los distintos tipos de suelo.

Que en aplicación del decreto 4065 de 2008, se identifican zonas sometidas a tratamiento de desarrollo sin plan parcial, las cuales no son objeto de definición de asuntos ambientales en los términos del Decreto 2181 de 2006 y la Resolución CAR 1574 de 2008, y pueden ser objeto de desarrollo por urbanización en los términos y condiciones del Decreto 1469 de 2010; el Acuerdo 046 de 2000 y el presente decreto, sin perjuicio de los demás permisos que deban solicitar ante las demás autoridades para la implantación de los usos urbanos los cuales no versan sobre la definición o el manejo de suelos de protección del municipio.

En mérito de lo expuesto el Alcalde Municipal de Soacha Cundinamarca,

### DECRETA

#### Capítulo 1

#### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 1. Objeto.** El presente decreto tiene por objeto reglamentar las condiciones para la urbanización de terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana del territorio Municipal, así como el sistema de reparto de cargas y beneficios aplicable a los predios que no están sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales, solo para los usos de comercio, servicios e industria, sin perjuicio de las normas establecidas para la aplicación de la participación en plusvalía o de otros instrumentos de financiación.

**ARTÍCULO 2. Tratamiento de desarrollo.** Es el tratamiento urbanístico aplicado a los terrenos urbanizables localizados en los suelos urbanos y de expansión, con el fin de garantizar su correcta inserción en el modelo de ordenamiento. Tiene como objetivo fijar parámetros de diseño urbano, las cesiones obligatorias, las cualidades del espacio público y las formas de división predial; condiciones de desarrollo de las infraestructuras urbanas y de servicios públicos; normas urbanísticas de ocupación y volumetría; estándares urbanísticos, e instrumentos de gestión exigidos en la Ley 388.



## Alcaldía de Soacha

**Parágrafo. Definiciones.** Se establecen las siguientes definiciones que deberán ser tenidas en cuenta para la correcta interpretación de estas disposiciones.

1. **Área bruta.** Es el área total del predio o predios sujetos a Licencia de Urbanismo.
2. **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
3. **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
4. **Área o predio urbanizable no urbanizado.** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no se urbanizaron.
5. **Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.
6. **Disponibilidad inmediata de servicios públicos.** Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
7. **Predio.** Terreno o lote individualizado con un folio de matrícula inmobiliaria.
8. **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.
9. **Proceso de desarrollo por urbanización.** Está constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio o conjunto de predios sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes.
10. **Área o predio urbanizable no urbanizado.** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aún cuando contaron con licencia de urbanización no se urbanizaron.
11. **Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir al municipio para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.
12. **Disponibilidad inmediata de servicios públicos.** Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
13. **Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.



## Alcaldía de Soacha

14. **Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.
15. **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.
16. **Infraestructura o red vial principal.** Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio.
17. **Infraestructura o red vial secundaria.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.
18. **Infraestructura o red vial local.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.
19. **Licencia de Urbanismo:** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional
20. **Sistemas generales o estructurantes.** Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.
21. **Tratamientos urbanísticos.** Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.
22. **Uso del suelo.** Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, complementarios, compatibles, restringidos o prohibidos.

**ARTÍCULO 3. Tratamiento de desarrollo.** En desarrollo del artículo 299 del POT, 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 m<sup>2</sup>.
- 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, lo anterior en cumplimiento del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo desarrollo, modifique o sustituya.



## Alcaldía de Soacha

**ARTÍCULO 4. AMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.** El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

- Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.
- Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.
- Los que trata el decreto nacional 4065 de 2008.

**Parágrafo:** Como requisito para solicitar la licencia de urbanismo, todo proyecto deberá contar con el plano topográfico actualizado vial y cartográficamente incorporado en la cartografía oficial de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio.

**ARTICULO 5. 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. Desarrollo Normal con Plan Parcial.	Se aplica a todos los procesos de urbanización en suelo de expansión urbana y a los procesos de urbanización localizados en suelo urbano cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística u otras operaciones urbanas especiales, o cuando no se cumplan las condiciones establecidas en el decreto nacional 4065 de 2008.
2. Desarrollo normal con proyecto de urbanismo	Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial con base en las normas establecidas en el presente decreto en el capítulo de tratamiento de desarrollo y en las normas que reglamenten el tema, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos: A) Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial. B) Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general según lo señalado en el artículo 48 del Decreto 1469 de 2010.
3. Desarrollo Progresivo	Se aplica a los procesos de urbanización de vivienda de interés prioritario o social subsidiado en suelo urbano, cuyas condiciones de desarrollo de redes domiciliarias no básicas y otras obras sistémicas se puedan complementar en forma programada.

