

## **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)**

### **ACUERDO N°. 17 DEL 2000 SANCION EJECUTIVA ( ) "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca)"**

#### **TABLA DE CONTENIDO**

TITULO I. COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA.....	9
Capítulo 1. MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO.....	9
Artículo 1. El concepto de ordenamiento del territorio y el Plan de Ordenamiento Territorial .....	9
Artículo 2. El marco legal .....	9
Artículo 3. Principios y Políticas .....	10
3.1. Principios: .....	10
3.2. Políticas: .....	10
Artículo 4 . OBJETIVOS DEL POT .....	11
4.1. GENERAL:.....	11
4.2. ESPECÍFICOS: .....	11
4.3: REGIONAL. ....	12
Artículo 5. Estrategias para el ordenamiento territorial.....	12
5.1 De equilibrio bioregional y uso sostenible y sustentable del medio natural:.....	12
5.2 De defensa del patrimonio colectivo: .....	12
5.3 De fortalecimiento económico: .....	12
5.4 De fortalecimiento social, cultural, y de recreación y deporte:.....	12
5.5. De fortalecimiento de la ruralidad:.....	13
5.6 De reconocimiento y fortalecimiento de lo público: .....	13
5.7 De movilización y comunicación:.....	13
5.8 De fortalecimiento de los servicios de salud: .....	13
5.9 De fortalecimiento de la educación: .....	13
5.10 De construcción y mejoramiento vivienda para una vida digna: .....	13
5.11 De desarrollo turístico:.....	13
5.12 Estrategias para la integración regional .....	13
Capítulo 2. DE LA CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO .....	14
Artículo 6. Clases de uso del suelo .....	14
6.1.-El suelo urbano: .....	14
6.2.-El suelo rural:.....	14
6.3.-El suelo suburbano:.....	14
6.4.-El suelo de expansión urbana: .....	14
6.5.-El suelo de protección: .....	14
Artículo 7. Definición de los perímetros de las clases de uso .....	14
Capítulo 3. USOS GENERALES DEL SUELO .....	15
Subcapítulo 1. USOS URBANOS .....	15
Artículo 8. Definiciones .....	15
8.1. Usos relativos al espacio público .....	15
8.2 Usos según la actividad permitida .....	15
Artículo 9. Áreas del sistema vial .....	16
9.1.- Tipos de vías: .....	16
9.2.- Anchos límites de las vías arterias:.....	16
9.3.- Anchos límites de las vías locales: .....	16
9.4.- Secciones de las vías:.....	16
9.5.- Otras vías: .....	17
9.6 Cesiones:.....	17
Artículo 10. Áreas recreativas de uso público.....	18

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

Artículo 11. Áreas de servicios públicos .....	18
Artículo 12. Áreas para la Protección Histórico-Cultural y de Protección del Paisaje ..	19
Artículo 13. Áreas recreativas privadas .....	19
Artículo 14. Áreas para la conservación de bienes privados de interés público.....	19
Artículo 15. Área de uso residencial .....	19
15.1 Áreas residenciales de vivienda unifamiliar: .....	19
15.2 Áreas residenciales de vivienda bifamiliar: .....	20
15.3 Áreas residenciales de vivienda multifamiliar:.....	20
15.4 Áreas residenciales de conjuntos o agrupaciones:.....	20
Artículo 16. Área de uso comercial .....	20
16.1 Comercio de cobertura local, clase I:.....	20
16.2 Comercio de cobertura municipal o zonal, clase II:.....	21
16.3 Comercio de cobertura regional, clase III:.....	21
Artículo 17. Área de uso industrial .....	21
17.1 Industria artesanal, clase I:.....	21
17.2 Industria liviana a mediana de bajo impacto ambiental, clase II:.....	22
17.3 Industria mediana a pesada de alto impacto ambiental, clase III: .....	22
Artículo 18. Área de uso institucional.....	23
18.1 Usos institucionales locales, clase I:.....	23
18.2 Usos institucionales de cobertura municipal, clase II:.....	23
18.3 Servicios institucionales de cobertura regional, clase III:.....	23
Artículo 19. Área de uso múltiple .....	24
Subcapítulo 2. USOS RURALES .....	24
Artículo 20. Definiciones .....	24
Artículo 21. Zona Agropecuaria .....	24
21.1 Uso agrícola Intensivo bajo invernaderos .....	24
21.2 Uso de explotaciones pecuarias intensivas en galpones.....	24
21.3 Uso Agropecuario Intensivo .....	24
21.4 Uso Agropecuario Tradicional .....	24
Artículo 22. Zona Forestal de Amortiguación.....	25
Artículo 23. Zona Recreacional y Turística .....	25
Artículo 24. Zona Comercial Rural.....	25
Artículo 25. Zona Jardín de Uso Múltiple .....	25
Artículo 26. Zona Jardín de Uso Múltiple Especial .....	26
Artículo 27. Zona Industrial Rural.....	26
Artículo 28. Zona Institucional Rural .....	26
Artículo 29. Zona Rural de Servicios Públicos.....	26
Subcapítulo 3. USOS SUBURBANOS .....	27
Artículo 30. Zona de Granjas - Zona Rural Suburbana.....	27
Artículo 31. Centros Poblados Rurales.....	27
Artículo 32. Zonas de Corredor Vial Suburbano .....	27
Artículo 33. Zonas Rural de Vivienda Campestre y Campestre Especial.....	27
Subcapítulo 4. USOS DE PROTECCIÓN.....	27
Artículo 34. Zona de Bosque Protector .....	28
Artículo 35. Zona de Reserva Forestal Protectora.....	28
Artículo 36. Zonas para la Protección del Sistema Hídrico.....	28
Artículo 37. Zonas de Riesgo.....	28
Artículo 38. Zona de Resguardo .....	28
TITULO 2. COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA.....	28
Capítulo 1. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO URBANO MUNICIPAL 29	
Artículo 39. Componentes de los sistemas estructurantes del territorio urbano. ....	29
Subcapítulo 1. EL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS .....	29
Artículo 40. El Sistema de Centros Poblados Urbanos y Rurales .....	29
40.1 Centros urbanos locales:.....	29
40.2 Centros poblados rurales: .....	29
Artículo 41. Ordenamiento Urbano de la Cabecera.....	29
41.1 Distribucion:.....	29
TOTAL Perímetro urbano: 608.28hectáreas.....	29
41.2 Áreas Por Usos Del Suelo:.....	30
Artículo 42. Ordenamiento Urbano de los Centros Poblados.....	30
Artículo 43. Programas de Desarrollo del Sistema de Centros Poblados .....	30

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

43.1 Centros Urbanos .....	30
43.2 Centros Poblados Rurales.....	31
Subcapítulo 2. EL SISTEMA DE ÁREAS DE PROTECCIÓN CON INFLUENCIA URBANA	31
Artículo 44. Las Áreas de Protección Urbanas y las Zonas de Riesgo .....	31
Artículo 45. Plan de Protección y Recuperación del Sistema Hídrico Urbano .....	31
Artículo 46. Zonas de Protección en Centros Poblados Rurales.....	32
Subcapítulo 3. EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.....	32
Artículo 47. Definición y Elementos del Sistema Vial .....	32
Artículo 48. El Sistema de Transporte .....	32
Artículo 49. Plan Vial y de Transporte Público.....	33
Artículo 50. Afectaciones por Reserva Vial y de Transporte .....	34
Subcapítulo 4. EL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS Y CULTURALES DE USO PÚBLICO	34
Artículo 51. Sistema de Áreas Recreativas y culturales de Uso Público.....	34
Artículo 52. Plan de Áreas Recreativas de Uso Público .....	35
Artículo 53. Afectaciones por Reserva para Espacio Público Efectivo.....	35
Subcapítulo 5. EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES .....	35
Artículo 54. Componentes del Sistema de Servicios Públicos Municipales .....	35
Artículo 55. Plan de Servicios Públicos Municipales .....	36
Artículo 56. Afectaciones por Reserva para Servicios Públicos .....	36
Subcapítulo 6. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS .....	37
Artículo 57. Definición y Componentes del Sistema .....	37
Artículo 58. Plan de Equipamiento Urbano.....	37
Subcapítulo 7. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....	37
Artículo 59. Programas de Vivienda de Interés Social.....	37
Capítulo 2. TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO URBANO .....	38
Subcapítulo 1. ASPECTOS GENERALES .....	38
Artículo 60. Cesiones .....	38
60.1 Cesión Tipo A: .....	38
60.2 Cesión Tipo B: .....	38
Artículo 61. Asignación de tratamientos.....	38
Artículo 62. Publicidad e Información de los Decretos de Asignación de Tratamientos.....	38
Artículo 63. Categorías de Tratamientos .....	39
Subcapítulo 2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO .....	39
Artículo 64. Definiciones .....	39
Artículo 65. Desarrollo por Urbanización .....	39
Artículo 66. Modalidades de Urbanización.....	39
66.1 Desarrollo normal .....	40
66.2 Desarrollo progresivo .....	40
Artículo 67. Conformación de la Red Vial Arterial en Desarrollos por Urbanización... ..	40
Artículo 68. Conformación de la Red Vial Local en Desarrollos por Urbanización.....	40
Artículo 69. Conformación del Sistema de Áreas Recreativas de Uso Público en Desarrollos por Urbanización .....	40
69.1 Áreas recreativas de uso público .....	41
69.2 Áreas de equipamiento comunal.....	41
69.3 Zonas de Complementación del Sistema Vial.....	41
69.4 Cesión Tipo A en usos diferentes a vivienda .....	42
69.5 Localización de las Áreas de Cesión Tipo A.....	42
Artículo 70. Especificaciones Técnicas para Infraestructuras y Servicios Públicos en Desarrollos por Urbanización.....	42
Artículo 71. Segregación del Espacio Privado en Urbanizaciones.....	43
71.1 Aspectos generales .....	43
71.2 Reglas para la subdivisión urbana .....	43
Artículo 72. Desarrollo por Construcción .....	44
Artículo 73. Normas sobre Volumetría en Desarrollos por Construcción .....	44
73.1 Altura .....	44
73.2 Aislamientos .....	45
73.3 Cubiertas .....	45
73.4 Otras Normas Volumétricas .....	45
Artículo 74. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción .....	45
74.1 Definiciones .....	45

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

74.2 Proporción y distribución del equipamiento comunal privado .....	46
Cuadro No. 1 .....	46
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO .....	46
Cuadro No. 2 .....	46
DISTRIBUCION DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL .....	46
(% de las Zonas de Cesión Tipo B) .....	46
74.3 Localización del equipamiento comunal privado .....	46
Artículo 75. Estacionamientos en Desarrollos por Construcción .....	46
Cuadro No. 3 .....	47
ESPECIFICACIONES GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS .....	47
Artículo 76. Densidades Habitacionales en Desarrollos por Construcción .....	47
Subcapítulo 3. TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN .....	48
Artículo 77. Definición .....	48
Artículo 78. Ejes Viales de Tratamiento de Actualización .....	48
Artículo 79. Desarrollo por construcción en tratamiento de actualización .....	48
Artículo 80. Zonas que Requieren Tratamiento de Actualización .....	49
Subcapítulo 4. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN .....	49
Artículo 81. Definición .....	49
Artículo 82. Otras Normas Particulares Aplicables al Tratamiento de Consolidación .....	49
Subcapítulo 5. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA .....	49
Artículo 83. Definición .....	49
Artículo 84. Planes de Renovación Urbana .....	50
Artículo 85. Ejecución y Financiación de Obras de Renovación Urbana .....	50
Artículo 86. Zona de Tratamiento de Renovación .....	50
Subcapítulo 6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA .....	50
Artículo 87. Definiciones .....	50
Artículo 88. Condiciones de los Usos en los Sectores o Edificios de Conservación .....	51
Subcapítulo 7. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN .....	51
Artículo 89. Definiciones y Categorías .....	51
Artículo 90. Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico .....	51
90.1 Definiciones .....	51
90.2 Tratamiento .....	52
Subcapítulo 8. TRATAMIENTO GENERAL DE MANTENIMIENTO URBANO .....	52
Artículo 91. Definición y Ambito de Aplicación .....	52
Capítulo 3. ASIGNACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTOS .....	53
Subcapítulo 1. CATEGORÍAS DE USOS .....	53
Artículo 92. Categorías de Usos: .....	53
Artículo 93. Definiciones .....	53
Subcapítulo 2. ASIGNACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTO .....	53
Artículo 94. Área Histórica (AH) .....	53
Artículo 95. Área Uso Múltiple (AUM) .....	54
Artículo 96. Área Residencial Urbana (ARU) .....	56
Artículo 97. Área de Vivienda de Interés Social (AVIS) .....	57
Artículo 98. Área Industrial liviana de Medio y Bajo Impacto Ambiental (AMI) .....	59
Artículo 99. Sistema Verde Municipal de Chía .....	60
99.1 Áreas recreativas de uso público .....	60
99.2 Áreas privadas recreativas .....	60
Artículo 100. Áreas de Conservación de bienes especiales .....	61
100.1 Áreas de conservación de bienes públicos .....	61
100.2 Áreas de conservación de bienes privados especiales .....	61
Capítulo 4. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN E IMPLEMENTACIÓN .....	61
Subcapítulo 1. PLANES PARCIALES .....	61
Artículo 101. Planes parciales .....	61
Artículo 102. Directrices para la elaboración de los planes parciales .....	61
102.1 Contenido .....	61
102.2 Tipos de planes parciales y delimitación de las unidades de actuación .....	62
102.3 Procedimientos para la formulación y adopción de planes parciales .....	62
Artículo 103. Planes parciales prioritarios .....	63
103.1 Declarase prioritarios en el corto plazo: .....	63
103.2 En el mediano plazo: .....	63
103.3 En el mediano y largo plazo: .....	63
Subcapítulo 2. ACTUACIONES URBANÍSTICAS .....	64

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

Artículo 104. Actuaciones urbanísticas y unidades de actuación urbanística .....	64
Artículo 105. Directrices generales para las actuaciones urbanísticas .....	64
105.1 Elementos de una actuación urbanística .....	64
105.2 Obligaciones de propietarios y partícipes. Distribución de cargas y beneficios	64
105.3 Procedimientos de las unidades de actuación urbanística .....	65
Artículo 106. Ejecución de las unidades de actuación urbanística .....	66
Artículo 107. Ejecución mediante reajuste de tierras.....	66
Artículo 108. Ejecución mediante cooperación entre partícipes .....	67
Subcapítulo 3. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA .....	67
Artículo 109. Establecimiento de prioridades de urbanización y construcción.....	67
Artículo 110. Proceso de enajenación forzosa y voluntaria .....	68
Subcapítulo 4. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.....	68
Artículo 111. Participación. ....	68
Artículo 112. Hechos generadores.....	68
Artículo 113. Acciones urbanísticas .....	68
Artículo 114: Incorporación de suelo rural al de expansión urbana:.....	69
Artículo 115: Cambio de uso a uno más rentable:.....	69
Artículo 116: Mayor aprovechamiento del suelo.....	69
Artículo 117: Ejecución de obras públicas:.....	70
Artículo 118: Cálculo de número total de metros cuadrados:.....	70
Artículo 119: Tasa de participación:.....	70
Artículo 120: Exoneración del cobro: .....	70
Artículo 121: Hecho simultáneos: .....	71
Artículo 122: Ajuste del monto: .....	71
Artículo 123: Precios comerciales por metro cuadrado: .....	71
Artículo 124: Efecto plusvalía en cada inmueble: .....	71
Artículo 125: Divulgación: .....	72
Artículo 126: Revisión del efecto plusvalía: .....	72
Artículo 127: Exigibilidad de la participación:.....	72
Artículo 128: Recalculo del efecto:.....	73
Artículo 129: Pago de la participación:.....	73
Artículo 130: Independencia de la plusvalía: .....	73
Artículo 131: Señalamiento de áreas: .....	73
Artículo 132: Estimativo preliminar:.....	74
Artículo 133: Elaboración de flujo de fondos: .....	74
Artículo 134: Recaudo.....	74
Artículo 135. Destinación de los recursos de la participación en plusvalía .....	74
Artículo 136. Zona objeto de participación en la plusvalía en la zona urbana de Chía	74
Subcapítulo 5. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN .....	74
Artículo 137. Definición .....	74
Artículo 138. Metodología para la determinación del monto de la compensación .....	75
Artículo 139. Forma de pago.....	75
Artículo 140. Derechos transferibles de construcción y desarrollo.....	75
Artículo 141. Obligaciones .....	76
Subcapítulo 6. LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS .....	76
Artículo 142.- Definición de licencias. ....	76
Artículo 143.- Clases de licencias.....	76
Artículo 144.- Licencia de urbanismo y sus modalidades.....	77
Artículo 145.- Licencia de construcción y sus modalidades. ....	77
Artículo 146.- Obligatoriedad. ....	77
Artículo 147.- Competencia para el estudio, trámite y expedición de licencias.....	77
Artículo 148.- Población. ....	77
Artículo 149.- Titulares de licencias .....	77
Artículo 150.- Solicitud de licencias. ....	77
Artículo 151.- Documentos que debe acompañar la solicitud de licencia. ....	78
Artículo 152.- Documentos adicionales para la licencia de urbanismo. ....	79
Artículo 153.- Documentos adicionales para la licencia de construcción.....	79
Artículo 154.- Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismo resistente.	79
Artículo 155.- Materiales y métodos alternos de diseño.....	79
Artículo 156.- Revisión de los diseños.....	79
Artículo 157.- Tránsito de normas de construcción sismo resistentes. ....	80
Artículo 158.- Comunicación de la solicitud de las licencias.....	80

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

Artículo 159.- Término para la expedición de las licencias.....	80
Artículo 160.- Contenido de la licencia.....	80
Artículo 161.- Obligaciones.....	81
Artículo 162.- Sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial.....	81
Artículo 163.- Notificación de licencias.....	81
Artículo 164.- Vía gubernativa, revocatoria directa y acciones.....	82
Artículo 165.- Vigencia y prórroga.....	82
Artículo 166.- Tránsito de normas urbanísticas.....	82
Artículo 167.- Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas.....	82
Artículo 168.- Identificación de las obras.....	83
Artículo 169.- Información sobre licencias no concedidas.....	83
Artículo 170.- Obligación de suministrar la información de licencias.....	83
Artículo 171.- Control.....	83
Artículo 172.- Infracciones urbanísticas.....	84
Artículo 173.- Procedimiento de imposición de sanciones.....	84
Artículo 174.- Sanciones urbanísticas.....	84
Artículo 175.- Adecuación a las normas.....	85
Artículo 176.- Restitución de elementos del espacio público.....	85
Artículo 177. Banco Municipal Inmobiliario (BMI).....	86
177.1 Funciones:.....	86
177.2 Patrimonio:.....	86
TITULO 3. COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHIA.....	86
Capítulo 1. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO RURAL MUNICIPAL... ..	86
Artículo 178. Componentes de los sistemas estructurantes del territorio rural.....	86
Subcapítulo 1. EL SISTEMA DE ÁREAS DE PROTECCIÓN CON INFLUENCIA RURAL.....	86
Artículo 179. Las áreas de protección rurales y las zonas de riesgo.....	86
Artículo 180. Plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural.....	87
Subcapítulo 2. EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.....	87
Artículo 181. Elementos del sistema vial.....	87
Artículo 182. El sistema de transporte.....	88
Artículo 183. Plan vial arterial y de transporte público.....	88
Artículo 184. Afectaciones por reserva vial y de transporte.....	88
Subcapítulo 3. EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES.....	88
Artículo 185. Componentes del sistema de servicios públicos municipales rurales....	88
Artículo 186. Plan de servicios públicos municipales.....	89
Subcapítulo 4. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS RURALES.....	89
Artículo 187. Componentes del sistema.....	89
Artículo 188. Plan de equipamiento rural.....	89
Subcapítulo 5. PROGRAMAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO.....	90
Artículo 189. Sistema de desarrollo agropecuario.....	90
Capítulo 2. TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL.....	90
Subcapítulo 1. ASPECTOS GENERALES.....	90
Artículo 190. Asignación de tratamientos.....	90
Artículo 191. Categorías de tratamientos.....	91
Subcapítulo 2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN CAMPESTRE.....	91
Artículo 192. Definiciones.....	91
Artículo 193. Reglas para la subdivisión rural.....	91
Artículo 194. Areas de afectación y cesiones.....	91
194.1 Afectaciones.....	92
194.2 Cesiones para vías locales de acceso.....	92
194.3 Otras cesiones: Cesiones Tipo A y Tipo B.....	92
194.4 Indices de ocupación.....	92
Artículo 195. Manejo sanitario en parcelaciones campestres.....	92
Subcapítulo 3. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION.....	93
Artículo 196. Definiciones.....	93
Artículo 197. Normas sobre volumetría en desarrollos para construcción rural.....	93
197.1 Indices de ocupación.....	93
197.2 Altura.....	93
197.3 Aislamientos.....	94
Cuadro No 5.....	94
NORMAS SOBRE AISLAMIENTOS EN CONSTRUCCIONES RURALES.....	94

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

197.4 Cubiertas .....	94
Artículo 198. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción .....	95
198.1 Definiciones .....	95
198.2 Proporción y distribución del equipamiento comunal privado .....	95
Cuadro N° 6 .....	95
PROPORCION DEL ÁREA DE SESIÓN TIPO B .....	95
Cuadro N° 7 .....	95
DISTRIBUCION DE LAS AREAS DE SESIÓN TIPO B .....	95
198.3 Localización del equipamiento comunal privado .....	96
Artículo 199. Estacionamientos en desarrollos por construcción rurales .....	96
Artículo 200. Manejo sanitario en viviendas y establecimientos individuales .....	96
Subcapítulo 4. TRATAMIENTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO SOSTENIBLE .....	96
Artículo 201. Definiciones y subcategorías .....	96
Artículo 202. Tratamiento para usos agropecuarios confinados .....	97
Artículo 203. Tratamiento para usos agropecuarios a campo abierto .....	97
Subcapítulo 5 . TRATAMIENTO DE RECUPERACIÓN GEOMORFOLÓGICA DE LAS ANTIGUAS MINAS .....	99
Artículo 204. Tratamiento minero de recuperación morfológica y ecológica .....	99
Artículo 205. Tratamiento .....	99
Subcapítulo 6. TRATAMIENTO DE AMORTIGUACIÓN .....	99
Artículo 206. Definición .....	99
Artículo 207. Especificaciones .....	99
Subcapítulo 7. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN .....	99
Artículo 208. Definiciones y categorías .....	99
Artículo 209. Zonas de Reserva Forestal Protectora .....	99
Artículo 210. Zona de Bosque Protector .....	100
Artículo 211. Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico .....	100
Capítulo 3. ASIGNACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTOS .....	102
Artículo 212: Categorías de usos y delimitación .....	102
Artículo 213. Zona de Reserva Forestal Protectora (ZRFP) .....	102
Artículo 214. Zona de Bosque Protector (ZBP) .....	103
Artículo 215. Zona agropecuaria (ZAP) .....	104
Artículo 216. Zona Rural de Granjas (ZRG) .....	107
Artículo 217. Zona de protección del Sistema Hídrico (ZPS) .....	108
Artículo 218. Zona Jardín de Uso Múltiple (ZJM) .....	109
Artículo 219. Zona Jardín de Uso Múltiple Especial (ZJME) .....	110
Artículo 220. Corredor Vial Suburbano (ZCS) .....	111
Artículo 221. Zona Rural Suburbana (ZRS) .....	112
Artículo 222. Zona de Vivienda Campestre (ZVC) .....	113
Artículo 223. Zona de Vivienda Campestre Especial (ZVCE) .....	114
Artículo 224. Zona de Resguardo Indígena (ZRI) .....	114
Artículo 225. Corredor Biológico Limítrofe .....	115
Capítulo 4. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION E IMPLEMENTACION .....	115
Subcapítulo 1. SITUACIONES DENTRO DEL NUCLEO FAMILIAR .....	115
Artículo 226: Salvaguardia del núcleo familiar .....	115
Artículo 227: Situaciones de enfermedad grave o muerte .....	116
Subcapítulo 2. INSTRUMENTOS NORMATIVOS .....	116
Artículo 228. Definición y categorías de instrumentos a emplear .....	116
Artículo 229. Participación en la plusvalía .....	116
229.1 Normas .....	116
229.2 Zonas objeto de participación en la plusvalía en la zona rural de Chía .....	116
Artículo 230. Compensación en tratamiento de conservación .....	116
Artículo 231. Licencias y sanciones .....	116
TÍTULO 4. PROGRAMA DE EJECUCION .....	117
Capítulo 1 Programas estratégicos .....	117
Artículo 232. Definición .....	117
Artículo 233. Programa de Ejecucion para el año 2000 .....	117
233.1. Programa de vivienda de interés social .....	117
233.2. Programa de Ordenamiento Territorial .....	117
233.3. Programa de servicios públicos .....	117
Subcapítulo 1 .....	117

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

---

Artículo 234. Programas Estratégicos a mediano y largo plazo .....	117
234.1. Programa Infraestructura vial y transporte .....	118
234.2. Programa de servicios públicos .....	119
234.3. Programa Salud.....	119
234.4. Programa de Educación .....	119
234.5. Programa de recreación y deporte.....	119
234.6. Programa de fomento de actividades Productivas Agropecuarias y Ambientales	119
234.7. Programa de Cultura y Turismo .....	120
234.....	120
8. Programa de Equipamiento municipal .....	120
Artículo 235. Revisiones del plan de ordenamiento territorial .....	120
Artículo 236. Planos del plan de ordenamiento territorial .....	120
TÍTULO 5. DEFINICIONES.....	120
Artículo 237. Definiciones .....	120
TÍTULO 6. NORMAS TRANSITORIAS.....	134
Artículo 238. Transitorio .....	134
Artículo 239. Transitorio .....	135
Artículo 240. Transitorio .....	135
Artículo 241. Transitorio .....	135
Artículo 242. Transición de normas .....	135
Artículo 243. Vigencia y derogatorias .....	135



## **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)**

### **ACUERDO N°. 17**

#### **“Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca)”**

### **TITULO I. COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA**

#### **Capítulo 1. MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO**

##### **Artículo 1. El concepto de ordenamiento del territorio y el Plan de Ordenamiento Territorial**

El Municipio de Chía adopta el presente Plan de Ordenamiento Territorial, como el conjunto de acciones político – administrativas y de planificación física con el propósito de lograr la organización espacial de los usos de la tierra y de las actividades económicas correspondientes; elaborado dentro del marco de la concertación ciudadana y teniendo como meta la conservación del medio natural y la búsqueda del Desarrollo Sostenible.

Es así como la dimensión espacial de la planificación económica y social, se manifiesta como elemento constructivo del ordenamiento territorial, basado en los principios de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia de interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, en adelante POT, es el instrumento técnico y normativo por medio del cual se establecen los principios, las políticas, objetivos, estrategias y acciones orientadas a regular la utilización, ocupación y transformación del espacio físico en el corto, mediano y largo plazo, de tal forma que se logre un equilibrio entre la atención a las necesidades sociales y económicas de la población y la conservación y protección del medio ambiente.

El POT tiene como base el Diagnóstico formulado por la Universidad Nacional de Colombia y los estudios técnicos sintetizados en el Documento de Soporte, parte integrante de este Plan y la participación de los ciudadanos y organizaciones municipales y regionales, lograda en mesas de trabajo realizadas en las diferentes veredas, barrios y conjuntos residenciales, convocadas por la Alcaldía Municipal y el Consejo Territorial de Planeación.

En su diseño, tiene en cuenta el potencial de los recursos naturales y ambientales, su localización entre las cuencas del río Frío y del río Bogotá, la demanda social y económica sobre los mismos, la diversidad étnica y cultural de los habitantes y las relaciones del municipio con los municipios vecinos, con el Distrito Capital de Santafé de Bogotá, con la región y con el país. Como resultado se define la Visión de Municipio en los siguientes términos:

**VISIÓN:** Chía, centro histórico y territorio de paz, privilegiado por su ubicación estratégica en el entorno regional, será un municipio educador, turístico y cultural, basado en un desarrollo competitivo, sustentable y sostenible, con liderazgo regional, expresado en mejores niveles de calidad de vida de sus habitantes.

##### **Artículo 2. El marco legal**

El presente Plan se expide en cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997, donde se establece la obligatoriedad, por parte de los municipios, de formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, para reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión urbana y rurales de

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

acuerdo con las leyes, de optimizar los usos de las tierras disponibles y de coordinar los planes sectoriales con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

En la elaboración del POT se han tenido en cuenta, además, las siguientes normas generales de carácter orgánico:

- Constitución Política de Colombia.
- Decreto Ley 2811 de 1974. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección al Medio Ambiente.
- Ley 9 de 1989. Ley de Reforma Urbana.
- Ley 60 de 1993. Recursos de las entidades territoriales.
- Ley 105 de 1993. Transporte
- Ley 115 de 1994: Ley General de Educación
- Ley 134 de 1994. Mecanismos de Participación Ciudadana.
- Ley 136 de 1994. Ley de Modernización de los Municipios.
- Ley 142 de 1994. Ley de Servicios Públicos.
- Ley 152 de 1994. Ley Orgánica del Plan de Desarrollo.
- Ley 160 de 1994. Ley de Reforma Agraria
- Ley 336 de 1996. Transporte
- Ley 373 de 1997. Ahorro consumo de agua
- Ley 375 de 1997: Ley Nacional de Juventud
- Ley 397 de 1997. Ley de la Cultura.
- Ley 400 de 1997. Construcciones Sismoresistentes
- Ley 507 de 1998. Ley de
- Ley 546 de 1999. Ley de Vivienda.

En igual sentido para el diseño de contenidos, criterios y métodos específicos del POT, se observan los siguientes decretos reglamentarios de la Ley 388 de 1997 y otras disposiciones:

- Decreto 2111 de 1997. Transferencia gratuita de bienes fiscales
- Decreto 1052 de 1997. Modificadorio del 2111 de 1997
- Decreto 150 de 1998. Reestructuración de Vivienda...
- Decreto 151 de 1998. Compensación en Tratamientos de Conservación.
- Decreto 540 de 1998. Transferencias de Bienes
- Decreto 879 de 1998. Ordenamiento Territorial.
- Decreto 1052 de 1998. Licencias de Construcción y Urbanismo, ejercicio de la Curaduría Urbana y Sanciones Urbanísticas.
- Decreto 1420 de 1998. Reglamentación de avalúos
- Decreto 1504 de 1998. Espacio Público.
- Decreto 1507 de 1998. Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística.
- Decreto 1599 de 1998. Participación en la Plusvalía.
- Acuerdo 16 de 1998. CAR - Determinantes Ambientales.
- Decreto 822 de 2000: Sistema Nacional de la Juventud

### Artículo 3. Principios y Políticas

#### 3.1. Principios:

El POT de Chía se fundamenta en los siguientes principios:

- Función social y ecológica de la propiedad
- Prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución equitativa de las cargas y beneficios.

**Parágrafo:** En ejercicio de estos principios, el POT se desarrollará sobre la base de la función pública del urbanismo y la participación y concertación democrática, en los términos contemplados en los artículos 3 y 4 de la Ley 388 de 1997.

#### 3.2. Políticas:

El POT adopta un modelo territorial de construcción colectiva, guía y referencia de todos los instrumentos del plan, orientados por las siguientes políticas:

3.2.1. Políticas Generales:

- Uso sostenible y sustentable del territorio
- Equilibrio bioregional
- Defensa del patrimonio colectivo.
- Generación de espacios para desarrollar las actividades económicas y para la generación de empleo.
- Generación de espacios para desarrollar las actividades sociales, culturales, de recreación y deporte.
- Mantenimiento de la ruralidad del municipio...
- Recuperación, defensa y mantenimiento del espacio público y de su equipamiento para facilitar la movilización de los distintos grupos poblacionales del municipio (niños, jóvenes, discapacitados, pensionados, tercera edad...).
- Renovación, actualización y mantenimiento del equipamiento necesario en medios, vías y transporte.
- Generación de espacios físicos adecuados para la prestación de los servicios de salud, diseño de los sistemas ambientales preventivos y dotación del equipamiento necesario.
- Generación de espacios físicos y localización del equipamiento apropiado para el desarrollo de la educación en Chía, como Modelo de Ciudad Educativa.
- Definición de espacios para la construcción de vivienda, según el crecimiento vegetativo y migratorio de los estratos medios y altos del municipio, y para la vivienda de interés social, bajo el concepto de vivienda como conjunto integrado por la edificación y su entorno, expresión de la calidad de vida de sus moradores.
- Adecuación de espacios para la localización de las actividades y eventos turísticos acordes con la vocación y potencial competitivo del municipio.

3.2.2. Política Regional:

- Inserción del municipio de Chía, como centro prestador de servicios, en el modelo agropolitano propuesto para la región, soportado en su posición estratégica, sus fortalezas sociales, culturales y productivas y en su autonomía.

**Artículo 4 . OBJETIVOS DEL POT**

**4.1. GENERAL:**

Optimizar, progresivamente la ocupación y uso del territorio con criterios de mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, productividad, competitividad y sostenibilidad.

**4.2. ESPECÍFICOS:**

4.2.1 Lograr y mantener el desarrollo sustentable y sostenible en el territorio municipal teniendo en cuenta el potencial de recursos naturales, la capacidad productiva, la satisfacción de las necesidades de la población y los límites y riesgos a que da lugar el mismo desarrollo.

4.2.2 Explotar y proteger la tierra y los recursos naturales con actividades sociales y económicas propias de la vocación del ,municipio, complementarias de los usos de la gran ciudad y de los municipios circundantes, con criterios de desarrollo compartido con el entorno regional.

4.2.3 Recuperar y mantener los lugares donde subyace el patrimonio histórico y cultural del municipio con criterios paisajísticos y productivos.

4.2.4 Definir y delimitar los espacios o extensiones de territorio donde tengan lugar las actividades económicas propias de los sectores productivos: agrícola, pecuario, industrial, comercial y turístico, dentro de parámetros de conservación del medio ambiente natural, calidad, productividad y competitividad.

4.2.5.1 Forjar la estructura geofísica del municipio como soporte de la identidad cultural, escenario de construcción, reconstrucción y asentamiento de valores, principios, costumbres hábitos y tradiciones, expresión de calidad de vida de los habitantes.

4.2.5.2 Definir y delimitar los espacios físicos donde tengan lugar las actividades sociales de congregación, convivencia, recreación y deporte, de los distintos grupos poblacionales: niños, jóvenes, adultos (hombres y mujeres), discapacitados, tercera edad, pensionados, con criterios de accesibilidad, bienestar y rentabilidad económica y social.

4.2.6 Preservar el paisaje natural en sus distintos componentes: biodiversidad, cobertura vegetal, calidad de agua, de aire en equilibrio con el incremento poblacional y sus asentamientos.

4.2.7 Delimitar, reconocer y mantener lo público (bien común) para garantizar su uso adecuado en beneficio de toda la comunidad.

4.2.8 Lograr el asentamiento de una nueva cultura de comunicación y movilidad para optimizar la infraestructura de tecnologías de información y comunicación, vial y de transporte.

4.2.9 Lograr un sistema articulado e integral de servicios de salud, con énfasis en la prevención y la promoción, de fácil acceso y cobertura suficiente para la población del municipio.

4.2.10 Conformar el escenario para el desarrollo del municipio educador, donde converjan niveles, instituciones, tecnologías y comunidad, dentro de los parámetros de cadena educativa para el cubrimiento de la población a lo largo de la vida.

4.2.11 Armonizar el conjunto habitacional del municipio con criterios de gradualidad, cubrimiento y énfasis en la población de menores ingresos.

4.2.12 Explotar el potencial turístico del municipio de acuerdo con las tendencias y el respeto por la identidad cultural con criterios de productividad y generación de empleo.

#### **4.3: REGIONAL.**

4.3.1. Hacer de Chía el municipio líder en el área de influencia por el aprovechamiento de sus ventajas competitivas: geoespaciales, sociales, culturales y productivas y por la calidad de vida de sus pobladores.

### **Artículo 5. Estrategias para el ordenamiento territorial**

#### **5.1 De equilibrio bioregional y uso sostenible y sustentable del medio natural:**

5.1.1 Construir un modelo educativo regional que estimule la apropiación, en cada ciudadano, y desde su propio ámbito, de la responsabilidad social que le compete para el buen uso, mantenimiento y protección del potencial de recursos naturales, económicos y culturales del municipio.

5.1.2 Adoptar un plan de tratamiento de protección y amortiguación para la defensa del medio ambiente biorregional.

5.1.3 Crear mecanismos de concertación interinstitucional para la defensa y conservación del medio ambiente.

#### **5.2 De defensa del patrimonio colectivo:**

5.2.1 Adoptar un plan de embellecimiento, ornato, cuidado y protección del patrimonio histórico, cultural y turístico del municipio, para optimizar su productividad y competitividad.

#### **5.3 De fortalecimiento económico:**

5.3.1 Adelantar estudios de mercado para dimensionar la producción en cuanto a líneas y cantidades demandadas.

5.3.2 Articular los sectores de producción y empresarial con el sector educativo formal, informal, de formación profesional, y centros de investigación para incorporar nuevas tecnologías y cualificar la mano de obra.

5.3.3 Fomentar el desarrollo de iniciativas empresariales autogestoras que dinamicen la producción y el empleo.

5.3.4 Incentivar tributariamente a las industrias no contaminantes que establezcan su casa matriz en el municipio.

5.3.5 Celebrar convenios con las industrias que se establezcan en el municipio para que, como compensación, mediante acta, se comprometan a generar empleo, en mayor porcentaje, para los habitantes del municipio.

5.3.6 Celebrar convenios con los floricultores para que generen empleo, en mayor porcentaje, para los habitantes de Chía.

5.3.7 Fortalecer mediante capacitación el sector comercio.

5.3.8 Fortalecer financieramente las instituciones con fines de desarrollo sectorial.

#### **5.4 De fortalecimiento social, cultural, y de recreación y deporte:**

5.4.1 Forjar el modelo de cultura ciudadana inspirado en la estructura geofísica armónica del municipio, cimentado en el compartir, recrearse y valorar las vivencias cotidianas para construir la identidad y la autonomía requeridas para su propio asentamiento y para su articulación con el entorno regional y nacional.

5.4.2 Crear y fortalecer el sistema de áreas sociales, culturales, de recreación y deporte que posibilite el encuentro intergeneracional y la sana convivencia

5.4.3 Fortalecer las formas de organización familiar mediante el desarrollo de programas de convivencia familiar, la creación de guarderías en las veredas y el posicionamiento de la comisaría de familia.

5.4.4 Fomentar la creación de microempresas y otros programas de generación de ingresos para mujeres y poblaciones vulnerables. (jóvenes, discapacitados, pensionados, tercera edad, etc.)

**5.5. De fortalecimiento de la ruralidad:**

5.5.1 Delimitar las áreas declaradas zonas de protección e impulsar actividades que propendan por su mantenimiento.

5.5.2 Fomentar el desarrollo de tecnologías de punta en el sector agropecuario.

5.5.3 Diseñar e implementar los espacios habitacionales en equilibrio con el medio natural.

5.5.4 Crear y mantener una franja ambiental de amortiguación sobre todo el perímetro municipal para evitar la conurbación con los otros municipios.

**5.6 De reconocimiento y fortalecimiento de lo público:**

5.6.1 Consiste en delimitar, reconocer y mantener lo público (bien común) para su uso adecuado en beneficio de toda la comunidad.

**5.7 De movilización y comunicación:**

5.7.1 Adoptar el plan vial y de transporte municipal articulado con el plan distrital, departamental y nacional.

5.7.2 Incentivar la construcción de redes y vínculos de información y comunicación para agilizar y optimizar la toma de decisiones y las relaciones de los ciudadanos, al interior del municipio y con su área de influencia.

**5.8 De fortalecimiento de los servicios de salud:**

5.8.1 Adoptar un plan municipal de salud que articule los distintos prestadores del servicio de salud, privilegiando los programas de prevención y promoción.

5.8.2 Propender por la certificación del municipio paso previo a la descentralización de los servicios de salud.

5.8.3 Diseñar e implementar un sistema de control y vigilancia de la calidad en la oferta de los servicios de salud a la comunidad por parte de los prestadores de salud.

5.8.4 Afectar los lotes aledaños al Hospital para declararlos zonas de interés público para futuras ampliaciones.

5.8.5 Ampliar la estructura física del Hospital para la construcción, dotación y mantenimiento del Centro de Atención de Traumas y Materno Infantil.

**5.9 De fortalecimiento de la educación:**

5.9.1 Adoptar e implementar el plan educativo municipal como sistema articulador de instituciones educativas públicas y privadas, formales, informales, de formación profesional, de producción y comunidad para dar respuesta a la visión del municipio.

5.9.2 Adoptar un plan de implementación de la infraestructura adecuada para el desarrollo de la educación en tecnología en las instituciones de educación pública.

5.9.3 Promover y fortalecer el asentamiento de instituciones de educación superior públicas y privadas para ampliar la capacidad de prestación de servicios educativos en el municipio.

5.9.4 Adoptar un plan de mejoramiento de la infraestructura física y del equipamiento

5.9.5 Fortalecer el Fondo de educación Superior para la financiación a estudiantes de escasos recursos.

5.9.6 Crear la plataforma tecnológica educativa que permita a todos los centros educativos del municipio incorporarse a una red de informática, Internet e Intranet, entrelazada con centros universitarios y bibliotecas de nivel nacional e internacional.