**Parágrafo:** No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo:

- Las zonas de riesgo alto no mitigable indicadas en Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, así como las que sean identificadas con posterioridad, por las autoridades competentes.
- Las zonas localizadas en suelo de protección.
- Los predios que cuenten con un acto administrativo previo de urbanización y/o construcción, que constituya una aceptación del desarrollo por parte de la administración y que se hayan desarrollado al amparo del mismo.
- Los desarrollos que son objeto de legalización, en cumplimiento de las normas vigentes en la materia.

**Parágrafo 1:** Los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aun cuando por las características del predio o el conjunto de predios no les sea obligatorio.

### Capítulo 2

#### NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO



## Alcaldía de Soacha

**ARTICULO 6. CESIONES PÚBLICAS:** Todo proceso de urbanización debe prever y ceder en forma gratuita, con destino al sistema de espacio público, en los procesos de desarrollo destinados a usos comerciales, de servicios e industriales y dotacionales, las áreas para el sistema de espacio público se podrán trasladar para el desarrollo del sistema de equipamientos colectivos, en zonas residenciales, de acuerdo con las reglas previstas en el presente Decreto, lo anterior de acuerdo con el siguiente cuadro:

1. Zonas verdes y parques 28% ANU
2. Zonas equipamientos 12% ANU
3. **TOTAL 40% ANU**

**ARTICULO 7. CARACTERÍSTICAS ESPACIALES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO.** Se deben tener en cuenta las siguientes reglas:

Adicionalmente se hacen las siguientes exigencias:

1. Todo proceso de urbanización, debe considerar los trazados geométricos y especificaciones elaborados por la Secretaría de Planeación Municipal con tal fin, incorporando las redes de servicios públicos domiciliarios.
2. En el evento de anunciar hallazgos arqueológicos, la incorporación al sistema de patrimonio cultural la cesión del predio respectivo deberá estar situada en predios adyacentes a los elementos de los subsistemas viales, arterial o local, exceptuando las denominadas V-7 -vías peatonales- y tener una dimensión mínima de 0.01 Ha, con un lado mínimo de 20 m.
3. Cuando el total de la cesión para espacio público sea inferior a 1200 m<sup>2</sup>, el propietario deberá pagar el valor de esta área a precio comercial y lo hará en la Tesorería Municipal con destino al Fondo de Desarrollo y Espacio Público o a la figura jurídica que el Municipio determine para el efecto.
4. En casos en los cuales no sea posible localizar la cesión para espacio público, se permitirá el pago de estas en dinero, para lo cual la Alcaldía creará un Fondo o patrimonio autónomo para la futura adquisición de los espacios destinados para ellas, bajo ninguna circunstancia los recursos del Fondo podrán tener una destinación diferente.
5. 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.
6. Es viable realizar pagos compensatorios en terreno, siempre y cuando se localice en los predios destinados para tal fin por la alcaldía.
7. Las áreas de cesión deben contar con 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 zonas de cesión tipo A, con el objeto de garantizar globos de espacio público continuo y cuando el predio a desarrollarse colinde con cuerpos hídricos, la cesión tipo A debe localizarse contigua a ellos.
8. 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.

**ARTICULO 8. USO DEL ESPACIO PÚBLICO.** En desarrollo del artículo 254 del POT, 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.



## Alcaldía de Soacha

**ARTICULO 9. 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 más de cuarenta metros, la profundidad debe ser máximo cinco veces el frente y mínimo un tercio de él.

Se exime del cumplimiento de estas medidas a las cesiones que se localizan en los suelos de protección y en áreas de complementación del sistema vial.

**ARTICULO 10. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO VIAL.** En todos los procesos de urbanización se deberán diseñar y ceder al Municipio las áreas necesarias para las áreas para los sistemas viales y de servicios públicos domiciliarios, así:

**La Malla vial Arterial.** Se desarrollará acorde con el Plan Vial y se ajustará a lo preceptuado por la legislación pertinente vigente, puede ser objeto de reparto de cargas y beneficios en los términos del presente decreto.

**La Malla Vial Local.** Las áreas de cesión de malla vial intermedia y local de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico, se deberá construir y entregar gratuitamente al municipio dentro del proceso de urbanización.

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:

- Garantizar la continuidad y conexión con el sistema vial urbano de los desarrollos aledaños.
- Permitir acceso directo a las zonas verdes y comunales desde el sistema vial local, el cual podrá rematar en zonas de estacionamiento público.
- El sistema vial local debe prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal, de ciclovías y alamedas con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.

**PARAGRAFO.** No podrá utilizarse el espacio público para estacionamiento de vehículos así sea de carácter temporal. Se deberá prever el área suficiente dentro de los predios privados, para desarrollar este tipo de uso.

**ARTICULO 11. ACCESOS VEHICULARES.** El acceso vehicular de los predios deberá cumplir con las siguientes condiciones y precisiones:

- En ningún caso se permitirán accesos vehiculares a menos de quince (15) metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.
- Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:

1. Por vía local existente o proyectada.
2. En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arterial; esta vía tendrá un ancho mínimo de cinco metros (5 mts) y un andén de tres metros (3 mts) en un solo costado de la misma y con ángulo de ingreso y salida de 45 grados respecto a la línea de sardinel.



## Alcaldía de Soacha

3. De no ser posibles las dos opciones anteriores, o cuando el lote, antes surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía arterial y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arterial.
- Para predios esquineros colindantes con vías del plan vial arterial por ambos costados, que no cuenten con vías locales y no se les pueda generar una vía local, el acceso y la salida vehicular deberán darse por la vía arterial de menor especificación.

**PARÁGRAFO 1:** El Municipio de Soacha podrá estudiar situaciones específicas no previstas o de difícil solución, y con base en soportes técnicos aprobar soluciones alternativas.

### Capítulo 3.

#### ORGANIZACIÓN ESPACIAL

**ARTÍCULO 12. PROHIBICIÓN DE SUBDIVISIÓN PREVIA AL PROCESO DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO.** Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización, salvo cuando:

1. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme;
2. Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública;
3. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.

**ARTÍCULO 13. SUBDIVISIÓN PREVIA AL PROCESO DE URBANIZACIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN Y SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL.** De conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo 6 del Decreto 1469 de 2010 y en el artículo 29 del Decreto 2181 de 2006 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, mientras no se adopte el respectivo plan parcial, y salvo lo previsto en el parágrafo del presente artículo, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar.

**Parágrafo.** Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal competente para expedir licencias, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Esta disposición también se aplicará para la subdivisión de predios en suelo de expansión urbana que no cuenten con el respectivo plan parcial.

**ARTÍCULO 14. SUBDIVISIÓN PREDIAL.** Los proyectos urbanísticos de urbanización para desarrollos comerciales, de servicios e industria, se podrán subdividir en manzanas y supermanzanas, y éstas a su vez en predios o lotes amanzanados.

Las supermanzanas deberán estar delimitadas por elementos de los subsistemas vial, regional, arterial o local, exceptuando las denominadas V-7 -vías peatonales- y tener una dimensión máxima de 20 Ha útiles.





## Alcaldía de Soacha

Las manzanas deberán estar delimitadas por elementos de la estructura ecológica o del sistema vial y tener una dimensión máxima de 1 Ha útil.

**PARAGRAFO 1:** Estas normas sin perjuicio de las normas especiales de localización de los usos industriales, comerciales y de servicios, establecidas en el presente Decreto.

**ARTICULO 15. 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.

Para usos comerciales, de servicios e industriales, la conformación de supermanzanas podrán superar las 3 hectáreas y hasta máximo de 6 hectáreas.

La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.

### Capítulo 4

#### NORMA URBANÍSTICA Y VOLUMÉTRICA

**ARTICULO 16. ANTEJARDINES. CONCEPTO:** Corresponde al retroceso anterior de cada predio, complementa el espacio público con una zona ajardinada y sirve para aislar los primeros pisos del tránsito urbano.

#### ARTICULO 17. MANEJO DE ANTEJARDINES:

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
2. Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
3. Los antejardines deben mantener el mismo nivel del andén en su totalidad.
4. No se exige antejardín sobre franjas de aislamiento contra vía pública ni contra zonas de cesión pública.
5. 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.
6. Cerramiento de antejardines: Se permite el cierre del antejardín con un muro de una altura máxima de 0,8 m. Es viable levantar una reja hasta una altura de 1,5 m sobre el andén, siempre y cuando permita una visual del 80%
7. Limitaciones de usos: El antejardín no puede ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, rampa, escalera, parqueadero, muro, valla ni reja no permitida.

**ARTICULO 18. DIMENSIÓN DEL ANTEJARDÍN:** El antejardín se definirá en función de la altura, de igual forma para comercio, servicios e industria así:

- De 1 a 3 pisos: 8 Mts
- De 4 a 6 pisos: 10 Mts
- Más de 7: 12 Mts



## Alcaldía de Soacha

**ARTICULO 19. CONCEPTO AISLAMIENTOS PREDIALES.** Corresponde a los retrocesos lateral y posterior de las edificaciones con los predios colaterales. La dimensión transversal o ancho se corresponde con las alturas permitidas.

**ARTICULO 20. CONCEPTO AISLAMIENTO ENTRE EDIFICACIONES.:** Corresponde a los espacios de separación entre edificaciones o volúmenes edificatorios al interior de un mismo predio. La dimensión transversal o ancho se corresponde con las alturas permitidas.

**ARTICULO 21. DIMENSIONES:** Los aislamientos se definirán de igual forma para comercio, servicios e industria así:

- Entre Edificaciones: Libre
- Entre predios vecinos: 5 Mts.

### **ARTICULO 22. MANEJO DE AISLAMIENTOS:**

1. Los aislamientos contra predios vecinos y entre edificaciones, se aplicarán a partir del nivel del terreno.

2. Cuando se planteen plataformas, el aislamiento entre edificaciones se aplicará a partir de los volúmenes que emerjan de la plataforma.