**5.10 De construcción y mejoramiento vivienda para una vida digna:**

5.10.1 Adoptar y desarrollar planes de vivienda tipo para la población teniendo en cuenta vivienda de interés social, ocupación de espacios urbanizables no urbanizados, redensificación y equipamiento colectivo de servicios públicos.

5.10.2 Desarrollar planes de remodelación y renovación de vivienda.

5.10.3 Estructurar el sistema de servicios públicos para garantizar su prestación en el ámbito municipal.

**5.11 De desarrollo turístico:**

5.11.1 Delimitar las áreas e implementar la infraestructura en los polos de desarrollo turístico identificados en el municipio propendiendo por la creación de una ruta turística municipal.

5.11.2 Incentivar tributariamente la realización de espectáculos públicos debidamente organizados.

**5.12 Estrategias para la integración regional**

5.12.1 Construir el modelo de municipio, a partir de sus ventajas geoespaciales, económicas, sociales y culturales, para alcanzar su propio desarrollo y articularse con el desarrollo regional.

5.12.2 Concertar con el Distrito Capital y con los municipios circunvecinos, la construcción del modelo de desarrollo regional, dentro de criterios de complementariedad y subsidiaridad, devenidos de los principios constitucionales.

5.12.3 Impulsar la construcción de una red regional interinstitucional (UMATAS; SENA; CAR; otras) para la prestación de los servicios públicos y la recuperación, conservación y protección medioambiental.

## **Capítulo 2. DE LA CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO**

### **Artículo 6. Clases de uso del suelo.**

De acuerdo con los artículos 30, 31, 32, 33, 34 y 35 de la ley 388 de 1997, el POT de Chía, contempla normas de uso y manejo para el suelo urbano, rural, suburbano y de protección, de acuerdo con las siguientes definiciones.

#### **6.1.-El suelo urbano:**

Está constituido por 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.

#### **6.2.-El suelo rural:**

Está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, turísticos, recreativos, institucionales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

#### **6.3.-El 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, que puedan ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en las leyes 99 de 1993 y 142 de 1994.

#### **6.4.-El suelo de expansión urbana:**

Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento del municipio y a 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 y social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión urbana podrán incluirse áreas de desarrollo concertado a través de procesos que definan la convivencia y 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.

El suelo de expansión urbana está delimitado entre el perímetro actual de la zona urbana especial de Mercedes de Calahorra y la zona urbana especial del predio Milenio, antes San Andrés, de acuerdo a lo expresado en el plano No. 1 de Ordenamiento Territorial.

#### **6.5.-El suelo de protección:**

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas, culturales y ambientales, o por formar parte de las áreas de utilidad pública para las infraestructuras de provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse o de utilizarse en actividades productivas agropecuarias, forestales u otras.

### **Artículo 7. Definición de los perímetros de las clases de uso**

Los mapas No. 1 Estructura General del Territorio a Largo Plazo –Usos del Suelo- y No. 2, Estructura General del Territorio a Largo Plazo –Zonificación- muestran los perímetros de cada una de las categorías mayores de uso del suelo, a saber; suelo urbano, suelo rural, suelo suburbano, suelo de expansión urbana y suelo de protección, para la totalidad del territorio Municipal.

**Parágrafo:** La variación de estos perímetros sólo podrá realizarse teniendo en cuenta los procedimientos exigidos por la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios:

Solicitud argumentada por parte de una organización de base o ONG municipal.

- El correspondiente estudio que respalde la argumentación.
- Que la solicitud esté respaldada por firmas de la comunidad.
- Que tenga el concepto de la autoridad ambiental.
- Concepto del Consejo Territorial de Planeación.

### **Capítulo 3. USOS GENERALES DEL SUELO**

#### **Subcapítulo 1. USOS URBANOS**

##### **Artículo 8. Definiciones**

Se consideran los siguientes usos del suelo en el área urbana:

- Usos relativos al espacio público
- Usos según la actividad permitida

Los usos relativos al espacio público, junto con los usos de protección a que se hará referencia en el Subcapítulo 4 son estructurantes y, por tanto, prevalecen sobre los demás usos.

##### **8.1. Usos relativos al espacio público**

De acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 del decreto 1504 de 1998, el espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales y rurales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas y en el caso de Chía rurales colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. El espacio público comprende:

- Los bienes de uso público, es decir, aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al disfrute colectivo.
- Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- Los elementos constitutivos del espacio público pueden ser naturales y artificiales o construidos. Además forman parte de él elementos complementarios tales como la vegetación natural o intervenida y el amoblamiento urbano, este último constituido por el mobiliario urbano y los elementos de la señalización, tal como se describen el artículo 5 del decreto 1504 de 1998, si bien ellos son considerados al nivel de tratamientos o manejos de las áreas que los encierran los elementos naturales, en especial, las áreas de protección del sistema orográfico, del sistema hídrico y las áreas de interés especial ambiental, forman parte y se definen dentro del suelo de protección.

Para los fines de este acuerdo, los usos relativos al espacio público se han agrupado así:

##### **a. Usos de dominio público construidos:**

- Areas del sistema vial
- Areas recreativas de uso público
- Areas de servicios públicos
- Areas para la protección histórico-cultural y de protección del paisaje.

##### **b. Usos de dominio privado:**

- Areas recreativas privadas
- Areas para la conservación de bienes privados de interés público

##### **8.2 Usos según la actividad permitida**

Son aquellos suelos caracterizados por el desarrollo de una actividad especializada o múltiple. Son en particular:

- a. Áreas de uso residencial
- b. Áreas de uso comercial
- c. Áreas de uso industrial
- d. Áreas de uso institucional
- e. Áreas de uso múltiple

#### **Artículo 9. Áreas del sistema vial**

Son áreas o bienes de uso público destinados a circulación peatonal y vehicular, como los elementos del perfil vial, a saber: Calzadas, carriles, separadores, bermas y andenes, túneles y puentes peatonales, escalinatas, ciclovías, ciclopistas, caminos y servidumbres, áreas para mobiliario urbano y señalización, escalinatas, rampas para discapacitados, áreas de estacionamiento para vehículos y motocicletas bajo espacio de uso público; y los componentes de los cruces o intersecciones, como esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos. Los antejardines de propiedad privada se consideran también parte integral del perfil vial y del espacio público, con limitaciones al uso público.

Las zonas de reserva vial son áreas o franjas de terreno o inmuebles necesarios para la construcción futura de una vía pública o para su ampliación y para las infraestructuras de transporte correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva vial deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Oficina de Planeación Municipal..

Según su régimen jurídico, las áreas del sistema vial pueden ser de uso público y uso restringido:

Entre las áreas viales de uso público se destacan las vías del sistema vial general o arterial, y las vías de la red local de los barrios o urbanizaciones, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador, con sus correspondientes cruces o intersecciones.

Las áreas viales de uso restringido están conformados por las vías privadas comunales de las agrupaciones o conjuntos, con sus correspondientes plazoletas, accesos, bahías y parqueaderos, y las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

El dimensionamiento de las vías y características de las mismas de acuerdo con la normatividad internacional vigente es:

##### **9.1.- Tipos de vías:**

Vías Arterias o Vías Principales del Plan Vial, que incluyen las vías V-1, V-2, V-3 y V-4.

Vías Locales, que corresponden a las vías V-5, V-6, V-7 y V-8.

##### **9.2.- Anchos límites de las vías arterias:**

Los anchos límites de las vías arterias serán los siguientes:

Vías Tipo V-1 mayores de 60.00 metros.

Vías Tipo V-2 de 40.00 a 60.00 metros.

Vías Tipo V-3 de 30.00 a 40.00 metros.

Vías Tipo V-4 de 15.50 a 19.50 metros.

##### **9.3.- Anchos límites de las vías locales:**

Los anchos límites de las vías locales serán los siguientes:

Vías Tipo V-5 13.50 metros, vía urbana de penetración a los barrios.

Vías Tipo V-6 10.00 metros, vía urbana de acción a cada barrio.

Vías Tipo V-7 6.00 metros, peatonal y ocasionalmente vehicular.

Vías Tipo V-8 3.00 metros, peatonal únicamente.

##### **9.4.- Secciones de las vías:**

Las secciones de vías mencionadas en los numerales anteriores serán las siguientes:



Vías V-1:

Andenes: 7.40 m. (Zona dura 3.00 m. y zona verde 4.40 m.)  
Berma: 7.50 m.  
Separadores laterales: 3.00 m.  
Calzada central vehicular: 10.00 m.  
Separador central: 4.20 m.

Vías V-2:

Andenes: 7.40 m. (Zona dura 3.00 m. y zona verde 4.40 m.)  
Calzada vehicular: 10.50 m.  
Separador central: 8.40 m.

Vías V-3:

Andenes: 5.00 m. (Zona dura 2.00 m. y zona verde 3.00 m.)  
Calzada vehicular: 7.50 m.  
Separador central: 5.00 m.

Vías V-4:

Andenes: 2.50 m. (Zona dura 1.50 m. y zona verde 1.00 m.)  
Calzada vehicular: 10.50 m. a 14.50 m.

Vías V-5:

Andenes: 2.00 m. (Zona dura 1.20 m. y zona verde 0.80 m.)  
Calzada vehicular: 9.50 m.

Vías V-6: (dos alternativas)

1. Andenes: 2.00 m. (Zona dura 1.20 m. y zona verde 0.80 m.)  
Calzada vehicular: 6.00 m.

2. Andenes: 1.50 m. (Zona dura 1.00 m. y zona verde 0.50 m.)  
Calzada vehicular: 7.00 m.

Vías V-7: (dos alternativas)

1. Zonas verdes laterales: 1.45 m. (Una a cada lado – 2.90 m.)  
Zonas duras centrales: 1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)  
Zona verde central: 0.70 m.

2. Zonas verdes laterales: 0.80 m. (Una a cada lado – 1.60 m.)  
Zona dura central: 4.40 m.

Vías V-8: (dos alternativas)

1. Zonas duras laterales: 1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)  
Zona central: 0.60 m.

2. Zonas verdes laterales: 0.90 m. (Una a cada lado – 1.80 m.)  
Zona dura central: 1.20 m.

**9.5.- Otras vías:**

Anillos veredales: Tendrán un ancho de 16 metros, distribuidos así:  
Calzada central de 6.00 m.  
Bermas laterales de 2.00 m. cada una  
Vallados exteriores de 2.00 m. cada uno  
Ciclovía exterior a uno de los costados, de 2.00 m.

Ciclorutas urbanas: En el plano de Plan Vial se establece el recorrido de las vías que deberán tener ciclovía. Su diseño será acorde al perfil definido para la respectiva vía.

**9.6 Cesiones:**

Para la determinación de las áreas de cesión se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores correspondientes. Las vías del sistema vial arterial o troncal deberán tener una franja de control ambiental conformada por áreas verdes arborizadas.

Los perfiles de las vías correspondientes deberán ser las anteriormente anotadas, consignadas en el plano respectivo. Las vías V-3 y V-4 que se construyan, amplíen o adecuen, deberán incluir una zona para el tránsito exclusivo de bicicletas.

Toda urbanización deberá ceder a título gratuito la totalidad del área requerida para la conformación del sistema vial local de uso público.

#### **Artículo 10. Áreas recreativas de uso público**

Son áreas de uso público destinados a la articulación, encuentro y recreación. La recreación puede ser activa o pasiva. La primera requiere de la presencia de infraestructuras o instalaciones para el albergue o disfrute de los usuarios. La segunda sólo requiere del paisaje, para su contemplación.

Son áreas o bienes destinados a la recreación activa entre otros:

- Las plazas, plazoletas y similares, en que el uso recreativo público constituye el uso principal; se ha propuesto además un sistema verde municipal a partir de una red de áreas que puedan satisfacer dentro de la perspectiva de densificación que existe la necesidad de área verde por habitante y la oferta de un nivel de calidad de vida dentro del área urbana
- Las áreas verdes de los barrios que, aunque no tengan el carácter de plazas o parques, son aptas para la recreación activa.
- Las áreas o edificaciones a cargo del municipio, destinadas a la recreación pública activa, tales como escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre.
- Otras áreas de propiedad estatal destinadas a la recreación pública activa

Son áreas o bienes de recreación pasiva los siguientes, entre otros:

- Ciertas plazas o parques con valores urbanísticos, arquitectónicos o culturales vulnerables a las formas de recreación activa.
- Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones, por lo general empedradas o arborizadas, destinadas a la ambientación y/o al control de riesgos.
- Las zonas verdes de aislamiento o protección ambiental de las vías.
- Las rondas de ríos, quebradas, caños, embalses, lagunas y humedales.
- Las áreas de Reserva Forestal del sistema orográfico.

Son zonas de reserva para uso recreativo público las áreas o inmuebles necesarios para la futura construcción de este tipo de obras o proyectos o para su ampliación, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Oficina de Planeación Municipal.

Las urbanizaciones deben ceder a título gratuito al municipio las áreas necesarias para la conformación del espacio público efectivo (parques, plazas y plazoletas), en los términos establecidos en el decreto 1504 de 1998. Asimismo, para el diseño y construcción de las obras de infraestructura en este tipo de zonas se tendrán en cuenta los índices de ocupación definidos en este acuerdo.

#### **Artículo 11. Areas de servicios públicos**

Son áreas de uso público restringido destinadas a albergar las instalaciones necesarias para el funcionamiento normal de la comunidad, de manera especial las correspondientes a los siguientes servicios públicos:

La Oficina de Planeación Municipal, por solicitud de la empresa prestadora del servicio, determinará y delimitará las zonas de reserva para la construcción o instalación de las infraestructuras

correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Toda obra de infraestructura de servicios municipales; como matadero, plaza de mercado, plazas de ferias, otros, deberán dejar en su periferia un área de amortiguación constituida por una barrera suficientemente alta y densa que controle sus impactos, de manera que su localización esté en armonía con el medio.

#### **Artículo 12. Áreas para la Protección Histórico-Cultural y de Protección del Paisaje**

Son áreas de carácter público y/o de carácter privado destinadas a la conservación y preservación de obras de interés público y elementos urbanísticos arquitectónicos, históricos, recreativos, artísticos, arqueológicos, religiosos, de protección del paisaje y otros de valor cultural.

Pueden ser áreas o sitios específicos, como un monumento, una escultura, un mural, una fuente ornamental, un cementerio, una zona arqueológica o un accidente geográfico; o áreas sujetas a usos residenciales, comerciales, recreativos, institucionales u otros, que, además constituyan en si mismas un valor de tipo cultural digno de conservar.

La Oficina de Planeación Municipal realizará los estudios para determinar, delimitar y actualizar los bienes públicos especiales objeto de este artículo y delimitar las áreas de conservación correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción; lo anterior será objeto de un Acuerdo Municipal.

#### **Artículo 13. Áreas recreativas privadas**

Son áreas recreativas de propiedad privada o servicio restringido a determinadas personas, gremios o colectividades. Entre ellas se encuentran las siguientes o las que se autoricen en el futuro:

- Clubes campestres
- Clubes deportivos
- Áreas recreativas de inmuebles institucionales de propiedad privada o de inmuebles de propiedad pública con carácter de bienes fiscales.
- Inmuebles y edificaciones donde funcionen establecimientos recreativos de interés para la estructura urbana.
- Áreas verdes de propiedad privada en agrupaciones, edificios o conjuntos habitacionales y, en general, elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles y edificaciones, cuya destinación sea la recreación activa o pasiva de los copropietarios.
- Áreas destinadas a recreación pasiva de propiedad privada para uso particular o comunal en las zonas de protección de los sistemas orográfico e hídrico, tal como son definidas en este acuerdo.

La construcción y funcionamiento de edificaciones o inmuebles en áreas recreativas privadas estarán condicionados a la zonificación vigente y a las reglamentaciones urbanísticas del sector en el cual se localicen.

#### **Artículo 14. Áreas para la conservación de bienes privados de interés público**

Son áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada, que por su localización y condiciones ambientales, culturales y paisajísticas, sean incorporadas como tales a los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, zonas verdes de conjuntos residenciales, antejardines, cerramientos y jardines cementerios, entre otros.

#### **Artículo 15. Área de uso residencial**

Comprende las áreas destinadas a la construcción de viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. De acuerdo con las características de las edificaciones y el régimen de propiedad, se puede distinguir las siguientes modalidades de uso residencial:

##### **15.1 Áreas residenciales de vivienda unifamiliar:**

Son aquellas en las cuales cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**15.2 Áreas residenciales de vivienda bifamiliar:**

Son aquellas en las cuales un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales sometidas al régimen de propiedad horizontal o reglamento de copropiedad.

**15.3 Áreas residenciales de vivienda multifamiliar:**

Son aquellas en las cuales un lote de terreno comprende tres o más unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos, las cuales comparten como áreas y servicios comunales y cuya propiedad y utilización se rigen por reglamentos de propiedad horizontal.

**15.4 Áreas residenciales de conjuntos o agrupaciones:**

Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunales privadas derivadas del régimen de comunidad, y áreas y servicios comunes a toda la agrupación, tales como vías privadas, áreas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros similares.

En todo proyecto de urbanización se deberá ceder, construir y dotar el porcentaje de su área bruta de acuerdo con las normas establecidas en el presente plan, con destino a las áreas recreativas y otras de uso público, áreas de equipamiento comunal y áreas públicas complementarias a los sistemas viales, las cuales son conocidas como áreas de cesión tipo A. las cuales deberán ser entregadas al municipio a través del Banco Municipal Inmobiliario (Cuando se formalice).

Lo anterior además de la cesión para el sistema vial local. Así mismo, se tendrán en cuenta las normas establecidas sobre aislamiento posterior, anterior y lateral, antejardines y estacionamientos. Además, en proyectos de urbanización con área superior a 1.200 m<sup>2</sup> de construcción se deberá contemplar un área de cesión para equipamiento comunal privado, conocida como cesión tipo B.

**Artículo 16. Área de uso comercial**

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios.

De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento comercial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

**16.1 Comercio de cobertura local, clase I:**

Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado.

Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin en edificaciones de vivienda multifamiliar o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones, que generan un impacto bajo, por lo cual pueden estar mezclados con cualquier tipo de uso principal. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben además cumplir las siguientes condiciones:

- a. Venta de bienes y servicios de primera necesidad, sin zonas especiales de exhibición y bodegaje, y que no implica especialización de las edificaciones ni genera o requiere usos complementarios.
- b. Funcionamiento de oficinas profesionales individuales o consultorios médicos.
- c. Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos sin exigencia de zonas de cargue y descargue o de vías de acceso de gran amplitud.
- d. Permanencia corta de los clientes, por lo cual no disponen de zonas de estacionamiento para vehículos automotores.
- e. Baja a nula generación de empleo

**16.2 Comercio de cobertura municipal o zonal, clase II:**

Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona urbana Municipal. Se trata en general de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales; o ubicados en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones o en edificaciones especializadas para el uso comercial.

En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbano significativo, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. En general, estos establecimientos cumplen las siguientes condiciones:

- a. Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso comercial, con exigencia eventual de vitrinas y bodegas.
- b. Funcionamiento de centros profesionales de oficinas o consultorios médicos
- c. Funcionamiento de parqueaderos para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas
- d. Por su tamaño, requieren zonas de estacionamiento para clientes y formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado. Por ningún motivo estas actividades se pueden desarrollar sobre el espacio público.
- e. Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.
- f. Baja a media generación de empleo

**16.3 Comercio de cobertura regional, clase III:**

Comprende usos comerciales orientados a satisfacer las demandas de bienes y servicios generada más allá de los límites Municipales, es decir, con atracción sobre otros Municipios de la región. Estos tipos de comercios pueden darse agrupados en centros comerciales o empresariales que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten áreas y servicios comunales; o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes y/o servicios (almacenes por departamentos, centros de exposición y similares). Por sus características físicas y funcionales, estos tipos de comercio generan un impacto ambiental, social y urbanístico alto, que requieren soluciones o tratamientos especiales. En general cumplen las siguientes condiciones:

- a. Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, construidas especialmente para el uso comercial y la prestación de servicios, con infraestructuras variadas de acceso, cargue y descargue especializados, estacionamiento al aire libre o subterráneo, diversión y otras.
- b. Constituyen centros de empleo con afluencia permanente de trabajadores y por lo general tienden a generar comercios de clase II a su alrededor.
- c. Deberán mitigar sus impactos ambientales y urbanos mediante los correspondientes diseños de mitigación que deberán ser presentados a la Oficina de Planeación.
- d. Los predios y/o urbanizaciones de tipo comercial tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, con algunas diferencias en cuanto a la proporción de las diferentes cesiones, tal como se establece en este acuerdo.

**Artículo 17. Área de uso industrial**

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos:

**17.1 Industria artesanal, clase I:**

Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes, y sus características principales son:

- a. Manufactura artesanal y transformación de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- c. No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes baja, sin embargo deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que produzca.

**17.2 Industria liviana a mediana de bajo impacto ambiental, clase II:**

Son fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto urbanístico. Se ubica por lo general en bodegas o edificios especializados dentro de zonas o complejos industriales y presenta las siguientes características principales:

- a. Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- c. Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- d. Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.
- e. Dado que su impacto es bajo, deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que produzca.

**17.3 Industria mediana a pesada de alto impacto ambiental, clase III:**

Son fábricas o medianas y grandes industrias, de alto impacto ambiental y urbanístico, por lo cual presentan restricciones especiales de localización, limitadas sólo a zonas industriales. Sus principales características son las siguientes:

- a. Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- c. Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- d. Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados.
- e. Generación de áreas industriales y de servicios y comercios complementarios en sus alrededores.

Los predios y/o urbanizaciones de tipo industrial localizados en zona urbana y/o en zonas de uso múltiple tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, toda industria deberá presentar su plan de manejo ambiental y tramitar su licencia de acuerdo a lo estipulado con la Ley Ambiental.

### **Artículo 18. Área de uso institucional**

Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente:

- a. Asistenciales o de salud
- b. Educativos
- c. Administrativos
- d. Culturales
- e. De seguridad
- f. De culto
- g. Públicos

De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

#### **18.1 Usos institucionales locales, clase I:**

Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local (conjunto de manzanas o barrio), se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden, generar en menor escala tráfico, congestión significativa, ruidos, emisiones o afluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, deberán construir las instalaciones para mitigar este impacto. Los servicios que corresponden son:

- a. Asistenciales: Puestos de salud, hospitales, dispensarios, sala-cunas y centros comunales
- b. Educativos: Guarderías y jardines infantiles
- c. Administrativos: Notarías y servicios aislados de administración pública y/o privada.
- d. De seguridad: Puestos de policía
- e. De culto: Salas de culto.

#### **18.2 Usos institucionales de cobertura municipal, clase II:**

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona urbana Municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. Deberán construir las instalaciones necesarias para mitigar los impactos. Los servicios que corresponden son:

- a. Asistenciales: Centros de salud, hospital, clínicas pequeñas, ancianatos y hogares de paso.
- b. Educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y similares.
- c. Administrativos: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto, centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
- d. Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- e. De seguridad: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
- f. De culto: Centros de culto.

#### **18.3 Servicios institucionales de cobertura regional, clase III:**

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, en otros municipios de la región. Ellos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto, aunque su impacto ambiental es bajo a medio. Los servicios que corresponden son:

- a. Asistenciales: Hospitales y clínicas generales
- b. Educativos: Establecimientos de educación básica, media y superior.
- c. De seguridad: Cuarteles, cárceles y similares.
- d. Hoteles y centros de convenciones.
- e. Administrativo público o privado.

f. Turísticos y recreativos.

Los predios y/o urbanizaciones de tipo institucional tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial.

**Artículo 19. Área de uso múltiple**

Son zonas que, por las características del proceso urbano y por su localización dentro de la zona urbana, constituyen sectores de atracción de la actividad citadina y por tanto presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de alguno de ellos, especialmente el comercial.

Las reglamentaciones en las zonas de uso múltiple son las señaladas en los artículos 15, 16, 17 y 18 para los diferentes usos posibles con las restricciones previstas para cada caso.

**Subcapítulo 2. USOS RURALES**

**Artículo 20. Definiciones**

Son aquellos usos existentes en la zona rural, es decir no urbanizada ni destinada a expansión urbana, y dedicados a la producción económica. Para los fines de este acuerdo, ellos se han diferenciado según el tipo de actividad económica desarrollada y según la intensidad de la misma. Algunos de los usos descritos para la zona urbana también pueden existir en la zona rural, aunque sus densidades, índices de ocupación y régimen de cesiones son diferentes. Los usos rurales contemplados en el POT para el Municipio de Chía, son los siguientes:

- a. Usos agropecuarios: Agrícola intensivo bajo invernadero, pecuario intensivo en galpones, agropecuario intensivo, agropecuario semi-intensivo, agropecuario tradicional.
- b. Usos forestales y mixtos: Forestal productor, silvopastoril.
- c. Uso granjas.
- d Usos recreacional y turístico.
- e Usos mineros y de canteras: Siempre y cuando sea recuperación morfológica y ecológica.
- f Usos comerciales.
- g Usos industriales.
- h Usos institucionales.
- i Usos en servicios públicos.
- j Usos con vivienda de propietarios.

**Artículo 21. Zona Agropecuaria**

**21.1 Uso agrícola Intensivo bajo invernaderos**

Son cultivos bajo invernadero, altamente tecnificados e intensivos en utilización de fertilizantes, plaguicidas y mano de obra.

**21.2 Uso de explotaciones pecuarias intensivas en galpones**

Son explotaciones pecuarias en confinamiento de manera especial, galpones, avícolas y granjas porcícolas. Ambos tipos de explotaciones requieren la construcción de infraestructuras que neutralicen el alto impacto ambiental y paisajístico.

**21.3 Uso Agropecuario Intensivo**

Terrenos planos a suavemente inclinados, con pendientes inferiores al 12%, correspondientes a lo general a valles de origen aluvial, llanuras aluviolacustres y depósitos aluvio-torrenciales.

Son suelos aptos para todos los cultivos propios del clima de la zona y para pastoreo y que dadas las condiciones predominantes de pequeña y mediana propiedad se pueden aprovechar por intensidad o semi-intensidad a partir de un plan de manejo.

**21.4 Uso Agropecuario Tradicional**

Pueden ser objeto de usos agropecuarios con prácticas tradicionales, con restricciones por erosión. Son terrenos de pendiente suave a moderada, del 12 a 30% y 30 a 60%, aunque con predominio de 12 a 30%, cuyo principal limitante es la susceptibilidad a la erosión hídrica superficial. En consecuencia, estos terrenos pueden ser utilizados para pastoreo de ganado (sin sobrepastoreo), cultivos permanentes y semipermanentes (frutales) y cultivos temporales con prácticas de conservación de suelos (fajinas, control de escorrentía, cultivos con cobertura y otros). En general, en estas áreas el laboreo de la tierra se hace con métodos manuales o con tracción animal y no es



permisible el uso de maquinaria pesada. No obstante, el laboreo de la tierra, así como las labores de mantenimiento y cosecha pueden emplear sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales, fumigadoras, cosechadoras portátiles, riego por goteo y aspersión controlada, entre otros.

El desarrollo de este tipo de usos debe cumplir las normas establecidas en este acuerdo sobre índices de ocupación y afectación de zonas de preservación del sistema hídrico (rondas), y del sistema orográfico.

#### **Artículo 22. Zona Forestal de Amortiguación**

Es un área de protección localizada en los límites del municipio, conformando los linderos con los demás municipios circundantes.

Estos usos no requieren licencia de ningún tipo, aunque deberán cumplir las normas establecidas en este acuerdo sobre afectación de zonas de preservación del sistema hídrico y del sistema orográfico. Además, el aprovechamiento forestal debe tener en cuenta las normas de la autoridad ambiental competente.

#### **Artículo 23. Zona Recreacional y Turística**

Son áreas con valores estéticos naturales o construidos, o con valores de tipo histórico, arqueológico o cultural susceptibles de aprovechar con fines turísticos o recreativos.

Las infraestructuras de aprovechamiento (construcciones) deben, no obstante, guardar armonía con los valores naturales o culturales a aprovechar, así como estar suficientemente alejadas de los sitios con riesgos o amenazas naturales.

En las zonas de preservación de los sistemas hídrico y orográfico y de uso silvopastoril se podrá practicar una recreación de tipo pasivo o contemplativo y se permitirá sólo la construcción de infraestructuras mínimas de apoyo, tales como senderos peatonales, miradores, sitios de campismo controlado y cabañas de acogida, algunas instalaciones necesarias de acuerdo con las normas en singular esta clase de zonas.

#### **Artículo 24. Zona Comercial Rural**

En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de comercios establecidos en el artículo 16 para la zona urbana: Comercios locales tipo tienda rural, que por lo general sirvan a una vereda o sector de vereda (clase I); comercios de cobertura zonal, que sirven a un conjunto de veredas o a todo el Municipio (clase II); y comercios de cobertura regional, cuya influencia trasciende los límites Municipales (clase III).

Los establecimientos comerciales de clase I son compatibles con la mayoría de usos, mientras que los de clase II son propios de los corredores viales interregionales y los de clase III de áreas de complejos comerciales rurales (centros de abastos y similares).

Los comercios de clase I deben cumplir las normas sobre cesión y afectaciones de la zona en donde se encuentren. Los de clase II deben cumplir las normas sobre afectaciones, cesiones, aislamientos e índices de ocupación contemplados para el uso suburbano de corredor vial (ZCV).

Los de clase III deben cumplir normas adicionales sobre índices de ocupación, cesiones para uso público y cesiones para equipamiento comunal privado, tal como se establece en el presente acuerdo.

Los requerimientos ambientales en cuanto a emisión de ruido, vertimientos y otros impactos deberán establecer medidas de amortiguación debidamente aprobados por la oficina de Planeación y estar dentro de los límites que prevé la Ley ambiental y urbana.

#### **Artículo 25. Zona Jardín de Uso Múltiple**

Zona aledaña a la Autopista Norte y carrera 7ª, entre el límite oriental de la ronda del río Bogotá y la cota 2.700. Esta zona se asimila al corredor vial rural y se caracteriza por un uso múltiple

---

restringido de baja densidad con predominio de zonas verdes amplias y una franja de protección ambiental a lo largo de las vías que mitiguen tanto el impacto de la vía, como el impacto de los desarrollos sobre el conjunto del área.

#### **Artículo 26. Zona Jardín de Uso Múltiple Especial**

En estas áreas se desarrollarán usos múltiples restringidos con densidades medias, en atención a la actual subdivisión pero manteniendo la estructura rural con predominio de áreas verdes y jardines que caracterizan una unidad paisajista armónica con el entorno. En esta área se deberá preservar el corredor de la vía férrea.

#### **Artículo 27. Zona Industrial Rural**

En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de industrias establecidas en el artículo 17 para la zona urbana:

Industrias artesanales (clase I); industrias livianas a medianas de bajo impacto ambiental (clase II); e industrias medianas a pesadas de alto impacto ambiental (clase III).

Las industrias de clase I son compatibles con la mayoría de usos, mientras que las de clase II son propias de áreas industriales y/o de los corredores viales interregionales y las de clase III de áreas de complejos industriales rurales.

Las industrias de clase I deben cumplir las normas sobre cesión y afectaciones de la zona en donde se encuentren. Las de clase II deben cumplir las normas sobre afectaciones, cesiones, aislamientos e índices de ocupación contempladas para zonas industriales rurales y/o para el uso suburbano de corredor vial, según donde se ubiquen, tal como las zonas de uso múltiple planteadas en el P.O.T.

#### **Artículo 28. Zona Institucional Rural**

En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de usos institucionales establecidos en el artículo 18 para la zona urbana: Servicios locales de primera necesidad, que por lo general sirven a una vereda o sector de vereda (clase I); servicios de cobertura zonal, que sirven a un conjunto de veredas o a todo el municipio (clase II); y servicios de cobertura regional, cuya influencia trasciende los límites municipales (clase III).

Los establecimientos institucionales de clase I son compatibles con la mayoría de usos, mientras que los de clase II son propios de los centros poblados rurales o de corredores viales interregionales, y los de clase III de áreas de centros institucionales rurales (centros educativos, administrativos y similares).

Los servicios de clase I deben cumplir las normas sobre cesión y afectaciones de la zona en donde se encuentren. Los de clase II deben cumplir las normas sobre afectaciones, cesiones, aislamientos e índices de ocupación contemplados para el uso suburbano de corredor vial o para el centro poblado, según el caso. Los de clase III deben cumplir normas adicionales sobre índices de ocupación, cesiones para uso público y cesiones para equipamiento comunal privado, tal como se establece en el presente acuerdo.

**Parágrafo:** El uso institucional rural deberá presentar el Plan de manejo ambiental y el diseño paisajístico a la Oficina de Planeación.

#### **Artículo 29. Zona Rural de Servicios Públicos**

En la zona rural se pueden instalar infraestructuras de servicios públicos semejantes y en ciertos casos mayores a las indicadas en el artículo 11 para la zona urbana.

Ciertas instalaciones, en efecto, son más propias de la zona rural, tales como embalses y plantas de generación eléctrica; sistemas de captación y conducción y plantas de tratamiento de agua potable; plantas de tratamiento de aguas residuales; plantas de manejo integral de residuos sólidos. La instalación y operación de los servicios públicos estarán condicionadas a la zonificación vigente y a las reglamentaciones del sector en el cual se localicen. Además, se deberán cumplir con

las normas de aislamiento e índices de ocupación establecidos para estos usos específicos en el presente acuerdo.

**Parágrafo:** El uso rural de servicios públicos deberá presentar el Plan de manejo ambiental y paisajístico del área.

### **Subcapítulo 3. USOS SUBURBANOS**

#### **Artículo 30. Zona de Granjas - Zona Rural Suburbana**

Constituyen ésta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y de la ciudad, diferentes a las áreas de expansión urbana.

El objetivo es mantener el uso de granjas, como uso que caracteriza al municipio, vivienda y explotaciones agropecuarias en pequeña escala y usos compatibles correspondientes.

Entre los usos de esta zona se encuentran los agropecuarios, viviendas y construcciones necesarias para el propietario o para la administración de los predios.

Se debe fomentar la incorporación de los lotes subdivididos para recuperar su tamaño original. La Oficina de Planeación desarrollará los contactos necesarios con las universidades para ofrecer por medio de las prácticas estudiantiles un servicio gratuito de dirección urbanística y arquitectónica básica para mejorar los desarrollos, lo cual deberá ser complementado posteriormente por el proyecto urbanístico y arquitectónico debidamente tramitado por un profesional competente.

De igual manera, se debe buscar la asesoría universitaria a los pequeños propietarios para implementar tecnología de punta en la producción agropecuaria para obtener la adecuada rentabilidad de los predios.

#### **Artículo 31. Centros Poblados Rurales**

Se localizan el área rural con alta densidad, presentando características urbanas, los usos que allí se encuentran son predominantemente de vivienda y usos compatibles con ésta, como comercial clase I, de venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad.

#### **Artículo 32. Zonas de Corredor Vial Suburbano**

Comprende una franja de 200 metros a lado y lado de las vías interregionales o intermunicipales definidas en el presente acuerdo, y que han desarrollado una serie de usos múltiples que exigen este tipo de reglamentación, en las que se puede dar una mezcla de usos agropecuarios o forestales, comerciales y urbanos, éstos últimos con restricciones de uso, intensidad y densidad, que garanticen el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Los proyectos o construcciones en estas franjas deberán cumplir con requisitos de área mínima de loteo, densidad de construcciones, índices de ocupación, aislamientos y zonas de cesión, y no podrán ocupar con construcciones o superficies duras las zonas de preservación del sistema hídrico, tal como se definen en el presente acuerdo y se delimitan en el mapa de ordenamiento rural.

#### **Artículo 33. Zonas Rural de Vivienda Campestre y Campestre Especial**

Son áreas que por el proceso de desarrollo urbano y la reglamentación existente se desarrollaron con densidades de 10 y 20 viviendas por hectárea según el caso. El desarrollo que se continúe dando en esta zona será limitado y de carácter restringido según la norma. Se deberán presentar planos de manejo ambiental y diseño paisajístico.

### **Subcapítulo 4. USOS DE PROTECCIÓN**

Estos pueden estar ubicados en zonas urbanas, rurales y suburbanas y su objeto es la regulación del caudal de las quebradas de las cuencas, la recarga de los acuíferos, la protección de la diversidad florística y faunística, la regulación de los ecosistemas, la conservación de los suelos y la preservación

del paisaje natural, entre otros aspectos. Sus subclases y las correspondientes definiciones para los fines de este Acuerdo son las siguientes:

- a. Zona de bosque protector
- b. Zona de reserva forestal protectora
- c. Zonas de protección del sistema hídrico – Zona periférica de protección de humedales.
- d. Zonas de riesgo
- e. Áreas de protección relacionadas con servicios públicos
- f. Área histórica, cultural, arquitectónica y de protección del paisaje

#### **Artículo 34. Zona de Bosque Protector**

Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza ya sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico, o cultural ameritan en primera instancia ser recuperadas; así como ser protegidas y conservadas y que al momento no se le ha creado una categoría de manejo y administración.

#### **Artículo 35. Zona de Reserva Forestal Protectora**

Son aquellas áreas de propiedad pública o privada, intervenidas total o parcialmente, que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora, su finalidad exclusiva es la protección de suelos, agua, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos renovables.

#### **Artículo 36. Zonas para la Protección del Sistema Hídrico**

Están conformadas por: a) Corrientes y cuerpos de agua naturales relativos, tales como ríos, quebradas, caños, arroyos, playas fluviales, ciénagas, lagos, lagunas, chucuas, pantanos y humedales en general; b) elementos artificiales o construidos relativos a corrientes o cuerpos de agua tanto naturales como artificiales.

Solo se podrán utilizar las rondas de los ríos Bogotá y Frío de según lo reglamentado en este acuerdo.

Estas franjas deben ser mantenidas como zonas de manejo ambiental, reforestadas con especies nativas.

#### **Artículo 37. Zonas de Riesgo**

Son áreas que por su ubicación o por sus características geomorfológicas y geotécnicas, son susceptibles de sufrir eventos tales como:

- a. Inundaciones o cubrimiento por el agua a causa de desbordamientos de los ríos o quebradas durante sus crecidas.
- b. Flujos torrenciales o avenidas de lodo, piedras y agua, a la salida al valle de quebradas de montaña, con fuerte pendiente.
- c. Deslizamientos y otros movimientos en masa de la tierra, causados por la acción de la gravedad y/o de la saturación hídrica de las formaciones superficiales.
- d. Incendios forestales.

#### **Artículo 38. Zona de Resguardo**

El Resguardo Indígena será manejado de acuerdo a la legislación de resguardos indígenas vigentes, el manejo de la ZR, se hará de conformidad con la Constitución Nacional y Leyes especiales que existen al respecto.

## **TITULO 2. COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA**

## **Capítulo 1. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO URBANO MUNICIPAL**

### **Artículo 39. Componentes de los sistemas estructurantes del territorio urbano.**

Se consideran sistemas estructurantes del territorio urbano de Chía:

- 39.1 El sistema de centros poblados urbanos y rurales
- 39.2 El sistema de áreas de protección con influencia urbana
- 39.3 El sistema vial y de transporte
- 39.4 El sistema de áreas recreativas de uso público o espacio público efectivo
- 39.5 El sistema de servicios públicos municipales
- 39.6 El sistema de equipamientos colectivos
- 39.7 Los programas de vivienda de interés social

### **Subcapítulo 1. EL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS**

#### **Artículo 40. El Sistema de Centros Poblados Urbanos y Rurales**

El sistema de centros poblados del municipio de Chía está conformado así:

##### **40.1 Centros urbanos locales:**

Cabecera municipal de Chía.

##### **40.2 Centros poblados rurales:**

Bojacá, Fagua, La Balsa, Cerca de Piedra, Fonquetá y Tíquiza.

El centro urbano local tiene influencia sobre todo el Municipio; se caracteriza por la presencia de comercio y servicios de tipo general y especializado. La cabecera municipal de Chía es asiento además de la Administración Municipal.

Los centros poblados rurales son aglomeraciones de viviendas campesinas, con alta densidad de predios de algunos cientos a miles de metros cuadrados de superficie y un proceso incipiente de organización urbana. Algunos presentan un comienzo de red de calles; otros se han desarrollado sobre una carretera intermunicipal o una vía veredal o alrededor de una escuela o hacienda, como El Rincón de Fagua o Cerca de Piedra sector Central. No obstante, estos centros carecen en general de una red organizada de servicios públicos y equipamiento, en especial de alcantarillado. La actividad comercial y de servicios se reduce a la presencia de algunas tiendas o la escuela.