### **ARTICULO 23. EDIFICABILIDAD.**

Índice de Construcción: Uno (1.0) calculado sobre el ANU.

El índice de ocupación: Resultante de la correcta aplicación de las normas urbanísticas y arquitectónicas.

**PARÁGRAFO:** En los proyectos urbanísticos que declaren hallazgos arqueológicos ante el ICANH y los incorporen al sistema de patrimonio, el índice de construcción se podrá incrementar a uno punto uno (1.1) calculado sobre el ANU.

**ARTICULO 24. CONCEPTO ALTURA.** La altura es libre y se contabilizará como piso según el uso las siguientes dimensiones:

- Comercio: Piso = 6 mts máximo
- Industrial: Piso = 10 mts máximo
- Servicios: Piso = 4 mts máximo

**ARTICULO 25. CONCEPTO ALEROS, BALCONES, SALIENTES, RESALTES Y VOLADIZOS.** Corresponde a los elementos arquitectónicos que sobresalen total o parcialmente de los paramentos de la edificación. Se permiten únicamente sobre los antejardines en aquellas localizaciones que los exigen, con una dimensión transversal o ancho máximo de 1,20 m. Sobre el espacio público no se permite ningún tipo de alero, balcón, saliente, resalte o voladizo.

Las medidas permitidas para el voladizo a partir del segundo piso inclusive, serán las siguientes:

- Sobre vías con perfil V- 1: 1.2 m
- Sobre vías con perfil V- 2: 1,0 m
- Sobre vías con perfil V- 3: 0.8 m
- Sobre vías con perfil V- 4: 0.6 m



## Alcaldía de Soacha

- Sobre vías con perfil V- Pe: 0.6 m

**ARTICULO 26. RAMPAS Y ESCALERAS.** Se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- 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.

**ARTICULO 27. ESTACIONAMIENTOS.** Las condiciones generales son:

a. La dimensión mínima por estacionamiento es de 4,50 m x 2,20 m. La dimensión mínima por estacionamientos para minusválidos es de 4,50 m x 3,50 m.

b. El ancho mínimo de los corredores de circulación y maniobra debe ser de 6.00 m. Cuando existen columnas localizadas al interior del corredor de circulación, el ancho mínimo libre, entre cualquier elemento, debe ser de 4,00 m.

c. Las rampas de acceso se deben desarrollar totalmente al interior del predio y tener una pendiente máxima del 17%, medida a partir del paramento del predio y de la altura del sardinel y un ancho de 3,00 m para garajes individuales, 4.00 m para estacionamientos con ocupación menor a 40 plazas y de 6,00 m para estacionamientos con 41 o más plazas.

El estándar de provisión de estacionamientos es el siguiente:

USO	TIPO DE VEHÍCULO	MEDIDAS	PORCENTAJES	OBSERVACIONES
COMERCIO, OFICINAS	Liviano	4,50 x 2,20 m	100%	
INSTITUCIONAL: Colegios, instituciones educativas, transporte colectivo de empleados	Liviano Pesado	4,50 x 2,20 m 10,00 x 3,00 m *	60 % 40 %	
INDUSTRIA: clase 3	Liviano Pesado	4,50 x 2,20 m 10,00 x 3,00 m *	40 % 60 %	Para industrias clase 1 y 2, el porcentaje podrá variar de acuerdo al tipo de vehículo, áreas de producción y demanda de materiales.

**ARTICULO 28. ESTACIONAMIENTOS.**

Las cuotas de estacionamiento son las establecidas a continuación:

USO	CLASIFICACIÓN	PRIVADO	PUBLICO
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



## Alcaldía de Soacha

INSTITUCIONAL	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.

### ARTICULO 29. ZONA DE DESCARGUE:

a. La dimensión mínima por estacionamiento es de 12,00 m x 3,50 m, con una altura mínima de 4.20 m.

b. Las rampas de acceso se deben desarrollar totalmente al interior del predio, con una pendiente máxima del 12%, medida a partir del paramento del predio y de la altura del sardinel y un ancho de 3,50 m para zonas de descargue individual, 6.00 m para zonas de descargue colectivas menores a 10 plazas y de 10,00 m para zonas de descargue colectivas con 11 o más plazas.

c. El ancho mínimo de los corredores de circulación y maniobra debe ser de 10 00 m, con una altura mínima de 4.20 m.

d. Los estacionamientos del SITM Transmilenio o similar, deben acogerse al estándar mínimo propuesto por el operador.

e. El estándar de provisión de zonas de descargue es el siguiente:

Estándar de provisión y distribución de zonas de descargue	
Uso	Estándar de provisión
Comercio, Industria y Dotacionales	1/1.000m <sup>2</sup> de ACU

### ARTÍCULO 30.SOTANOS Y SEMISOTANOS.

1. Se permiten sótanos en la totalidad del área del tratamiento de desarrollo
2. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno.
3. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
4. Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo.
5. Debe contar con adecuados sistemas de iluminación y ventilación.



## Alcaldía de Soacha

6. Deben contar con una adecuada provisión de servicios sanitarios.
7. El sótano no se puede localizarse debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea predial.
8. Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3.00 metros respecto de la línea de lindero del predio útil.
9. El semisótano no se puede localizarse debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea predial

**PARAGRAFO.** Para la construcción de equipamientos públicos, el Municipio podrá desarrollar proyectos con participación privada mediante fiducia mercantil que involucren usos no institucionales siempre y cuando se requieran para garantizar la viabilidad financiera del proyecto.

**ARTÍCULO 31. CERRAMIENTOS.** Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

a. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, institucional o industrial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1.80 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual. Se permite un zócalo de hasta 0.60 metros los cuales están incluidos en la altura total.

b. En predios con uso comercial no se permite el cerramiento de antejardines.

c. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán tener una altura superior a 2.20 metros, contabilizados a partir del nivel de terreno.

d. Las zonas de reserva vial deben estar claramente demarcadas, su cerramiento solo se puede dar en alambre.

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

Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 metros, y se permitirán en los siguientes casos: Para cerrar predios sin urbanizar y para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial y de servicios públicos, solamente por el propietario.

No se permite el cerramiento de las zonas de cesión, controles ambientales y vías públicas ubicadas una vez hayan sido construidos, entregados y escriturados al Municipio.

**ARTICULO 32. CERRAMIENTOS EN CESIONES TIPO A.** En desarrollo del artículo 312 del POT, los cerramiento de las cesiones tipo A, deben cumplir con las siguientes reglas:

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.

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.



## Alcaldía de Soacha

c. Las cesiones tipo A, determinadas como complementación del sistema vial, no pueden tener cerramiento alguno.

### Capítulo 5

**ARTÍCULO 33. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.** Corresponde a los espacios de uso comunal que se deben construir al interior de los predios en todos los tratamientos y en los desarrollos constructivos de agrupaciones y conjuntos sectoriales. Excepto las zonas dedicadas al estacionamiento, los usos comunales.

**ARTICULO 34. 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.

**ARTICULO 35. LOCALIZACIÓN.** El equipamiento comunal en cesiones tipo B deberá localizarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad, con acceso directo a ellas.

**ARTICULO 36. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.** Todo proyecto 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 el 40 % deberá plantearse con destino a zonas verdes recreativas, y el 15 % para servicios comunales.

USO	PROPORCIÓN	DISTRIBUCIÓN		
		ZONAS VERDES Y RECREATIVAS INTERNAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
Vivienda	20 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 40%	Min. 15%	Max. 25%
Vivienda de interés social	10 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 40%	Min. 10%	Max. 25%
Comercio	9 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 30%	Min. 10%	Max. 25%
Institucional	9 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 30%	Min. 20%	Max. 25%
Industrial	8 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 40%	Min. 20%	Max. 25%



# Alcaldía de Soacha

## Capítulo 6

### USOS PERMITIDOS

**ARTICULO 37.** Para efectos del presente Decreto y en desarrollo de lo establecido en el artículo 251 del POT, los correspondientes usos del suelo son:

- Comercio
- Servicios
- Industria
- Dotacionales

#### 1) USOS COMERCIALES y DE SERVICIOS:

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:

##### 1.1.1.1 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 m<sup>2</sup>.

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, salsamentaria, rancho, licores (sin consumo), tiendas y similares.
2. Venta de artículos de consumo doméstico: droguerías, papelerías y similares.
3. Elaboración casera de alimentos: almojabanas, 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,

**NOTA 1:** 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.

##### 1.1.1.2 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:



## Alcaldía de Soacha

- A) Almacenes en general al detal: ropa, telas, cortinas, artículos para hogar, muebles, marquerías, 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.

**NOTA 2:** 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.

**NOTA 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.

### 1.1.1.3 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.

**NOTA 4:** 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 INDUSTRIALES





## Alcaldía de Soacha

### 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

**NOTA 5:** 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 y de acuerdo con las reglas establecidas en el decreto.

**NOTA 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.

### 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.

**NOTA 7:** Este tipo de uso se podrá localizar dentro del casco urbano, en sitio diseñado para su uso en particular.

**NOTA 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.

### 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:

- A) Fábrica de baldosines, prefabricados de concreto y otras que utilicen el cemento como materia prima.
- B) Fábrica de cemento.
- C) Fábrica de ladrillo, tejas y materiales de cerámica.
- D) Fábrica de alimentos concentrados para animales.