#### **Artículo 41. Ordenamiento Urbano de la Cabecera**

Para atender el crecimiento urbano poblacional durante los próximos nueve años y cumplir los requerimientos del decreto 1504 de 1998 sobre espacio público efectivo, la distribución del área del perímetro urbano debe ser así:

##### **41.1 Distribucion:**

Perímetro Urbano: 583.17hectáreas

Perímetro Urbano Mercedes de Calahorra: 25.11hectáreas

**TOTAL Perímetro urbano: 608.28hectáreas.**

Zona Rural: Veredas (hectáreas):

Fagua:	735.70
Tíquiza:	527.91
Fonquetá:	433.58
Cerca de Piedra:	382.25
La Balsa:	528.66
Samaria:	214.31
Bojacá:	792.28

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

Yerbabuena:	2.328.65
Fusca:	1.371.38
<b>TOTAL (zona rural)</b>	<b>7.314.72</b>
<b>TOTAL (zona urbana)</b>	<b>608.28</b>
<b>TOTAL (municipio)</b>	<b>7.923.00</b>

**41.2 Áreas Por Usos Del Suelo:**

a. Áreas del sistema de protección		3.445.74
Reserva forestal protectora	787.08	
Bosque Protector		1.823.60
Franja de Amortiguación	91.72	
Protección del Sistema Hídrico	743.08	
b. Área Residencial		354.29
Área Residencial Urbana		294.56
Área de vivienda de interés social	59.73	
c. Área Comercial Institucional		1.203.03
Zona Jardín Múltiple	872.10	
Zona Jardín Múltiple Especial	162.00	
Área Urbana Múltiple	168.93	
d. Área Múltiple Comercial Institucional - Residencial		656.93
Área Histórica	14.89	
Zona Rural Suburbana	124.24	
Zona de Corredor Suburbano	128.70	
Zona Rural Vivienda Campestre	298.86	
Zona Vivienda Campestre Especial	90.24	
e. Área Industrial		20.58
f. Zona Rural Productora		2.015.32
Zona Agropecuaria	1.236.60	
Zona Granjas	778.66	
g. Zona de Resguardo Indígena		212.03
h. Zona de Expansión Urbana		15.08
<b>TOTAL</b>		<b>7.923.00</b>

Del área total corresponden a ESPACIO PUBLICO EFECTIVO (Parques, plazas y plazoletas) la suma de 30.45 Ha.

En el mapa correspondiente de ordenamiento urbano se muestra la distribución espacial del sistema de usos de la tierra.

**Artículo 42. Ordenamiento Urbano de los Centros Poblados**

El mapa de ordenamiento rural muestra la ubicación de los centros poblados rurales y su perímetro máximo. El área de desarrollo prevista para estos centros poblados será de 86.69 Has.

**Artículo 43. Programas de Desarrollo del Sistema de Centros Poblados**

**43.1 Centros Urbanos**

Para el desarrollo del centro urbano de Chía, el presente POT contempla los siguientes planes específicos:

- Plan de protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano
- Plan vial y de transporte.
- Plan de áreas recreativas de uso público.
- Plan de servicios públicos.
- Plan de equipamientos colectivos.
- Plan de vivienda de interés social.
- Plan de revitalización, conservación, actualización y renovación del Area Histórica.

Complementariamente, la Administración Municipal fomentará la construcción de urbanizaciones y vivienda en general en las zonas urbanizables no urbanizadas, y en las zonas urbanizadas no edificadas y en la zona de expansión urbana de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente POT.

#### **43.2 Centros Poblados Rurales**

La Administración Municipal realizará en el corto los planes parciales para cada uno de estos centros poblados rurales, para los cuales se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- a. El área y el perímetro urbanos no podrán ser mayores de los adoptados en este artículo y en el mapa de ordenamiento rural.
- b. Los tamaños de los lotes no podrán ser menores de 100 metros cuadrados
- c. Todas las construcciones deberán dejar un aislamiento anterior de 5 metros entre el paramento y el borde de las vías principales definidas en el plan parcial y de 3.5 metros en las vías locales. Estos aislamientos serán manejados como antejardines y en ningún caso podrán cubrirse con estructuras tales como marquesinas o teja ni emplearse como locales, canchas de tejo o similares. En las vías peatonales el aislamiento anterior será de 2 metros como mínimo.
- d. El aislamiento posterior no será menor de 3 metros a partir del primer piso en todos los casos.
- e. Las nuevas vías locales vehiculares deberán ser como mínimo del tipo V-6
- f. El espacio público efectivo, constituido por parques, plazas y plazoletas, no será inferior a 15 metros cuadrados por habitante, para lo cual se tendrá en cuenta la población del horizonte del POT (9 años), es decir de 102.000 habitantes, parte de este espacio será ubicado, en los centros interactivos veredales definidos en este acuerdo.
- g. De igual manera, el diseño de las redes de acueducto y alcantarillado deberá hacerse con base en la población a 9 años, se calcula en 102.000 habitantes aproximadamente.
- h. Cada centro poblado deberá contemplar un sistema de tratamiento de sus aguas residuales, así como un sistema de recolección y disposición de residuos sólidos que cumpla los requisitos establecidos por la autoridad ambiental.

Se podrá expedir licencias de construcción en el área de los centros poblados mientras se expide el plan parcial siempre y cuando se cumplan las exigencias de los puntos anteriores.

Una vez elaborados los planes parciales para cada uno de estos centros poblados, la Administración Municipal procederá a realizar en ellos los siguientes planes:

- Plan vial básico
- Plan de servicios públicos

### **Subcapítulo 2. EL SISTEMA DE ÁREAS DE PROTECCIÓN CON INFLUENCIA URBANA**

#### **Artículo 44. Las Áreas de Protección Urbanas y las Zonas de Riesgo**

Se define como área de protección del casco urbano de Chía la zona de protección del sistema hídrico del Río Frío, área urbana.

Esta zona de protección corresponde además, a las franjas con riesgo de inundación, flujos torrenciales y otros eventos que pueden causar daño a las infraestructuras urbanas. Por tales razones, está sujeta a las restricciones de uso y manejo impuestos en el presente acuerdo.

Se deberá tener en cuenta la zona de riesgo por inundación señalada en el plano correspondiente, en el sector aledaño al puente de Tiquiza, que conforma parte del casco urbano; para este efecto es necesario efectuar un estudio hidráulico y con base en este diseñar y ejecutar las obras de protección requeridas para evitar desastres en las viviendas.

#### **Artículo 45. Plan de Protección y Recuperación del Sistema Hídrico Urbano**

El plan de protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano consistirá en la recuperación de la ronda en zonas urbanizadas en que ello sea posible, en forma tal que el río Frío pueda funcionar como canal abierto, con su respectiva franja de protección mínima de 30 metros a

lado urbano del río o hasta donde sea el límite de inundación natural del río. De todas maneras para tomar determinaciones sobre las medidas para eliminar el riesgo por inundación se deberá efectuar un estudio hidráulico y ambiental del río.

#### **Artículo 46. Zonas de Protección en Centros Poblados Rurales**

Los planes parciales para los centros poblados rurales deberán identificar y delimitar las zonas de protección del sistema hídrico (ZPH) en sus respectivos planes parciales. Estas zonas de protección tendrán las mismas restricciones de uso y manejo establecidas para las zonas de protección de la cabecera municipal.

### **Subcapítulo 3. EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

#### **Artículo 47. Definición y Elementos del Sistema Vial**

Es el conjunto interdependiente de vías de diferentes jerarquías que conectan los sectores del municipio y a éste con la región y la nación. Su óptimo funcionamiento depende de la construcción y articulación efectiva de la totalidad de sus componentes y su relación con los sistemas de transporte local y regional.

47.1 Los elementos funcionales del sistema vial son:

- a. Los accesos al municipio y la conexión vial regional.
- b. Los corredores viales urbanos y rurales.
- c. Las vías regionales y nacionales.
- d. Los ejes transversales y longitudinales.
- e. La malla arterial interna.
- f. La red de parqueaderos públicos y privados.
- g. Los terminales y estaciones de transporte público.

47.2 El sistema vial propuesto busca los siguientes fines:

- a. Conformar los anillos veredales para integrar y comunicar el área rural y urbana
- b. Integrar el área oriental del municipio al casco urbano y al territorio occidental a través de dos vías.
- c. Distribuir racionalmente y con fluidez el tráfico municipal, departamental y nacional.
- d. Estructurar al interior del casco urbano un sistema de vías que agilicen la movilidad.

El sistema vial de la cabecera Municipal de Chía está constituido por dos tipos de vías: arterias y locales.

47.3 Las vías arterias serán:

- a. La Variante, la cual bordea el casco urbano por su costado oriental. En su extremo norte, empalma con la avenida Pradilla, luego toma una dirección suroeste y constituye la carretera que va a Cota.
- b. La Avenida Pradilla desde Centro Chía, hasta el Parque Ospina.
- c. Y otras a construir en el desarrollo de este plan, como la Avenida de los Chilacos.

47.4 Las vías locales están constituidas por la totalidad del sistema actual de calles y carreras del Municipio y por las que en el futuro se construyan. Las nuevas vías podrán ser de los tipos V-4 a V-7, según el tamaño de las urbanizaciones, así como por vías peatonales de tipo V-8

El mapa de ordenamiento urbano muestra el trazado preliminar de las vías arterias y locales del casco urbano.

#### **Artículo 48. El Sistema de Transporte**

Se define como los modos de desplazamiento (aéreo, terrestre colectivo, carga, tren, ciclorrutas, entre otros) que permiten la adecuada movilidad (origen – destino) de personas, mercancías, semovientes y bienes en general, de forma óptima y segura.

El sistema de transporte requiere para su eficiente operación una estrecha articulación con la infraestructura del sistema vial.



En el municipio está conformado por el sistema de transporte intermunicipal colectivo, el sistema de transporte urbano colectivo y particular, el sistema de ciclorutas, el sistema de estacionamientos. El sistema de transporte intermunicipal se integrará al sistema de transporte masivo departamental (tren de cercanías) y al sistema de transporte masivo de Santafé de Bogotá (Transmilenio y Metro).

El transporte Intermunicipal o regional estará asegurado en el casco urbano de Chía por la Avenida Pradilla, Avenida los Chilacos, Variante y la carrera 15 al Sur. El transporte intraurbano será servido por el sistema de vías locales urbanas.

El sistema vial de Chía será complementado por el terminal de transporte, el cual estará ubicado en el actual terminal, complementado para sus accesos desde la avenida Chilacos o carrera 15; fuera del Terminal de Transporte no se deberá disponer de otro sitio diferente para el parque de vehículos, con fines de transporte público.

#### **Artículo 49. Plan Vial y de Transporte Público**

El plan vial y de transporte público estará constituido por los siguientes programas y/o obras:

##### 49.1 Proyectos de vías a construir:

- Carrera 14 entre calles 13 y 14 V-6
- Proyección calle 11 entre carrera 1ª y carrera 3ª
- Proyección carrera 2 Este de la calle 7a hacia el norte (Samaria)
- Calle 15 entre carreras 8a y 9a y la prolongación Cra 8 hasta Avenida Pradilla.
- Vía entre la Avenida Pradilla y la calle 12 a la altura de la carrera 2ª.
- Troncal del Peaje. V-3
- Variante calle 12 Hacienda Caldaica con especificaciones V-3
- Carrera 2 entre calles 12 y 7 continua carrera 2 entre calle 7ª y 5ª , de la quinta continua a la carrera 2 entre calle 5ª y variante. Con especificaciones V-6
- Calle 16 carrera 2ª y 4ª con especificaciones V-6
- Carrera 4ª entre calles 16 y 12 con especificaciones V-6
- Calle 6ª entre La Palestina y carrera 1ª A con especificaciones V-6
- Prolongación calle 1A entre carreras 4ª y 1 A con especificaciones V-6
- Ampliación de la vía a Guaymaral con perfil V-3
- Carrera 6ª entre calle 7ª y 5ª con especificaciones V-6
- Calle 6ª entre carrera 4ª y 7ª con especificaciones V-6
- Calle 5 B entre carrera 10 y 12 con especificaciones V-6
- Carrera 9 entre calles 1ª Sur y 2 (Variante) con especificaciones V-6
- Calle 1 B entre carreras 5 B y 10ª con especificaciones V-6
- Carrera 11 entre calles 1ª y 2ª (Variante) con especificaciones V-6
- Carrera 15 entre calles 5ª y 7ª con especificaciones V-6
- Calle 16 A entre carreras 14 y Avenida 15 con especificaciones V-6
- Carrera 10ª entre calles 17 y 21 con especificaciones V-6
- Calle 19ª entre carreras 11ª y 13ª con especificaciones V-7
- Carrera 5ª entre calle 22 al norte con especificaciones V-6
- Carrera 3ª entre calle 21 al norte con especificaciones V-6
- Carrera 1ª entre calle 21 al norte con especificaciones V-6
- Calle 10ª entre carreras 13ª y 14ª con especificaciones V-6
- Carrera 4ª entre calles 29 y 35 con especificaciones V-6
- 29. Carrera 2ª desde la calle 1ª sur hasta la Variante
- Avenida de los Chilacos
- Carrera 7ª entre calle 2ª o Variante y calle 1ª sur
- Calle 1ª A entre carreras 6ª y 7a

##### 49.2 Otras obras:

- Construcción de las obras complementarias al terminal de transporte en el lote de reserva urbana localizado al occidente del actual terminal.

- Construcción de puentes peatonales y ciclorutas que permitan la comunicación entre Yerbabuena y el área oriental del municipio, y en los otros sectores que se requieran, según el trazado previsto en el plano de ordenamiento del municipio de Chía.
- Mantenimiento de la red vial existente y proyectada
- Construcción de parqueaderos para vehículos y bicicletas en el Área Histórica, cercanos a las vías peatonales.
- Establecimiento de paraderos para las rutas internas de colectivos y transporte intermunicipal.

#### **Artículo 50. Afectaciones por Reserva Vial y de Transporte**

Las franjas y áreas requeridas para la ampliación de las vías antes descritas, así como para la construcción de las modificaciones al terminal de transporte en el casco urbano de Chía, quedan afectadas como zonas de reserva vial e institucional, tal como han sido delimitadas en el mapa de ordenamiento urbano que forma parte integrante del presente acuerdo. En estas franjas o áreas, la administración municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo.

Igualmente quedan afectadas como zonas de reserva vial las vías proyectadas en el área comprendida entre el casco urbano central y el interior del casco urbano del sector de Mercedes de Calahorra, así como las vías que conforman el circuito de ciclorutas y de anillos veredales, tal como se muestran en el plano de Plan Vial.

El circuito de ciclorutas urbanas necesita para su correcto funcionamiento la construcción de parqueaderos de bicicletas, cuya localización aproximada se indica en el plano respectivo. El municipio incentivará la construcción de los mismos por parte de entidades privadas.

La Administración Municipal deberá localizar y diseñar el conjunto de esta propuesta como proyecto para poder ejecutar a través del plan.

#### **Subcapítulo 4. EL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS Y CULTURALES DE USO PÚBLICO**

##### **Artículo 51. Sistema de Áreas Recreativas y culturales de Uso Público**

Es el conjunto de espacio públicos que establecen relaciones, entre los elementos constitutivos de soporte físico natural y la estructura física construida del Municipio, para desarrollar el sentido de pertenencia, convivencia e identidad de los habitantes.

El sistema de áreas verdes urbanas de Chía que conforman el espacio público efectivo está constituido por las siguientes áreas:

- Parque principal, localizado entre las calles 11 y 12 y las carreras 10 y 11
- El Parque Ospina, localizado entre las calles 13 y 14 con carrera novena (9).
- Área de reserva ambiental de la ronda del río Frío.
- El Parque ubicado entre las calles 13 con carrera 8a. Urbanización La Alegría
- La Plazoleta ubicada en el centro comercial Plaza Chía.
- La Plazoleta del centro comercial ubicado en la carrera 3ª. Con avenida Pradilla, esquina Nor-occidental.
- La Plazoleta del centro comercial ubicado en la entrada del conjunto residencial San Pedro carrera 2ª. Con avenida Pradilla.
- La zona verde de la urbanización Maderos ubicada en la carrera 5ª. Con avenida los Chilacos.
- La zona verde de la urbanización San Antonio ubicada en la carrera 8ª. Con avenida los Chilacos
- Área comunal y recreativa del barrio Los Chilacos ubicada en la calle 20ª. Entre carreras 8ª. Y 9ª.
- El parque del barrio Santa Lucía ubicado en la carrera 11ª. con calle 4ª.
- Las zonas verdes y parques de las urbanizaciones Ibaro I, Ibaro II e Ibaro III
- El parque del Concejo ubicado en la carrera 15ª. Con calle 7ª.
- La zona verde de la Urbanización Calatraba en Mercedes de Calahorra.
- Zona de afectación para uso recreativo y cultural en el lote de terreno ubicado en la esquina Nor-occidental de la Avenida Pradilla con Carrera 7a. Y que se extiende por la carrera 7ª, al frente del

Coliseo Cubierto hasta los predios de la Casa de la Cultura Alberto Lleras Camargo, tal como se indica en el plano de ordenamiento urbano, en su área total.

- Parque del barrio Inesita.
- Villa Olímpica.
- El Campincito
- Parque del Barrio 20 de Julio
- Lote La María Vereda Samaria
- Parque de El Cedro
- Parque de La Virginia
- Parque al lado de Bomberos
- Por las demás áreas que se generen en la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, como la red de zonas verdes urbanas o los centros interactivos veredales que serán adquiridos con el sistema de cesiones implementados en el presente acuerdo.

Las urbanizaciones nuevas destinadas a vivienda deberán hacer Cesiones tipo A según lo establecido en el Artículo 69 de éste acuerdo; las urbanizaciones y/o proyectos destinados a usos diferentes (Institucional, comercio, industria, etc.) deberán destinar como cesión tipo A, para plazas, parques y plazoletas, un área equivalente al 20 % del área bruta del predio. Estas cesiones se efectuarán a través del Banco Municipal Inmobiliario cuando se reglamente, de acuerdo con las normas vigentes.

**Parágrafo:** Facúltase al Alcalde Municipal para que mediante acto administrativo motivado declare de uso restringido los parques y calles que por razones de seguridad lo ameriten, de conformidad con la sentencia T 550 de Octubre 7 de 1992 (Corte Constitucional).

#### **Artículo 52. Plan de Áreas Recreativas de Uso Público**

El plan de áreas recreativas de uso público desarrollará los siguientes programas:

- Desarrollo de la reserva recreacional de la Avenida Pradilla con Carrera 7ª. Para lo cual la Administración Municipal, deberá elaborar el diseño correspondiente.
- Terminación del Parque del Concejo, ubicado en la zona de reserva recreacional mencionada.
- Construcción de canchas múltiples al aire libre en la reserva recreacional
- Reforestación y construcción de caminos peatonales y parqueaderos en la reserva recreacional
- Construcción de ciclorutas a lo largo de la Carrera 9ª, entre el Parque Ospina y el límite con Cajicá, La avenida de los Chilacos y de otras vías urbanas según el plano de ordenamiento territorial y los planes específicos.
- Mejoramiento del coliseo municipal y de su campo auxiliar.
- Adecuación, mantenimiento y dotación de los campos deportivos existentes en la zona urbana.
- Ampliación de la zona verde municipal con la adquisición de terrenos de acuerdo con la localización establecida en los planos, a través del Banco Municipal Inmobiliario cuando se formalice.
- Areas recreativas de uso público especial para pensionados y personas de la tercera edad.
- Recuperación y normalización de la red de andenes.

La administración deberá velar porque las nuevas urbanizaciones hagan las cesiones establecidas en este plan para la conformación del espacio público efectivo, de acuerdo con lo establecido por el Banco Municipal Inmobiliario cuando se formalice.

#### **Artículo 53. Afectaciones por Reserva para Espacio Público Efectivo**

Las franjas y áreas requeridas para la conformación de las áreas recreativas de uso público quedan afectadas como zonas de reserva para uso recreacional, tal como han sido delimitadas en el mapa de ordenamiento urbano de la cabecera Municipal de Chía, los cuales forman parte integrante del presente acuerdo. En estas franjas o áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para el uso recreacional permitido en ellas.

### **Subcapítulo 5. EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES**

#### **Artículo 54. Componentes del Sistema de Servicios Públicos Municipales**

Son componentes del Sistema de Servicios Públicos Municipales los siguientes:

- Redes del acueducto urbano, con su sistema de tuberías de conducción, desarenadores, tanques de almacenamiento, plantas de potabilización y estructuras de control. Incluye los sistemas de captación, cuando ellos se realicen dentro del perímetro urbano (pozos profundos, bocatomas y otros).
- Redes de alcantarillado urbano, con su sistema de tuberías, cajas o pozos de inspección, canales de aguas lluvias o mixtas y plantas de tratamiento.
- Redes de Gas, con sus sistemas de tuberías, cajas o pozos de inspección, subestaciones, y otros.
- Redes de energía eléctrica, con su sistema de líneas de conducción de media y baja tensión, postes, torres, conducciones subterráneas y subestaciones eléctricas.
- Redes de teléfono y Televisión, con sus sistemas de cableado, casetas para servicio público, subestaciones y centros de control.
- Redes de aseo y recolección de residuos sólidos, plantas de reciclaje y/o procesamiento de residuos sólidos, y áreas destinadas al mobiliario para la recolección y almacenamiento temporal de las basuras, tales como canecas, contenedores, plantas de transferencia y similares.
- Matadero Municipal
- Plaza de Mercado
- Cementerio

#### **Artículo 55. Plan de Servicios Públicos Municipales**

Es la articulación de los elementos esenciales para la prestación de los servicios públicos, que al operar de manera simultánea, permiten el desarrollo adecuado del municipio, con miras a satisfacer las necesidades primarias de sus habitantes.

Los elementos constitutivos del sistema son: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas combustible y domiciliario, telecomunicaciones y recolección y disposición de basuras.

El plan de servicios públicos municipales desarrollará los siguientes programas y obras:

- Ampliación, adecuación y mantenimiento del suministro de agua potable de la cabecera municipal. Elaboración del proyecto, año 2000 y construcción del Acueducto Regional (de acuerdo al proyecto).
- Ampliación y mejoramiento de las redes de acueducto urbano.
- Elaboración del diseño del Plan Maestro de alcantarillado de aguas negras y lluvias y su paulatina construcción.
- Construcción de las redes de alcantarillado de los centros poblados rurales con tratamiento de sus aguas residuales.
- El municipio acepta recibir de la CAR, la planta de tratamiento de aguas residuales existente en el sector Colombia, de conformidad con lo consignado en el acta de concertación, y en los términos que la Administración municipal y la CAR determinen.
- Construcción de las plantas de tratamiento necesarias sobre el Río Frío para garantizar el tratamiento total de las aguas servidas del municipio, tal como se planteó en el Documento Técnico de Soporte.
- Diseño y construcción a nivel regional de una planta de tratamiento y reciclaje de los residuos sólidos generados por Chía y los centros poblados rurales, para lo cual se deberá adquirir el predio o predios necesarios, mediante convenio Intermunicipal, preferiblemente con ASOCENTRO.
- Ampliación de la cobertura del servicio telefónico del perímetro urbano de Chía y los centros poblados rurales.
- Ampliación y mejoramiento de la Plaza de Mercado.
- Ampliación y mejoramiento del Cementerio.
- Reubicación del Matadero Municipal.

#### **Artículo 56. Afectaciones por Reserva para Servicios Públicos**

La Oficina de Planeación Municipal, a solicitud de las empresas prestadoras de los servicios públicos establecerá las reservas de tierras para servicios públicos y las afectaciones prediales correspondientes. En estas franjas o áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar

urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio o servicios respectivos.

## **Subcapítulo 6. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

### **Artículo 57. Definición y Componentes del Sistema**

Es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y de bienestar social, y de apoyo funcional a la administración pública del municipio.

Los equipamientos colectivos de la cabecera municipal de Chía son los siguientes:

- 57.1 Institucionales:
  - Concejo Municipal
  - Alcaldía Municipal
  - Centro Administrativo Municipal CAM
- 57.2 Culturales:
  - Casa de la Cultura
- 57.3 Salud:
  - Unidad de atención integral de Samaria
  - Hospital San Antonio
- 57.4 Recreación y Deporte:
  - Coliseo cubierto y área anexa
  - Estadio Municipal
- 57.5 Religioso:
  - Centros de Culto
  - Santuario de la Valvanera
- 57.6 Servicios Públicos:
  - Plaza de mercado
  - Terminal de transporte
  - Matadero municipal
- 57.7 Educación:
  - Centros educativos públicos y privados

### **Artículo 58. Plan de Equipamiento Urbano**

El plan de desarrollo del equipamiento urbano desarrollará los siguientes programas:

- Terminación de la Concha Acústica.
- Construcción de la ampliación para la plaza de mercado
- Construcción de la adecuación del terminal de transportes.
- Construcción del nuevo matadero municipal. Mantenimiento y operación de los equipamientos existentes y proyectados
- Adquisición, diseño y construcción del parque contiguo a la Casa de la Cultura.
- El Sistema de Centros Interactivos Veredales
- Adquisición de terrenos, diseño y construcción de instalaciones recreo-asistenciales para pensionados y personas de la tercera edad.
- Dentro del Plan a Corto Plazo, suministrar en propiedad o arrendamiento una casa para actividades de pensionados y personas de la tercera edad.
- Centro Cultural y de Convenciones.
- Biblioteca Municipal y Teatro Auditorio.
- Centro de Capacitación, Investigación, Innovación y Promoción Artesanal y Turística.

## **Subcapítulo 7. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

### **Artículo 59. Programas de Vivienda de Interés Social**

El programa de vivienda de interés social y prioritaria tiene por objeto el establecimiento de mecanismos físicos y financieros que permitan promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda dirigiéndola efectivamente hacia los hogares mas pobres del municipio.

Las acciones que promoverá la Administración Municipal en éste sentido son:

- 59.1 Promoción de la urbanización de las áreas no urbanizadas localizadas dentro del actual perímetro urbano, de Mercedes de Calahorra y Samaria, mediante el uso de los instrumentos que la ley contempla, en especial la formulación de planes parciales concertados con los propietarios de los predios y el diseño de las actuaciones urbanísticas correspondientes.
- 59.2 Promoción de la construcción de lotes no edificados aún, localizados en áreas ya urbanizadas, mediante instrumentos tales como la elevación de la tarifa de la tasa del impuesto predial a valores que desestimen su mantenimiento como lotes de engorde. Estas tasas serán fijadas por el Concejo Municipal.

Los lotes delimitados en el plano o mapa de ordenamiento urbano que forma parte de este plan, como áreas para vivienda de interés social sólo podrán urbanizarse y/o edificarse para tal fin por sus propietarios, directamente o por asociaciones con el municipio o por este cuando adquiera el terreno.

Toda urbanización nueva de estratos 5 y 6 destinará un 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social. Estos terrenos deberán estar ubicados en un lote adquirido por el propietario dentro del perímetro urbano, destinado a vivienda de interés social, según lo estipulado por el Banco Municipal Inmobiliario cuando se reglamente.

## **Capítulo 2. TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO URBANO**

### **Subcapítulo 1. ASPECTOS GENERALES**

#### **Artículo 60. Cesiones**

##### **60.1 Cesión Tipo A:**

Dado la función pública del urbanismo el municipio deberá dar prelación al espacio público sobre los demás usos del suelo, por tanto la cesión tipo A, será la porción del terreno transferida por el urbanizador al municipio a título gratuito mediante una escritura de cesión según la normatividad del Banco Municipal Inmobiliario o a quien haga sus veces.

En caso de predios cuya cesión tipo A sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados, el interesado no la cederá, pero deberá pagar al Municipio su valor en dinero efectivo, a razón del 70% del valor comercial determinado por un perito evaluador, perteneciente a una lonja inmobiliaria debidamente inscrita en la Oficina de Planeación Municipal, por intermedio del Banco Municipal Inmobiliario.

##### **60.2 Cesión Tipo B:**

Es la parte del predio incorporado por el urbanizador al proyecto, destinada al equipamiento comunal o individual privado, libre o construido, conformándose como espacio público el inmueble privado, destinado por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

#### **Artículo 61. Asignación de tratamientos**

Entiéndese por tratamiento el conjunto de reglamentos y prácticas urbanísticas y ambientales adoptadas para un área urbana o para un sector de un área dada.

#### **Artículo 62. Publicidad e Información de los Decretos de Asignación de Tratamientos**

Todos los proyectos de decreto de asignación de tratamientos serán fijados por edicto en la cartelera de la Oficina de Planeación Municipal, con el objeto de que los ciudadanos puedan conocerlos y debatirlos antes de su adopción. Un resumen del proyecto deberá ser publicado durante cinco días seguidos en una emisora local.

Los decretos de asignación de tratamientos entrarán a regir a partir de su publicación. En ningún caso será necesario publicar los planos oficiales o anexos al decreto, pero se indicará los días y horas en que ellos estarán disponibles para consulta en la Oficina de Planeación.

La Oficina de Planeación dispondrá de un plazo de seis meses a partir de la aprobación del presente plan para expedir los decretos de asignación de tratamiento.

**Parágrafo:** Información al Catastro. La Oficina de Planeación Municipal deberá enviar una copia del decreto con sus mapas respectivos a la Seccional de Catastro del Departamento, dentro de los cinco días siguientes a su ejecutoria, para lo de su competencia.

### **Artículo 63. Categorías de Tratamientos**

Para los fines del presente acuerdo se consideran tratamientos aplicables a áreas o sectores urbanos los siguientes:

- 63.1 Tratamiento de desarrollo
- 63.2 Tratamiento de actualización
- 63.3 Tratamiento de consolidación
- 63.4 Tratamiento de renovación urbana
- 63.5 Tratamiento de conservación urbanística
- 63.6 Tratamiento de protección
- 63.7 Tratamiento general de mantenimiento urbano

## **Subcapítulo 2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

### **Artículo 64. Definiciones**

Consiste en la incorporación de predios urbanizables no urbanizados y de lotes edificables no edificados al desarrollo urbano del municipio. En el primer caso se trata de desarrollo por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción.

El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano y expansión urbana, como en el caso de Mercedes de Calahorra (nueva área del perímetro urbano), o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser "urbanizados" y se convierten en predios edificables.

El desarrollo por construcción se aplica entonces a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.

Para los fines del presente acuerdo, adóptanse las siguientes definiciones complementarias:

- 64.1 Área bruta urbanizable: Es la superficie total del predio a urbanizar
- 64.2 Área neta urbanizable: Es la superficie resultante de restar del área bruta las superficies correspondientes a las afectaciones por vías arteriales y servicios públicos.
- 64.3 Área útil: Es la superficie resultante de restar del área neta urbanizable la superficie correspondiente a las cesiones del plan vial local y de las áreas comunales y recreativas de uso público.

### **Artículo 65. Desarrollo por Urbanización**

La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado situado al interior del perímetro urbano es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.

### **Artículo 66. Modalidades de Urbanización**

Las urbanizaciones podrán adelantarse bajo dos modalidades: desarrollo normal y desarrollo progresivo.

#### **66.1 Desarrollo normal**

La urbanización por desarrollo normal implica la dotación de obras de infraestructura y saneamiento completas durante la vigencia de la licencia correspondiente, como requisito previo para el trámite de licencias de construcción. Esta es la modalidad a utilizar normalmente en los terrenos urbanizables del municipio.

#### **66.2 Desarrollo progresivo**

En la modalidad de desarrollo progresivo se permite la entrega de la urbanización residencial, la venta de lotes y el inicio del desarrollo por construcción, con la existencia de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, las cuales se deben ir completando gradualmente, con el desarrollo de las viviendas. Esta modalidad puede aplicarse en sectores sin desarrollar o en sectores con desarrollos incompletos

### **Artículo 67. Conformación de la Red Vial Arterial en Desarrollos por Urbanización**

Para la determinación de las áreas de afectación y cesión, se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores mostrados en la figura anexa al artículo 9 del presente acuerdo. Las vías del sistema arterial tendrán una franja de control ambiental de 10 metros de ancho, conformada por áreas verdes arborizadas, la cual podrá ser utilizada en la solución de las conexiones entre las vías del plan vial arterial y las vías locales.

Los propietarios de los predios ubicados dentro del perímetro urbano deberán segregar y entregar al municipio o a la entidad competente los terrenos que hayan sido afectados por reserva para las vías del plan vial arterial o principal, a las entidades competentes. Una proporción equivalente al 7% del área bruta del terreno deberá ser cedida a título gratuito al municipio y el resto será adquirido por éste o la entidad competente de acuerdo con las normas vigentes. Esta proporción podrá ser del 5% en los predios destinados a vivienda de interés social.

Si en el momento de negociar el terreno afectado no se descuenta del pago la proporción de cesión gratuita, el valor de ésta deberá ser devuelto por el propietario como requisito para la obtención de la licencia de urbanización, al valor comercial que se determine por peritos o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el momento de expedición de la licencia.

En los casos en que, además del perfil vial correspondiente a la vía según lo dispuesto en el artículo 9, la Oficina de Planeación exija una franja de control ambiental a lo largo de la vía, esta área podrá computarse como área de cesión tipo A (área recreativa de uso público).

### **Artículo 68. Conformación de la Red Vial Local en Desarrollos por Urbanización**

Las áreas requeridas para la conformación de la red vial local de uso público deberán ser cedidas a título gratuito por la urbanización, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras:

- a. Malla vehicular continua
- b. Accesos al sistema vial arterial diseñados de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, departamentales
- c. Accesos de las vías locales a las zonas verdes y comunales
- d. Tamaño de áreas delimitadas por vías locales no mayor de 4 hectáreas
- e. Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros).
- f. Conformación de la malla de ciclovías

El urbanizador presentará junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal de las vías locales, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación.

### **Artículo 69. Conformación del Sistema de Áreas Recreativas de Uso Público en Desarrollos por Urbanización**

Toda urbanización o parcelación urbana y/o rural, destinada a cualquiera de los usos contemplados en el presente acuerdo (vivienda, comercio, institucional o industrial) deberá ceder una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal y zonas públicas complementarias de los sistemas viales. Estas áreas se



denominan "Cesiones tipo A" en el presente acuerdo. Estas cesiones se reglamentarán según el Banco Municipal Inmobiliario o quien haga sus veces.

### **69.1 Áreas recreativas de uso público**

Las áreas recreativas de uso público están constituidas por los parques, plazas y plazuelas, las cuales conforman el "espacio público efectivo". Podrán formar parte de ellas los campos deportivos abiertos, localizados según lo previsto por el Banco Municipal Inmobiliario cuando se reglamente.

Se considera urbanización el proyecto que albergue mas de 20 habitantes por proyecto y por predio, para fines del presente acuerdo, lo cual no será inferior en ningún caso a 4 habitantes por vivienda; en el caso de apartaestudio se considerarán 2 habitantes por unidad.

La cesión se hará de la siguiente forma:

- a. Cesión A: será como mínimo de 8 metros cuadrados por habitantes
- b. Cesión B: para conjuntos cerrados que tengan reglamento de copropiedad o propiedad horizontal, será como mínimo de 8 metros cuadrados por habitante.
- c. Cesión B: para urbanizaciones será de 7 metros cuadrados por habitante.

Lo anterior en concordancia con el Decreto 1504 de 1998, la cesión tipo A y tipo B conforman el conjunto de elementos constitutivos y complementarios del espacio público que incluyen áreas y elementos de propiedad pública o privada, arquitectónicos espaciales, naturales, que en su localización y condiciones ambientales y paisajísticas serán incorporados como tales y los instrumentos que lo desarrollen, cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, árboles, bosques y cerramientos, parques, zonas verdes municipales y demás mencionadas en el Decreto 1504 de 1998, según el cual el espacio público de una parcelación o urbanización residencial, debe ser como mínimo de 15 metros cuadrados por habitante.

Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo.

### **69.2 Áreas de equipamiento comunal**

El equipamiento comunal público está constituido por:

- a. Instalaciones de servicios comunitarios tales como:
  - Puestos y centros de salud.
  - Centros de atención al menor y al discapacitado, como guarderías y similares.
  - Salones comunales
  - Centros de atención integral a comunidades.
- b. Instalaciones de servicios de seguridad de la comunidad
- c. Instalaciones de servicios públicos

En el caso de que las urbanizaciones requieran de equipamiento comunal público, el área de cesión correspondiente será entre 1 y 1.5 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño con un mínimo de 4.0 habitantes por vivienda y en apartaestudios (de una sola habitación) de 2.0 habitantes por vivienda.

Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio y/o a los adquirentes de los lotes empujadas y dotadas de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación o el curador urbano cuando se cree, entidad ante la cual debe tramitarse igualmente la licencia para las construcciones previstas y además el visto bueno del Banco Municipal Inmobiliario o quien haga sus veces.

### **69.3 Zonas de Complementación del Sistema Vial**

Este tipo de cesiones tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías arterias y locales, especialmente con los siguientes fines:

- a. Sobrecanchos de andenes, separadores, calzadas o vías
- b. Ciclovías y ciclorutas

- c. Estacionamientos públicos
- d. Franjas ambientales

El área de cesión correspondiente a la complementación del sistema vial será entre 0.5 y 1 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño con un mínimo de 4.0 habitantes por vivienda.

#### **69.4 Cesión Tipo A en usos diferentes a vivienda**

En usos diferentes a vivienda (Comercial, institucional e industrial), la cesión tipo A será del 30 al 35% del área bruta del terreno, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

- a. Áreas recreativas de uso público: 18 a 21%
- b. Zona de equipamiento comunal: 6 a 7%
- c. Zona de complementación del sistema vial: 6 a 7%

En zonas de uso múltiple residencial comercial se aplicará proporcionalmente la norma de uso comercial e institucional.

Los decretos reglamentarios de asignación de tratamientos a zonas específicas urbanas y/o las licencias de urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios para la graduación de los índices de cesión y de los porcentajes anteriores, asignando un menor valor mientras más se cumplan estos criterios:

- Que las cesiones tipo B se integren espacialmente con otras de urbanizaciones vecinas
- Porcentaje alto de áreas de cesión tipo B
- Bajas densidades habitacionales, índices de ocupación, alturas e intensidades de uso
- Presencia de programas de vivienda de interés social

#### **69.5 Localización de las Áreas de Cesión Tipo A**

La localización de las zonas de cesión deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización y cumplirá los siguientes requisitos:

- a. En primera instancia se hará la concertación con el Banco Municipal Inmobiliario.
- b. Que se integren a los demás elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.
- c. Que se ubiquen sobre vías vehiculares.
- d. Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.
- e. Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otras limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chucuas, rondas de quebradas, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 25%.

**Parágrafo 1.** En los casos de urbanizaciones pequeñas, las áreas inferiores a 3.000 metros de cesión tipo A y en especial las porciones correspondientes a equipamiento comunal y complementación de la red vial serán pagadas por el urbanizador en dinero al municipio, con el fin de que éste adquiera áreas de espacio público integradas al espacio público generado por otras urbanizaciones. El valor correspondiente se determinará con base en el avalúo comercial de los terrenos de la urbanización, realizado de acuerdo con las normas vigentes. Alternativamente, el urbanizador podrá adquirir directamente los terrenos equivalentes a sus cesiones en el sitio que indique la Oficina de Planeación del municipio.

**Parágrafo 2.** El mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de las zonas de equipamiento comunal estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que delegue.

#### **Artículo 70. Especificaciones Técnicas para Infraestructuras y Servicios Públicos en Desarrollos por Urbanización**

La Oficina de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

Toda urbanización, agrupación de vivienda o condominio deberá diseñar un sistema efectivo para la recolección, tratamiento y uso de las aguas lluvias; igualmente deberá diseñar un sistema colectivo de tratamiento de aguas residuales que genere vertimientos de acuerdo con las disposiciones vigentes al respecto.

## **Artículo 71. Segregación del Espacio Privado en Urbanizaciones**

### **71.1 Aspectos generales**

La cantidad mínima para poder plantear un desarrollo por urbanización será de 5 viviendas, con sus respectivas áreas de cesión A y B.

La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas o supermanzanas y lotes. Las manzanas tendrán una dimensión máxima de una (1) hectárea y las supermanzanas cuatro (4) hectáreas de área útil, delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por otros bienes de uso público, salvo en circunstancias especiales en que, por razones de riesgo geotécnico o hidrológico o por limitar con zonas de preservación del sistema orográfico o hídrico, no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguno de los costados, a juicio de la Oficina de Planeación. En desarrollos de vivienda de interés social, las manzanas podrán estar delimitadas en uno o dos de sus costados por vías peatonales, en el caso de desarrollo de predios cuya área sea inferior a la hectárea, el diseño deberá integrarse a los predios vecinos en la forma de manzana o super-manzanas y en tal caso se llamará agregación.

La subdivisión de las manzanas o supermanzanas en lotes se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a. El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de las redes de servicios públicos aprobados por la empresa correspondiente.
- b. Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público
- c. Los lotes deben ser claramente deslindables de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.
- d. Las dimensiones y forma del lote mínimo permisible, así como la relación de fondo y frente se hará en función de:
  - Usado previsto del lote
  - Tipo de desarrollo residencial; unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
  - Volumetría permitida
  - Anchos de vías
- e. Los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización podrán agruparse, con el fin de producir inmuebles de propiedad privada más grandes sometidos a diversas formas de propiedad común, tales como propiedad horizontal o copropiedad. En estos casos se podrá contemplar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para construcción individual posterior, bajo régimen de agrupación.
- f. Las dimensiones de las manzanas o supermanzanas y lotes, así como las condiciones de su delimitación y desarrollo individual o por el sistema de agrupación deberán quedar consignadas en los planos oficiales y en la licencia de urbanización.

### **71.2 Reglas para la subdivisión urbana**

La subdivisión predial y venta de lotes no se podrá realizar si previamente no se ha cumplido por parte del urbanizador las obligaciones estipuladas en la licencia de urbanización. La licencia de urbanización conlleva la licencia de subdivisión predial en los términos aprobados.

Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.

En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanización.

La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reservas viales, de servicios públicos u otras causas.

Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie inferior a cinco mil metros cuadrados no podrán ser subdivididos sino en virtud de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, de acuerdo con la correspondiente licencia de urbanización.

Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no sean objeto de legalización o rehabilitación, podrán ser incluidos en los programas de compra de tierras para destinación a espacio público.

### **Artículo 72. Desarrollo por Construcción**

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizado es objeto de construcción de edificios, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad
- b. Dotación y características del sistema de áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal
- c. Capacidad de las redes de servicios públicos y limitaciones para su ampliación.

### **Artículo 73. Normas sobre Volumetría en Desarrollos por Construcción**

#### **73.1 Altura**

Las normas sobre altura de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano serán establecidas en los distintos tratamientos, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

La norma deberá establecer la altura básica permitida para el sector, junto con las alturas de excepción inferiores o superiores y las causas o motivos que pueden dar lugar a su aprobación, si bien la Oficina de Planeación o el curador urbano podrán negar la altura de excepción por razones de tipo urbanístico o de conveniencia pública.

Las alturas máximas se establecerán para cada sector en función del ancho de las vías, las características de los demás elementos del espacio público y la capacidad de las redes de servicios públicos.

La aprobación de alturas máximas estará sujeta a la localización de la edificación y al cumplimiento de las demás normas sobre volumetría y estacionamientos. En particular, las alturas no pueden entorpecer la visual de los cerros orientales y occidentales desde el área urbana central.

Las variaciones en altura para un mismo sector deberán mantener la densidad media permitida para el mismo, mediante el manejo de las áreas mínimas de vivienda permisibles; se estableció altura de 4 pisos sobre las vías v-4 y v-3 y para el resto del área urbana altura máxima de 3 pisos.

Se consideran compensaciones por altura cuando se genera mayor área libre que la correspondiente a la zona; por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrá construir un piso adicional. Si la mayor altura está localizada en la fachada anterior, se deberá dejar un metro adicional de antejardín por cada piso adicional de mayor altura.

Se podrán construir sótanos y semisótanos en cualquiera de las áreas urbanas o rurales, cumpliendo con los debidos estudios técnicos; en el caso de semisótano, el nivel superior de la placa que lo cubre no podrá sobrepasar los 1.20 m. de altura respecto al andén. Ni el sótano ni el semisótano podrán localizarse bajo antejardines o zonas de espacio público.

Las alturas se establecen en pisos. Se define como altura máxima por piso tres metros, comprendidos entre el acabado final del respectivo piso, y el acabado final del piso superior. En caso de construcciones para usos diferentes a vivienda que implique mayores alturas internas (industrias, centros comerciales, etc.) la altura máxima será la equivalente a multiplicar el número de pisos permitidos por tres metros.

### **73.2 Aislamientos**

Las normas sobre aislamiento de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano serán establecidas en el presente acuerdo, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios y parámetros generales:

Los aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios construídos en un mismo predio deberán garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación en las edificaciones y en el sector en general. No obstante, la Oficina de Planeación podrá determinar zonas en que, por razones de conveniencia social, no haya obligatoriedad de dejar aislamientos, aunque en tales casos se deberán reglamentar soluciones de empate.

En cada sector se deberá determinar el tipo de edificio o construcción que debe servir de base para establecer los empates.

Sin perjuicio de los anteriores criterios generales, se establecen los siguientes aislamientos: Antejardín es el espacio entre la fachada exterior y la línea de demarcación contra una vía u otro tipo de espacio público de uso público (retroceso en este último caso). Aislamiento posterior es el espacio entre la fachada interior y el predio limítrofe posterior. Aislamiento lateral es el existente por los costados laterales de la construcción, contra los predios vecinos. Esto se reglamentará en cada zona.

El ancho, características y uso de los antejardines o retrocesos dependerán de las características del sector, la altura y el uso de la edificación. En principio, todos los antejardines deben ser áreas libres empedradas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que la norma específica para un sector permita su manejo como área dura. Los antejardines o retrocesos serán obligatorios en todos los sectores con tratamiento de desarrollo, sin importar su uso, salvo en aquellos destinados a vivienda de interés social y/o vivienda popular, donde la norma o la licencia de construcción determinará su conveniencia y dimensiones.

Al presentarse construcciones colindantes de diferente altura, la nueva construcción deberá realizar empate de altura con su vecina, manteniendo ésta altura en una dimensión de 2.00 metros mínimo sobre la fachada principal de la edificación; al cambiar de altura, la culata resultante deberá tener tratamiento definitivo como fachada. Se permitirá la apertura de ventanas en éstas culatas si la dimensión de empate es igual o mayor a 3.50 metros.

### **73.3 Cubiertas**

Con el fin de garantizar que en el futuro no se construirán pisos adicionales a los establecidos en el sector, no se permitirá la construcción de cubiertas planas en placa de concreto. Las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente mínima de 10% y máxima de 50%; el espacio resultante bajo la cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de la construcción.

### **73.4 Otras Normas Volumétricas**

Las normas de asignación de tratamientos y/o las licencias de construcción establecerán las normas específicas para voladizos, patios, remates, fachadas y demás elementos volumétricos de las construcciones.

## **Artículo 74. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción**

### **74.1 Definiciones**

Como equipamiento comunal privado entiéndese el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

- a. Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- b. Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
- c. Estacionamientos para visitantes, adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.

Estas áreas se denominan genéricamente como "Cesiones Tipo B".

#### 74.2 Proporción y distribución del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos multifamiliares, bien sea en edificios o agrupaciones de viviendas, o donde el proyecto tenga más de 1.200 metros cuadrados de superficie, en las proporciones indicadas en el cuadro No 1.

**Cuadro No. 1  
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

USO	PROPORCION DEL AREA DE CESION TIPO B
Residencial	De acuerdo a lo estipulado para la cesión tipo B; para conjuntos cerrados 8 metros cuadrados por habitante, para conjunto abierto 7 metros cuadrados por habitante.
Comercial	8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Industrial	5 a 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Institucional	8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción

En usos comerciales, institucionales e industriales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

En las edificaciones existentes que no cumplan estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.

La distribución de las zonas de cesión tipo B entre los diferentes usos comunales será indicada en el cuadro No 2, como porcentaje mínimo del área total de cesión:

**Cuadro No. 2  
DISTRIBUCION DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL  
(% de las Zonas de Cesión Tipo B)**

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAM. ADICIONALES
Residencial	20-40	10-40	10-40
Comercial	30-40	10-30	30-40
Industrial	30-60	10-30	10-40
Institucional	30-40	Max. 20	30-50

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como:

- Tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción)
- Uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción)

#### 74.3 Localización del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal deberá tener acceso directo desde las áreas comunes o de copropiedad y deberá estar ubicado en un 50% por lo menos a nivel del terreno o primer piso.

#### Artículo 75. Estacionamientos en Desarrollos por Construcción

Los estacionamientos son de dos clases:

75.1 Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales, industriales o institucionales, destinados al uso exclusivo del propietario o usuario.

75.2 Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales.

Todo desarrollo por construcción tendrá en cuenta las exigencias de estacionamientos consignadas en el cuadro No 3.

Las exigencias contempladas en el cuadro podrán ser menores en las zonas de uso múltiple y en las zonas de vivienda de interés social y vivienda popular. Se podrá aceptar una menor dotación de estacionamientos para servicio al público en zonas no residenciales, según la intensidad de uso debidamente justificada por el constructor, especialmente en aquellos negocios o establecimientos que impliquen baja utilización permanente por el público.

Los estacionamientos de zonas residenciales podrán ubicarse en el primer piso o en el sótano o semisótano. Los de los demás usos podrán aceptarse de acuerdo con el diseño.

Las dimensiones mínimas de los parqueos individuales para vivienda serán de 4.50 m. x 2.20 m. Las zonas comerciales, institucionales e industriales deberán proponer los respectivos parqueos para cargue y descargue, en número y tamaño proporcional a sus necesidades. En ningún caso se aceptarán parqueos o sitios para cargue y descargue en las zonas de espacio público, ni sobre las vías y carriles de desaceleración.

**Cuadro No. 3  
ESPECIFICACIONES GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS**

USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PUBLICO
Residencial	1 por unidad	1 por cada 3 unidades
Comercio I	1 por unidad	1 por cada 40 m <sup>2</sup> de local
Comercio II	1 por cada 80 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 80 m <sup>2</sup> de construcción privada
Comercio III	1 por cada 80 m <sup>2</sup> área neta vendible	1 por cada 80 m <sup>2</sup> de construcción privada
Industria	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 150 m <sup>2</sup> de construcción
Institucional I	1 cada unidad	1 por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción privada
Institucional II	1 por cada 80 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 80 m <sup>2</sup> de construcción privada
Institucional III	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 80 m <sup>2</sup> de construcción privada

Parágrafo: Los sitios de gran afluencia de público, tales como cines, teatros, sitios de culto y de reunión pública deberán garantizar la construcción mínima de 1 parqueo por cada 15 sillas existentes.

#### **Artículo 76. Densidades Habitacionales en Desarrollos por Construcción**

Los usos permisibles en las áreas con tratamiento de desarrollo serán los establecidos en los decretos de asignación de tratamientos y/o en las licencias de construcción, según lo dispuesto en el mapa de ordenamiento urbano que forma parte integrante de este acuerdo. Estas normas podrán establecer para cada sector las densidades habitacionales, en tal forma que guarden relación con las normas sobre alturas, estacionamientos y equipamiento comunal. Para el establecimiento de las densidades en zonas residenciales se calculará el "Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV)" así:

$$AMPV = AMB \times NA \times K$$

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

El área mínima básica (AMB) será fijada en los decretos de asignación de tratamientos de acuerdo con los siguientes criterios:

En sectores urbanizables localizados al interior del perímetro urbano el AMB no será inferior a 25 metros cuadrados (m<sup>2</sup>), excepto en zonas de vivienda popular o de interés social, donde puede ser de 20 m<sup>2</sup>.

En los sectores con tratamiento de actualización podrá ser de 30 a 40 m<sup>2</sup>

En sectores de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística dependerá de las condiciones específicas del sector, pero no podrá ser inferior a 30 m<sup>2</sup>

El número de alcobas exigidas por vivienda también podrá fijarse en los decretos de asignación de tratamientos, con el objeto de aumentar el área mínima permisible por vivienda. La constante K será la siguiente, según el uso:

En vivienda unifamiliar y bifamiliar por loteo individual = 1.0

En vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación = 0.9

En vivienda multifamiliar por loteo individual = 0.9

En vivienda multifamiliar en agrupación = 0.8

En vivienda en edificaciones de uso múltiple = 0.9

### **Subcapítulo 3. TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN**

#### **Artículo 77. Definición**

Es el tratamiento que se da a áreas urbanizadas que han perdido su vocación inicial y deben adecuarse para permitir el desarrollo de usos más intensivos, en especial, de tipo comercial y de servicios. En general la infraestructura de servicios permite un uso más intensivo, aunque la obsolescencia de las características de las edificaciones frente a las nuevas necesidades exige su adecuación y, en algunos casos su demolición y reedificación. En estas zonas pueden cambiar las normas originales.

Los sectores objeto de este tratamiento se definirán y delimitarán con base en los siguientes criterios:

- a. El sector debe presentar características urbanísticas y arquitectónicas homogéneas y estar situado en una misma categoría de uso.
- b. La unidad mínima susceptible de ser delimitada para tratamiento de actualización será la manzana, aunque podrá abarcar áreas mayores, como un barrio o parte de un barrio. En cualquier caso, los límites deben estar definidos por vías locales o arterias.
- c. En caso de que el límite sea una vía arteria o principal comercial, el tratamiento podrá aplicarse en ambos costados de la vía, sin perjuicio de las disposiciones sobre conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística.

#### **Artículo 78. Ejes Viales de Tratamiento de Actualización**

La actualización puede aplicarse a lo largo de una vía arteria o principal urbana, donde el desarrollo de actividades comerciales y de servicios ha desactualizado las estructuras. En estos casos, el decreto de asignación de tratamiento debe contemplar, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Longitud total y límites del eje vial a actualizar
- b. Actualización para la longitud total definida, en forma continua.
- c. Asignación de usos de acuerdo con la situación actual. En los tramos del eje donde predominen todavía los usos y estructuras originales, se deberá contemplar una gradación de los usos nuevos, con miras a evitar transiciones bruscas. En este sentido, los usos residenciales podrán pasar a usos múltiples y los usos múltiples a usos especializados (comerciales u otros).
- d. Diseño del espacio público que se dará al eje de actualización.
- e. Delimitación de la zona de transición entre el eje vial y las zonas aledañas, la cual corresponderá a predios de la misma manzana que no tengan frente sobre el eje vial.
- f. Deberá mitigar los impactos ambientales generados por: emisiones, ruidos, publicidad exterior visual (cumplimiento del acuerdo respectivo), con este fin presentará junto con el proyecto las correspondientes actuaciones al respecto.

#### **Artículo 79. Desarrollo por construcción en tratamiento de actualización**



La ejecución de obras de actualización en los predios objeto de este tratamiento requiere licencia previa expedida por la Oficina de Planeación o el curador urbano cuando se cree. En todos los casos se aplicarán las normas antes definidas para el desarrollo por construcción, con las siguientes excepciones:

- 79.1 Las normas sobre volumetría y equipamiento comunal privado sólo se aplicarán en los casos de reedificación, o cuando la modificación implique un cambio en altura de la construcción o área construida.
- 79.2 Las normas sobre estacionamientos no sólo se aplicarán en los casos de reedificación, sino en predios construidos resolviendo la necesidad de parqueaderos, en el lugar (si hay espacio), o en otros sitios.

#### **Artículo 80. Zonas que Requieren Tratamiento de Actualización**

Las zonas que requieren tratamiento de actualización son:

- 80.1 Avenida Pradilla
- 80.2 Carrera 10ª de la calle 10ª hasta la Variante
- 80.3 Carrera 12ª (salida a Cota) desde la calle 10ª hasta la Variante
- 80.4 Anillo vial: calle 17, carrera 13, calle 7ª
- 80.5 Calle 10: de la carrera 7ª a la carrera 13
- 80.6 Carrera 9: desde el Parque Ospina Perez hasta la calle 17.

#### **Subcapítulo 4. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

##### **Artículo 81. Definición**

Es aquel cuya función es orientar la transformación de las estructuras urbanas del municipio garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.

El tratamiento de consolidación es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente y que han sido legalizadas previamente por el municipio, o incluidas dentro del perímetro urbano o de expansión urbana en el presente POT, o dentro del perímetro de los centros poblados rurales.

##### **Artículo 82. Otras Normas Particulares Aplicables al Tratamiento de Consolidación**

En la elaboración de los planes parciales y expedición de licencias se tendrán en cuenta, además, las siguientes regulaciones:

Los usos urbanos permitidos deben integrar e incorporar los elementos naturales y paisajísticos, a la estructura urbana.

El espacio público no deberá ser inferior a 15 metros cuadrados por habitante, al tenor de lo dispuesto en el decreto 1504 de 1998.

#### **Subcapítulo 5. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA**

##### **Artículo 83. Definición**

Consiste en la recuperación, revitalización y/o transformación integral de áreas ya desarrolladas en el municipio que presentan avanzados procesos de deterioro físico, social y ambiental, o bien en sectores completamente desarticulados de la dinámica urbana y que tienen posibilidades de nuevo desarrollo, en los cuales es necesaria la reasignación o cambio de usos de la tierra, de las construcciones y la ejecución de programas de adecuación o reconstrucción de redes viales y de servicios públicos, dotación o mejoramiento de espacios para uso público, equipamiento comunal, demoliciones y adecuación y/o reconstrucción de edificaciones, con el fin de detener los procesos de deterioro, aprovechar en mejor forma las infraestructuras viales y de servicios, densificar la vivienda o rehabilitar bienes históricos y culturales, entre otros objetivos.

Los sectores objeto de este tratamiento se definirán y delimitarán con base en los siguientes criterios:

- a. El sector debe presentar características de deterioro urbanístico, arquitectónico y ambiental en toda su extensión.
- b. La unidad mínima susceptible de ser delimitada para tratamiento de renovación será la cuadra o frente de manzana, aunque podrá abarcar áreas mayores, como una manzana, un barrio o parte de un barrio. En cualquier caso, los límites deben estar definidos por vías locales o arterias.
- c. Zonas de vivienda de baja densidad, susceptibles de programas de redesarrollo, caracterizados por reloteo o densificación de viviendas y redistribución o incremento de áreas de uso público.

#### **Artículo 84. Planes de Renovación Urbana**

El desarrollo de programas de renovación urbana debe obedecer a un plan parcial elaborado por la Oficina de Planeación, o por los interesados con aprobación de la Oficina de Planeación, el cual debe ser adoptado por decreto del Alcalde. En los casos en que el plan sea elaborado por la Oficina de Planeación, el mismo debe ser concertado con los propietarios de los inmuebles de la zona objeto de renovación. Este plan debe contener, entre otros aspectos, los siguientes:

- a. Descripción del programa de obras públicas a ejecutar
- b. Descripción de las obras permitidas en los inmuebles privados
- c. Presupuesto de los programas de renovación, responsabilidades y cronograma de inversiones
- d. Formas de contratación y procedimientos para la integración inmobiliaria y el reajuste de tierras que sea necesario en el área de renovación urbana objeto del plan.
- e. Reglamentación de los incentivos de tipo tarifario, tributario, contractual y fiscal que se aplicará en el área objeto de renovación, las cuales podrán incluir exenciones y pagos diferidos, para lo cual se requerirá el concepto favorable de la entidad o empresa responsable.

#### **Artículo 85. Ejecución y Financiación de Obras de Renovación Urbana**

Las obras públicas contempladas en los planes y programas de renovación urbana serán ejecutadas directamente o mediante contratos con entidades municipales o empresas de servicios a cuyo cargo estén las obras con arreglo a las normas vigentes sobre contratación, utilizando los mecanismos previstos en la ley como licitaciones públicas o concursos públicos.

Las vías y otras obras de interés público se podrán cobrar por el sistema de valorización, de acuerdo a las normas vigentes sobre la materia con los plazos y modalidades concertadas con los usuarios.

#### **Artículo 86. Zona de Tratamiento de Renovación**

La zona donde se aplicará el tratamiento de renovación comprende las siguientes áreas:

- 86.1 Área construida de Mercedes de Calahorra
- 86.2 Área construida del sector urbano de Samaria
- 86.3 Algunas áreas de los centros poblados rurales
- 86.4 Areas construidas en vivienda de interés social
- 86.5 Barrio El Cairo
- 86.6 Barrio Los Chilacos

### **Subcapítulo 6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA**

#### **Artículo 87. Definiciones**

Es el tratamiento dado a sectores o edificaciones que contienen elementos arquitectónicos o urbanísticos de alto valor y significado urbano, con características arquitectónicas, históricas, culturales, religiosas o artísticas que es necesario conservar, involucrándolos a la dinámica del desarrollo contemporáneo, mostrados en los planos 1 y 3 de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo:** Recibirán el mismo tratamiento de conservación arquitectónica los siguientes inmuebles ubicados en la zona rural del municipio, declarados o no como monumentos nacionales:

- El Puente del Común
- Hacienda de Fusca
- La casa del puente.

- Hacienda Yerbabuena
- Hacienda Tíquiza
- Puente del Cacique
- Iglesia La Valvanera
- Castillo de Marroquín
- Hacienda la Mana
- Escuela Casa Berta Hernández
- El Tao.
- Laura Vicuña.

Las anteriores edificaciones de interés social, cultural e histórico y las demás que se determinen serán aprobadas por el Consejo Filial de Monumentos Municipal, la cual se creará por el Concejo Municipal.

#### **Artículo 88. Condiciones de los Usos en los Sectores o Edificios de Conservación**

Los sectores y/o edificios objeto de conservación urbanística podrán tener los mismos usos institucionales, comerciales, residenciales o múltiples que en la actualidad tienen o los que en el futuro sean aprobados por la administración municipal, bajo las siguientes condiciones:

- a. Solo se podrá realizar restauraciones cuya ejecución mantenga el estilo arquitectónico general y los detalles arquitectónicos de la construcción a partir de un proyecto que contemple el proceso de restauración.
- b. En caso de ser autorizadas, las modificaciones tendrán como única finalidad la reparación o el mantenimiento de las construcciones, en cuya ejecución no se podrá variar el estilo de la construcción ni de los demás elementos arquitectónicos, tales como puertas, ventanas, cubiertas, aleros, corredores frontales o internos, y esas plazoletas internas, columnas y otros.
- c. Los edificios no podrán demolerse y a los propietarios que lo hagan se les aplicará las máximas sanciones previstas en el artículo 66 de la ley 9 de 1989. En tal caso, los lotes no podrán reedificarse sino en seguimiento de un proyecto arquitectónico cuyo objeto sea la sustitución del bien destruido, proyecto que deberá tener concepto favorable de la Junta de Patrimonio Municipal.
- d. La demolición sólo podrá autorizarse en el caso de peligro inminente de derrumbe por vetustez o mal estado. En tal caso, el bien deberá ser sustituido en los mismos términos indicados en el inciso anterior.
- e. En el caso de que el tamaño del lote lo permita, se podrá autorizar la ejecución de construcciones complementarias internas, siempre que ellas conserven el estilo general de la edificación principal y no modifiquen la estructura de ésta última.

**Parágrafo:** Para efectos de proteger urbanística y arquitectónicamente los inmuebles de conservación, no se autorizará la construcción de edificios de más de dos pisos de altura y su diseño compatible con el inmueble protegido en los costados de cada uno de los inmuebles. A éstos predios de los costados se les aplicarán las normas de COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION descritas en los artículos 137 a 141.

### **Subcapítulo 7. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN**

#### **Artículo 89. Definiciones y Categorías**

Es el tratamiento dado a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen su preservación en su estado, su defensa y/o su recuperación natural. Comprende el tratamiento de protección del sistema hídrico.

#### **Artículo 90. Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico**

##### **90.1 Definiciones**

Es el tratamiento dado a las franjas de protección del Río Frío, del río Bogotá, que bordea el casco urbano y/o los centros poblados rurales, así como de los cuerpos de agua tales como lagunas, chucuas, pantanos y similares, en los términos definidos en el presente acuerdo. Para la asignación de tratamientos se debe tener en cuenta las siguientes definiciones básicas:

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

- a. Cauce: está constituido por el lecho menor o sección hidráulica ocupada por los caudales o niveles medios de las aguas, y el lecho mayor o playa ocupada durante las crecidas o niveles altos ordinarios del curso o cuerpo de agua.
- b. Valle aluvial: está constituido por el cauce y el conjunto de vegas, depresiones o basines localizadas a lo largo de un cauce o en las riberas de un embalse, laguna, lago o chucua, las cuales son ocupadas por las aguas durante las crecidas altas o extraordinarias, constituyendo así la zona de amortiguación de crecientes donde, además, se desarrollan los procesos ecológicos ligados al curso o cuerpo de agua.
- c. Ronda hidráulica: es la faja paralela a la línea de borde del cauce permanente de los cursos y cuerpos de agua, que abarca las zonas inundables por crecidas no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación de crecidas, protección y equilibrio ecológico. Por consiguiente, para los fines de la planificación, la ronda hidráulica equivale al valle aluvial, aunque por razones de comodidad, la ronda es frecuentemente definida mediante una distancia fija desde el borde del cauce, perdiendo así el significado morfológico e hidráulico, ya que la zona inundable en algunos tramos puede ir más allá y en otros más acá de la distancia que define artificialmente una ronda, este concepto se tendrá en cuenta en la reglamentación respectiva.

Para los fines del presente acuerdo, la zona de protección del sistema hídrico está constituida por las rondas hidráulicas del Río Frío, el río Bogotá y demás sistemas de quebradas del municipio. Se llevará a cabo una estrategia para la recuperación del río y demás cuerpos de agua, además como espacio público en los términos del Decreto 1504 del 98.

La estrategia debe contener:

- Estudio hidráulico.
- Estudio ambiental y urbano para la recuperación del río.

La Administración Municipal adelantará en el corto plazo los estudios a que da lugar la protección del sistema hídrico.

## **90.2 Tratamiento**

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, no se permitirán los usos urbanos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios.

En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos insituacionales. Tampoco se autorizará explotaciones mineras o de materiales de arrastre.

Dado que la zona de protección del Río Frío está parcialmente ocupada por viviendas y otros tipos de construcciones, la administración municipal, a través de la Secretaría de Obras Públicas, adelantará los estudios y obras necesarias para reubicar o tomar las medidas de precaución y mitigación para estas construcciones contra los riesgos de inundaciones y flujos torrenciales.

La Administración Municipal adelantará las acciones necesarias para recuperar las zonas invadidas de los cauces y rondas de las quebradas mencionadas en el numeral 1 de este artículo, en su paso al interior del perímetro urbano.

Las zonas recuperadas de la ronda por fuera del cauce deberán ser reforestadas con especies apropiadas para protección hídrica tales como sauce, aliso, chusque, otros. Estas franjas también podrán ser objeto de construcción de caminos peatonales o senderos, con amoblamientos tales como bancos o sillones empotrados en el piso, luminarias, cajas para recolección de basuras y similares.

## **Subcapítulo 8. TRATAMIENTO GENERAL DE MANTENIMIENTO URBANO**

### **Artículo 91. Definición y Ambito de Aplicación**

Las áreas urbanizadas y construidas en más de un 90%, que no sean objeto de tratamientos de desarrollo, actualización, consolidación, renovación urbana, conservación urbanística o protección del sistema hídrico, serán objeto del tratamiento general de mantenimiento urbano, el cual, tendrá los siguientes objetivos:

- a. Mantenimiento y, en los casos necesarios, mejoramiento y/o renovación de la infraestructura vial urbana (pavimentación, repavimentación, arreglo de huecos, arreglo de andenes y otros)
- b. Mantenimiento de las redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, teléfono, gas)
- c. Mantenimiento y/o mejoramiento de las áreas recreativas de uso público, dotación.
- d. Mantenimiento general de los inmuebles privados (a cargo de los propietarios)
- e. Control urbanístico general (licencias de construcción para predios faltantes, modificaciones internas y externas y otras)

Lo anterior sin perjuicio del desarrollo de este mismo tipo de acciones en las áreas sujetas a otros tipos de tratamiento.

### **Capítulo 3. ASIGNACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTOS**

#### **Subcapítulo 1. CATEGORÍAS DE USOS**

##### **Artículo 92. Categorías de Usos:**

Para los fines de asignación de usos y definición de prioridades y compatibilidades, se distinguen las siguientes categorías de usos:

- 92.1 Uso Principal
- 92.2 Uso Compatible
- 92.3 Uso Condicionado
- 92.4 Uso Prohibido

##### **Artículo 93. Definiciones**

Las categorías de uso se definen de la siguiente manera:

- 93.1 Uso Principal: es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
- 93.2 Uso Compatible: son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- 93.3 Usos Condicionados: Son aquellos que presenten algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio. Requieren para su aprobación y funcionamiento del concepto favorable de la Junta Técnica de Planeación y la Licencia Ambiental cuando sea necesaria.
- 93.4 Usos Prohibidos: son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente implican graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

#### **Subcapítulo 2. ASIGNACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTO**

##### **Artículo 94. Área Histórica (AH)**

ÁREA HISTÓRICA	No. 1
Se denomina Zona Histórica a la señalada como tal en el plano No. 2 - Zonificación. Los predios localizados en los dos costados de las vías que sirven de límites para la zona histórica, se consideran parte integral de esta reglamentación.	
<b>USO PRINCIPAL</b> Comercial clase I y II, Institucional clase I y II.	
<b>USO COMPATIBLE</b> Residencial	
<b>USO CONDICIONADO</b> Industrial I.	
<b>USO PROHIBIDO</b> Comercial clase III, industrial II y III, estaciones de gasolina por razones de seguridad, por su impacto urbano, por su incompatibilidad con los usos del área y sus características.	

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

<p><b>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</b></p> <p>a) Lo ya construido que no corresponda a las características definidas para esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo.</p> <p>b) La Administración Municipal, elaborará un inventario de los inmuebles o establecimientos con usos prohibidos, para que de conformidad con las medidas y los procedimientos legalmente estipulados efectúe los estudios conducentes a la relocalización de los mismos.</p> <p>c) La Administración Municipal implementará el plan parcial de revitalización, conservación, consolidación y renovación de la Zona Histórica; igualmente velará por que las fachadas de esta área se mantengan dentro de un estado de conservación óptimo y aplicará las disposiciones legales para este fin.</p> <p>d) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.</p> <p>e) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.</p>	
<p><b>NORMAS ESPECÍFICAS</b></p> <p>LOTE MÍNIMO: 250.00 m2.</p> <p>FRENTE MÍNIMO: 10.00 m.</p> <p>NUMERO DE PISOS: 2.</p> <p>AISLAMIENTO ANTERIOR: No existe.</p> <p>AISLAMIENTO POSTERIOR: 3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m2 y lado mínimo de 3.00 m.</p> <p>AISLAMIENTOS LATERALES: No se exigen.</p> <p>VOLADIZOS: Se permitirán balcones de 0.60 m.</p> <p>CERRAMIENTO ANTERIOR: No existe.</p> <p>CERRAMIENTO POSTERIOR: 2.50 m. de altura máxima.</p> <p>ÍNDICE DE OCUPACIÓN: El resultante de la aplicación de aislamientos y alturas permitidos.</p> <p>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: El resultante de la aplicación de aislamientos y alturas permitidos.</p> <p>Los predios localizados en el marco del parque principal deben conservar la altura y número de pisos con que cuenta en la actualidad, con el fin de garantizar la preservación de la memoria urbana. En las demás áreas de la zona histórica la altura máxima será de 2 pisos, conservando un estilo arquitectónico colonial y republicano en su desarrollo.</p> <p>El cargue y descargue se realizará con vehículos de tracción humana en las vías peatonales.</p>	
<p><b>CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS:</b></p> <p>En la zona urbana residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores ofensivos que alteren la calidad de vida del vecindario.</p> <p>Cualquier alteración de la fachada temporal o permanente deberá cumplir con los requisitos que para tal fin expida la administración mediante acuerdo debidamente aprobado por el Concejo Municipal.</p> <p>Por ninguna razón se podrán parquear vehículos en la vía pública, especialmente en sitios de congestión o al frente de parques.</p> <p>En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.</p> <p>Paisajismo, deberá realizarse por parte de los propietarios el mantenimiento de antejardines y fachadas que den sobre el espacio público.</p>	

**Artículo 95. Área Uso Múltiple (AUM)**

ÁREA USO MÚLTIPLE	No. 2
La señalada como tal en el plano No. 2 - Zonificación.	

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

<p><b>USO PRINCIPAL</b> Comercial I y II, Institucional I y II.</p>
<p><b>USOS COMPATIBLES</b> Residencial</p>
<p><b>USOS CONDICIONADOS</b> Industrial I, Comercial III, Institucional III</p>
<p><b>USOS PROHIBIDOS</b> Industrial II y III, establecimientos que generen ruidos de impacto ambiental.</p>
<p><b>NORMAS ESPECIFICAS</b>                  LOTE MINIMO: Vivienda, comercio I, institucional I e industrial I: 100.00 m2; comercio II y III, institucional II y III : 750.00 m2.                  FRENTE MINIMO: 7.00 m. para lotes de 100.00 m2 y 20.00 para lotes mayores de 750.00 m2.                  NUMERO DE PISOS: 3; sobre V-4 y V-3 4 pisos.                  AISLAMIENTO ANTERIOR: 3.00 m; sobre V-4 y V-3 5.00 m.                  AISLAMIENTO POSTERIOR: 3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m2 y lado mínimo de 3.00 m.                  AISLAMIENTOS LATERALES: No se exigen.                  VOLADIZOS: 0.60 m.; sobre V-4 y V-3 0.80 m.                  CERRAMIENTO ANTERIOR: Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 1.00 máximo, cerramiento transparente.                  CERRAMIENTO POSTERIOR: 2.50 m. de altura máxima.                  INDICE DE OCUPACION Vivienda: 0.6; otros usos 0.7.                  INDICE DE CONSTRUCCION: El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.                  NUMERO DE PARQUEOS: Según Artículo 75.                  CESION TIPO A: Según Artículo 69.                  CESION TIPO B: Según Artículo 74.                  El comercio y las construcciones institucionales e industriales resolverán de manera individual y colectiva es decir, con otros comercios existentes, el parqueo, ya sea en su sitio o en áreas cercanas a distancias no mayores de 200 metros.                  El aislamiento anterior no podrá utilizarse en ningún tipo de prolongación del negocio.                  Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior.                  El comercio que requiera de mayor cantidad de parqueos tales como discotecas, tabernas, supermercados, etc. deberá incrementar el número de parqueos en un sitio propio o alquilado en proporción de 1 por cada 20 metros cuadrados de construcción.                  Para vivienda el área mínima básica: 25 metros, constante (K):1, número de alcobas: 3                  Las urbanizaciones de estratos 5 y 6 destinarán el 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social, según el numeral 4 del artículo 59.</p>
<p><b>CARACTERISTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS:</b>                  Los proyectos localizados en esta área no podrán producir contaminación por aire en especial olores ofensivos; por ruido los niveles de ruido deben estar dentro del rango permitido para área comercial; visual por cantidad y/o localización de la publicidad exterior visual, para lo cual deberá ceñirse a la normatividad vigente los locales comerciales deberán cumplir con los requisitos sanitarios, tales como condiciones higiénicas adecuadas según su uso y las demás normas de la Ley 9/79, o Código Sanitario Nacional y Decretos reglamentarios.                  Los propietarios deberán realizar el mantenimiento de sus fachadas y antejardines para evitar su deterioro, de igual manera deberá tener en cuenta el área para parqueo de bicicletas así:                  Almacenes: 1 por cada 10 metros cuadrados de área construida                  Restaurantes, fuentes de soda, tabernas: 1 por cada 15 metros cuadrados                  Centros institucionales y administrativos: 1 por cada 10 metros cuadrados                  Supermercados y comercio tipo II: 1 por cada 30 metros cuadrados de área construida                  Residuos Sólidos: deberán localizarse canastillas para la recepción de residuos sólidos teniendo en cuenta los programas que sobre este tema tenga el municipio. Los</p>

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

establecimientos comerciales no podrán colocar ningún tipo de mercancía o construcciones transitorias en las áreas de espacio público, ni pueden extender su actividad del área construída para tal efecto.

**REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE**

- a) Todos los establecimientos existentes deberán recuperar el espacio público, desalojando las extensiones de su local sobre éste. En el caso de ocupación por mobiliario como mesas, parasoles, etc. solamente se podrán realizar en cesiones tipo B, previo visto bueno de la Oficina de Planeación.
- b) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.

Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

**Artículo 96. Area Residencial Urbana (ARU)**

USOS URBANOS: AREA RESIDENCIAL URBANA	No. 3
La señalada como tal en el plano No. 2 - Zonificación. Esta zona podrá estar sujeta a los diferentes tratamientos de los que regula el presente acuerdo.	
<b>USO PRINCIPAL</b> Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, en urbanizaciones y condominios.	
<b>USOS COMPATIBLES</b> Institucional I, Comercial I, Industrial I.	
<b>USOS CONDICIONADOS</b> Comercio II, Institucional II.	
<b>USOS PROHIBIDOS</b> Industria II y III, Comercial III, Industrial III, Minero, Forestal y Agropecuario.	



ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

<b>NORMAS ESPECIFICAS</b>	
LOTE MINIMO:	Unifamiliar: 100.00 m <sup>2</sup> ; bifamiliar: 140.00 m <sup>2</sup> ; multifamiliar: 300,00 m <sup>2</sup> ; urbanizaciones y condominios: 1.000.00 m <sup>2</sup> ; otros usos: 300.00 m <sup>2</sup> .
FRENTE MINIMO:	Unifamiliar: 7.00 m; bifamiliar: 10.00 m; multifamiliar: 15,00 m; urbanizaciones y condominios: 20.00 m; otros usos: 20.00 m.
NUMERO DE PISOS:	3; sobre V-4 y V-3 4 pisos.
AISLAMIENTO ANTERIOR:	3.00 m; sobre V-4 y V-3 5.00 m.
AISLAMIENTO POSTERIOR:	3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y lado mínimo de 3.00 m.
AISLAMIENTOS LATERALES:	No se exigen.
VOLADIZOS:	0.60 m.; sobre V-4 y V-3 0.80 m.
CERRAMIENTO ANTERIOR:	Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.
CERRAMIENTO POSTERIOR:	2.50 m. de altura máxima.
INDICE DE OCUPACION	Unifamiliar y bifamiliar: 0.6; multifamiliar: 0.5; urbanizaciones y condominios: 0.4.
INDICE DE CONSTRUCCION:	El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.
NUMERO DE PARQUEOS:	Según Artículo 75.
CESION TIPO A:	Según Artículo 69.
CESION TIPO B:	Según Artículo 74.
Para vivienda las variables son: AMB 25 metros cuadrados y la constante K será de 1, numero de alcobas 3. Los antejardines deberán sembrarse con tapetes vegetales, plantas de borde y arbustos. La oficina de planeación preservará la morfología urbanística para lo cual exigirá adición, disminución y/o eliminación del antejardín previa la justificación gráfica o teórica del comportamiento del sector lo cual deberá firmarse y protocolizarse en la aprobación del respectivo proyecto. Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior. Las urbanizaciones de estratos 5 y 6 destinarán el 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social, según el numeral 4 del artículo 59.	
<b>CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS:</b>	
En la zona urbana residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores ofensivos que alteren la calidad de vida del vecindario. Cualquier alteración de la fachada temporal o permanente deberá cumplir con los requisitos que para tal fin expida la administración mediante acuerdo debidamente aprobado por el Concejo Municipal. Por ninguna razón se podrán parquear vehículos en la vía pública, especialmente en sitios de congestión o al frente de parques. En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes. Paisajismo, deberá realizarse por parte de los propietarios el mantenimiento de antejardines y fachadas que den sobre el espacio público.	
<b>REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE</b>	
a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva. b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.	

**Artículo 97. Área de Vivienda de Interés Social (AVIS)**

AREA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	No. 4
------------------------------------	-------

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

La señalada como tal en el plano No. 2 – Zonificación. Es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.
<b>USO PRINCIPAL</b> Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, en urbanizaciones y condominios.
<b>USOS COMPATIBLES</b> Institucional I, Comercial I, Industrial I.
<b>USOS CONDICIONADOS</b> Comercio II, Institucional II.
<b>USOS PROHIBIDOS</b> Industria II y III, Comercial III, Industrial III, Minero, Forestal y Agropecuario.
<b>NORMAS ESPECIFICAS:</b> LOTE MINIMO: Unifamiliar: 60.00 m <sup>2</sup> ; bifamiliar: 120.00 m <sup>2</sup> ; multifamiliar: 200,00 m <sup>2</sup> ; urbanizaciones y condominios: 1.000.00 m <sup>2</sup> ; otros usos: 300.00 m <sup>2</sup> . FRENTES MINIMOS: Unifamiliar: 4.50 m; bifamiliar: 9.00 m; multifamiliar: 10,00 m; urbanizaciones y condominios: 20.00 m; otros usos: 20.00 m. NUMERO DE PISOS: 3 sobre V-4 y sobre V-3 4 pisos. AISLAMIENTO ANTERIOR: 3.00 m; sobre V-4 y V-3 5.00 m. AISLAMIENTO POSTERIOR: 3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y lado mínimo de 3.00 m. AISLAMIENTOS LATERALES: No se exigen. VOLADIZOS: 0.60 m.; sobre V-4 y V-3 0.80 m. CERRAMIENTO ANTERIOR: Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente. CERRAMIENTO POSTERIOR: 2.50 m. de altura máxima. INDICE DE OCUPACION Unifamiliar y bifamiliar: 0.6; multifamiliar: 0.6; urbanizaciones y condominios: 0.5. INDICE DE CONSTRUCCION: El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos. NUMERO DE PARQUEOS: Según Artículo 75; para vivienda unifamiliar será de 1 por cada 3 viviendas; para bifamiliares y multifamiliares 1 por cada 5 viviendas; y para visitantes 1 por cada 15 viviendas. CESION TIPO A: Según Artículo 69. CESION TIPO B: Según Artículo 74. Las variables para vivienda son: AMB = 20 metros cuadrados; NA = 3 y K = 1. La construcción debe concebirse como la unidad básica constituida como mínima, por una alcoba (se dejan proyectadas las otras dos) un salón, cocina, un baño y la placa de segundo piso con la cubierta. Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior.
<b>CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS:</b> En la zona urbana residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores ofensivos que alteren la calidad de vida del vecindario. Cualquier alteración de la fachada temporal o permanente deberá cumplir con los requisitos que para tal fin expida la administración mediante acuerdo debidamente aprobado por el Concejo Municipal. Por ninguna razón se podrán parquear vehículos en la vía pública, especialmente en sitios de congestión o al frente de parques. En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público, hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo con las normas vigentes. Paisajismo, deberá realizarse por parte de los propietarios el mantenimiento de antejardines y fachadas que den sobre el espacio público.