## Alcaldía de Soacha

- E) Silos e infraestructuras de secamiento
- F) Tostadoras
- G) Terminal de pasajeros y/o de carga
- H) Puerto Seco y/o Zona Franca, parques industriales, zonas logísticas
- I) Centros de Abastecimiento, comercialización y mercadeo mayorista; plazas de ferias
- J) Sistemas de tratamiento de aguas residuales, sus actividades afines o relacionadas y la transformación de los subproductos originados en el tratamiento.
- K) En general industrias con alta producción de ruidos, olores, aguas residuales, residuos sólidos y todo tipo de gases tóxicos.
- L) Otras que a juicio de la Oficina de Planeación merezcan este tratamiento.

**NOTA 9:** 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 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.

**NOTA 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.

### 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.

**NOTA 11:** 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



# Alcaldía de Soacha

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.

**NOTA 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

**NOTA 13:** 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.

## Capítulo 7

### REGLAS GENERALES DE LOCALIZACIÓN Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DE LOS USOS PERMITIDOS – INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS

#### ARTICULO 38. REGLAS GENERALES DE LOCALIZACIÓN Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DE LOS USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Tipo edificatorio	Definición	Consideraciones normativas.
<b>Uso comercial</b>		(*) Esta tipología edificatoria se puede implantar en el suelo urbano o de expansión bajo las mismas consideraciones.
Locales y bodegas	Son construcciones amanzanadas desarrolladas específicamente para la comercialización de productos, con accesos y estacionamientos exclusivos para su uso.	Se pueden localizar en las áreas con tejido central y medio. Su implantación debe atender normas de volumetría que armonicen con el conjunto morfológico.
Galera comercial	Son construcciones aisladas o exentas desarrolladas específicamente para la comercialización de productos, con acceso en el paramento de la manzana.	Los locales destinados a la comercialización de productos y a la provisión de comida preparada, como restaurantes, cafeterías o fuentes de soda, se pueden localizar en las áreas con tejido central o medio.
Centro comercial	Conjuntos de locales comerciales y/u oficinas, dispuestas a lo largo de un corredor con acceso desde las calles adyacentes.	Se pueden localizar en las áreas con tejido central o en áreas restringidas con tejidos medios
	Conjuntos aislados de locales comerciales y/u oficinas, dispuestos en plazoletas internas, galerías o sistemas de corredores.	Hasta 2.000 m <sup>2</sup> se pueden localizar en las áreas con tejido central o en áreas restringidas de las zonas con tejido medios. Con áreas mayores a 2.000 m <sup>2</sup> se pueden localizar en áreas restringidas de zonas con tejido central o en manzanas aisladas con frente a los elementos de los subsistemas regional o arterial o en áreas restringidas de las zonas con tejido central.



# Alcaldía de Soacha

<b>Grandes superficies</b>	Edificaciones complejas de más de 2.000 m <sup>2</sup> dedicadas a la comercialización de productos como hipermercados, almacenes por departamentos, etc.	Con áreas construidas entre 2.000 m <sup>2</sup> y 6.000 m <sup>2</sup> se pueden localizar en manzanas aisladas adyacentes a los elementos de los subsistemas regional o arterial o en áreas restringidas de las zonas con tejido central.  Con áreas construidas mayores a 5.000 m <sup>2</sup> se pueden localizar en manzanas aisladas adyacentes a los elementos de los subsistemas regional o arterial.
<b>Plazas de abastecimiento y mercado</b>	Edificaciones de tamaño mediano con puestos o pequeños locales dispuestos a lo largo de corredores y plazóletas internas.	Se pueden localizar en áreas restringidas de las zonas con tejidos centrales y medios.
<b>Uso de servicios</b>		
<b>Edificios amanzanados de oficinas con o sin zócalo comercial</b>	Edificios dedicados a la prestación de servicios en oficina con accesos comunes.	Se pueden localizar en las áreas con tejido central o en áreas restringidas de las zonas con tejido medio.
<b>Complejos y parques empresariales</b>	Agrupación de edificaciones dedicadas a la prestación de servicios en oficinas. Pueden estar complementadas con otros servicios como auditorios, restaurantes y salas de exhibición.	Se pueden localizar en manzanas aisladas adyacentes a los elementos de los subsistemas viales regional y arterial.
<b>Hoteles y hospedajes</b>	Edificaciones dedicadas al alojamiento colectivo por días de turistas o pasajeros con servicios complementarios.	Se pueden localizar en las áreas con tejido central o en áreas restringidas de las zonas con tejido medio.
<b>Locales para el consumo de alimentos</b>	Edificaciones aisladas construidas específicamente para el consumo de alimentos, con o sin servicios adicionales de esparcimiento.	Se pueden localizar en predios adyacentes a los elementos de los subsistemas viales regional y arterial.
	Edificaciones amanzanadas construidas específicamente para el consumo de alimentos, con o sin servicios adicionales de esparcimiento.	Se pueden localizar en las áreas con tejido central o en áreas restringidas de las zonas con tejido medio.
<b>Usos comerciales y de servicios de alto impacto social o ambiental</b>		
<b>Estaciones de servicio</b>	Edificaciones o agrupación de edificaciones con plataformas dedicadas a la provisión de combustible y otras actividades similares de servicios al vehículo. Pueden disponer de áreas anexas para el consumo o comercialización de productos.	Se pueden localizar en predios adyacentes a los elementos de los subsistemas viales regional y arterial.
<b>Servicios de mantenimiento y servitecas</b>	Edificaciones de mantenimiento cotidiano al vehículo, excepto talleres de reparación o ensamblaje industrial.	Se pueden localizar en predios adyacentes a los elementos de los subsistemas viales regional y arterial.
<b>Establecimientos de diversión con horario nocturno (8 PM a 6 AM)</b>	Locales comerciales amanzanados o aislados dedicados a la diversión para adulto como bares, casinos, ventas de bebidas alcohólicas, comercialización del sexo, etc.	Se pueden localizar en las áreas con tejido central o en predios adyacentes a los elementos de los subsistemas viales regional y arterial.
<b>Establecimientos de diversión con altos impactos ambientales.</b>	Grandes locales, lotes o agrupaciones dedicadas al esparcimiento y diversión en grupo con altos niveles de ruido. (Campo de tejo, galleras, circos, teatros ambulantes, etc.)	Se pueden localizar en las áreas con tejido central o en predios adyacentes a los elementos de los subsistemas viales regional y arterial.
<b>Alojamiento por horas y casas de ferrocarril.</b>	Edificaciones dedicadas al alquiler por horas de habitaciones o estada, con o sin servicios hoteleros o personales anexas.	Se pueden localizar en áreas restringidas en predios adyacentes al corredor de la Autopista Sur.