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE
a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.
b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

**Artículo 98. Área Industrial liviana de Medio y Bajo Impacto Ambiental (AMI)**

ÁREA INDUSTRIAL DE MEDIANO Y BAJO IMPACTO AMBIENTAL	Nº.5
La señalada como tal en el plano No. 2 - Zonificación. Corresponde a fábricas o industrias pequeñas o medianas que generan bajo impacto ambiental o que por tamaño generan mediano o bajo impacto urbanístico. Para el trámite del proyecto o cualquier tipo de ampliación y/o modificaciones deberán tener previo concepto de la Junta Técnica de Planeación.	
USO PRINCIPAL Industrial I y II	
USO COMPATIBLE Bodegas patios de parqueo o de contenedores.	
USO CONDICIONADO Comercio II y III.	
USO PROHIBIDO Industria III, vivienda.	
NORMAS ESPECÍFICAS LOTE MÍNIMO: 1.600.00 m2. FRENTE MÍNIMO: 40.00 m. NUMERO DE PISOS: 4 (Máximo 15 metros de altura total). AISLAMIENTO ANTERIOR: 10.00 m. AISLAMIENTO POSTERIOR: 5.00 m. AISLAMIENTOS LATERALES: 5.00 m. VOLADIZOS: No se permiten. CERRAMIENTO ANTERIOR: Transparente 80%, máximo 2.50 de altura. CERRAMIENTO POSTERIOR: Transparente 80%, máximo 2.50 de altura. CERRAMIENTO LATERAL: Transparente 80%, máximo 2.50 de altura. INDICE DE OCUPACION 0.6. INDICE DE CONSTRUCCION: El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos. NUMERO DE PARQUEOS: Según Artículo 75. CESION TIPO A: Según Artículo 69. CESION TIPO B: Según Artículo 74. Area de cargue y descargue: deberá ubicarse al interior del predio, por ningún motivo se podrá utilizar el espacio público para este uso.	

<p><b>CONDICIONES AMBIENTALES SANITARIAS Y PAISAJISTICAS</b></p> <p>Las industrias deben ser preferiblemente de procesos secos, que no generen vertimientos diferentes a los domésticos, las emisiones atmosféricas serán de bajo impacto, se prohíben chimeneas y emisiones de combustibles fósiles como calderas y emisiones con partículas altamente contaminantes. Cualquier otro tipo de emisión deberá estar dentro de la norma vigente. Para efectos del trámite de la licencia ambiental la Oficina de Planeación podrá presentar conceptos previos sobre la viabilidad de estas industrias sin que esto signifique la aprobación definitiva del proyecto.</p> <p>Sanitarios: deberán construir sistemas propios de tratamiento de aguas servidas; en el caso de existir vertimientos líquidos industriales, se deberá obtener aprobación de la CAR al tratamiento propuesto.</p> <p>Deberán presentar propuesta para el manejo de residuos sólidos y plan de seguridad industrial; los proyectos sobre esta área deberán presentar una propuesta de diseño paisajístico que incluya: tapetes vegetales, plantas de borde, arbustos, árboles combinados armónicamente con zonas duras, construcciones e inmobiliario complementario; esto deberá presentarse ante la Oficina de Planeación.</p> <p>Deberá tener resuelto su problema de agua potable y presentar la aprobación de la unidad ambiental competente.</p>
<p><b>REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE</b></p> <p>a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.</p> <p>b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.</p>

#### **Artículo 99. Sistema Verde Municipal de Chía**

Son áreas verdes y/o semiduras de recreación urbana activa y/o pasiva localizadas en el plano numero 3 de DETALLE DEL SUELO URBANO. Son los correspondientes al parque Ospina Pérez y al parque principal, ya construidos y por construirse, el parque del Concejo y demás señalados en el plano; se denominan UVRE, Unidades Verdes Recreativas del Área Urbana.

##### **99.1 Áreas recreativas de uso público**

Uso principal: recreación activa, pasiva y/o utilidad pública.

Usos compatibles: conservación de bienes públicos especiales, preservación del sistema orográfico y protección del sistema hídrico.

Uso condicionado: recreación pública, conservación de bienes públicos institucionales, culturales, deportivos y recreativos.

Usos prohibidos: residenciales de todo tipo, comerciales, industriales, institucionales, uso múltiple.

Tratamiento: el que le corresponda según su localización (desarrollo en áreas de desarrollo y consolidación, mejoramiento y/o remodelación en áreas de actualización y renovación, mantenimiento y/o mejoramiento en áreas de tratamiento general de mantenimiento urbano).

Características paisajísticas: Estas áreas deben manejar una propuesta de diseño paisajístico en concordancia con las áreas recreativas, deportivas y culturales, con propuestas previstas para el manejo de residuos sólidos y líquidos.

##### **99.2 Áreas privadas recreativas**

Uso principal, recreación activa o pasiva de dominio privado.

Usos compatibles: recreativos de uso privado y conservación de bienes privados especiales.

Usos condicionados: conservación de bienes públicos especiales, comercio local ligado a la actividad recreativa, institucionales de cobertura local, deportiva, cultural o recreativa.

Usos prohibidos: residenciales de todo tipo, comerciales de clase II y III o de clase I no relacionados con la actividad recreativa; usos industriales, institucionales de clases II y III y uso múltiple.

Tratamiento: el que le corresponda según su localización (desarrollo en áreas de desarrollo y consolidación, mejoramiento y/o remodelación en áreas de actualización y renovación, mantenimiento y/o mejoramiento en áreas de tratamiento general de mantenimiento urbano).

## **Artículo 100. Áreas de Conservación de bienes especiales**

### **100.1 Áreas de conservación de bienes públicos**

Uso principal: conservación de sitios, inmuebles, monumentos u otros elementos de especial valor urbanístico, arquitectónico, histórico, paisajístico o artístico, señalados en los planos respectivos del Plan.

Usos compatibles: Recreativo de uso público.

Uso prohibido: Vivienda, comercio, institucional, industrial.

Tratamiento: conservación urbanística

### **100.2 Áreas de conservación de bienes privados especiales**

Uso principal: conservación de sitios, inmuebles, monumentos u otros elementos de especial valor urbanístico, arquitectónico, histórico, paisajístico o artístico de dominio privado e interés público.

Usos compatibles: recreativo de uso público, conservación de bienes públicos especiales, recreativo privado, vivienda, comercial I, institucional I, industrial I.

Usos condicionados: Comercial II, institucional II

Usos prohibidos: Diferentes a los principales y compatibles.

## **Capítulo 4. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN E IMPLEMENTACIÓN**

### **Subcapítulo 1. PLANES PARCIALES**

#### **Artículo 101. Planes parciales**

Los planes parciales son instrumentos de planificación por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del plan de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano y de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Los planes parciales que se elaboren en seguimiento del presente acuerdo serán de obligatorio cumplimiento por las autoridades y empresas de servicios y por los particulares y su vigencia será la que se determine en cada caso.

#### **Artículo 102. Directrices para la elaboración de los planes parciales**

##### **102.1 Contenido**

De acuerdo con el decreto 1507 de 1998, los planes parciales deberán enmarcarse y ser compatibles con el contenido estructural del presente plan de ordenamiento territorial y tendrán como mínimo el siguiente contenido:

- a. Objetivos y directrices de la intervención urbanística
- b. Políticas y estrategias territoriales para llevar a cabo la intervención
- c. Definición de la estructura del sistema de espacio público, principalmente en cuanto a: espacio público y las vías, redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos de interés público o social, áreas recreativas de uso público y áreas de protección.
- d. Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, determinando: asignación de usos principales, compatibles, condicionados e incompatibles; tipología de edificaciones, ocupación máxima y área construible en los predios; volumetrías de las edificaciones, área edificable total, capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.
- e. Estrategia de gestión, la cual deberá incluir los sistemas de gestión, las estrategias financiera e institucional, los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y programa de ejecución y financiamiento.
- f. Descripción general, a nivel de perfil, de los programas y proyectos a ejecutar en desarrollo de la intervención urbanística, con la cuantificación de áreas y costos aproximados.

- g. Cronograma general de la intervención, detallando las etapas a cumplir, plazos de ejecución de cada programa y proyecto, plazos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, reparto y urbanización y tiempo total de ejecución.
- h. Simulación urbanística-financiera, la cual consiste en la modelación y balance de los escenarios de ocupación del espacio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado, y de los costos y la rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir así el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a emplear que permitan dar viabilidad al plan parcial.
- i. Proyecto (s) de delimitación de las unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, en caso necesario.
- j. Normas urbanísticas específicas para las unidades de actuación o para el área objeto del plan, en cuanto a usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

### **102.2 Tipos de planes parciales y delimitación de las unidades de actuación**

De acuerdo con las características del área y los objetivos buscados, los planes parciales son:

- a. Planes parciales de desarrollo por urbanización
- b. Planes parciales de actualización
- c. Planes parciales de consolidación o mejoramiento integral
- d. Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo
- e. Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del plan de ordenamiento territorial en determinadas áreas del suelo urbano
- f. Planes parciales para mejoramiento del espacio público (decreto 1507)

La delimitación de las áreas contempladas en los planes parciales se hará teniendo en cuenta la coherencia con las estrategias de uso y ocupación del suelo del plan de ordenamiento territorial, la atención integral de los problemas existentes en el área, la homogeneidad morfológica del área y la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas correspondientes. La homogeneidad morfológica se definirá con base en criterios tales como: la edad del desarrollo urbano, las características y unidad de la trama urbana, la homogeneidad del uso del suelo y sus procesos de transformación y las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

### **102.3 Procedimientos para la formulación y adopción de planes parciales**

Los planes parciales deberán ser elaborados por la Oficina de Planeación municipal en concordancia con la dependencia de mayor incidencia en cada plan; por una empresa o entidad pública interesada o por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo.

La adopción de un plan parcial debe cumplir las siguientes etapas:

- a. Etapa preliminar, o proceso de análisis previo de las condiciones para su elaboración y ejecución ulterior, el cual debe conducir a determinar la factibilidad y sostenibilidad de elaborar y llevar a cabo el plan.
- b. Etapa de diagnóstico, o evaluación analítica de los siguientes aspectos, entre otros:
  - Políticas y estrategias de ordenamiento aplicables
  - Sistemas estructurantes urbanos que influyen en el área objeto del plan
  - Condiciones ambientales
  - Condiciones sociodemográficas y sus tendencias
  - Infraestructura
  - Usos del suelo, forma de ocupación y tenencia y características del espacio público
  - Actividades económicas y sus tendencias
  - Estrategia integral de desarrollo espacial del área y análisis de los instrumentos para su aplicación.
- c. Etapa de formulación, o elaboración del plan, el cual deberá contener los elementos descritos en el literal a del presente artículo y tener la siguiente estructura:
  - Documento técnico, con la siguiente información:

Diagnóstico: justificación, pertinencia y procedencia del plan parcial, resultados del diagnóstico, estrategias territoriales aplicables

Objetivos y criterios del plan propuesto

Presentación y descripción de la solución adoptada: estrategia territorial, sistema de espacio público, forma de ocupación al interior del área del plan, manzanas y usos del suelo, junto con un análisis de las alternativas consideradas.

Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos, los instrumentos a aplicar y las estrategias financiera e institucional

Cuantificación de las características físicas de la intervención y de sus costos

-Proyectos de decreto:

Proyecto de decreto de plan parcial, con sus normas urbanísticas

Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias

Proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, si fuese necesario

La cartografía se presentará a escala 1:2.000 a 1:5.000 para los temas del diagnóstico y formulación

- d. Etapa de aprobación, la cual se cumplirá el siguiente trámite:

-Presentación del proyecto ante la Oficina de Planeación

-Evaluación del proyecto por la Oficina de Planeación y concepto correspondiente sobre la viabilidad del plan.

-Presentación para concepto ante la autoridad ambiental, en caso necesario, la cual tendrá ocho días de plazo para aprobarlo o improbarlo

-Presentación ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento para su concepto y recomendaciones pertinentes, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles. -Paralelamente se informará al público sobre el plan, mediante convocatoria a los propietarios y vecinos, para que expresen sus recomendaciones y observaciones.

-Expedición del decreto por medio del cual se adopta el plan.

- e. Etapa de implementación y seguimiento, la cual comprende las acciones necesarias para la ejecución del plan, en especial:

-Decisiones administrativas necesarias para lograr la participación de las diversas entidades, empresas y particulares interesados.

-Adecuación financiera para la financiación y ejecución de la intervención propuesta.

-Promoción y divulgación y posibles interesados de los bienes o servicios de la actuación.

-Institucionalización o generación de las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia entre las entidades y personas participantes en la ejecución del plan.

-Legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística contempladas en el plan.

### **Artículo 103. Planes parciales prioritarios**

#### **103.1 Declarase prioritarios en el corto plazo:**

- a. Plan Parcial de construcción de vivienda de interés social según lo contemplado en el Plan de Desarrollo de la Administración Municipal en el lote denominado Milenio, antes San Andrés.
- b. La formulación de los planes parciales para los centros poblados sobre suelo rural en las veredas de Fonquetá, Fagua, Cerca de Piedra, La Balsa, Tíquiza y Bojacá.
- c. Plan de revitalización, consolidación y conservación del centro histórico del municipio.
- d. Plan de delimitación, recuperación y normalización de la red de andenes y de la recuperación de la malla vial del casco urbano.

#### **103.2 En el mediano plazo:**

- Plan de diseño y construcción de la Avenida de la Constitución o Los Chilacos.

#### **103.3 En el mediano y largo plazo:**

- Plan de diseño, adquisición de predios y construcción de la vía troncal a la Autopista.

## **Subcapítulo 2. ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

### **Artículo 104. Actuaciones urbanísticas y unidades de actuación urbanística**

De acuerdo con el artículo 36 de la ley 388 de 1997, son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Las actuaciones urbanísticas pueden ser desarrolladas por gestión individual de un solo propietario, por gestión asociativa de un grupo de propietarios, o por iniciativa del sector público a través de las entidades. Según la iniciativa, los procedimientos y formas de ejecución se desarrollarán a través de sistemas de gestión privada, pública o mixta.

Una unidad de actuación urbanística es un área conformada por uno o más inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrollan el plan de ordenamiento, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento destinada a promover el uso racional del suelo.

### **Artículo 105. Directrices generales para las actuaciones urbanísticas**

#### **105.1 Elementos de una actuación urbanística**

Las unidades de actuación urbanística deben enmarcarse dentro de los criterios y parámetros establecidos en el presente plan de ordenamiento territorial y en el plan parcial al que corresponda la actuación. Además, debe cumplir los siguientes requisitos generales:

- a. Tener un área suficiente para el cumplimiento de sus objetivos, de acuerdo con lo establecido en el plan de ordenamiento y en el plan parcial. El área delimitada debe incorporar, además de las áreas privadas a urbanizar o construir, las necesarias para los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos que deban ser incorporados como cargas de la intervención urbana.
- b. Identificar con precisión los inmuebles vinculados
- c. Contar con solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan.
- d. Estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, económica, financiera, ambiental y social, que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.
- e. Contar con respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

#### **105.2 Obligaciones de propietarios y partícipes. Distribución de cargas y beneficios**

Los propietarios y/o partícipes de las unidades de actuación por gestión privada o mixta tendrán las siguientes obligaciones:

- a. Promover y costear la elaboración del plan parcial.
- b. Financiar la urbanización de todos los terrenos y/o la construcción de las obras de infraestructura y edificaciones necesarias para el desarrollo, actualización, renovación o consolidación del área, de acuerdo con el plan parcial y los estudios y diseños de la actuación.
- c. Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.
- d. Hacer las cesiones gratuitas contempladas en el presente plan de ordenamiento y/o en el plan parcial respectivo para la conformación del sistema vial local, las áreas recreativas de uso público y el equipamiento comunal.

El reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación se deberá hacer entre los propietarios de los inmuebles incluidos, la comunidad y el municipio. Esta distribución se hará en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes aportados por los propietarios, los cuales se deberán considerar en comunidad de reparto, en el caso de las urbanizaciones, independientemente de la localización de los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria del proyecto o actuación urbanística.

Las cargas a repartir incluirán, entre otros componentes, los siguientes:

- Las cesiones obligatorias para espacio público (red vial local, sistema de áreas recreativas de uso público y equipamientos colectivos, con su respectiva dotación).
- La realización de las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, tratamiento de aguas, energía y telecomunicaciones.



Los costos correspondientes a la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos cuyos beneficios trasciendan los límites de la unidad de actuación, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución por valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las inversiones. En actuaciones correspondientes a planes parciales de actualización, renovación o consolidación, los costos de las cesiones y del mejoramiento o ampliación de las vías locales y de las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos también podrán ser ejecutados mediante estos mismos sistemas de financiación.

### **105.3 Procedimientos de las unidades de actuación urbanística**

a. De acuerdo con el artículo 41 de la ley 388 de 1997, las unidades de actuación urbanística se determinarán con base en los siguientes criterios:

- Deben estar ubicadas en suelo urbano y/o dentro del perímetro de los centros poblados locales.
- Su ejecución debe corresponder a la vigencia de mediano y largo plazo del plan de ordenamiento territorial.
- Deben corresponder a unidades territoriales de ejecución del plan parcial correspondiente.

b. La caracterización, delimitación e incorporación de las unidades de actuación urbanística deberá hacerse de acuerdo con los siguientes procedimientos y criterios:

- Su delimitación debe hacerse de acuerdo con los criterios señalados en el literal a) del presente artículo y permitir el reparto equitativo de cargas y beneficios en la forma señalada en el literal b).
- La caracterización de las unidades de actuación será realizada en función de los siguientes criterios:
- Condiciones físico-ambientales y urbanísticas actuales.
- Tipo de tratamiento a aplicar: desarrollo por urbanización, construcción, actualización, renovación o consolidación.
- Conformación del espacio público, segregación del espacio privado y afectaciones, en tratamientos de urbanización y consolidación, con lo establecido en el presente acuerdo.
- Normas sobre volumetría, equipamiento comunal privado, estacionamientos, redes internas, especificaciones constructivas y regímenes de propiedad aplicables, en los tratamientos de construcción, actualización, renovación y consolidación, de acuerdo con lo establecido en este acuerdo.
- Usos permitidos principal, compatibles, condicionados.

En todo caso, la delimitación y caracterización deberá hacerse con base en los estudios de factibilidad previos.

c. Para la incorporación de las unidades de actuación urbanística se cumplirá el siguiente proceso:

- El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística será elaborado por los particulares interesados o por las autoridades competentes, con base en los parámetros establecidos en este acuerdo y siempre que esté aprobado el plan parcial al que correspondan.
- Una vez delimitadas y caracterizadas, la Oficina de Planeación pondrá el proyecto de actuación urbanística en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre los terrenos de la actuación propuesta y sus vecinos. Para este efecto, se hará la publicación del anuncio del proyecto en dos oportunidades, en un diario de amplia circulación local, con intervalo de una semana, o, en su defecto, en una emisora de cobertura local, citando en ambos casos a una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, con el objeto de exponer el proyecto de unidad de actuación urbanística y de la delimitación propuesta. Paralelamente a estos anuncios, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública. Las autoridades competentes y/o los interesados dejarán constancia de estos hechos en el expediente que la Oficina de Planeación abrirá al proyecto de actuación.
- La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la audiencia pública o, en su defecto, mediante comunicación escrita dirigida a la Oficina de Planeación dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la finalización de la audiencia.

- La Oficina de Planeación tendrá un plazo de quince (15) días contados a partir del vencimiento del término anterior para contestar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar. Luego presentará el proyecto de delimitación al Alcalde municipal para su aprobación.
- El Alcalde municipal contará con un plazo de tres (3) meses para impartir su aprobación definitiva, la cual se hará por acto administrativo. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si cumplido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de audiencia pública. El silencio administrativo positivo no se aplicará si la delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento territorial.
- El acto de delimitación de la unidad de actuación urbanística se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad.
- Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas de la unidad de actuación urbanística.
- En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la Alcaldía municipal podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que incluya, entre otros, los siguientes aspectos: condiciones al tránsito vehicular, organización de la seguridad del sector, normas de paisajismo y condicionamientos especiales a los constructores. Esta nueva reglamentación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector.

#### **Artículo 106. Ejecución de las unidades de actuación urbanística**

De acuerdo con el artículo 44 de la ley 388 de 1997, el desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en el corto plazo contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese llegado al acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo VIII de la ley 388 de 1997. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

El municipio podrá igualmente, al tenor del artículo 36 de la ley 388 de 1997, participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5º del artículo 32 de la ley 80 de 1993.

Para la ejecución de programas, proyectos y obras que, de acuerdo con el presente plan de ordenamiento o los planes parciales que lo desarrollen, corresponda desarrollar a entidades públicas en el marco de una actuación urbanística, el municipio podrá crear entidades de carácter público o mixto, sin perjuicio de su realización material por particulares, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en las leyes 388 de 1997 y 142 de 1994.

#### **Artículo 107. Ejecución mediante reajuste de tierras**

Se entiende por el sistema de reajuste de tierras aquel que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos. Este proceso se adelantará en áreas, zonas e inmuebles clasificados de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, y de conformidad con el artículo 77 de la Ley 9ª de 1989.

El municipio efectuará estos proyectos mediante acuerdos de asociación o por contratos de sociedad, con otras entidades públicas o privadas, con particulares o con los propietarios de las tierras que se vean afectadas con el proyecto.

La Administración Municipal clasificará, de acuerdo con las normas de este estatuto, las áreas, zonas e inmuebles como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana.

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

La Administración Municipal en corto y mediano plazo deberá señalar las áreas del casco urbano que serán objeto de los proyectos de reajuste de tierras e integración inmobiliaria y lo presentará al Concejo Municipal para ser elebado a acuerdo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior, se constituirá una unidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la Oficina de Planeación municipal el proyecto de reajuste de tierra o integración inmobiliaria, el cual deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Ser aprobado por un número plural de propietarios que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.
- Determinar claramente las reglas para la valoración de las tierras o inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.
- Determinar el sistema de restitución de tierras, la cual se hará con los lotes resultantes, a prorrata de los aportes, o, en los casos en que ello no fuere posible, por medio de la correspondiente compensación económica.

Una vez aprobado el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, éste se elevará a escritura pública, en la cual constará la siguiente información:

- Nombre e identificación de cada uno de los partícipes de la actuación, con los correspondientes terrenos o inmuebles aportados, debidamente identificados con la matrícula inmobiliaria y cédula catastral y su área, y constancia del englobe correspondiente.
- Sistema de cesiones urbanísticas gratuitas para la conformación del espacio público
- Subdivisión resultante en manzanas, supermanzanas y lotes, debidamente numerados de acuerdo con las normas de la Oficina de Planeación.
- Distribución de los lotes resultantes entre los partícipes, señalando su valor y la correspondencia con los predios o inmuebles aportados.

#### **Artículo 108. Ejecución mediante cooperación entre partícipes**

Cuando el desarrollo de una unidad de actuación no requiera una nueva configuración predial, la ejecución podrá adelantarse mediante la cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, urbanizadas, abra lugar al proceso de enajenación por pública subasta de los mismos, por incumplimiento de la función social de la propiedad. Este plazo podrá prorrogarse hasta en un 50% siempre y cuando las obras realizadas presenten por lo menos el 50% de construcción, con base en la licencia de construcción respectiva.

### **Subcapítulo 3. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

#### **Artículo 109. Establecimiento de prioridades de urbanización y construcción**

Decláranse áreas de desarrollo de construcción prioritaria las correspondientes a las de vivienda de interés social localizadas en el Sector de Mercedes de Calahorra; a través del Instituto de Vivienda de Interés Social Municipal se hará la delimitación y reglamentación correspondiente. El plan incluirá un programa de ejecución, mediante el cual se aprobarán las viviendas a construirse, de acuerdo con las disponibilidades de servicio de alcantarillado y colectores de aguas lluvias y tratamiento de agua potable; luego de la ejecución de estas obras se incrementará el desarrollo del área.

Ningún otro lugar del casco urbano tendrá declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, debido a la limitación generada por la ineficiencia de las redes de alcantarillado y a la carencia de un sistema de tratamiento de aguas negras, situación que actualmente deja sin descontaminar cerca del 60% de los residuos líquidos.

En el área del casco urbano, los propietarios y constructores podrán asociarse para hacer propuestas urbanas innovadoras en los globos de terreno que para este fin están disponibles, con el manejo de

unidades de actuación urbanística, de manera que se enriquezca la concepción urbana y de espacio público del municipio; además se implementarán los sistemas de conducción y tratamiento de aguas servidas.

La oficina de planeación y/o el curador urbano podrán aprobar el número de viviendas acorde con la disponibilidad de servicios públicos, especialmente alcantarillado y recolección de aguas lluvias, y disponibilidad de agua potable.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 52, 53 y 54 de la ley 388 de 1997, si en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de vigencia del presente acuerdo, no se ha iniciado la construcción de los lotes declarados de construcción prioritaria en zonas urbanizadas, habrá lugar al proceso de enajenación por pública subasta de los mismos, por incumplimiento de la función social de la propiedad. Este plazo podrá prorrogarse hasta en un 50% siempre y cuando las obras realizadas presenten por lo menos el 50% de construcción, con base en la licencia de construcción respectiva.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el gobierno nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo anterior, pero en ningún caso este plazo podrá ser superior a dieciocho (18) meses.

#### **Artículo 110. Proceso de enajenación forzosa y voluntaria**

Para la aplicación de la enajenación forzosa y/o voluntaria la Administración Municipal aplicará lo consagrado en la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

### **Subcapítulo 4. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA**

#### **Artículo 111. Participación.**

La participación en la plusvalía por parte de los municipios y distritos es un mecanismo creado por el artículo 82 de la Constitución Política y desarrollado por la Ley 388 de 1997 con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de derivados del ordenamiento territorial.

Los concejos municipales y distritales mediante acuerdo de carácter general, fijarán las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en sus respectivos territorios.

#### **Artículo 112. Hechos generadores.**

Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.
- Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

#### **Artículo 113. Acciones urbanísticas.**

Las acciones urbanísticas que dan lugar a la participación en plusvalía están contemplados dentro de los planos temáticos del POT.

En cada plan de ordenamiento territorial o instrumento que lo desarrolle deberán especificarse la clasificación del suelo, los cambios de uso y los cambios de aprovechamientos del suelo previstos durante su vigencia, así como las obras públicas a realizarse. Igualmente, deberá delimitarse las áreas afectadas que pueden ser objeto de participación en plusvalía.

**Parágrafo:** Para efectos de este decreto, el aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo. El

índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción. El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción. Cambio de uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

**Artículo 114: Incorporación de suelo rural al de expansión urbana:**

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Se establecerá el precio comercial por metro cuadrado de suelo de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
- Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
- El mayor valor generado por metro cuadrado de suelo se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.
- Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

**Artículo 115: Cambio de uso a uno más rentable:**

Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Se establecerá el precio comercial de los terrenos por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
- Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, que será equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
- El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**Parágrafo:** Para efectos del presente decreto, se cumplirá la condición de uso más rentable de suelo cuando la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística sea positivo.

**Artículo 116: Mayor aprovechamiento del suelo.**

Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de construcción en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
- El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación

autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización y la cantidad de metros cuadrados permitidos por la norma anterior.

- El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

#### **Artículo 117: Ejecución de obras públicas:**

En desarrollo del artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará, conforme a las siguientes reglas:

- El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
- El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
- La administración mediante acto producido dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.
- Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerá los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.
- Cuando la administración municipal o distrital opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

**Parágrafo:** Las áreas metropolitanas también podrán participar en la plusvalía que generen las obras públicas contempladas en los planes integrales de desarrollo metropolitano, aplicándose en lo pertinente lo señalado en este decreto.

#### **Artículo 118: Cálculo de número total de metros cuadrados:**

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

#### **Artículo 119: Tasa de participación:**

Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta por ciento (30%) y cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Atendiendo el principio de equidad, la tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate, mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causará distorsiones en factores como:

- Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.
- La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
- La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio o distrito.

#### **Artículo 120: Exoneración del cobro:**

Si por razones de conveniencia pública el concejo municipal o distrital exonera del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, a inmuebles destinados a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

**Artículo 121: Hecho simultáneos:**

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

**Artículo 122: Ajuste del monto:**

En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará, de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

**Artículo 123: Precios comerciales por metro cuadrado:**

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 4º, 5º, 6º y 7º del decreto 1599 de 1998.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado, transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía, de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas se sujetarán a los procedimientos señalados en el Decreto 1420 de 1998.

**Parágrafo:** Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, estarán vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

**Artículo 124: Efecto plusvalía en cada inmueble:**

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

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

**Artículo 125: Divulgación:**

A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

**Artículo 126: Revisión del efecto plusvalía:**

Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recursos de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 127: Exigibilidad de la participación:**

La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

- Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 2 del decreto 1599 de 1998.
- Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo. Los municipios y distritos determinarán el procedimiento para establecer el cambio efectivo de uso y el procedimiento de recaudo, de conformidad con lo establecido en el párrafo del artículo 3º del decreto 1599 de 1998.
- (sic) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales, 1, 3 y 4 del artículo segundo de decreto 1599 de 1998.
- Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo 1:** Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia de dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.



**Parágrafo 2:** Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

**Artículo 128: Recalculo del efecto:**

En el evento previsto en el numeral 1 del artículo anterior, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la solicitud de licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

**Artículo 129: Pago de la participación:**

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

- En dinero efectivo.
- Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.
- Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
- El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
- Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
- Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
- Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.
- En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

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

**Artículo 130: Independencia de la plusvalía:**

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 7º del decreto 1599 de 1998, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

**Parágrafo:** En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 2º del decreto 1599 de 1998, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

**Artículo 131: Señalamiento de áreas:**

En el contenido estructural del componente general y en los componentes urbano y rural las decisiones sobre localización de actividades, infraestructura y equipamientos básicos, la clasificación del territorio en urbano, rural, de expansión urbana y suburbano, la determinación de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo, se deberán señalar las áreas y zonas o subzonas donde se generarán efectos de plusvalía susceptibles de participación municipal o distrital.

**Artículo 132: Estimativo preliminar:**

Con base en el señalamiento a que hace referencia el artículo anterior y teniendo en cuenta la naturaleza de los efectos de las acciones urbanísticas y el desarrollo de infraestructura, deberá estimarse de manera preliminar el monto del efecto plusvalía y la participación generada en el corto plazo, según las tasas generales que para el efecto proponga el alcalde al respectivo concejo.

También deberán identificarse los predios individuales susceptibles de participación en plusvalía con ocasión de la adopción del plan de ordenamiento territorial, para efectos de ordenar la realización de los avalúos dentro de los plazos previstos en este decreto.

**Artículo 133: Elaboración de flujo de fondos:**

Los montos estimados de la participación en plusvalía, así como el momento estimado de la causación y recaudo en el corto plazo, deberán servir de base para la elaboración de un flujo de fondos que deberá incorporarse en el diseño de las estrategias de financiación y gestión de los planes de ordenamiento territorial, junto con una distribución tentativa de su uso y destino.

**Artículo 134: Recaudo.**

En el programa de ejecución, se deberán prever los procedimientos para el recaudo y aplicación de aquella parte que se causará durante su vigencia.

**Artículo 135. Destinación de los recursos de la participación en plusvalía**

Los dineros recaudados por concepto de la plusvalía serán destinados por el municipio para los fines establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 136. Zona objeto de participación en la plusvalía en la zona urbana de Chía**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la ley 388 de 1997, las zonas objeto de la participación en la plusvalía en la zona urbana de Chía serán las siguientes:

- Zona jardín de uso múltiple y múltiple especial, por incremento de índice de ocupación e índice de construcción.
- Zona residencial urbana: Mercedes de Calahorra, por cambio de uso.
- Zona residencial urbana por incremento de índice de construcción por altura.

**Subcapítulo 5. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN**

**Artículo 137. Definición**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley 388 de 1997, los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el plan de ordenamiento como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental deben ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Se entiende por conservación el tratamiento que por razones ambientales, o por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico, artístico, paisajístico u otro, limita la transformación de la estructura física de áreas o inmuebles del municipio, bien sean de propiedad pública o privada. En consecuencia, para los fines del presente acuerdo, las áreas de conservación estarán definidas por aquellas sometidas a los tratamientos de conservación urbanística protección del sistema hídrico.

La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación de los tratamientos de conservación urbanística, y protección del sistema hídrico, tal como han sido definidos y sus áreas delimitadas en el presente plan. La aplicación de estos tratamientos limita los derechos de construcción y desarrollo.

#### **Artículo 138. Metodología para la determinación del monto de la compensación**

El monto de la compensación podrá ser determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones gremiales de reconocida idoneidad y experiencia en avalúos, a solicitud del Alcalde municipal, utilizando para el efecto la siguiente metodología:

- a. La Oficina de Planeación municipal emitirá una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo tratamiento de conservación urbanística, protección del sistema hídrico o está que afectado para área recreativa de uso público.
- b. Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento.
- c. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén bajo los tratamientos de conservación indicados, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área o zona en la cual se ubica el inmueble en cuestión.
- d. La diferencia entre los dos valores anteriores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable bajo alguno de los tratamientos de conservación mencionados, determina el valor de la compensación.

#### **Artículo 139. Forma de pago**

El valor a compensar será pagado una sola vez por el Fondo de Compensación municipal, a solicitud del propietario, a través de cualquiera de los siguientes métodos, previa disponibilidad presupuestal en los casos necesarios:

- a. Compensación económica directa
- b. Beneficios y estímulos tributarios, tales como exención de impuesto predial y de industria y comercio, casos en los cuales los beneficios podrán ser permanentes.
- c. Asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo
- d. Otros que se reglamenten por la Alcaldía.

#### **Artículo 140. Derechos transferibles de construcción y desarrollo**

Entiéndese por derechos de construcción y desarrollo aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia expedida por la autoridad competente con sujeción a las normas contenidas en el presente acuerdo. Ellos se adquieren por medio de licencias de urbanización, construcción o parcelación, de acuerdo con las normas establecidas en el presente acuerdo.

Para compensar las limitaciones impuestas por la conservación, la ley 388 de 1997 y el decreto reglamentario 151 de 1998 crearon los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se limita el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para cada una de las zonas contempladas en el presente plan de ordenamiento o en los planes parciales que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística o preservación ambiental a un predio definido como receptor de los mismos, que sea susceptible de construir de acuerdo con el presente plan de ordenamiento o las normas que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitidos por el municipio, indicando la zona o subzona receptora y la clase y magnitud adicional permitida, con base en estudios de factibilidad que permitan establecer la demanda de ellos y su concordancia con las normas de uso,

tratamiento y aprovechamiento establecidas en el presente plan de ordenamiento para tal efecto la Oficina de Planeación realizará en el término de 6 meses el estudio de factibilidad para este fin.

A solicitud de los particulares, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo, con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas.

Sin perjuicio de lo anterior y con el objeto de alcanzar la dotación de espacio público efectivo establecida por el decreto 1504 de 1998, de 15 metros cuadrados por habitante, decláranse como zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo los predios particulares propuestos en el presente plan de ordenamiento para conformación de nuevas áreas recreativas de uso público, tal como están delimitados en el plano o mapa de ordenamiento urbano.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo estarán representados en:

- a. Incremento de la densidad o el número de unidades construidas
- b. Incremento del número de metros cuadrados edificables
- c. Incremento de los índices de ocupación y construcción

Estos incrementos podrán variar entre un 20 y 50%, en función de factores tales como la relación entre tamaños de las áreas o los predios generadores y receptores, el uso y las normas sobre volumetría vigentes para la zona receptora, la intensidad del uso permitida en la zona receptora y otras que contemplen los estudios realizados.

El Alcalde municipal, a propuesta de la Oficina de Planeación, podrá determinar índices de edificabilidad para los inmuebles que formen parte de las unidades de actuación o localizados en determinadas zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser convertidos a títulos valores de acuerdo con el reglamento que al efecto emita el gobierno nacional; no tienen caducidad, pueden ser acumulables y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho debe ser certificada por la entidad emisora.

La compensación por tratamiento de conservación urbanística, preservación del sistema orográfico, protección del sistema hídrico o generación de espacio público recreativo sólo se pagará una vez y de ello se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del decreto 151 de 1998.

Cuando el titular del predio o inmueble opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al ciento por ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para el efecto expida el gobierno nacional.

#### **Artículo 141. Obligaciones**

Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado o reconocido compensaciones en los términos del presente acuerdo, tendrán la obligación de adoptar las medidas de conservación y manejo que se especifiquen en cada caso, y, de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor IPC más diez (10) puntos porcentuales anuales, sin perjuicio de las demás sanciones aplicables al caso.

### **Subcapítulo 6. LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 142.- Definición de licencias.**

La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

#### **Artículo 143.- Clases de licencias.**

Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

**Artículo 144.- Licencia de urbanismo y sus modalidades.**

Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

**Artículo 145.- Licencia de construcción y sus modalidades.**

Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

**Artículo 146.- Obligatoriedad.**

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

**Artículo 147.- Competencia para el estudio, trámite y expedición de licencias.**

En los municipios o distritos con población superior a cien mil (100.000) habitantes las licencias serán estudiadas, tramitadas y expedidas por los curadores urbanos (cuando se creen).

Los municipios podrán asociarse o celebrar convenios interadministrativos con otros municipios para encargar conjuntamente el estudio, trámite y expedición de licencias a curadores urbanos. En este caso deberán designar por lo menos dos (2) curadores urbanos y las entidades municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias de los municipios que conforman la asociación o hacen parte del convenio dejarán de ejercer esa función.

En los municipios con población inferior a cien mil (100.000) habitantes, el estudio, trámite y expedición de licencias será competencia de la autoridad que para ese fin exista en el municipio. Sin embargo, podrán designar curadores urbanos en los términos de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

**Artículo 148.- Población.**

Para dar cumplimiento a lo previsto en los numerales 2o. y 3o. de artículo 101 de la ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la población de la cabecera municipal o distrital, de acuerdo con la certificación expedida anualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE -.

**Artículo 149.- Titulares de licencias.**

Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

**Artículo 150.- Solicitud de licencias.**

El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

**Parágrafo primero.** Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la entidad encargada de estudiar tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

**Parágrafo segundo.** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

#### **Artículo 151.- Documentos que debe acompañar la solicitud de licencia.**

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
- Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
- Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
- Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
- La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
- La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
- La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

**Parágrafo primero.** Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio o distrito. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

**Parágrafo segundo.** Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

**Parágrafo tercero.** Las administraciones municipales y distritales que a la fecha de publicación del presente decreto no hayan señalado los requisitos que deben acompañar las solicitudes de las licencias de construcción individual de vivienda de interés social, deberán hacerlo a más tardar el 30 de junio de 1998, los cuales serán enviados al Ministerio de Desarrollo Económico para revisión y aprobación.

**Artículo 152.- Documentos adicionales para la licencia de urbanismo.**

Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 10 del decreto 1052 de 1997 deben acompañarse:

- Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipal o distrital competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

**Artículo 153.- Documentos adicionales para la licencia de construcción.**

Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 10 del decreto 1052 de 1997, deberá acompañarse:

- Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

**Artículo 154.- Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismo resistente.**

De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, los curadores urbanos y las entidades municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

**Artículo 155.- Materiales y métodos alternos de diseño.**

En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

**Artículo 156.- Revisión de los diseños.**

El curador o las entidades municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberán constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños se hará en la curaduría o en la oficina municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de construcción por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.

La revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la curaduría o a la oficina encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el inciso segundo de este artículo. En este caso, quien efectúe la revisión

deberá dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismo resistentes vigentes.

El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste.

El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismo resistentes vigentes.

**Parágrafo transitorio.** Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de los diseños o estudios, y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la entidad o persona encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma. Para realizar los diseños de elementos no estructurales o dirección de construcción, los ingenieros civiles y mecánicos se sujetarán al mismo procedimiento pero el ejercicio profesional que deberán acreditar será solo de tres (3) años.

#### **Artículo 157.- Tránsito de normas de construcción sismo resistentes.**

Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismo resistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aún cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

#### **Artículo 158.- Comunicación de la solicitud de las licencias.**

La solicitud de las licencias será comunicada por el curador o la autoridad municipal ante quien se solicite a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

**Parágrafo.** Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

#### **Artículo 159.- Término para la expedición de las licencias.**

Las entidades competentes y los curadores urbanos, según el caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

#### **Artículo 160.- Contenido de la licencia.**

La licencia contendrá:



- Vigencia.
- Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
- Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
- Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
- El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

#### **Artículo 161. Obligaciones.**

El curador o las entidades municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

- Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros de área.
- Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.
- Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

#### **Artículo 162.- Sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial.**

De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en sus reglamentos. No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1998.

A partir de la sanción de éste Acuerdo sólo podrán expedirse licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

#### **Artículo 163.- Notificación de licencias.**

Los actos de los curadores y los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

**Artículo 164.- Vía gubernativa, revocatoria directa y acciones.**

Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 165.- Vigencia y prórroga.**

Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

**Artículo 166.- Tránsito de normas urbanísticas.**

Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.