## ARTICULO 39. REGLAS GENERALES DE LOCALIZACIÓN Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DE LOS INDUSTRIALES:

Tipo edificatorio	Definición	Consideraciones normativas
<b>Local industrial anexo</b>	Son locales anexas a la vivienda para el desarrollo de trabajos industriales o artesanales de escala familiar.	Se pueden ubicar, como usos complementarios, en los tejidos centrales, medios y especializados, sin que superen el 30% del área del primer piso. De igual forma sobre el subsistema vial regional y arterial.
<b>Bodegas y Talleres industriales</b>	Son construcciones amanzanadas desarrolladas específicamente la industria y la manufactura. Son construcciones aisladas o exentas desarrolladas específicamente para la industria y la manufactura con acceso en el paramento de la manzana. Pueden contar con un patio anexo de almacenamiento o trabajo externo.	Se pueden ubicar en: Unidades morfológicas con tejido medio, conforme condiciones ambientales especiales indicadas en las fichas normativas. b.- En forma restringida, en tejidos residenciales, conforme condiciones ambientales especiales indicadas en las fichas normativas. c.- En los tejidos especializados en industria. De igual forma sobre el subsistema vial regional y arterial.
<b>Planta industrial</b>	Son grandes implantaciones industriales conformadas por uno o varias edificaciones en predios entre 1 Ha y 5 Ha.	a.- Se deben ubicar en: Tejidos especializados industriales en predios amanzanados o en unidades morfológicas independientes de acuerdo a normas específicas de los planes parciales y con permiso de las autoridades ambientales. b.- En suelo de expansión o en suelo urbano: en





# Alcaldía de Soacha

Tipo edificatorio	Definición	Consideraciones normativas
<b>Complejo industrial</b>	Son conjuntos industriales conformados por varias edificaciones o instalaciones industriales en predios mayores a 5 Ha	los predios adyacentes a la autopista sur o doble calzada Bogotá - Girardot. Se deben ubicar: a.- En tejidos especializados industriales en predios amanzanados o en unidades morfológicas independientes de acuerdo a normas específicas de los planes parciales. b.- En parcelas de suelo rural suburbano de mínimo 5 Ha con un índice máximo de ocupación de 1, localizadas en predios adyacentes a los elementos del subsistema vial regional. c.- En suelo de expansión o en suelo urbano en los predios adyacentes a la autopista sur o doble calzada Bogotá - Girardot.
<b>Parque industrial</b>	Son conjuntos industriales conformados por varias unidades productivas, servicios comunes e instalaciones de infraestructura comunes.	Se deben ubicar en: a.- tejidos especializados industriales en predios amanzanados o en unidades morfológicas independientes de acuerdo a normas específicas de los planes parciales. b.- En parcelas de suelo rural suburbano de mínimo 5 Ha con un índice máximo de ocupación de 0.5 en cada predio del conjunto, localizadas en predios adyacentes a los elementos del subsistema vial regional. En este caso la localización se considerará suelo suburbano. c.- En suelo de expansión o en suelo urbano en los predios adyacentes a la autopista sur o doble calzada Bogotá - Girardot.
<b>Zona franca</b>	Son conjuntos industriales conformados por varias unidades productivas, servicios comunes e instalaciones de infraestructura comunes, concebidos para el trabajo industrial con condiciones aduaneras e impositivas especiales.	Se debe ubicar en una parcela de suelo rural suburbano, mayor a 100 Ha, localizada en forma adyacente a la avenida Longitudinal de Occidente (ALO) o de suelo de expansión o suelo urbano adyacente a la autopista sur o doble calzada Bogotá - Girardot, mayor a 100 Ha.
<b>Puerto Seco</b>	Zona de descargue, almacenamiento o distribución de cargas provenientes del exterior o de otras regiones del país.	Se debe ubicar en una parcela de suelo rural suburbano mayor a 100 Ha, localizada en forma adyacente a la avenida Longitudinal de Occidente (ALO). En este caso la localización se considerará suelo suburbano. En suelo de expansión o en suelo urbano en los predios adyacentes a la autopista sur o doble calzada Bogotá - Girardot.

## Capítulo 8

### REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

#### ARTÍCULO 40. SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

En concordancia con los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, los propietarios de los terrenos sujetos al tratamiento de desarrollo, podrán participar en las cargas de los sistemas públicos generales que no estén incluidos en los programas de inversión, o en otros instrumentos de planeamiento, de acuerdo con las modalidades previstas en la normativa vigente. La participación en estas cargas se hará de acuerdo con los siguientes parámetros:

- En proyectos urbanísticos no sujetos a la formulación y adopción de plan parcial, mediante los mecanismos establecidos en el presente Decreto.

**Parágrafo:** En todo caso, debe garantizarse la financiación de la extensión de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial y dotación de espacio público en todo aquello que les corresponda

#### ARTÍCULO 41. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN PROYECTOS NO SUJETOS A LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE PLAN PARCIAL.



## Alcaldía de Soacha

Para aumentar la edificabilidad\* por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

- a. La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
- b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
- c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
- d. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.

La edificabilidad adicional de que trata el presente artículo, expresada en metros cuadrados, se concreta en la licencia de urbanismo y/o de construcción, y representa una equivalencia de 1 a 2, en donde por cada metros cuadrado de suelo de que trata el presente artículo, se obtienen 2 de edificabilidad adicional.

**PARAGRAFO 1.** Las áreas de cesión adicional se entregarán libres de construcciones, salvo cuando las construcciones preexistentes se requieran para su administración, vigilancia o control o cuando tengan valor patrimonial.

### ARTÍCULO 42. PARTICIPACION EN PLUSVALÍAS.

Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo pueden ser objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo No. 18 de 2001, modificado por el Acuerdo 29 de 2007 y las normas que lo reglamenten.

## Capítulo 9

### DISPOSICIONES FINALES

### ARTÍCULO 43. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Sin perjuicio de lo establecido para urbanizaciones de desarrollo progresivo, son obligaciones del urbanizador, entre otras, las siguientes:

- a. Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el presente decreto. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la ley 388 de 1997.
- b. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Municipio.
- c. Adecuar y empedrar las zonas de cesión pública para equipamientos y las zonas de control ambiental.
- d. Construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, con sujeción al plano urbanístico aprobado, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la entidad competente.



## Alcaldía de Soacha

- e. Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- f. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- g. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- h. Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados.
- i. Formular los estudios y efectuar las obras de recuperación morfológica y/o mitigación de riesgos cuando éstos se requieran.
- j. Cuando sea el caso, incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación y recuperación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.

**Parágrafo:** Estas obligaciones quedarán inmersas en la correspondiente licencia de urbanismo, aun cuando en el texto de las mismas no fueran incluidas.

**ARTÍCULO 44. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE URBANISMO.** Las licencias de urbanismo serán expedidas en cumplimiento de los requisitos contenidos en el decreto 1469 de 2010 y deberán incluir los compromisos resultantes del reparto de cargas, según conste en los documentos que deberá suscribir el solicitante con las empresas de servicios públicos domiciliarios. En estos documentos se deberá señalar en forma clara, expresa y exigible la forma de cumplimiento de las obligaciones de construcción de las obras derivadas del reparto de cargas de manera tal que presten mérito ejecutivo, según lo definido en el proyecto urbanístico. Sin perjuicio de lo anterior, los urbanizadores deberán obtener los permisos ambientales a que haya lugar que deban ser aprobados por las autoridades competentes, para el desarrollo de los usos urbanos permitidos.

**ARTÍCULO 45. VIGENCIA Y DEROGATORIA.** El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Dado en Soacha Cundinamarca a los 19 DIC 2011 19 DIC 2011

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

**JOSE ERNESTO MARTINEZ TARQUINO**  
ALCALDE MUNICIPAL DE SOACHA

Proyecto: Edgar Orlando Ramírez E.   
Director de Espacio Físico y Urbanismo

Vo. Bo. Arq Ana Delia Abril Fernández   
Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial

Revisión Jurídica: Dr. Willy Castañeda   
Asesor Jurídico