En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

**Artículo 167.- Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas.**

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

**Parágrafo.** El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

#### **Artículo 168.- Identificación de las obras.**

En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

- La clase de licencia.
- El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió.
- La dirección del inmueble.
- Vigencia de la licencia.
- El nombre o razón social del titular de la licencia.
- El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.
- La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

#### **Artículo 169.- Información sobre licencias no concedidas.**

Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos, el curador que negó la licencia pondrá en conocimiento de ello a los otros curadores del municipio o distrito y a la oficina de planeación o la entidad que haga sus veces. Lo anterior con el fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

#### **Artículo 170.- Obligación de suministrar la información de licencias.**

Los curadores urbanos o las oficinas de planeación, o las entidades encargadas de la expedición de licencias, en desarrollo de lo previsto en la ley 79 de 1993, remitirán al Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE -, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

También los curadores urbanos informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en la respectiva curaduría, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

#### **Artículo 171.- Control.**

En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, el curador o la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

#### **Artículo 172.- Infracciones urbanísticas.**

De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo siguiente. En el caso del Distrito Capital esta función corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.

#### **Artículo 173.- Procedimiento de imposición de sanciones.**

Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

**Parágrafo.** La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y, cese la conducta infractora.

#### **Artículo 174.- Sanciones urbanísticas.**

De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte de los alcaldes municipales y distritales y el Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

- Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
- En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.
- Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
- Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
- En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan

las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

- Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
- En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
- Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.
- En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 88 del presente decreto.
- La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

**Parágrafo.** El producto de estas multas ingresará al tesoro Municipal.

#### **Artículo 175.- Adecuación a las normas.**

En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2o. del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo de este artículo.

En los casos previstos en el numeral 3o. del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo de este artículo.

**Parágrafo.** Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

#### **Artículo 176.- Restitución de elementos del espacio público.**

Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4o. del artículo 87 del presente decreto y la

suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

#### **Artículo 177. Banco Municipal Inmobiliario (BMI)**

##### **177.1 Funciones:**

El Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde creará el Banco Municipal Inmobiliario (BMI), organismo que ejecutará todas las funciones mencionadas en el presente acuerdo en cuanto a:

- a. Movimiento inmobiliario es decir compra y venta de inmuebles.
- b. Será el receptor de las zonas de cesión en sus diferentes formas.
- c. Adquirirá mediante compra, expropiación o extinción de dominio, y demás acciones necesarias para cumplir los fines propuestos en el artículo 10 de la ley 9 de 1989, a saber: ejecución de vivienda de interés social; preservación del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico en zonas urbanas y rurales; constitución de zonas de reserva para el desarrollo futuro de las ciudades y para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos; provisión de espacios públicos urbanos; legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales; rehabilitación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos y ejecución de proyectos de integración y readaptación de tierras.

##### **177.2 Patrimonio:**

El patrimonio de los bancos de tierras o banco inmobiliario estará constituido por:

- a. Los inmuebles urbanos, suburbanos y rurales que adquiera a cualquier título.
- b. Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción.
- c. Las donaciones que se reciban.
- d. El rendimiento de sus propias inversiones.
- e. Los terrenos ejidales, los cuales perderán ese carácter al ingresar al patrimonio de los bancos.
- f. Aportes, apropiaciones y traslados de otras entidades públicas.

### **TITULO 3. COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHIA**

#### **Capítulo 1. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO RURAL MUNICIPAL**

##### **Artículo 178. Componentes de los sistemas estructurantes del territorio rural.**

Se consideran sistemas estructurantes del territorio rural de Chía:

- 178.1 El sistema de áreas de protección con influencia rural
- 178.2 El sistema vial y de transporte
- 178.3 El sistema de servicios públicos municipales
- 178.3 El sistema de equipamientos colectivos
- 178.4 Los programas de desarrollo agropecuario

##### **Subcapítulo 1. EL SISTEMA DE ÁREAS DE PROTECCIÓN CON INFLUENCIA RURAL**

##### **Artículo 179. Las áreas de protección rurales y las zonas de riesgo**

Son áreas de protección del territorio rural de Chía las siguientes:

- 179.1 Zonas de Reserva Forestal Protectora
- 179.2 Zona del Bosque Protector
- 179.3 Zona de protección del sistema hídrico (ZPH) de las cuencas de los ríos Frío y Río Bogotá se delimitará en concordancia con el artículo transitorio 240 del presente acuerdo.
- 179.4 Zonas de riesgo de movimientos en masa y flujos torrenciales

Las zonas de protección del sistema hídrico (ZPH) corresponden, además, a las zonas con riesgo de inundación, flujos torrenciales y otros eventos que pueden causar daño a las infraestructuras y

propiedades rurales. Por tales razones, ellas están sujetas a las restricciones de uso y manejo impuestas en este acuerdo.

#### **Artículo 180. Plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural**

El plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural consta de cuatro componentes:

- 180.1 Preservación en su estado de las zonas de preservación del sistema de Reserva Forestal Protectora, mediante acciones de control y vigilancia sobre talas, quemas y construcciones, incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- 180.2 Recuperación de la cubierta vegetal natural en las zonas de Bosque Protector, mediante control y vigilancia sobre talas, quemas y construcciones, reforestación con especies nativas, incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- 180.3 Protección del sistema hídrico de las cuencas de los ríos Frío, Bogotá y Quebrada Honda, Charcal, Pan de Azúcar y demás quebradas de las vertientes oriental y occidental, mediante el control y vigilancia sobre talas y quemas de vegetación ribereña, el control de las construcciones en la zona de protección definida en el plano de ordenamiento rural, la revegetalización con especies nativas como aliso, sauce, chusque y otras similares, y el uso de incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- 180.4 Control de las construcciones en las zonas de riesgo por movimientos en masa y fomento de la recuperación de las zonas mineras en proceso de recuperación morfológica.

La administración utilizará los instrumentos legales, administrativos y policivos existentes, para el logro de los anteriores fines, y establecerá sanciones que podrán ir hasta el sellamiento o demolición de obras nuevas, en los casos de incumplimiento de las normas. Así mismo, adelantará proceso de promoción de la preservación y mejoramiento ecológico de estas zonas mediante el uso de incentivos y asistencia técnica.

### **Subcapítulo 2. EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

#### **Artículo 181. Elementos del sistema vial**

De acuerdo con lo definido en el artículo 47, el sistema vial de la zona rural de Chía está constituido por dos tipos de vías: carreteras troncales o arterias y locales.

##### 181.1 Vías troncales de primer orden:

Autopista Central del Norte.  
Carretera La Caro Cajicá  
Carretera Chía-Cota  
Carretera Central del Norte

##### 181.2 Vías Troncales de segundo orden

Vía Cajicá carrera 9  
Vía Guaymaral

##### 181.3 Futuras troncales:

Troncal Variante Universidad de la Sabana  
Troncal de Cataluña  
Troncal del Peaje  
Perimetral del Cerro

##### 181.4 Las carreteras locales están constituidas por la totalidad del sistema actual de carreteras veredales del municipio y por las que en el futuro de construyan en la zona rural.

En todo caso todas las vías que en el futuro se construyan o amplien deberán contar con el área para la ciclovía y el sistema de evacuación de aguas lluvias y sistemas de paraderos.

El mapa de elementos estructurantes muestra el sistema vial municipal.

#### **Artículo 182. El sistema de transporte**

De acuerdo con lo definido en el artículo 48 del presente acuerdo, el transporte intermunicipal o regional estará asegurado por las vías troncales, como quedaron descritas en el artículo 181 del presente acuerdo. El transporte interveredal será servido por el sistema de vías locales rurales o veredales.

El sistema vial rural será complementado por la Terminal de Transporte.

#### **Artículo 183. Plan vial arterial y de transporte público**

De acuerdo con lo definido en el artículo 49 del presente acuerdo, el plan vial arterial y de transporte público se desarrollará por los siguientes programas y/u obras principales:

- 183.1 Construcción de la variante Universidad de la Sabana con sus respectivos puentes peatonales y construcción de la Troncal de Cataluña, Perimetral del Cerro y los anillo viales veredales.
- 183.2 Mantenimiento de la red vial existente y proyectada rural, tanto de vías arterias como locales.
- 183.3 La administración municipal adelantará los trámites necesarios para la consecución de los recursos financieros necesarios para los diseños y la construcción de las nuevas vías y obras, y para el mantenimiento de la red vial existente.

#### **Artículo 184. Afectaciones por reserva vial y de transporte**

De acuerdo con el artículo 50 del presente acuerdo, las franjas y áreas requeridas para las vías programadas en el tramo mencionado en el artículo anterior serán determinadas por el municipio, en función de los diseños definitivos y quedarán afectadas como zonas de reserva vial. En estas franjas o áreas, la administración municipal no podrá autorizar parcelaciones ni construcciones de ningún tipo.

### **Subcapítulo 3. EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES**

#### **Artículo 185. Componentes del sistema de servicios públicos municipales rurales**

Siguiendo las definiciones del artículo 54 del presente acuerdo, los componentes del sistema de servicios públicos municipales rurales son los siguientes:

- 185.1 Ramal del Acueducto de Tibitó-Chía.
- 185.2 Acueductos de Yerbabuena Alta y Yerbabuena Baja.
- 185.3 Alcantarillados: Toda la red de alcantarillado de aguas negras.
- 185.4 Planta de tratamiento de aguas residuales Chía I.
- 185.5 Otros sectores conectados a la red de alcantarillado que son conducidos por canal abierto especialmente de las veredas de Bojacá y Fagua.
- 185.6 Redes de energía eléctrica, con su sistema de líneas de conducción de alta, media y baja tensión, postes, torres, conducciones subterráneas y subestaciones eléctricas. Sub-estaciones ubicadas en el casco urbano y la vereda de Fonquetá.
- 185.7 Redes de teléfono, con su sistema de cableado, casetas para servicio público, subestaciones y centros de control.
- 185.8 Redes de aseo y recolección de residuos sólidos y áreas destinadas al mobiliario para la recolección y almacenamiento temporal de las basuras, tales como canecas, contenedores y similares.
- 185.9 Redes de gas.

La administración municipal garantizará la prestación de estos servicios públicos, directamente o a través de compañías privadas especializadas.

Todas las parcelaciones, predios o construcciones, bien sean de uso residencial u otro, destinarán las áreas o franjas necesarias para la instalación y mantenimiento de las redes de servicios públicos.



Cuando sea necesario, la administración determinará y delimitará las afectaciones prediales por reservas para tales servicios y adquirirá los terrenos necesarios, de acuerdo con las normas vigentes.

La construcción de acueductos veredales y de redes de alcantarillado de las parcelaciones y centros poblados rurales se realizará de acuerdo con las normas de EMSERCHIA. Las redes internas de energía eléctrica y teléfono en las urbanizaciones o edificaciones se construirán de acuerdo con las normas de la empresa prestadora del servicio.

No se permitirá el tendido de redes de alta tensión a distancias inferiores a 50 metros de viviendas existentes o proyectadas y los transformadores deberán ser colocados a una distancia mínima de diez (10) metros de las viviendas o instalarse bajo tierra.

#### **Artículo 186. Plan de servicios públicos municipales**

En concordancia con la definición contenida en el artículo 55 del presente acuerdo, el plan de servicios públicos municipales rurales se desarrollará a través por los siguientes programas y/u obras:

- 186.1 Complementación de la red de acueducto municipal. Fomento de la introducción de sistemas de tratamiento para la potabilización en los acueductos de la vereda de Yerbabuena.
- 186.2 Mejoramiento y ampliación de los alcantarillados rurales.
- 186.3 Proyecto de reordenamiento y readecuación del sistema de vallados.
- 186.4 Construcción de las plantas de tratamiento de los alcantarillados de las veredas de Fagua, Bojacá y la Balsa sector Juntas.
- 186.5 Construcción del sistema de tratamiento de aguas provenientes del casco urbano en el sitio localizado en el plano correspondiente.
- 186.6 Planta de tratamiento en el Darién, vereda Bojacá, sector Bochica (ver plano de vertimientos plancha N° 1).
- 186.7 Entubado de las aguas negras de los sectores de Fagua y Bojacá.
- 186.8 Implementación del tratamiento de aguas negras individuales en el sector rural.
- 186.9 Reposición de redes eléctricas del alumbrado público.
- 186.10 Ampliación del servicio telefónico en el municipio.
- 186.11 Ampliación y mantenimiento de las redes de alumbrado público veredal.
- 186.12 Elaboración del estudio y manejo local o regional de los residuos sólidos del municipio, para lo cual la Administración Municipal lo hará en el mediano plazo.

**Parágrafo.** Afectaciones por reserva para servicios públicos. La Oficina de Planeación municipal, a solicitud de las empresas prestadoras de los servicios públicos, establecerá las reservas de tierras para servicios públicos y las afectaciones prediales correspondientes. En estas franjas o áreas, la administración municipal, o la curaduría urbana cuando se cree, no podrán autorizar parcelaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio o servicios respectivos.

#### **Subcapítulo 4. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS RURALES**

##### **Artículo 187. Componentes del sistema**

Siguiendo la definición plasmada en el artículo 57 del presente acuerdo, son equipamientos colectivos rurales de las veredas de Chía los siguientes:

- 187.1 Los colegios rurales.
- 187.2 Centros de culto.
- 187.3 Los salones comunales rurales y áreas deportivas y recreativas.
- 187.4 Centros Interactivos Veredales.
- 187.5 Sitios culturales y turísticos.
- 187.6 Matadero Municipal.

##### **Artículo 188. Plan de equipamiento rural**

En concordancia con el artículo 58 del presente acuerdo, el plan de desarrollo del equipamiento se desarrollará a través de los siguientes programas y/u obras:

- 188.1 Construcción de los Centros Interactivos Veredales (CIV) -que conforman espacio público-, deberán ser delimitados predialmente de acuerdo a la localización en el plano respectivo en el corto plazo, donde se tendrá en cuenta construcciones deportivas, centros de atención integral, guarderías infantiles, espacios para actividades culturales.
- 188.2 Mejoramiento de la cancha múltiple de la vereda de Bojacá
- 188.3 Mejoramiento de la infraestructura física de colegios y escuelas veredales.
- 188.4 Proyecto de construcción del Centro de Atención de Traumas.
- 188.5 Construcción y adecuación de un centro recreacional, cultural y/o deportivo regional en la vereda de Fusca, específicamente en el terreno denominado Hipódromo de los Andes, ubicado en la Zona Jardín de Uso Múltiple, el cual se afecta como de utilidad pública para el uso de parque hipódromo mediante el presente Acuerdo.
- 188.6 Ampliación del puente de Tíquiza para permitir el flujo del Río Frío y controlar las inundaciones.
- 188.7 En los Centros Interactivos Veredales (CIV) deberán existir los espacios y dotación de equipos para la seguridad pública y el apoyo de las autoridades municipales.
- 188.8 Traslado y construcción del nuevo beneficiadero de carnes subregional en concordancia con el artículo 240 del presente acuerdo, y su ejecución será a mediano plazo.

**Parágrafo:** Se declaran las áreas de afectación de equipamiento rural, en los predios no desarrollados colindantes a los centros educativos rurales, en concordancia con el artículo 240 del presente acuerdo, y su ejecución será a mediano plazo.

## **Subcapítulo 5. PROGRAMAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO**

### **Artículo 189. Sistema de desarrollo agropecuario**

La administración municipal fomentará el desarrollo agropecuario del municipio mediante los siguientes instrumentos:

- 189.1 Asistencia técnica, a cargo de la UMATA orientada especialmente a la diversificación y al aumento de la productividad de las actividades agrícolas y pecuarias. En este sentido se dará prioridad al fomento de actividades intensivas en mano de obra, cultivos alternativos, de manera especial hortalizas, frutales, hierbas aromáticas; la cría de especies menores, la producción orgánica y el desarrollo de granjas integrales autosuficientes.
- 189.2 Fomento del establecimiento de sistemas de comercialización y mercadeo de la producción agropecuaria, de manera especial de los pequeños y medianos productores, tales como mercados semanales, minimercados veredales, cooperativas de producción y comercialización campesina y centros de acopio.
- 189.3 Fomento de construcción de sistemas de riego tecnificados, tanto en la ladera como en la zona plana, mediante acuerdos con la CAR, utilizando las aguas superficiales y en casos restringidos, las aguas subterráneas.
- 189.4 Fomento a las asociaciones cooperativas y solidarias de los productores agropecuarios
- 189.5 Proyecto de centros pilotos de producción agropecuaria a partir de convenios entre empresas de productos alimenticios y agrícolas y los pequeños y medianos productores.
- 189.6 Celebración de convenios con las universidades del sector agropecuario con el fin prestar asesoría y apoyo técnico-científico al área rural de Chía.

## **Capítulo 2. TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL**

### **Subcapítulo 1. ASPECTOS GENERALES**

#### **Artículo 190. Asignación de tratamientos**

Para definir la asignación de tratamientos del suelo rural se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 99 de 1993 en su artículo 61: "Declárase la Sabana de Bogotá, sus páramos, aguas, valles aledaños, cerros circundantes y sistemas montañosos como de interés ecológico nacional, cuya destinación prioritaria será agropecuaria y forestal".

Entiéndese por tratamiento rural el conjunto de prácticas de protección, aprovechamiento y manejo del suelo y sus recursos conexos, ligadas al desarrollo de un uso en particular o adoptadas para un sector dado del territorio.

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

Los tratamientos serán los asignados para cada área o sector rural por medio del presente plan de ordenamiento y sus mapas anexos. Los decretos de asignación de tratamientos deberán contener como mínimo los elementos contemplados en el artículo 61 de este acuerdo, con cartografía a una escala adecuada al tipo y tamaño del proyecto.

Todos los proyectos de decreto de asignación de tratamientos serán fijados por edicto en la cartelera de la Oficina de Planeación Municipal, para que los ciudadanos puedan conocerlos y debatirlos antes de su adopción. Un resumen del proyecto deberá ser publicado durante cinco días seguidos en una emisora local.

Los decretos de asignación de tratamientos entrarán a regir a partir de su publicación. En ningún caso será necesario publicar los planos oficiales o anexos al decreto, pero se indicará los días y horas en que ellos estarán disponibles para consulta en la Oficina de Planeación.

La Oficina de Planeación municipal deberá enviar una copia del decreto con sus mapas respectivos a la Seccional de Catastro del Departamento, dentro de los cinco días siguientes a su ejecutoria, para lo de su competencia.

#### **Artículo 191. Categorías de tratamientos**

Para los fines del presente acuerdo se consideran tratamientos aplicables a áreas o sectores rurales los siguientes:

- 191.1 Tratamiento de desarrollo por parcelación.
- 191.2 Tratamiento de desarrollo por construcción.
- 191.3 Tratamiento de desarrollo agropecuario sostenible.
- 191.4 Tratamiento de recuperación geomorfológica de las antiguas minas.
- 191.5 Tratamiento de amortiguación.
- 191.6 Tratamiento de protección.

### **Subcapítulo 2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN CAMPESTRE**

#### **Artículo 192. Definiciones**

Entiéndese por parcelación campestre toda división o subdivisión de lotes de suelo rural, con el fin de someterlos posteriormente a desarrollos de construcción de vivienda en combinación con usos agropecuarios o agroforestales.

#### **Artículo 193. Reglas para la subdivisión rural**

Los predios objeto de proyectos de parcelación campestre no podrán tener un área bruta de menos de una (1) hectárea en el sector agropecuario y tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) en la zona de Granjas.

El área útil de estos lotes será la resultante de descontar del área bruta la parte correspondiente al área de afectación para vías troncales, en caso de que la haya, y al área de cesión gratuita para vías locales e internas, y para equipamiento comunal, en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

**Parágrafo 1.** En los casos de predios inferiores a una (1) hectárea, éstos se podrán agrupar en conjuntos rurales, en tal forma que puedan garantizar las cesiones mínimas para vías locales, espacio público recreativo y equipamiento comunal.

**Parágrafo 2.** Siempre que la zona no corresponda a un área de reserva forestal declarada por la CAR, se podrán definir como áreas de Reserva Forestal Municipal o Bosque Protector.

En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de parcelación sin la debida concesión de agua, potabilización, recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos, en los términos exigidos para el uso suburbano de parcelación campestre.

#### **Artículo 194. Areas de afectación y cesiones**

#### **194.1 Afectaciones**

En caso que un predio objeto de parcelación tenga una afectación por reserva para vías del sistema troncal o arterial rural, servicios públicos, áreas recreativas de uso público u otras previstas en este acuerdo, se seguirán las mismas reglas establecidas en el artículo 68 para proyectos objeto de desarrollo por urbanización en suelo urbano.

Las vías locales rurales tendrán un ancho mínimo de calzada de 7.30 metros, y 1.00 m de berma a cada lado, para un ancho total de 9.30 m. y estarán dotadas del sistema de drenaje acorde con las condiciones pluviométricas e hidrológicas locales. Su acabado debe corresponder a tratamientos acordes con el ambiente rural y el paisaje con acabados recebados, con alguna emulsión y evitar tratamientos rígidos como asfalto o concreto, salvo las vías veredales e primer orden, por las que transita el transporte público.

#### **194.2 Cesiones para vías locales de acceso**

Se consideran vías locales de acceso las vías de entrada a la parcelación tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros y las vías a los lotes individuales o viviendas.

Además de la franja para el sistema de cunetas y drenaje adecuado a las condiciones del área. Las vías internas a cada uno de los lotes tendrán un ancho de calzada mínimo de 5.00 metros, además del ancho requerido para cunetas y drenaje local.

Para los fines del cálculo de áreas de cesión por vías locales sólo se tendrán en cuenta las vías internas, puesto que la vía de acceso a la parcelación por lo general es externa. En todo caso se consideran vías internas todas aquellas que se construyan dentro del perímetro del predio o predios objeto de la parcelación, las cuales serán de uso privativo de la urbanización. También serán de uso privativo las vías de acceso, cuando sean construidas en el marco del proyecto, salvo en los casos en que se construyan aprovechando antiguos caminos o carreteables de uso público.

#### **194.3 Otras cesiones: Cesiones Tipo A y Tipo B**

Por tratarse de desarrollos en predios rurales, las cesiones de uso o interés público o para equipamientos comunales públicos, se harán por intermedio de la oficina de Planeación o del Banco Municipal Inmobiliario cuando éste de estructure.

Cesión Tipo A, para parcelaciones, condominios o conjuntos de vivienda, será de 16.5 metros cuadrados por habitante, calculando 4 habitantes por vivienda; para parcelaciones y/o proyectos destinados a otros usos diferentes a vivienda (Institucional, comercial, industrial, etc.) será el equivalente al 20% del área bruta del predio.

Cesión Tipo B, se calculará de acuerdo al artículo 198 del presente acuerdo

#### **194.4 Indices de ocupación**

El índice de ocupación en desarrollos por parcelaciones será del 15% (áreas complementarias, garajes descubiertos y otras zonas duras), con respecto al área útil del predio. El porcentaje restante de cada predio o lote se destinará a usos forestales, agroforestales, prados, jardines, huertos y similares. Los índices de ocupación de parcelaciones campestres localizadas en áreas con usos principales diferentes al uso suburbano de parcelación campestre pero donde este uso es condicionado, serán los indicados en el artículo 197. Se podrá destinar para la recreación interna el 10% restante, los índices de ocupación y construcción se reglamentarán en el respectivo cuadro de normas.

#### **Artículo 195. Manejo sanitario en parcelaciones campestres**

El manejo sanitario ambiental y paisajístico se reglamenta en el cuadro de usos rurales respectivo.

En las áreas destinadas a parcelación campestre, o donde este uso sea compatible o condicionado, no se aprobará ningún proyecto sin la debida concesión de agua expedida por la CAR o por la autoridad competente, la disponibilidad real de agua, la potabilización, la recolección y tratamiento de aguas residuales y la recolección y disposición de residuos sólidos.

Igualmente, deberán contemplar un sistema efectivo de recolección, tratamiento y utilización de las aguas lluvias.

**Parágrafo.** La Oficina de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

El urbanizador deberá entregar las obras de captación, conducción y distribución de agua a nivel predial debidamente construidas y en pleno funcionamiento, junto con las redes de alcantarillado y sistema de tratamiento de aguas residuales. Así mismo deberá entregar construidas las vías de acceso, las vías locales internas, las redes de energía, las áreas recreativas y los equipamientos comunales, de acuerdo con el proyecto urbanístico aprobado.

### **Subcapítulo 3 . TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION**

#### **Artículo 196. Definiciones**

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio cualquiera es objeto de construcción de edificaciones, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación, con destino a vivienda, comercio, industria, establecimientos institucionales y recreativos u otros, según el uso permitido en la zona.

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación o el curador urbano, cuando se cree.

**Parágrafo 1.** Siempre que se trate en este subcapítulo de usos o desarrollos comerciales de clases II y III, en ellos están incluidos los desarrollos comerciales de las zonas suburbanas de corredor vial, salvo que se dicten normas específicas para este uso.

**Parágrafo 2.** La construcción y funcionamiento de comercios, establecimientos institucionales e industrias artesanales (clase I) deben cumplir con las normas de la zona en que se encuentren, de acuerdo con las especificaciones de ocupación, altura y aislamientos y con las excepciones contenidas en este subcapítulo.

#### **Artículo 197. Normas sobre volumetría en desarrollos para construcción rural**

##### **197.1 Índices de ocupación**

En construcción de viviendas individuales que no forman parte de parcelaciones campestres, los índices de ocupación podrán variar según el tamaño del lote objeto de la solicitud de licencia, con respecto al área útil, así:

- |  |        |
|--|--------|
| a. En lotes menores de 1.000 metros cuadrados: | 20-25% |
| b. De 1.000 a 2.000 metros cuadrados:          | 15-20% |
| c. De 2.000 a 5.000 metros cuadrados:          | 10-15% |
| d. De 5.000 a 10.000 metros cuadrados:         | 5-10%  |
| e. De 10.000 a 20.000 metros cuadrados:        | 2.5-5% |

##### **197.2 Altura**

La altura máxima permitida para viviendas será de dos pisos. Para construcciones con destinación comercial, industrial o institucional la altura máxima permitida será de tres pisos y en las zonas de Jardín de Uso Múltiple de cinco pisos. En los casos de subdivisión predial por herencias, se podrá construir hasta tres pisos de altura en vivienda, previo estudio y diseño arquitectónico aprobado por la Oficina de Planeación o la Curaduría Urbana, cuando se cree.

En los terrenos inclinados, la altura se tomará como una proyección del nivel natural del terreno. No se podrán realizar excavaciones que generen taludes superiores a 3.00 metros de altura, ni rellenos o estructuras aéreas para nivelación superiores a 3.00 metros de altura. Se podrán construir sótanos y semisótanos en cualquiera de las áreas urbanas o rurales, cumpliendo con los debidos estudios técnicos; en el caso de semisótano, el nivel superior de la placa que lo cubre no podrá sobrepasar los

1.20 metros de altura respecto al andén. Ni el sótano ni el semisótano podrán localizarse bajo antejardines, aislamientos anteriores o zonas de espacio público.

En la Zona Jardín de Uso Múltiple, y en la Zona Jardín de Uso Múltiple Especial, se consideran compensaciones por altura cuando se genera mayor área libre que la correspondiente a la zona; por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrán construir dos pisos adicionales. Si la mayor altura está localizada en la fachada anterior, se deberá dejar un metro adicional de antejardín por cada piso adicional de mayor altura.

### 197.3 Aislamientos

Toda construcción en suelo rural debe guardar aislamientos adecuados sobre los predios y construcciones colindantes y sobre las vías de acceso, incluso en urbanizaciones campestres con vivienda agrupada. En el cuadro No 5 se muestran las normas generales sobre aislamientos. Las definiciones de retroceso y aislamientos son las señaladas en el artículo 73 de este acuerdo.

**Parágrafo 1.** Los aislamientos laterales y posteriores en usos comerciales, institucionales e industriales de clase II deberán conformar una franja de aislamiento ambiental, la cual deberá ser plantada en árboles y arbustos nativos, preferiblemente de hoja ancha. Los cerramientos de los predios deben obedecer a un diseño paisajístico y ambiental previamente aprobado por la Oficina de Planeación municipal o el curador urbano cuando se cree. Los retrocesos o aislamientos anteriores serán áreas libres empedradas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras en la proporción en que les corresponda según las áreas de retroceso y de estacionamientos exigidas. Dependiendo de la forma del lote, de su topografía o de obstáculos naturales existentes, se podrá aceptar disminuir el aislamiento lateral en uno de sus lados o el aislamiento posterior, siempre y cuando se restituya la reducción en el otro costado o en el frente, según el caso.

**Cuadro No 5  
NORMAS SOBRE AISLAMIENTOS EN CONSTRUCCIONES RURALES**

USO	AISLAMIENTOS MÍNIMOS
Residencial de parcelación campestre	Retroceso o antejardín: cinco (5) metros sobre vías de acceso internas o privadas, y siete (7) metros sobre vías troncales o principales públicas. Aislamientos laterales mínimos de 4 metros y posterior de 10 metros.
Residencial individual y/o campesino	Retroceso o antejardín: tres (3) metros sobre vías secundarias públicas, cinco (5) metros sobre vías troncales o principales públicas y dos (2) metros sobre caminos peatonales. Aislamientos laterales mínimos de 3 metros y posterior de 5 metros.
Comerciales e Institucionales II y III	Retroceso o antejardín: entre 10 y 50 metros, según tamaño del centro. Aislamientos laterales y posteriores mínimos de 5 metros con respecto a predios vecinos.
Industriales II	Retroceso y aislamientos perimetrales mínimos de 10 metros en lotes de menos de 5.000 m <sup>2</sup> ; 12.5 metros en lotes de 5.000 a 10.000 m <sup>2</sup> ; y 15 metros en lotes mayores de 10.000 m <sup>2</sup> .

**Parágrafo 2.** En los corredores viales, todas las construcciones, sean comerciales, residenciales, institucionales u otras, deberán guardar un retroceso mínimo de quince (15) metros con respecto al borde de la vía; en la zona de Jardín Múltiple sobre la autopista noroeste y la carretera central del norte será de 20 metros. Las bahías de estacionamiento no quedarán incluidas en esta área, ni las ciclovías. En estos corredores no se permitirá la construcción de nuevos establecimientos comerciales a una distancia inferior a cien (100) metros de un comercio existente o aprobado sobre la vía.

### 197.4 Cubiertas

Con el fin de garantizar que en el futuro no se construirán pisos adicionales a los establecidos en el sector, no se permitirá la construcción de cubiertas planas en placa de concreto. Las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente mínima de 10% y máxima de 50%; el espacio resultante bajo la cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de la construcción.

**Artículo 198. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción**

**198.1 Definiciones**

Como equipamiento comunal privado entiéndese el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

- a. Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- b Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
- c. Estacionamientos para visitantes.

**198.2 Proporción y distribución del equipamiento comunal privado**

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos de urbanización campestre y en los usos comerciales I – II - III, institucionales I – II – III, e industriales de clases I y II, en las proporciones indicadas en el cuadro N° 6. En las edificaciones existentes que no cumplan estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.

**Cuadro N° 6  
PROPORCION DEL ÁREA DE SESIÓN TIPO B**

USO	PROPORCION DEL AREA DE CESION
Parcelación campestre	16.5 metros cuadrados por habitante (con 4.0 habitantes por vivienda)
Comercial II y III	15 a 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Industrial II	10 a 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Institucional II y III	15 a 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción

**Parágrafo:** Los rangos propuestos dependen del área del lote, el inferior para predios pequeños y al superior para predios grandes. Estos serán determinados previo concepto de la Oficina de Planeación.

En usos comerciales, institucionales e industriales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

La distribución de las áreas de cesión indicadas entre los diferentes usos comunales será la indicada en el cuadro N° 7, como porcentaje mínimo del área total de cesión:

**Cuadro N° 7  
DISTRIBUCION DE LAS AREAS DE SESIÓN TIPO B**

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS %	SERVICIO COMUNAL %	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES %
Parcelación campestre	70-80	10-20	0-10
Comercial II y III	40-60	10-20	20-30
Industrial II	50-70	10-20	10-20
Institucional II y III	40-60	10-20	20-30

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como el tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción) y el uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción).

---

### **198.3 Localización del equipamiento comunal privado**

La localización de las zonas de cesión para áreas recreativas y equipamiento comunal privado deberá figurar en los planos oficiales del proyecto y cumplirá los siguientes requisitos:

- a. Que se integren a los demás elementos del espacio público, al paisaje y que formen un conjunto armónico con las áreas privadas.
- b. Que se ubiquen frente a las vías vehiculares para dar continuidad al espacio.
- c. Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.
- d. Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chucuas, humedales, rondas de quebradas, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 25%.

El mantenimiento de las zonas de cesión comunal estará a cargo del urbanizador o constructor hasta tanto no sean adecuadas y entregadas a los adquirentes de los lotes o inmuebles, fecha a partir de la cual, el mantenimiento correrá a cargo de quien reciba.

**Parágrafo.** Se exceptúan de las normas de equipamiento comunal los proyectos destinados al uso recreativo público o privado rural, tales como parques, clubes, centros deportivos o similares, ya que tales proyectos constituyen en sí equipamientos de uso comunal.

### **Artículo 199. Estacionamientos en desarrollos por construcción rurales**

Serán aplicables las mismas normas sobre estacionamientos privados y de servicio al público indicadas en el artículo 75 y cuadro No 3 del presente acuerdo, excepto en desarrollos o usos recreativos de uso público o privado, donde el proyecto deberá contemplar un número y área de estacionamientos acorde al número de visitantes de diseño.

### **Artículo 200. Manejo sanitario en viviendas y establecimientos individuales.**

Las nuevas viviendas rurales que se construyan en forma individual, por fuera de parcelaciones campestres, deberán contar con un sistema de recolección y tratamiento de sus aguas residuales, constituido por un pozo séptico y un filtro biológico o similar, que garantice una remoción de carga orgánica del 80–95%. La UMATA y la Oficina de Planeación y/o la CAR promoverán una campaña de mejoramiento y/o reemplazo de los pozos sépticos existentes por sistemas más eficientes.

Por estar ubicados por lo general en viviendas campesinas, los comercios locales, las industrias artesanales y ciertos usos institucionales de cobertura local (todos de clase I) podrán utilizar los mismos servicios de suministro de agua y saneamiento ambiental de la vivienda donde se ubiquen.

Además, el tratamiento de las aguas residuales deberá contemplar procesos primarios y secundarios que aseguren una remoción de carga orgánica del 90-95% y un NMP de coliformes fecales de 1000 en el efluente de la planta o sistema de tratamiento.

En ningún caso los efluentes de los pozos sépticos podrán descargarse directamente en un curso o cuerpo de agua, como quebrada, humedal, vallado, o al río Frío y/o al río Bogotá, sino que deberán disponer de un sistema y campo de infiltración de tamaño adecuado al caudal de infiltración.

## **Subcapítulo 4. TRATAMIENTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO SOSTENIBLE**

### **Artículo 201. Definiciones y subcategorías**

Este tratamiento es aplicable a la zona Agropecuaria y zona rural de granjas.

Los tratamientos son:

- 201.1 Uso agropecuario confinado
- 201.2 Uso agropecuario intensivo
- 201.3 Uso agropecuario semi-intensivo
- 201.4 Uso agropecuario tradicional



### **Artículo 202. Tratamiento para usos agropecuarios confinados**

Se trata básicamente de dos tipos de explotaciones agropecuarias altamente intensivas en uso de suelo y recursos naturales y humanos:

202.1 Explotaciones agrícolas bajo invernadero

202.2 Explotaciones pecuarias en galpones

Las siguientes son especificaciones comunes a los dos tipos:

- a. Para su autorización, las explotaciones deberán tener concesión de agua otorgada por la CAR.
- b. Las explotaciones deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas servidas el cual deberá acogerse a las normas contenidas en el régimen legal del Medio Ambiente, como son, entre otras, eficiencia del 90 a 95% de remoción de carga orgánica (DBO5) y efluente con coliformes totales de NMP de 1000
- c. Se deberá aplicar un sistema de manejo de recuperación de suelos.
- d. Estas propuestas deberán contar con el visto bueno de la UMATA, con la Oficina de Planeación o aprobadas por la CAR.
- e. La construcción de edificaciones permanentes deberá contar con licencia de construcción expedida por la Oficina de Planeación o el curador urbano y se sujetará a las especificaciones de altura y aislamientos del tratamiento de construcción.
- f. La explotación deberá contar con plan de manejo ambiental aprobado por la CAR, que integre sistemas adecuados de manejo y disposición de desechos vegetales, envases y otros residuos de plaguicidas

Tipo 1: Explotaciones agrícolas bajo invernadero

Se trata de cultivos altamente tecnificados realizados bajo invernadero, tal como se definen en el artículo 21 del presente acuerdo.

Este tipo de explotaciones debe cumplir los siguientes requisitos:

- El área cubierta por invernaderos y construcciones permanentes será máximo del sesenta por ciento (60%) del predio; el diez por ciento (10%) estará en barreras perimetrales de aislamiento forestal y el treinta por ciento (30%) restante en manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo.

Tipo 2: Explotaciones pecuarias en galpones

Consisten en explotaciones pecuarias en confinamiento, tal como se definen en el artículo 21 del presente acuerdo. Este tipo de explotaciones debe cumplir los siguientes requisitos:

- El área cubierta por galpones y construcciones permanentes será máximo del treinta por ciento (30%) del predio; el área restante estará dedicada a otros usos agropecuarios, forestales y de protección, con un mínimo de diez por ciento (10%) para manejo ambiental (barreras perimetrales de aislamiento forestal y otros).
- La explotación deberá integrar sistemas adecuados de tratamiento, manejo y disposición de desechos sólidos orgánicos (porcinaza, gallinaza), en tal forma que los olores no causen malestar a las viviendas vecinas. Para porquerizas medianas y grandes se debe presentar proyecto de tratamiento de aguas residuales aprobados por la CAR y el municipio.

### **Artículo 203. Tratamiento para usos agropecuarios a campo abierto**

Se trata de usos agropecuarios realizados a cielo abierto, los cuales se diferencian básicamente por la intensidad del uso, la que a su vez depende de la topografía y de las características de los suelos. Se han distinguido tres subtipos, a saber:

203.1 Uso agropecuario intensivo

203.2 Uso agropecuario semi-intensivo

203.3 Uso agropecuario tradicional

Las siguientes son especificaciones comunes a los tres tipos:

- a. Están destinados a la explotación económica del suelo en actividades de pastoreo de ganado, cultivos permanentes y semi-permanentes, cultivos temporales y árboles maderables.
- b. Deben tener concesión de agua para riego y asegurar un manejo adecuado de plaguicidas, herbicidas y agroquímicos en general.
- c. El tratamiento del agua residual de las viviendas se podrá hacer con pozo séptico y campo de infiltración alejado por lo menos cincuenta (50) mts. de fuentes o cuerpos de agua. Se debe asegurar la recolección de residuos, por el municipio o ESP.
- d. Queda prohibido abrevar ganados directamente en los cauces de fuentes o cuerpos de agua y sobrepastorear los potreros.
- e. Las construcciones permanentes se limitarán a las necesarias para la actividad agropecuaria y a la vivienda del propietario. Su edificación deberá contar con licencia y cumplir con las especificaciones del tratamiento de construcción en cuanto a altura y aislamientos.

#### Tipo 1. Uso agropecuario intensivo

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de alta aptitud agropecuaria, tal como se definen en el artículo 21 del presente acuerdo. Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

- Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, combinadas y similares).
- Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva.
- Pastos mejorados, riego por aspersión o infiltración, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros.

#### Tipo 2: Uso agropecuario semi-intensivo

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de mediana a alta aptitud agropecuaria, tal como se definen en el artículo 21 del presente acuerdo. Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

- Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, combinadas y similares), restringida en sectores con problemas de pedregosidad, susceptibilidad a la erosión, encharcamiento u otros.
- Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva.
- Pastos mejorados, riego por aspersión, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros

#### Tipo 3: Uso agropecuario tradicional

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de mediana a baja aptitud agropecuaria, tal como se definen en el artículo 21 del presente acuerdo. Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

- En todos los casos, pero especialmente en cultivos temporales se deberá aplicar prácticas de conservación del suelo y control de erosión.
- Debido a la pendiente y otras limitantes, el laboreo de la tierra será manual o con tracción animal, o con ayuda de sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales y cosechadoras portátiles
- El riego podrá ser por goteo y aspersión controlada. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación.
- Se puede lograr la intensificación pecuaria mediante pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de las viviendas, con recirculación del estiércol. De igual manera, se puede utilizar prácticas agrícolas intensivas en pequeña escala, como cultivos hidropónicos y otras similares.

## **Subcapítulo 5 . TRATAMIENTO DE RECUPERACIÓN GEOMORFOLÓGICA DE LAS ANTIGUAS MINAS**

### **Artículo 204. Tratamiento minero de recuperación morfológica y ecológica**

Es un tratamiento de recuperación minera a cielo abierto cuyo fin exclusivo es la recuperación morfológica y ecológica de áreas mineras ya explotadas. El plan de recuperación deberá ser aprobado por la CAR y el municipio. En este caso los propietarios tendrán un plazo máximo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de expedición del presente acuerdo, para lograr la recuperación del área de la mina. Todas las actividades pertenecientes a esta categoría de tratamiento deberán presentar, en el corto plazo, un plan de recuperación, para aprobación de la Oficina de Planeación del municipio

### **Artículo 205. Tratamiento**

En cumplimiento del artículo 61 de la ley 99 de 1993, las canteras existentes en el territorio de Chía, pertenecen a la categoría de canteras en recuperación morfológica y ecológica.

En estas zonas se podrá aceptar el uso de escombreras, siempre y cuando se mantengan dentro de los procesos de recuperación morfológica.

## **Subcapítulo 6. TRATAMIENTO DE AMORTIGUACIÓN**

### **Artículo 206. Definición**

Corresponde a zonas de amortiguación localizadas en áreas de Borde del Municipio que tienen dos características: una ecológica de continuación y preservación de las áreas de bosque sobre los límites del municipio y otra funcional al constituirse en barreras limitantes del área de borde. Sus características físicas permiten el uso de protección representado en bosques nativos y reforestaciones con especies exóticas y/o nativas.

### **Artículo 207. Especificaciones**

Reforestación con especies nativas, especialmente en sectores más pendientes, reforestación con especies nativas o exóticas con fines de producción (comerciales) y protección.

Control y vigilancia sobre talas y quemas.

En esta de reforestación productora-protectora se cumplirán además lo siguiente:

Aprovechamiento ordenado del bosque de acuerdo con el plan de aprovechamiento. En la replantación se recomienda emplear especies nativas de interés económico, en especial en áreas de relieve fuerte, con visto bueno de la CAR.

## **Subcapítulo 7. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN**

### **Artículo 208. Definiciones y categorías**

Este tratamiento es aplicable a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen su preservación en su estado, su defensa y/o su recuperación natural. Su principal objetivo es la conservación y/o recuperación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos (acuíferos), de la biodiversidad y del paisaje rural. Comprende tres subtipos de tratamientos, tal como se definen en los artículos 34, 35 y 36 del presente acuerdo:

208.1 Tratamiento de Zona de Bosque Protector

208.2 Tratamiento de Zona de Reserva Forestal Protectora

208.3 Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico

### **Artículo 209. Zonas de Reserva Forestal Protectora**

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

Son aquellas áreas que se deben destinar a la preservación, conservación y protección de la vegetación nativa como son: Arboloco, Alcaparro, Aliso, Arrayán, Cajeto, Ciro, Cucharó, Corono, Gaque, entre otros.

Se distingue el siguiente uso: Forestal Protectora: busca proteger el suelo, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos y otros recursos naturales renovables.

El uso principal de esta zona es la preservación y conservación de la flora y recursos conexos.

#### **Artículo 210. Zona de Bosque Protector**

Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidos y conservados.

Su uso principal: es la recuperación y conservación forestal.

Se pretende por diferentes mecanismos recuperar el bosque natural en el mayor porcentaje posible, recuperar geomorfológicamente las zonas alteradas dándoles un tratamiento especial a la agricultura y ganadería existente para minimizar los impactos causados por estos.

Especificaciones:

- a. Control y vigilancia sobre talas y quemadas.
- Mantenimiento de caminos y carretables existentes. Nuevos accesos deben ser de tres (3) a seis (6) m de ancho y limitarse sólo a los sectores bajos de las laderas o de menor pendiente, previo estudio ambiental y paisajístico.
- b. En el caso de recreación de tipo pasivo o contemplativo, sólo se permitirán las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centro de visitantes, caminos, miradores).
- c. Las vías intermunicipales que, por necesidad, requieren atravesar estas zonas, las cuales deben tener un diseño paisajístico adaptado al medio boscoso y a las pendientes fuertes. Estas vías serán por lo menos del tipo V-7 y podrán estar dotadas de una franja con destino a ciclovía, como parte integral del perfil vial.
- d. Senderos de tipo peatonal en piedra.
- e. Miradores, construidos en puntos altos y destinados a la observación del paisaje.

Toda construcción requerirá de licencia expedida por la Oficina de Planeación o el curador urbano y concepto favorable de la CAR.

**Parágrafo 1.** La utilización del suelo en las zonas de reserva forestal declaradas en parte del municipio o en las que en el futuro se declaren por parte de las entidades competentes, se regirá por lo establecido en los artículos 206 a 210 del decreto 2811 de 1974 y el decreto 877 de 1976.

#### **Artículo 211. Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico**

Se aplica a las franjas de protección de los cursos y cuerpos de agua, tal como se definen en los artículos 37, 89 y 90 de este acuerdo.

La zona de protección del sistema hídrico está constituida por la ronda hidráulica en su acepción de valle aluvial no edificable para los casos de los ríos Frío y río Bogotá, tal como se delimitan en el mapa de ordenamiento rural.

En los casos de los demás cursos y cuerpos de agua, se aplican las franjas de protección indicadas en el artículo 37 de este acuerdo. Las especificaciones correspondientes son:

- a. Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios. En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos institucionales. Se prohíbe la explotación de materiales de arrastre.
- b. El municipio o los propietarios de las obras harán el mantenimiento de los caminos y carretables de acceso. Los nuevos accesos no deben afectar la zona de ronda ni los cuerpos de agua, salvo en los casos de puentes y pontones, previo estudio y/o plan de manejo ambiental aprobado.

c. Las áreas de ronda corresponden a una faja paralela a la línea del cauce permanente del cuerpo del agua como sigue:

En el caso del Río Frío, y a partir del borde: setenta y cinco (75) metros a lado y lado de éste.

En el caso del Río Bogotá y a partir del borde del río: ciento cincuenta (150) metros a lado y lado de éste.

En los dos casos se toma como base para definir el área el valle aluvial, de tal forma que el ancho de la franja podrá sobrepasar los límites anteriormente mencionados; la oficina ambiental deberá delimitar este valle aluvial y el alcalde con base en lo anterior complementará la reglamentación al respecto, atendiendo los lineamientos de este artículo.

La ronda del río Bogotá tendrá el siguiente ordenamiento:

A partir del borde del río: cinco (5) metros a partir del borde del río libres para mantenimiento, quince (15) metros de bosque de especies nativas ribereñas como: aliso, chusque, sauce y otras. A continuación una franja de quince (15) metros de características silvopastoriles. A continuación una franja de ciento quince (115) metros de uso forestal recreativo, infraestructura de tratamiento de aguas servidas o algunas instalaciones de saneamiento básico del municipio; uso pecuario de bajo impacto como ganadería extensiva. Se permite captación de aguas o incorporación de vertimientos siempre y cuando no afecte el cuerpo de agua, ni se realice sobre los nacimientos y se tramiten los permisos requeridos ante la autoridad ambiental.

La reforestación de recuperación se debe proteger con cercado.

La ronda del río Frío tendrá el mismo tratamiento pero la distribución de áreas será la siguiente:

Cinco (5) metros a partir del borde del río libres para mantenimiento, quince (15) metros con cobertura vegetal nativa. A continuación quince (15) metros con uso silvopastoril. A continuación cuarenta (40) metros con usos similares a la franja del río Bogotá y con la misma salvedad de la zona de inundación natural.

d. De conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la Ley 99 de 1993, los nacimientos de agua, quebradas, arroyos, lagunas y humedales gozan de protección especial y tendrán un área de protección de cien (100) metros a la redonda del nacimiento, revegetalizado con especies nativas y treinta (30) metros de ancho paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado del cauce de las quebradas, lagos y humedales.

e. Para el resto de los cuerpos de agua se dejará una franja de 30 metros a lado y lado de la orilla correspondiente y se le dará un manejo similar a la de los ríos.

f. El municipio o los propietarios de las obras harán el mantenimiento de los caminos carreteables de acceso. Los nuevos accesos no podrán construirse dentro de la zona de ronda ni los cuerpos de agua, salvo en los casos de construcción de puentes que requerirán de previo estudio y/o plan de manejo ambiental aprobado.

g. No se permitirá parcelar la tierra ni construir viviendas en zonas de ronda ni sobre los cuerpos de agua. Sólo se aceptará recreación de tipo pasivo o contemplativo, con las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centro de visitantes, caminos, miradores), con estudios previos para evitar amenazas. En embalses y lagunas se aceptará navegación y pesca según reglamentaciones de autoridades ambientales o propietarias.

h. El municipio, en el corto plazo efectuará los inventarios y estudios correspondientes para el manejo y recuperación de todas las microcuencas del municipio, teniendo como base las que figuran en la plancha N° 7 del Diagnóstico elaborado por la Universidad Nacional de Colombia.

**Parágrafo 1:** Hacia el borde exterior de la franja silvopastoril se podrán construir plantas de tratamiento y otras instalaciones dedicadas exclusivamente al saneamiento urbano dejando una franja de protección ambiental que aisle la zona silvopastoril, por lo menos sesenta (60) metros. De estas obras se excluye la disposición de residuos sólidos o escombros. Tampoco se podrán efectuar estas instalaciones sobre la zona de inundación natural.

**Parágrafo 2.** En las zonas de protección es de suma importancia evaluar el impacto ocasionado sobre el sistema hídrico subterráneo por las plantaciones de eucaliptos y pinos que se encuentran establecidas, para definir las acciones respectivas. Con el propósito anterior la administración municipal, en el corto plazo, efectuará el inventario correspondiente de estas plantaciones.

### Capítulo 3. ASIGNACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTOS

#### Artículo 212: Categorías de usos y delimitación

Son válidas para el suelo rural las mismas categorías de uso establecidas y definidas en el artículo 92.

El mapa de N° 2 (Zonificación) muestra la delimitación de las áreas en que los diferentes tipos de usos contemplados en este capítulo constituyen el uso principal.

#### Artículo 213. Zona de Reserva Forestal Protectora (ZRFP)

ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA	N° 1
La localizada en el plano oficial de zonificación, corresponde a áreas destinadas a la recuperación y mantenimiento de la cobertura vegetal nativa, con el propósito de mantener el equilibrio ecológico del sistema. Como además está constituida por zonas boscosas, su limitación en el plano se hizo de acuerdo a la imagen de satélite de febrero de 1995 de la CAR en escala 1:100.000 y con la aerofotografía del Municipio de Chía IGAC C2521 ampliada, por lo tanto se requiere levantamiento y delimitación en campo de las masas de vegetación existente, la cual, será incorporada al plano para precisión de sus límites. La ejecución de este trabajo se hará en cabeza de la oficina de planeación y con apoyo técnico de la UMATA en el corto plazo.	
<b>USO PRINCIPAL</b> Preservación natural de áreas del sistema orográfico (cerros, montañas y similares), en su vegetación natural, fauna y procesos ecosistémicos en su estado.	
<b>USO COMPATIBLE</b> Recreación contemplativa.	
<b>USOS CONDICIONADOS</b> Servicios públicos, uso institucional local, uso minero de recuperación morfológica, vivienda del propietario o en condominio.	
<b>USOS PROHIBIDOS</b> Usos agropecuarios, forestal productor y silvopastoril, usos mineros de explotación económica, usos comerciales e industriales, usos institucionales, usos suburbanos, vivienda de cualquier tipo.	
<b>CONDICIONES, AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS</b> A orilla de los nacederos y quebradas se podrán realizar obras de captación de aguas previo permiso de la CAR. Como estas zonas no pueden ser usadas en actividades deferentes a las mencionadas no se requerirá mitigar ningún tipo de impactos; pues la intervención al ecosistema será mínima.	
<b>NORMAS ESPECIFICAS</b> La máxima densidad de vivienda será el resultado de la ocupación máxima por la altura. Para su construcción rigen las normas sobre volumetría del artículo 197. Las vías diferentes al acceso serán peatonales y servirán de barreras rompiefuegos de tal forma que estarán entre 5 y 10 metros, dependiendo de la altura del bosque y previo concepto de la CAR. INDICE DE OCUPACION: 20%.	
<b>REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE</b> a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva. b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.	

**Parágrafo.** La administración municipal, en el corto plazo, deberá realizar el inventario detallado y ubicar en el plano topográfico las áreas boscosas que no figuran en la presente zona (ubicadas en la zona de bosque protector vereda de Yerbabuena) para ser incorporadas posteriormente a esta misma.

**Artículo 214. Zona de Bosque Protector (ZBP)**

USOS RURALES: Zona de Bosque Protector	No. 2
<p>La demarcada en el plano de zonificación de usos del suelo. Comprende todas aquellas áreas de reserva silvestre intervenidas parcial o totalmente por la agricultura, la minería, los incendios forestales, la ganadería o la parcelación para vivienda y sus obras complementarias.</p> <p>Esta zona es de implementación ecológica por estar ubicada en zona de alta infiltración y que en la actualidad por su uso dificulta la recuperación de la cobertura vegetal. Por el cerro oriental discurren los cuerpos de agua afluentes del río Bogotá, nacimientos y pequeñas lagunas que conforman el aprovisionamiento mínimo del río Bogotá.</p>	
<p><b>USO PRINCIPAL</b> Bosque protector y actividades de recuperación y renovación de la flora nativa.</p>	
<p><b>USOS COMPATIBLES</b> Recreación contemplativa</p>	
<p><b>USOS CONDICIONADOS</b> Vivienda del propietario, u otro tipo de vivienda en condominio, cuyo diseño incorpora la recuperación del bosque natural y que tenga en cuenta el control de incendios forestales y la protección del suelo y demás recursos. Agricultura sostenible, comercio I, institucional I, industrial I.</p>	
<p><b>USOS PROHIBIDOS</b> Urbanización, comercio II, III, institucional II y III industrial II, III.</p>	
<p><b>NORMAS ESPECÍFICAS</b>                  Área mínima: 2 hectáreas                  Densidad máxima permitida: El resultado del índice de ocupación por la altura permitida.                  Tipo de construcción: unifamiliar, bifamiliar.                  Índices de ocupación: Artículo 197                  Aislamientos: Artículo 197                  Cesiones: Tipo A: 10%. No se requiere que sea dentro del mismo predio, se deberá efectuar ante el Banco Municipal Inmobiliario.                  Tipo B: Artículo 194.                  Altura 2 pisos y altillo: 7 metros máximo                  Diseño vivienda: debe considerarse la pendiente del terreno y no se podrán hacer excavaciones que generen taludes superiores a 3 metros de altura.                  Para su construcción rigen las normas sobre volumetría del artículo 197.                  Cerramiento lateral y posterior máximo 2.50 metros y con una transparencia mínima del 50%; cerramiento anterior del 80% y altura de 2 metros.                  Vías según el artículo 194                  Áreas de parqueo: artículo 198</p>	

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

<p><b>CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS</b></p> <p><b>Ambiental:</b> - Todos los predios deberán constituir una franja de vegetación nativa o corredor biológico bordeando los costados lateral y posterior de 10 metros, de ancho. El borde anterior deberá combinar el aislamiento con vegetación ornamental.</p> <p>La ocupación que comprende el área construida y el equipamiento no podrá exceder del 20% del total del predio, y el 80% restante deberá ser objeto de un proyecto de revegetalización con especies nativas, tratamientos para el control de erosión si es el caso y demás impactos ambientales.</p> <p><b>Agua potable:</b> todo proyecto deberá tener resuelto su requerimiento de agua potable. Se prohíbe la perforación de pozos profundos o aljibes que alteren el flujo de aguas subterráneas. Igualmente no se podrá obstruir quebradas, ni alterar sus cauces, tampoco intervenir los nacimientos de agua, salvo que tengan permiso y diseños aprobados por la CAR.</p> <p><b>Aguas servidas:</b> cada proyecto deberá presentar una propuesta de tratamiento de aguas cuya resultante genere vertimientos de acuerdo con las disposiciones vigentes. Respecto al DBO5 coliformes totales, sólidos suspendidos, etc.; por ninguna razón se podrán hacer vertimientos al cauce del agua sin el tratamiento previo.</p> <p><b>Residuos sólidos:</b> Si no existe el servicio de recolección se deberá presentar una propuesta para el manejo por parte de la comunidad o del proyecto ante la Oficina de Planeación. Quedan prohibidas las quemas de cualquier tipo de materiales salvo permiso otorgado por la CAR.</p> <p><b>Paisajismo:</b> todo proyecto de vivienda o parcelación campestre debe incorporar el diseño de paisaje a partir de componentes vegetales como tapete verde, plantas de borde, arbustos, árboles y propuesta ornamental de manera que recupere y enriquezca la unidad o unidades paisajísticas del área de localización.</p> <p>Las unidades de paisaje que presentan afloramientos rocosas naturales no podrán alterarse, sino incorporarse al diseño general del paisaje propuesto.</p> <p><b>Agricultura:</b> para usos agropecuarios se deberán presentar proyectos que incorporen todos los elementos de la agricultura y ganadería tales como: manejo de suelos, control de erosión, cercas vivas, uso racional de pesticidas, sistemas de siembra, abonos verdes y otros elementos que la UMATA revisará y supervisará. <b>Minero:</b> todas las actividades mineras deberán ser parte de un plan de recuperación morfológica aprobado por la CAR de acuerdo a las normas vigentes.</p>
<p><b>REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE</b></p> <p>a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de la zona de reserva forestal protectora.</p> <p>b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando los Items de manejo ambiental aquí establecidos y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos a no ser que tengan que ver con conservación, protección, y/o regeneración de la zona de reserva forestal protectora.</p> <p>c) Así mismo, los proyectos desarrollados o aprobados y no desarrollados deberán ampliar la cobertura vegetal con especies nativas hasta el 80% del predio; en el caso del trámite de renovación de licencia éste debe ser una condición.</p> <p>d) Las obras aprobadas que puedan causar daño ambiental podrán ser excluidas de las licencias otorgadas en aplicación del principio de precaución, ya que se trata de una zona estratégica dentro del ecosistema.</p>

**Artículo 215. Zona agropecuaria (ZAP)**

<b>ZONA AGROPECUARIA</b>	<b>Nº. 3</b>
<p>La localizada en el plano oficial de reglamentación de usos del suelo plano Nº 2: Estructura general del municipio a largo plazo y está constituida principalmente por suelos que por su capacidad agrológica pueden sustentar cultivos, caracterizados por relieve plano sin erosión, suelos profundos y con capacidad de drenaje.</p>	
<p><b>USOS PRINCIPALES</b></p> <p>Explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas y pecuarias.</p>	



ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

<p><b>USOS COMPATIBLES</b> Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores, instalaciones relacionadas con usos agropecuarios. Institucional I y II de tipo rural.</p>
<p><b>USOS CONDICIONADOS</b> Cultivos de flores, agroindustrias, granjas avícolas, cunículas y porcinas, infraestructura de servicios, centros vacacionales, recreacionales, deportivos, parcelaciones rurales, condominios de vivienda campestre, Industrial I, Comercial tipo I.</p>
<p><b>USOS PROHIBIDOS</b> Industriales II y III, Urbanos, suburbanos.</p>
<p><b>NORMAS ESPECIFICAS</b> Area mínima subdivisible: 10.000 m2 Area mínima de manejo privado: 2.000 m2 para el equipamiento agropecuario del predio. Frente mínimo: 50 metros Ocupación máxima permitida: 15% Alturas de construcción: 2 pisos Aislamientos mínimos: Anterior 12 mts   Lateral 12 mts   Posterior 12 mts El 10% del predio se destinará para el uso forestal, protector productor. Cerramiento transparente: 100% (cerca de alambre o malla).</p>

**CARACTERISTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS**

Ambiental: Los ruidos y olores ocasionados en la operación del proceso productivo, deberán estar dentro de lo permitido por las normas ambientales vigentes contenidas en el régimen legal del Medio Ambiente. Los olores desagradables ocasionados en la misma operación no podrán ser de carácter permanente y su emisión se suspenderá en el menor tiempo posible para ser mitigados de tal forma que no tengan impacto en el área circundante.

Los predios deben sembrar en su contorno cercas vivas con un ancho de seis (6) metros, constituidas por vegetación nativa intercalada con vegetación exótica para el aprovechamiento de maderas con fines de utilización doméstica, y en zonas muy específicas de tierras pesadas o arcillosas difíciles de cultivar se podrán establecer bosques para el aprovechamiento forestal.

Aguas servidas: se deberán sistemas de tratamiento para los vertimientos provenientes del uso doméstico o agropecuario intensivo, en especial lo referente a usos condicionados.

Agua potable: Toda explotación agropecuaria deberá tener resuelto los requerimientos de agua potable y las agroindustrias la solución para el uso de aguas industriales

Agua para regadío: Para establecer cualquier sistema de regadío deberá desarrollarse un proyecto de riego que incluya las concesiones de agua superficial o subterránea acompañada de la debida reglamentación de uso. Así mismo, se deberá explicar el sistema de riego a utilizar debidamente justificado. Para aprovechamientos intensivos como los relacionados en usos condicionados, se deberá presentar un sistema de captación y utilización de aguas lluvias que incluya captación y almacenamiento especialmente para los cultivos de flores.

Sistemas de drenajes: Los vallados son parte constitutiva del drenaje natural, por tal razón deberán mantenerse en buen estado y darles continuidad de acuerdo al trazado tradicional en la zona, no podrán taponarse ni rellenarse, los que están sobre las vías rurales merecerán especial atención y sobre ellos no se podrá construir ningún tipo de edificación, ni postes de energía, ni se requiere establecer el paso sobre ellos. Se construirán puentes de tal manera que se permita el libre discurrir de las aguas de los vallados.

Los cultivos y explotaciones agropecuarias mencionadas en los usos condicionados deberán presentar proyectos para el uso racional de los recursos utilizados tales como: manejo y recuperación de suelos, residuos sólidos, planes de seguridad industrial; entre otros.

Dentro de los procesos de producción agropecuaria se dará prelación a aquellos que demuestren un uso sostenible de los recursos.

Paisajismo: Cuando existan condiciones que alteren la unidad de paisaje de la zona como invernaderos, galpones, etcétera, deberá mitigarse el impacto visual con barreras vivas.

La publicidad exterior visual del área se ceñirá a la Ley 140 de 1.994.

Ley norma 99 de 1.993.

Se prohíbe las quemas sin autorización previa de la CAR.

Las emisiones generadas en el proceso productivo deberán estar dentro de los parámetros vigentes y llevar la aprobación de la autoridad ambiental.

Parágrafo: Para controlar el cumplimiento de los anteriores requerimientos los agricultores o empresas agropecuarias deberán presentar todos estos requerimientos en forma de proyecto a la UMATA. En el caso de pequeños y medianos proyectos agropecuarios, estos serán elaborados por la UMATA como parte de la asesoría técnica reglamentada en el presente acuerdo o por el solicitante que así lo decida. El municipio incentivará a quienes lo presenten con estímulos tributarios provenientes del impuesto predial

**REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE**

a) Todas las explotaciones agrícolas, agropecuarias y las mencionadas en los usos condicionados y compatibles se presentarán y se adecuarán gradualmente a las condiciones de manejo sostenible mencionada anteriormente y presentarán su propuesta en un plan de manejo predial.

b) Las explotaciones que se acojan a la anterior exigencia serán incentivadas de la misma forma que se expuso en el parágrafo anterior.

c) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.

d) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

**Artículo 216. Zona Rural de Granjas (ZRG)**

USOS RURALES: ZONA RURAL DE GRANJAS	No. 5
<p>La localizada en el plano oficial de zonificación de usos del suelo, siendo área rural presenta un alto grado de subdivisión que genera pequeña y mediana propiedad, se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios con especial énfasis en el estímulo de actividades agropecuarias.</p>	
<p><b>USO PRINCIPAL</b>                      Agropecuario, forestal, horticultura, agricultura, frutales, aves de corral, apiarios, vivienda y construcciones necesarias para el propietario, para las actividades agropecuarias, para la administración y conservación de los predios.</p>	
<p><b>USOS COMPATIBLES</b>                      Servicios comunitarios de carácter rural.</p>	
<p><b>USOS CONDICIONADOS</b>                      Vivienda de baja densidad, condominios, corredores urbanos integrales, comercio tipo I, industrial tipo I, institucional tipo I, II y III, agroindustrial, cultivos de flores, clubes sociales y recreativos.</p>	
<p><b>USOS PROHIBIDOS</b>                      Urbanización, industrial tipo II y III, comercial tipo II y III, institucional tipo II y III.</p>	
<p><b>NORMAS ESPECIFICAS</b>                      Densidad máxima permitida: 4 viviendas por hectárea.                      Area mínima del lote: 3.000 metros cuadrados.                      Frente mínimo: 30 mts.                      Tipo de construcción: Unifamiliar                      Cesión B: según cuadro No. 6 artículo 194                      Índice de ocupación (I.O): 30%                      Número de pisos: 8 m de altura, 2 pisos                      Aislamiento: Cuadro No.5 artículo 197                      Cerramientos: El cerramiento anterior será transparente y de 2m de altura. Los laterales y posteriores con transparencia del 50% y altura de 2m.                      Areas de parqueo: Debe ser resuelta al interior de cada proyecto.                      Areas de cargue y descargue: Por ninguna razón se podrán utilizar las vías públicas para este fin.</p>	

**CONDICIONAMIENTO AMBIENTAL, SANITARIO Y PAISAJISTICO**

Toda actividad que se desarrolle en esta zona presentará un permiso ante la Oficina de Planeación con el visto bueno de la UMATA, en el caso de proyectos de pequeños y medianos empresarios, estos programas serán elaborados por la UMATA como parte de la asesoría técnica reglamentada o por el solicitante que así lo decida.

Ambiental: - Aguas servidas, el proyecto debe incluir un sistema para el tratamiento de aguas servidas domésticas, agropecuarias e industriales cuyos vertimientos se encuentren dentro de las normas establecidas.

Agua potable: debe contar con el suministro de agua potable ya sea por parte del acueducto municipal o de concesión de aguas legalizada.

Aguas para riego o uso agropecuario, para este tipo de explotaciones se deberá presentar un sistema de recolección y almacenamiento de aguas lluvias.

Aguas subterráneas, en el caso de utilizar aguas de pozo profundo o aljibes se deberá tener la respectiva concesión, su utilización debe ser racional y contará con un sistema de medición aprobado por la autoridad ambiental.

Vallados, cada propietario deberá preservar y mantener los vallados existentes o restituir los que hayan sido rellenados, el Municipio restituirá los vallos que el haya rellenado, para facilitar el flujo de las aguas de drenaje. Los vallados paralelos a las vías públicas son parte del espacio público por esta razón no pueden ser invadidos ni instalados en ellos cercas, postes de luz u otros objetos que obstruyan el libre curso de las aguas. Para acceso a las viviendas o predios se podrá instalar puentes cuya área sea igual a la del vallado y que de paso suficiente al caudal que discurre por el mismo vallado.

Sanitario: - explotaciones pecuarias:

En el caso de explotación pecuaria que pueda generar plagas como insectos o roedores deberán presentar un programa de control para evitar que afecten los predios aledaños.

Control de fumigaciones, se debe asegurar un manejo adecuado de plaguicidas hercísidas y agroquímicos en general. Evitarlas en zonas con área de vivienda. En el caso que las fumigaciones sean de forzosa aplicación se dispondrá de barreras naturales para controlar su impacto en los predios vecinos.

Paisajístico: - cercas vivas; el perímetro de los predios debe estar constituido por una franja de cercas vivas con especies nativas de un ancho proporcional al tamaño del predio, suficientemente denso que le sirva como barrera a los impactos producidos. Los galpones, invernaderos y bodegas que generen un impacto visual sobre el paisaje deben ser mimetizados con cerramientos vegetales de la altura y densidad suficiente para ocultar estas instalaciones a la vista

Impactos: residuos sólidos: el proyecto deberá presentar un programa de manejo y residuos sólidos

Manejo de suelos: las actividades que utilicen el recurso suelo como sustrato para la producción, deberán presentar un programa de manejo en el que incluyan sistemas de conservación y recuperación, estos programas serán elaborados por la UMATA para los pequeños y medianos productores agropecuarios, como parte integral de la asesoría técnica que le corresponde desarrollar, lo anterior sin perjuicio de que los interesados que así lo decidan puedan elaborar sus propios programas.

Otros impactos: El ruido que produzca la operación de la actividad no podrá exceder de los niveles permitidos en la norma vigente, para lo cual presentara las alternativas de utilización respectiva. Respecto a la contaminación del aire, no se permitirán, quemas ni chimeneas. Los olores ofensivos que se produzcan deberán ser mitigados para evitar su dispersión en el vecindario. Todo aviso y publicidad exterior visual deberá estar dentro de los términos de las normas vigentes.

Flora y fauna, el proyecto deberá incluir propuestas para preservación de la diversidad de flora y fauna.

**REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE**

- a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.
- b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

**Artículo 217. Zona de protección del Sistema Hídrico (ZPS)**

ZONA DE PROTECCION DEL SISTEMA HIDRICO	No. 6
<p>Las localizadas en el plano de zonificación N° 2.                      Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de los nacimientos; y no inferior a 30 metros de ancho paralela al nivel máximo de las aguas a cada lado de los cauces del río, quebradas o arroyos; sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, pantanos y humedales en general. En el caso de Chía estas franjas difieren en longitud de acuerdo al cauce protegido.                      De todas maneras no podrán ser inferiores en ancho a las zonas de inundación natural o al valle aluvial, las cuales deberán ser demarcadas por medio de un levantamiento topográfico, e incorporados al plano N° 2 por la oficina de Planeación Municipal.                      Los usos serán únicamente los previstos en el artículo 179 y 180, los demás usos se consideran prohibidos.                      Los jarillones que se construyan deberán hacerse fuera de esta zona de protección.</p>	

**Artículo 218. Zona Jardín de Uso Múltiple (ZJM)**

ZONA JARDIN DE USOS MULTIPLE	No. 7
<p>Es la localizada en el plano oficial N°. 2. Entre la cota 2600 y la ronda oriental del río Bogotá. Esta zona requiere de un tratamiento especial de parque-jardín al localizarse en los costados de la autopista del Norte. De esta zona se excluye la zona jardín de uso múltiple especial.</p>	
<p><b>USO PRINCIPAL</b>                      Agropecuarias y forestales.</p>	
<p><b>USOS COMPATIBLES</b>                      Actividades deportivas, recreativas y turísticas, usos institucionales y culturales, comercial I y II, industrial I.</p>	
<p><b>USOS CONDICIONADOS</b>                      Todas las instituciones que complementen el uso principal – bodegas - zona de parqueos Industrial tipo II, Comercial clase III, estaciones de servicio, centros de convenciones.</p>	
<p><b>USOS PROHIBIDOS</b>                      Industrial de tipo III. Planta para fábricas de asfalto. Actividades extractivas. Fábrica de ladrillos, Vivienda.</p>	
<p><b>NORMAS ESPECÍFICAS</b>                      Area mínima subdivisible: 2 Ha.                      Altura máxima: 5 pisos, 15 metros. Cesiones: según artículo 194                      Índice de ocupación: 25% con construcciones, hasta 30% con vías y zonas duras.                      Aislamiento: cuadro No. 5 artículo 197                      Vías locales: artículo 194                      Estacionamientos: Uno por cada 50 m2 de construcción.                      Cerramiento lateral y posterior de 2.50 con 50% de transparencia; frontal 80% de transparencia con tratamiento vegetal.                      Area de carga y descarga, de materia prima y trabajadores no superior al 30% del área destinada a área verde y localizada al interior del predio. Por ningún motivo se podrá realizar esta actividad sobre la vía principal o la zona de desaceleración.                      Se podrán construir pisos adicionales aplicando las compensaciones por altura establecidas en el numeral 2 del artículo 197, así: por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrá construir dos pisos adicionales, hasta una altura máxima de siete pisos o 21 metros. Si la mayor altura está localizada sobre la fachada anterior, se deberá dejar un metro adicional de antejardín por cada piso adicional de mayor altura.</p>	

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

<p><b>CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS</b>                  Las industrias deberán operar con procesos preferiblemente secos, que no generen vertimientos diferentes a los domésticos, no generar emisiones atmosféricas; bajo volumen de residuos sólidos.                  Sanitarios: Las empresas tendrán que tener resuelto su abastecimiento de agua potable, deberán construir sistemas propios de tratamientos aguas servidas.                  Plan de manejo de residuos sólidos. Plan de seguridad industrial.                  En caso de presentarse residuos líquidos, el sistema de tratamiento deberá tener aprobación de la CAR.                  Licencia ambiental de acuerdo a la norma vigente.                  Los proyectos presentados sobre esta área deberán presentar una propuesta de diseño paisajístico que incluya: tapetes vegetales, plantas de borde, arbustos, árboles combinados armónicamente con zonas duras, construcciones y el mobiliario complementario, y deberán presentarse ante la oficina de planeación.                  El área perimetral deberá encerrarse con cercas vivas en un ancho de 7 mts.                  Se deberá tramitar la licencia ambiental según lo dispuesto por la ley.                  Se dejará un aislamiento ambiental sobre la vía de quince metros a partir del borde de la franja de ciclovía.                  Se dejará independientemente de la zona de desaceleración una franja de siete metros para ciclovía.</p>
<p><b>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</b>                  a) Para los usos existentes no compatibles como ladrilleras, el alcalde municipal decidirá sobre la reubicación y restauración del área. Este tiempo será de 3 años máximo a partir de la fecha de la notificación. Los proyectos ejecutados o existentes a la fecha deberán velar por la conservación, de acuerdo a lo aquí establecido y no podrán llevar a cabo más proyectos salvo que tengan que ver con el carácter de conservación, protección, o restauración de la zona, para lo cual, deberán presentar a la oficina de Planeación el plan de adecuación ambiental y paisajista dentro de los 6 meses siguientes a la aprobación del presente acuerdo.                  b) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras limitándose estrictamente a lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo de proyecto salvo conservación, protección y/o regeneración de la zona rural suburbana.                  c) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.                  Parágrafo: La zona de Jardín de Uso Múltiple, tiene condiciones favorables, por su localización y funcionalidad; para desarrollar actividades de cobertura regional, dada la vocación de usos del suelo se deberán tener en cuenta proyectos de carácter cultural – recreativo y deportivo; para lo cual el municipio podrá efectuar convenios con particulares y/o con el Distrito Capital para llevar a cabo su desarrollo; en el evento de celebrarse convenios con el municipio se podrá variar la reglamentación anterior en lo referente a estacionamientos para condicionarlos al espacio requerido, sin tener en cuenta la ocupación y para escenarios deportivos y culturales hasta el doble del índice de ocupación, de todas formas el proyecto deberá ser evaluado y aprobado por la oficina de Planeación.</p>

**Artículo 219. Zona Jardín de Uso Múltiple Especial (ZJME)**

<b>ZONA JARDÍN DE USO MÚLTIPLE ESPECIAL</b>	<b>No. 8</b>
Localizada en el plano de usos del suelo N°.3 (estructura general del territorio a largo plazo) Es una zona aledaña a las vías principales y cuya característica se conforma dentro de un plan vial. Influenciadas por la zona de corredor férreo y tienen un tratamiento diferente a las zonas de jardín múltiple.	
<b>USO PRINCIPAL</b> Agropecuarias y forestales.	
<b>USOS COMPATIBLES</b> Actividades deportivas, recreativas y turísticas, usos institucionales y culturales, comercial I y II, industrial I.	

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

<p><b>USOS CONDICIONADOS</b>                  Todas las instituciones que complementen el uso principal – bodegas - zona de parques Industrial tipo II, Comercial clase III, estaciones de servicio, centros de convenciones.</p>
<p><b>USOS PROHIBIDOS</b>                  Industrial de tipo III. Planta para fábricas de asfalto. Actividades extractivas. Fábrica de ladrillos, Vivienda.</p>
<p><b>NORMAS ESPECIFICAS</b>                  Area mínima subdivisible: 1 Ha.                  Cesiones: Según Cuadro No.6 Artículo 194                  Índice de ocupación: 25% con construcciones, hasta 30% con vías y zonas duras.                  Altura: 5 pisos, 15 metros                  Aislamiento: Cuadro No. 5 artículo 197                  Vías locales: Artículo 194                  Estacionamientos: 1 por cada 50 metros cuadrados de construcción                  Cerramiento lateral y posterior de 2.50 con 50% de transparencia; frontal 80% de transparencia con tratamiento vegetal.                  Area de carga y descarga, de materia prima y trabajadores no superior al 30% del área destinada a área verde y localizada al interior del predio. Por ningún motivo se podrá realizar esta actividad sobre la vía principal o la zona de desaceleración.                  Se podrán construir pisos adicionales aplicando las compensaciones por altura establecidas en el numeral 2 del artículo 197, así: por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrá construir dos pisos adicionales, hasta una altura máxima de siete pisos o 21 metros. Si la mayor altura está localizada sobre la fachada anterior, se deberá dejar un metro adicional de antejardín por cada piso adicional de mayor altura.</p>
<p><b>CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS</b>                  Las industrias deberán operar con procesos secos, que no generen vertimientos diferentes a los domésticos, no generar emisiones atmosféricas; bajo volumen de residuos sólidos.                  Sanitarios: Las empresas deberán contar con abastecimiento de agua potable y sistemas propios de tratamientos aguas servidas.                  Plan de manejo de residuos sólidos. Plan de seguridad industrial.                  Licencia ambiental de acuerdo a la norma vigente.                  Los proyectos presentados sobre esta área deberán presentar una propuesta de diseño paisajístico que incluya: tapetes vegetales, plantas de borde, arbustos, arboles combinados armónicamente con zonas duras, construcciones y el mobiliario complementario, ante la oficina de planeación.                  El área perimetral deberá encerrarse con cercas vivas en un ancho de 7 mts.                  Se deberá tramitar la licencia ambiental según lo dispuesto por la ley.                  Se dejará un aislamiento ambiental sobre la vía de quince metros a partir del borde de la franja de ciclovía.                  Se dejará independientemente de la zona de desaceleración una franja de siete metros para ciclovía.</p>
<p><b>REGLAMENTACION DE LO YA EXISTENTE</b>                  a) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras limitándose estrictamente a lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas de este acuerdo para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo de proyecto, salvo conservación, protección y/o regeneración de la zona jardín múltiple especial.                  b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona, especialmente los desarrollados al costado oriental del Peaje de los Andes, deberán velar por la conservación, incorporando el manejo ambiental, tratamiento de aguas residuales y demás aquí establecido y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.</p>

**Artículo 220. Corredor Vial Suburbano (ZCS)**

<p><b>USOS RURALES: CORREDOR VIAL SUBURBANO</b></p>	<p><b>No. 9</b></p>
<p>Las localizadas en el plano de zonificación No. 2. Son corredores adyacentes a las vías principales, de un ancho de 200 metros a partir del borde de la misma.</p>	
<p><b>USO PRINCIPAL</b>                  Uso comercial I, II y III, institucional I, II y III, industrial I, residencial</p>	

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

<b>USOS COMPATIBLES</b> Usos de protección, uso agropecuario.
<b>USOS CONDICIONADOS</b> Uso forestal productor, silvopastoril recreacional y turístico.
<b>USOS PROHIBIDOS</b> Uso agrícola intensivo bajo invernadero, explotaciones pecuarias en galpones, agropecuario, industria tipo II y III, uso minero y de cantera.
<b>NORMAS ESPECIFICAS</b> Esta zona será objeto de la elaboración de un plan de manejo ambiental en un término de seis meses contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, en donde se determinarán sus características específicas, especialmente en cuanto al manejo sanitario-ambiental.
<b>REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE</b> a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los ítems que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva. b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

**Artículo 221. Zona Rural Suburbana (ZRS)**

<b>ZONA RURAL SUBURBANA</b>	<b>No. 10</b>
La localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2, se localiza en el área inmediata a la zona residencial urbana. Y cuya densidad es intermedia entre la zona urbana y la zona de granjas. Es un área rural en la que se mezclan las formas de vida del campo y la ciudad y son diferentes a las zonas de expansión urbana previstas en la Ley 388 de 1997.	
<b>USO PRINCIPAL</b> Actividades de pancoger.	
<b>USOS COMPATIBLES</b> Vivienda unifamiliar, bifamiliar y conjuntos de vivienda. Comercio I, institucional I y II.	
<b>USOS CONDICIONADOS</b> Industria tipo I, comercial II.	
<b>USOS PROHIBIDOS</b> Comercial III, industrial II, III, institucional III.	
<b>NORMAS ESPECIFICAS</b> Densidad máxima: 10 viviendas por hectárea Área mínima lote: 1.000 metros Frente mínimo: 20 metros Tipo de construcción: unifamiliar, conjuntos Cesiones: 15 metros cuadrados por habitante. Vivienda: 16.5 metros cuadrados por habitante, 4 habitantes por vivienda Comercio: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción Institucional: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción Cesiones tipo A: el 50% de la cesión total deberá ser en el sitio, y el 50% se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario Índice de ocupación: el 30% Altura y número de pisos: 2 pisos Aislamiento: anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3 – V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros. Cerramientos laterales y posteriores: 2.50 metros de alto y transparencia del 50%, anterior y transparencia del 80%. Parqueos: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior de lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración. Cargue y descargue: se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actitud sobre el área de espacio público.	



ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

<p><b>CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS</b>                  Agua potable: alto tratamiento de agua potable                  Aguas servidas: tratamiento de aguas servidas domésticas o industriales.                  Residuos sólidos: deberá localizarse en un sistema de recolección de residuos sólidos para su acopio, mientras el servicio municipal lo recoge.                  Las emisiones y ruidos: deben ser mitigados de tal forma que no superen las normas establecidas. La publicidad exterior visual (Pev) debe instalarse de acuerdo a la normatividad.                  Paisajismo: todo proyecto debe presentar una propuesta de diseño paisajístico.</p>
<p><b>REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE</b>                  a) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras limitándose estrictamente a lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo de proyecto salvo conservación, protección y/o regeneración de la zona rural suburbana.                  b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.</p>

**Artículo 222. Zona de Vivienda Campestre (ZVC)**

<b>ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE</b>	<b>No. 11</b>
La localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2.	
<b>USO PRINCIPAL</b> Vivienda campestre.	
<b>USOS COMPATIBLES</b> Comercio clase I, institucional tipo I y II.	
<b>USOS PROHIBIDOS</b> Comercial II y III, industrial II, III, institucional III.	
<p><b>NORMAS ESPECIFICAS</b>                  Densidad máxima: 10 viviendas por hectaréa                  Area mínima lote: 1.000 metros                  Frente mínimo: 20 metros                  Tipo de construcción: unifamiliar, conjuntos Cesiones: 15 metros cuadrados por habitante.                  Vivienda: 16.5 metros cuadrados por habitante, 4 habitantes por vivienda                  Comercio: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción                  Institucional: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción                  Cesiones tipo A: el 50% de la cesión total deberá ser en el sitio, y el 50% se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario                  Índice de ocupación: el 30%                  Altura y número de pisos: 2 pisos                  Aislamiento: anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3 – V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros.                  Cerramientos laterales y posteriores: 2.50 metros de alto y transparencia del 50%, anterior y transparencia del 80%.                  Parquesos: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior de lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración.                  Cargue y descargue: se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actividad sobre el área de espacio público.</p>	
<p><b>CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS</b>                  Agua potable: alto tratamiento de agua potable                  Aguas servidas: tratamiento de aguas servidas domésticas o industriales.                  Residuos sólidos: deberá localizarse en un sistema de recolección de residuos sólidos para su acopio, mientras el servicio municipal lo recoge.                  Las emisiones y ruidos: deben ser mitigados de tal forma que no superen las normas establecidas. La publicidad exterior visual (Pev) debe instalarse de acuerdo a la normatividad.                  Paisajismo: todo proyecto debe presentar una propuesta de diseño paisajístico.</p>	

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

<p><b>REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE</b></p> <p>a) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras limitándose estrictamente a lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo de proyecto salvo conservación, protección y/o regeneración de la zona rural suburbana.</p> <p>b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental aquí establecidas y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.</p>
--

**Artículo 223. Zona de Vivienda Campestre Especial (ZVCE)**

ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL	No. 12
La localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2.	
USO PRINCIPAL Vivienda campestre.	
USOS COMPATIBLES Comercio clase I, institucional tipo I.	
USOS PROHIBIDOS Comercial II,III, industrial II, III, institucional II, III.	
<p><b>NORMAS ESPECIFICAS</b></p> <p>Densidad máxima: 20 viviendas por hectaréa                  Area mínima lote: 500 metros                  Frente mínimo: 20 metros                  Tipo de construcción: unifamiliar, multifamiliar y conjuntos                  Cesiones: 15 metros cuadrados por habitante.                  Vivienda: 16.5 metros cuadrados por habitante, 4 habitantes por vivienda                  Comercio: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción                  Institucional: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción                  Cesiones tipo A: el 50% de la cesión total deberá ser en el sitio, y el 50% se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario                  Índice de ocupación: el 30%                  Altura y número de pisos: 2 pisos, para unifamiliar y bifamiliar; multifamiliar, según IO e IC.                  Aislamiento: anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3 – V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 5 metros.                  Cerramientos laterales y posteriores: 2.50 metros de alto y transparencia del 50%, anterior y transparencia del 80%.                  Parques: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior de lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración.                  Cargue y descargue: se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actitud sobre el área de espacio público.</p>	
<p><b>CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS</b></p> <p>Agua potable: alto tratamiento de agua potable                  Aguas servidas: tratamiento de aguas servidas domésticas o industriales.                  Residuos sólidos: deberá localizarse en un sistema de recolección de residuos sólidos para su acopio, mientras el servicio municipal lo recoge.                  Las emisiones y ruidos: deben ser mitigados de tal forma que no superen las normas establecidas. La publicidad exterior visual (Pev) debe instalarse de acuerdo a la normatividad.                  Paisajismo: todo proyecto debe presentar una propuesta de diseño paisajístico.</p>	
<p><b>REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE</b></p> <p>a) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras según lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental.</p> <p>b) Los proyectos ya ejecutados sobre esta zona deberán velar por la conservación del medio ambiente, incorporando las normas de manejo ambiental aquí establecidas.</p>	

**Artículo 224. Zona de Resguardo Indígena (ZRI)**

ZONA DE RESGUARDO INDÍGENA	N° 11
----------------------------	-------

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

Se denomina zona de Resguardo Indígena (ZRI) a la señalada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2, situada en el cerro Occidental del Municipio, a partir de la Cota 2.600 y cuyo manejo está establecido en la Legislación Indígena vigente.

El ordenamiento y manejo de la zona (ZRI) se hará por la misma parcialidad indígena de conformidad con la Constitución Nacional y leyes especiales que existan al respecto, y con el apoyo de la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

De conformidad con el parágrafo 8 de la Ley 507 de 1999 y las normas de la Legislación Indígena Nacional Vigente, la elaboración y adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de la comunidad indígena de Fonquetá y Cerca de Piedra, corresponde a su cabildo o autoridad tradicional.

Las autoridades Municipales e Indígenas establecerán mecanismos de coordinación para desarrollar los proyectos y programas que se deriven de sus respectivos planes de ordenamiento Territorial.

El Ordenamiento Territorial elaborado y adoptado por la comunidad Indígena hará parte integral del POT de Chía.

#### **Artículo 225. Corredor Biológico Limítrofe**

Todos los predios que estén ubicados en el límite del municipio y que conforman linderos con los demás municipios circundantes, tendrán que desarrollar un tratamiento específico de borde, que consiste en establecer una franja vegetal o Corredor Biológico de un ancho de 100 metros en el costado limítrofe del predio, con especies nativas que podrán intercalarse con especies exóticas en la parte plana. En el límite con el Distrito Capital, éste ancho será de 300 metros

Las construcciones existentes en la actualidad en dicho corredor se conservarán, pero en adelante no se podrá localizar ninguna estructura permanente en el mismo.

### **Capítulo 4. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION E IMPLEMENTACION**

#### **Subcapítulo 1. SITUACIONES DENTRO DEL NUCLEO FAMILIAR**

##### **Artículo 226: Salvaguardia del núcleo familiar**

Con el objeto de salvaguardar la unidad y permanencia del núcleo familiar, como ente fundamental de la sociedad, establécese el siguiente tratamiento a las situaciones creadas como consecuencias de sentencias emitidas por las autoridades competentes y decisiones de carácter familiar, en relación con la existencia o no de subdivisión material del bien, tanto en el área urbana como rural.

SITUACION	PAGO DE TARIFA POR SUBDIVISION	TARIFA A CANCELAR POR SUBDIVISION
JUICIO DE SUCESION	NO PAGA	-----
LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL	NO PAGA	-----
VENTA DE DERECHOS Y ACCIONES	NO PAGA	-----
DELEGACION DE LOS PROPIETARIOS PARA USUFRUCTO DE LA TIERRA PARA VIVIENDA	NO PAGA	-----
OTRO TIPO DE SENTENCIAS DE JUZGADOS O AUTORIDADES SUPERIORES	NO PAGA	-----
PARTICIPACIÓN MATERIAL O VENTA DE PADRES A HIJOS	SI PAGA	ÁREA RURAL: DIEZ (10) SALARIOS MINIMOS DIARIOS LEGALES POR

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

		LOTE RESULTANTE. ÁREA URBANA: QUINCE (15) SALARIOS MINIMOS DIARIOS LEGALES POR LOTE RESULTANTE
--	--	--

**Parágrafo:** En el caso de fallos o sentencias dentro de juicios de sucesión, de liquidación notarial, de herencias y de sociedad conyugal, así como de cualquier otro tipo de sentencias de juzgados o de autoridades superiores competentes, entendiéndose que debe acatarse tal decisión, la Oficina de Planeación Municipal deberá atender los casos así:

a.- Si el área de los lotes resultantes cumple con las áreas mínimas exigidas según la zona, procederá a dar la aprobación requerida.

b.- Si el área de los lotes resultantes es menor a la mínima requerida para la zona de ubicación, la Administración Municipal, a través de la Oficina de Planeación Municipal, prestará asesoría a los interesados; todos éstos proyectos serán estudiados por la Junta Técnica de Planeación para su aprobación y normas específicas.

**Artículo 227: Situaciones de enfermedad grave o muerte.**

Para las situaciones de enfermedad grave o muerte que se generen dentro del núcleo familiar, se faculta al Alcalde para que mediante un acto administrativo, autorice la enajenación de parte del inmueble sin considerar las áreas mínimas exigidas en las disposiciones vigentes, previa demostración sumaria de la enfermedad grave o muerte, y de la incapacidad económica para atender el suceso.

**Subcapítulo 2. INSTRUMENTOS NORMATIVOS**

**Artículo 228. Definición y categorías de instrumentos a emplear**

Los instrumentos normativos son aquellos basados en reglamentaciones y de obligatorio cumplimiento por parte de las autoridades y de los propietarios o poseedores de los inmuebles o predios. Ellos serán básicamente:

- 228.1 Participación en la plusvalía
- 228.2 Compensación por tratamiento de conservación
- 228.3 Licencias y sanciones urbanísticas

No serán aplicables en suelo rural las normas sobre planes parciales, actuaciones urbanísticas y desarrollo y construcción prioritaria.

**Artículo 229. Participación en la plusvalía**

**229.1 Normas**

Serán aplicables las normas establecidas en los artículos 111 a 135 del presente acuerdo.

**229.2 Zonas objeto de participación en la plusvalía en la zona rural de Chía**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la ley 388 de 1997, las zonas objeto de la participación en la plusvalía en la zona rural de Chía serán las siguientes:

- a. Zona Jardín de Uso Múltiple
- b. Zonas Jardín de Uso Múltiple Especial
- c. Las zonas correspondientes a los Centro Poblados Rurales generarán plusvalía una vez se hayan definido los planes parciales respectivos.
- d. Zona de expansión.

**Artículo 230. Compensación en tratamiento de conservación**

Serán aplicables las normas establecidas en los artículos 137 a 141 de este acuerdo.

Los tratamientos de conservación en suelo rural son los comprendidos en el tratamiento de protección descrito a saber: preservación de zona de reserva forestal protectora y corredor biológico limítrofe.

**Artículo 231. Licencias y sanciones**

Serán aplicables las normas sobre licencias de urbanismo y construcción y sobre sanciones, en la forma establecida en los artículos 142 a 176 del presente acuerdo.

## **TÍTULO 4. PROGRAMA DE EJECUCION**

### **Capítulo 1 Programas estratégicos**

#### **Artículo 232. Definición**

Los programas estratégicos son aquellos programas que debe adelantar la administración municipal para la promoción del uso adecuado del suelo, su desarrollo territorial armónico con el potencial y limitaciones de sus recursos naturales y la correcta aplicación de los tratamientos especificados en este acuerdo para el ejercicio de los diferentes usos del suelo. Los programas estratégicos serán los contemplados en el plan de desarrollo.

#### **Artículo 233. Programa de Ejecucion para el año 2000**

Para el año 2000 y conforme a la disponibilidad presupuestal, se consideraran prioritarios los siguientes programas y proyectos:

##### **233.1. Programa de vivienda de interés social**

Propende por la solución y mejoramiento de la vivienda de interés social con proyectos municipales, garantizando el derecho a la vivienda a las familias de menores ingresos de la comunidad y facilitando el acceso a los recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero.

Los programas para la vivienda de interés social son los contemplados en el artículo 103, numeral 103.1, literal a., teniendo en cuenta:

- a. Definir las zonas de localización de vivienda de interés social
- b. Fortalecer el desarrollo del equipamiento social y la distribución equitativa de los recursos haciendo énfasis en los grupos menos favorecidos.
- c. Facilitar el acceso a los recursos de subsidio para el mejoramiento de vivienda por lo menos del 50% de la población de bajos ingresos.

##### **233.2. Programa de Ordenamiento Territorial**

Tiene como finalidad promover la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial, diseñar los instrumentos que lo desarrollen o complementen y vigilar y controlar los usos del suelo y los tratamientos urbanos y rurales en todo el territorio municipal. Serán actividades prioritarias la elaboración de los planes parciales de los centros poblados, organizar y fomentar la preparación de planes parciales y el diseño de actuaciones urbanísticas en sus áreas urbanas, de acuerdo con las prioridades establecidas en este acuerdo, y la implementación del expediente urbano municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 112 de la Ley 388 de 1997.

Elaborar los avalúos correspondientes en las zonas generadoras de la plusvalía, plan de servicios públicos, plan vial.

##### **233.3. Programa de servicios públicos**

Tiene por objeto la planeación, construcción, operación y mantenimiento de las infraestructuras y redes de servicios públicos municipales, en particular acueducto, alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, electrificación, telecomunicaciones y servicios de seguridad.

- Plantas de tratamiento de aguas residuales en el río Frío y en el río Bogotá.

### **Subcapítulo 1**

#### **Artículo 234. Programas Estratégicos a mediano y largo plazo**

---

### 234.1. Programa Infraestructura vial y transporte

Se desarrollaran los siguientes proyectos.

Proyeccion zona urbana. vias urbanas avenida chilacos y 15

Vias internas del casco urbano

Plan Vial Arterial y de Transporte Público

El plan vial y de transporte público estará constituido por los siguientes programas y/o obras:

Proyectos de vías a construir:

Carrera 14 entre calles 13 y 14 V-6

Proyección calle 11 entre carrera 1ª y carrera 3ª

Proyección carrera 2 Este de la calle 7a hacia el norte (Samaria)

Calle 15 entre carreras 8a y 9a y la prolongación Cra 8 hasta Avenida Pradilla.

Vía entre la Avenida Pradilla y la calle 12 a la altura de la carrera 2ª.

Troncal del Peaje. V-3

Variante calle 12 Hacienda Caldaica con especificaciones V-3

Carrera 2 entre calles 12 y 7 continua carrera 2 entre calle 7ª y 5ª , de la quinta continua a la carrera 2 entre calle 5ª y variante. Con especificaciones V-6

Calle 16 carrera 2ª y 4ª con especificaciones V-6

Carrera 4ª entre calles 16 y 12 con especificaciones V-6

Calle 6ª entre La Palestina y carrera 1ª A con especificaciones V-6

Prolongación calle 1A entre carreras 4ª y 1 A con especificaciones V-6

Ampliación de la vía a Guaymaral con perfil V-3

Carrera 6ª entre calle 7ª y 5ª con especificaciones V-6

Calle 6ª entre carrera 4ª y 7ª con especificaciones V-6

Calle 5 B entre carrera 10 y 12 con especificaciones V-6

Carrera 9 entre calles 1ª Sur y 2 (Variante) con especificaciones V-6

Calle 1 B entre carreras 5 B y 10ª con especificaciones V-6

Carrera 11 entre calles 1ª y 2ª (Variante) con especificaciones V-6

Carrera 15 entre calles 5ª y 7ª con especificaciones V-6

Calle 16 A entre carreras 14 y Avenida 15 con especificaciones V-6

Carrera 10ª entre calles 17 y 21 con especificaciones V-6

Calle 19ª entre carreras 11ª y 13ª con especificaciones V-7

Carrera 5ª entre calle 22 al norte con especificaciones V-6

Carrera 3ª entre calle 21 al norte con especificaciones V-6

Carrera 1ª entre calle 21 al norte con especificaciones V-6

Calle 10ª entre carreras 13ª y 14ª con especificaciones V-6

Carrera 4ª entre calles 29 y 35 con especificaciones V-6

Carrera 2ª desde la calle 1ª sur hasta la Variante

Avenida de los Chilacos

Carrera 7ª entre calle 2ª o Variante y calle 1ª sur

Calle 1ª A entre carreras 6ª y 7a

Construcción de las obras complementarias al terminal de transporte en el lote de reserva urbana localizado al occidente del actual terminal.

Construcción de puentes peatonales y ciclovias que permitan la comunicación entre Yerbabuena y el área oriental del municipio, y en los otros sectores que se requieran, según el trazado previsto en el plano de ordenamiento del municipio de Chía.

Mantenimiento de la red vial existente y proyectada

Revitalización del Área Histórica señaladas en el Plano No. 3, Detalles del Suelo Urbano, con mejoramiento de andenes

Construcción de parqueaderos para vehículos y bicicletas en el Área Histórica.

Establecer paraderos para las rutas internas de colectivos y transporte intermunicipal.

Vias Rurales

Troncal del peaje

Troncal Calle 12 Hacienda Caldaica

Troncal de cataluña (variante)

Ciclovias:

carrera 9

Via a Guaymaral

Camino a la valvanera  
Otras vías veredales

#### **234.2. Programa de servicios públicos**

Tiene por objeto la planeación, construcción, operación y mantenimiento de las infraestructuras y redes de servicios públicos municipales, en particular acueducto, alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos.

Los programas son los siguientes:

Construcción de dos (2) tanques de almacenamiento ubicados, uno en la parte media del cerro de "La Valvanera" y el otro en la parte alta colindante con el "Castillo de los Marroquín".

Plan maestro de alcantarillado a quince años.

Plantas de tratamiento de aguas residuales en el río frío y en el río Bogotá.

Renovación del parque automotor-recolector de basuras.

Acueducto Regional.

Industrialización de manejo de basuras o tratamiento de residuos sólidos.

#### **234.3. Programa Salud**

Los programas son los siguientes:

Implementación del corredor vial de emergencias

Adquisición lote rural y construcción para Centro de Atención Prevención y Atención de Emergencias y Desastres.

Afectación de lotes aledaños al Hospital para declararlos zonas de interés público para futuras ampliaciones.

Construcción de centro de trauma en el hospital local.

Centro día para adultos mayores.

#### **234.4. Programa de Educación**

Los programas para el sector educativo son los siguientes:

Mejoramiento infraestructura física

Desarrollo institucional, área tecnológica

Universidad pública

#### **234.5. Programa de recreación y deporte**

Los programas son los siguientes:

Adquisición de terrenos y construcción de centros interactivos veredales (9)

#### **234.6. Programa de fomento de actividades Productivas Agropecuarias y Ambientales**

Los programas son los siguientes:

Fortalecimiento financiero de la UMATA

Creación de pequeños centros de acopio

Recuperación del Río frío

Reforestación Municipal

Manejo de residuos sólidos orgánicos

Banco de maquinaria municipal

Ejecución proyectos agrícolas

Ejecución proyectos pecuarios

Ejecución proyectos forestales

#### **234.7. Programa de Cultura y Turismo**

Tiene como finalidad posicionar a Chía como centro Cultural Regional, integrar y sensibilizar a la ciudadanía alrededor de procesos de apoyo al desarrollo de la cultura regional.

Los programas en el sector cultural son los siguientes:

Restauración Laura Vicuña

Compra de terrenos, Construcción, dotación, mantenimiento centro cultural y convenciones.

Ampliación dotación casa de la cultura y biblioteca

Ruta turística

Promover el Comité Gastronómico para organizar y establecer festivales gastronómicos periódicamente

#### **234.**

#### **8. Programa de Equipamiento municipal**

El proyecto que se plantea es la construcción de una sede administrativa adecuada a las necesidades actuales del municipio de Chía, la cual será edificada en un lote que es de propiedad del municipio, consta de tres pisos cuyas cantidades, valores, planos arquitectónicos y estructurales se encuentran en la oficina de planeación.

Los programas en el equipamiento municipal son los siguientes:

Sede Administrativa

Remodelación y ampliación Alcaldía

Matadero Municipal

Compra de zonas verdes y predios.

#### **Artículo 235. Revisiones del plan de ordenamiento territorial**

Las revisiones del plan de ordenamiento territorial seguirán el mismo procedimiento establecido para la aprobación del presente plan, de acuerdo con las previsiones contempladas en el numeral 4 del artículo 28 de la ley 388 de 1997.

#### **Artículo 236. Planos del plan de ordenamiento territorial**

Forman parte integrante del presente plan de ordenamiento territorial los siguientes mapas y/o planos:

Plano 1. Estructura general del territorio a largo plazo

Plano 1A. Estructura general del territorio a largo plazo-plan vial

Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos

Plano 2. Estructura general del territorio a largo plazo-zonificación

Plano 3. Detalle del suelo urbano

Plano 3A Detalle del suelo urbano

Plano 4. Detalle del suelo urbano y rural-Generación de plusvalía

Plano 5. Estructura general del territorio largo plazo-veredas

Planos 6 a 11. Detalle del suelo rural

Plano 12. Programa de ejecución

Los otros que surgan de acuerdo con lo previsto en los artículos transitorios 240 y 241 del presente acuerdo

## **TÍTULO 5. DEFINICIONES**

#### **Artículo 237. Definiciones**

Para efectos de comprensión y aplicación del presente Acuerdo, se establecen las siguientes definiciones:



**Actuaciones Urbanísticas:** Son las decisiones administrativas relacionadas con el planeamiento y el ordenamiento del territorio que definen, modifican o transforman la estructura del territorio, en su espacio privado y público, especialmente en la clasificación del suelo, la zonificación urbanística, la determinación de espacios libres y la intervención en los usos del suelo. Dichas decisiones son plasmadas en los planes de Ordenamiento y Parciales, a través de la normativa derivada de los mismos y otras decisiones administrativas.

**Actividad Contaminante:** Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, aéreos y terrestres, emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen, imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración. Además aquella que visual o auditivamente impida o lesione el habitat normal de la población en general.

**Afectación:** Franja de terreno de uso restringido que generalmente se determina cuando los terrenos involucran en su extensión: líneas de alta tensión, colectores abiertos, ríos, líneas de ferrocarril, vías, entre otros.

**Agrupación de Vivienda:** Es la obra urbana diseñada y ejecutada bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, compuesta por tres (3) o más unidades habitacionales, en la cual los bienes de uso privado, comunal están subordinados a un reglamento de copropiedad.

**Aislamiento Lateral:** Es el espacio libre comprendido entre los límites laterales de la edificación y los linderos del lote.

**Aislamiento Posterior:** Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación posterior de la edificación y el lindero posterior del lote.

**Altillo:** Área de último piso de la construcción inmediata a la cubierta de segundo piso, tratada como buhardilla piso adicional, cuyas características arquitectónicas la determina como una construcción complementaria al piso anterior y en ningún caso como tercer piso, cuya área no debe exceder del cuarenta por ciento (40%) del área de construcción del segundo piso.

**Altura de la Edificación:** Es la distancia vertical entre el nivel oficial del terreno y el punto más alto de la cubierta.

**Altura de Piso:** Es la distancia vertical entre dos pisos finos consecutivos. La altura máxima permitida es de 3.00 metros.

**Altura Libre:** Es la distancia vertical entre el piso fino y la cara inferior del cielo raso.

**Ancho del Lote:** Es la distancia entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos es la distancia entre dichos linderos tomada a lo largo de la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz comprendida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

**Ancho de la Vía:** Es la medida de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación.

**Andén:** Es la superficie lateral de la vía pública, comprendida entre el sardinel y la línea de demarcación y destinada al tránsito de peatones.

**Antejardín:** Es el área libre comprendida entre la línea de demarcación y el límite de ubicación de las fachadas exteriores de la edificación.

**Aparcadero:** Es el área de terreno, edificación o parte de una edificación destinada a acomodar o guardar vehículos.

**Área Bruta:** Es aquella equivalente al total del globo de terreno que se pretende urbanizar.

**Área Cubierta:** Es la proyección en el lote de las edificaciones sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones abiertos y los pórticos abiertos.

**Área Construida:** Es la suma de las áreas de los pisos de una estructura, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos abiertos.

**Área de Actividad Agrícola:** Son aquellos que según su localización, calidades de suelo y características topográficas son en mayor o menor grado aptas para desarrollar actividades agropecuarias.

**Área de Actividad Especializada:** Es aquella que por las características de las actividades que desarrolla o por el impacto ambiental que genera en el entorno, requiere de una localización y tratamiento específico.

**Área de Actividad Residencial:** Es aquella que está prevista para uso predominante de vivienda y que se conforma alrededor de áreas y ejes de actividad de uso mixto.

**Área de Canje:** Es aquella que por dificultades en la regularización de los linderos de los lotes requiere modificar sus características anómalas mediante el intercambio de terrenos con los predios vecinos.

**Área de Cesión:** Es aquella transferida por el urbanizador al municipio de Chía a título gratuito, mediante una escritura de cesión y con destino a su uso público y comunal, de conformidad con los porcentajes establecidos en las disposiciones de éste Acuerdo sobre la materia.

**Área de Control Ambiental o de Aislamiento:** Es la franja de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del plan vial o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente, haciendo parte integral de la sección transversal de dichas vías.

**Área Desarrollada:** Es el terreno urbanizado o en proceso de urbanización, parcelado o en proceso de parcelación, edificado o no, localizado dentro del perímetro urbano y rural del municipio.

**Área de Ocupación:** Es la superficie en el lote que abarca la edificación.

**Área del Lote:** Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

**Área Libre:** Es la superficie restante de un lote al descontar el área de ocupación. En el cómputo del área libre no se tendrá en cuenta los patios de ventilación cuyas áreas sean menores a las del patio mínimo permitido.

**Área Neta Urbanizable:** Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y de servicios (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, ronda de ríos, entre otros).

**Área no Edificable:** Son todos los predios afectados por restricciones físicas o de zonificación de riesgo o que hayan sido declarados como zonas de reforestación.

**Áreas sin Desarrollar:** Son los terrenos no urbanizados, ni parcelados, ni edificados, comprendidos dentro de los límites urbano y rural del municipio.

**Área Urbana:** Es aquella localizada dentro del perímetro urbano del Municipio, donde se permiten los mayores índices de densidad, y donde están concentrados en su gran mayoría los elementos que conforman la estructura urbana del Municipio.

**Área Util:** Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de las vías públicas locales principales, las zonas verdes y comunales de cesión.

**Área Verde:** Es el espacio abierto empedrado y arborizado de uso público o privado, destinado a la recreación y preservación ecológica del ambiente circundante.

**Asentamiento:** Hundimiento o descenso del nivel de una estructura debido a la deformación del suelo o roca de fundación.

**Avalúo Comercial:** Es el valor comercial que se le define a un inmueble mediante un estudio realizado por peritos inscritos en la Lonja de Propiedad Raíz u otras entidades expertas en la materia.

**Avenida:** Es una vía de alto grado de intensidad vehicular y peatonal trazada generalmente por zonas de uso múltiple.

**Aviso y/o valla:** Es toda aquella propaganda, anuncio o advertencia que con fines comerciales, culturales, turísticos e informativos, o de servicio, se colocan en los frentes de las edificaciones, en cualquier apoyo o estructura empleada para tal efecto o en predios o lugares visibles, tales como tableros, placas, vidrios, tablas, entre otros, ya sean pintados, grabados, iluminados, reflectantes, impresos, entre otros.

**Azotea:** Espacio descubierto del último piso de una edificación que eventualmente puede usarse para fines de esparcimiento y usos complementarios del edificio.

**Balcón:** Prolongación cubierta o descubierta de una edificación que cumpliendo las funciones de un mirador, sobresale de la fachada.

**Base de Fundación:** Es el nivel al cual se suponen entran las fuerzas sísmicas al edificio.

**Berma:** Es la porción de la sección transversal de una vía contigua a la calzada, que sirve para estacionar vehículos en caso de emergencia, y como soporte lateral de la base y de la superficie de rodamiento.

**Calzada:** Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

**Calle:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es de oriente a occidente.

**Cargas:** Son fuerzas que actúan sobre el sistema estructural y provienen del peso de todos los elementos permanentes de la construcción, los ocupantes y sus posesiones.

**Carga Muerta:** Es la carga vertical, debida al peso de todos los elementos permanentes, ya sean estructurales o no estructurales.

**Carga Permanente:** La constituida por el peso propio de la estructura mas los materiales de construcción que vayan a actuar en forma no interrumpida contra la vida útil de la construcción.

**Carga Viva:** Es la carga debida al uso de la estructura, sin incluir la carga muerta, carga de viento o sismo.

**Carrera:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es de Norte a Sur.

**Carril de Circulación:** Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada y cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

**Cercha:** Es un elemento estructural reticulado, destinado a recibir y trasladar a los muros portantes las cargas de la cubierta.

**Cesión tipo A:** Es aquella transferida por el urbanizador al municipio de Chía, a título gratuito mediante una escritura de cesión, con destino a uso público o comunal de conformidad con los porcentajes establecidos en las disposiciones de éste Acuerdo sobre la materia.

**Cesión Tipo B:** Es la parte del predio transferida por el constructor o urbanizador, destinada al equipamiento comunal privado, libre y construido.

**Cesión Obligatoria:** Es la enajenación gratuita de tierras, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

**Cimentación:** Conjunto de los elementos estructurales destinados a transmitir las cargas de una estructura al suelo de apoyo.

Columna: Elemento estructural cuya solicitud principal es la carga axial de compresión, acompañada o no de momentos axiales.

Columna de Amarre: Es un elemento vertical de concreto reforzado que sirve para amarrar los muros de una construcción.

Concreto: Mezcla de cemento hidráulico, agregado fino (arena), agregado grueso y agua.

Condominio: Conjunto de vivienda urbano o rural regido por un reglamento de copropiedad.

Conjunto de Vivienda: Es el compendio de obras de urbanismo y de arquitectura destinado a uso de cinco (5) o mas unidades de vivienda, regidas por un reglamento de copropiedad. Se desarrolla en terrenos urbanos.

Conjunto Comercial: Es el resultado arquitectónico cuyo uso predominante es el comercio, regido por un reglamento de copropiedad.

Construcción: Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente ejecutado para servicio del hombre y/o sus pertenencias.

Construcción Provisional: Es la estructura ejecutada con carácter exclusivamente temporal aún en los casos que esta obra se haya realizado con materiales de carácter permanente.

Contaminación del Medio Líquido: Se denomina contaminación del medio líquido al acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, entre otros), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

Contaminación - Degradación del suelo: Se considera contaminación -degradación del Suelo al acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dichos medio; u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o mal olientes, o que tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.

Contribución por Valorización: Es un instrumento financiero que permite la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere dicha obra en determinado sector de la ciudad.

Cooperación entre Partícipes: Es un mecanismo de gestión sobre el suelo utilizado para el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo de actuaciones urbanísticas que no requieran de una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidas en forma equitativa entre sus propietarios, garantizando la cesión de terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes.

Cota de Nivel: Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión tomada a lo largo de una curva de nivel, con respecto al nivel del mar.

Cruce: Intersección de dos vías.

Cruce a Nivel: Intersección de dos o más vías en donde no se contempla paso elevado.

Culata: Es el muro integrante de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

Cuneta: Es la zanja que sirve para desagüe de una vía.

Declaratoria de Bienes e Inmuebles de Desarrollo o Construcción Prioritarias: Consiste en la ejecución impositiva y obligatoria de las actuaciones urbanísticas de urbanización o de edificación previstas para el desarrollo del Plan. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritarias es un instrumento de gestión del suelo, por parte de la Administración, previsto en el Plan de Ordenamiento, para determinar a los propietarios de bienes inmuebles, tiempos máximos para urbanizar suelos de expansión, terrenos urbanos urbanizables no urbanizados, o edificar terrenos

urbanizados sin construir. En caso de incumplimiento, habilita la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta.

**Declaratoria de Utilidad Pública:** Es un instrumento de gestión del suelo, mediante la cual el Estado interviene el derecho de propiedad sobre predios que requiere adquirir para la ejecución de obras de interés social destinadas a determinados fines, previstos por motivos de utilidad pública.

**Demarcación:** Técnicamente es la fijación de la línea que determina el límite de un lote y las zonas de uso público, la línea fijada se llama línea de demarcación. Desde el punto de vista de la gestión, es el acto administrativo por medio del cual el Municipio define las normas urbanísticas y/o arquitectónicas de un predio y las especificaciones técnicas de las construcciones.

**Densidad:** Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones usos o actividades.

**Densidad Bruta:** Es el número de viviendas, personas o habitantes, usos o actividades tipo por hectárea bruta de terreno.

**Densidad Neta:** Es el número de construcciones, viviendas, personas, usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.

**Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo:** Son los incrementos en los derechos urbanísticos de construcción y desarrollo que adquieren determinados propietarios de predios, mediante las acciones urbanísticas determinadas por los Planes, las cuales les otorgan un mayor aprovechamiento urbanístico y beneficio económico para sus predios o inmuebles, constituyéndose en hechos generadores de plusvalía. Dichos derechos adicionales, podrán representarse económicamente en títulos valores, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la participación municipal en la plusvalía .

**Derechos Urbanísticos de Construcción y Desarrollo:** Son mecanismos jurídico-económicos que permiten calcular los valores económicos de los índices de edificabilidad de un terreno, autorizados por los planes, ya sea para un lote, un predio o el área bruta de una Unidad de Actuación Urbanística o de un Plan Parcial.

**Diagonal:** Es la vía urbana que al cruzar una carrera su dirección predominante es similar a la de las calles aledañas, sin ser paralela a éstas.

**Edificación:** Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente, ejecutado para servicio del hombre y/o sus pertenencias.

**Edificación Adosada:** Es la que tiene uno de sus costados sobre una medianera y aislado los otros tres.

**Edificación Aislada:** Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.

**Edificaciones Continuas:** Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

**Edificaciones en Serie:** Son aquellas semejantes situadas en lotes contiguos, separadas lateralmente entre si colindando con los lotes vecinos, donde pueden existir módulos medianeros o esquineros.

**Edificación Multifamiliar:** Ver vivienda multifamiliar.

**Edificaciones Pareadas:** Son aquellas semejantes, situadas en lotes contiguos, adosadas en la medianería y con aislamientos en los otros costados.

**Efectos de las Cargas:** Son las deformaciones y fuerzas internas que producen las cargas en los elementos estructurales.

**Empate:** Es la armónica integración de los parámetros, voladizos, planos de fachadas u otras cubiertas de una edificación con otras contiguas.

**Enajenación Forzosa:** Es un instrumento jurídico de adquisición de bienes inmuebles, cuyo proceso es ordenado por los alcaldes municipales o distritales con el fin de vender los bienes inmuebles en pública subasta que no cumplieron su función social de la propiedad, definida en las declaratorias de desarrollo o construcción prioritarias, realizadas previamente por la respectiva Administración.

**Enajenación Voluntaria:** Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del inmueble corresponderá al valor comercial, determinado por un avalúo comercial efectuado por el IGAC, la Entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes.

**Equipamiento:** Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una determinada actividad.

**Equipamiento Comunal Privado:** Es el conjunto de áreas libres y edificaciones de uso comunitario, que contempla las necesidades primarias de vivir en comunidad.

**Equipamiento Comunal Público:** Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad urbana.

**Esfuerzo:** Intensidad de fuerza por unidad de superficie.

**Esquema Básico:** Es el diseño previo, propuesto ante la Oficina de Planeación Municipal o la Curaduría Urbana para que se verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y su relación con los predios vecinos.

**Estacionamiento:** Es el lugar destinado a acomodar vehículos detenidos momentáneamente para recoger o dejar pasajeros o carga.

**Estación de Servicio:** Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas, venta de lubricantes, al por menor y expendio de combustible para los mismos (ver expendio de combustibles).

**Estructura:** Es el conjunto de elementos de una construcción o edificación que recibe y transfiere las cargas y esfuerzos de la misma al suelo.

**Estructura Urbana:** Es la organización física de las actividades urbanas.

**Expendio de Combustible:** Toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículos y la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.

**Expropiación por Vía Administrativa:** Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que la autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia para adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social, cuya finalidad corresponda a las señaladas en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l), y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Igualmente se podrá expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta de terrenos o inmuebles objetos de enajenación forzosa.

**Expropiación por Vía Judicial:** Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que no se llegan a acuerdos formales para la enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada al propietario del inmueble por la Entidad competente.

**Fachada Exterior:** En una edificación, es el alzado que da sobre la vía. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o más fachadas exteriores.

**Fachada Interna:** En una edificación, es el alzado que da sobre uno cualquiera de sus aislamientos. (Posterior o lateral).

**Fondo de Lote:** Es el cociente que resulta de dividir el área del mismo por su ancho.

**Frente de Lote:** Es la longitud de su línea de demarcación.

**Garaje Privado:** Es el local de una edificación con carácter de uso anexo o el espacio abierto donde se guardan vehículos de los propietarios de la edificación o espacio abiertos.

**Garaje Público:** Es la construcción o espacio abierto cuyo uso principal es el de guardar y cuidar, de manera temporal vehículos automotores, motocicletas y/o bicicletas.

**Granja:** Es el terreno destinado al uso agropecuario.

**Habitación:** (Lugar habitable) Es el espacio de una construcción, destinado al alojamiento, reposo o dormitorio.

**Hotel:** Es el establecimiento para hospedaje temporal de viajeros o personas en general.

**Impacto Ambiental:** Es el grado de contaminación o afectación generado por el funcionamiento de una actividad dentro de un contexto urbano o rural.

**Impacto Social:** Es el grado de afectación psico-social, generado por el funcionamiento de una actividad dentro de un contexto urbano o rural.

**Índice de Construcción:** Es el cociente que resulta de dividir el área total construida por el área del lote sin contar dentro del área construida el área correspondiente a las instalaciones mecánicas y técnicas que se encuentran en la azotea y el de las instalaciones mecánicas y técnicas y subestaciones de servicio público que se encuentren en el sótano o semisótano.

**Índice de Ocupación:** Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta por el área total del lote.

**Índice de Uso:** Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como una unidad.

**Instalaciones Internas de Acueducto:** Conjunto de tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de abastecimiento de agua del inmueble a partir del contador o de la derivación de la red de suministro.

**Instalaciones Internas de Alcantarillado:** Conjunto de tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de evacuación de los residuos líquidos del inmueble hasta la caja de inspección que conecta a la red local de alcantarillado.

**Intensidad de Uso:** Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

**Jardín:** Es el área libre con cualquier tipo de flora o elemento ornamental; dicha área puede ser privada, comunal o pública.

**Jardín Infantil:** Es el área de uso público destinada y arreglada especialmente para recreo de los niños.

**Legalización:** Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificación, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

**Licencia:** Es la autorización de construcción, refacción, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, o la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas y rurales expedida por la oficina de Planeación o la Curaduría Urbana.

**Límite de Ubicación:** Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

**Límite de Ubicación Frontal:** Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción con respecto al frente del lote.

**Límite de Ubicación Lateral:** Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en relación con los linderos laterales del lote.

**Límite de Ubicación Posterior:** Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en relación con el lindero posterior del lote.

**Linderos:** Es la línea común que separa dos lotes o áreas diversas.

**Línea de Construcción:** Es el límite de ubicación frontal del primer piso de una edificación.

**Línea de Demarcación:** Lindero entre un lote y la zona de uso público.

**Lote:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a uno o más senderos, vías o zonas de uso público o comunal.

**Lote de Esquina:** Es el terreno situado en la intersección de dos o más vías públicas, sean estas vehiculares o peatonales.

**Loteo:** Es la división de un globo de terreno en dos o más lotes, solares o parcelas con el propósito de transferir la propiedad o de realizar construcciones, o en caso de creación de nuevas vías es cualquier división de propiedad. Se exceptúan las divisiones de tierras con fines agrícolas en parcelas o lotes de más de tres hectáreas, siempre que no implique la creación de nuevas vías. El término incluye el reloteo. Hay dos clases de loteo: las urbanizaciones y parcelaciones.

**Macadam:** Pavimento hecho con piedra machacada y arena, aglomerado con una apisonadora.

**Manzana:** Es el área de un trazado urbano, limitada por zonas de uso público y conformada por uno o más lotes.

**Mercado:** Es el establecimiento donde se reúnen varios comerciantes con el propósito de vender productos alimenticios o de menaje por mayor y al detal.

**Motivos de Utilidad Pública:** Son los fundamentos jurídicos que soportan el requerimiento de adquisición de bienes inmuebles para destinarlos a fines que contribuyan con el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio en concordancia con el Principio de Prevalencia del Interés General sobre el Particular determinado por la Ley 388 de 1997. Corresponden a los relacionados en el artículo 58 de la mencionada Ley.

**Muros Confinados:** Son muros en mampostería enmarcados por vigas y columnas de amarre.

**Muros de Carga:** Son muros de mampostería que además de su peso propio transmiten a la cimentación otras cargas verticales provenientes de los entresijos y cubiertas.

**Muros Divisorios:** Son muros que no llevan mas carga que su peso propio, no cumplen ninguna función estructural y por lo tanto pueden ser removidos sin comprometer la seguridad estructural del conjunto.

**Nivel Oficial:** Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel oficial se determina de la siguiente forma: a.- En lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponden a la cota del andén, frente al punto medio de la línea de demarcación. b.- En los lotes con frentes discontinuos hay tantos niveles oficiales y como líneas de demarcación existan.

**Norma:** Es el conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales, que regulan o encausan el desarrollo planificado.

**Normalización:** Es el proceso mediante el cual, las actividades o desarrollos que se apartan o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encausan y regulan su funcionamiento.



**Norma mínima:** Es el conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se puede adelantar desarrollos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

**Núcleo Cooperativo:** Es el conjunto urbanístico y arquitectónico de propiedad cooperativa.

**Número de pisos:** Es el número mínimo de cortes horizontales necesarios para representar, una sola vez, todas las superficies de piso de una edificación (por lo tanto incluye mezzanines). En el cómputo de número de pisos se incluirá el semisótano cuando el nivel del piso inmediatamente superior sobresalga más de un metro con veinte centímetros (1.20 cm) del nivel oficial. El sótano no se incluye en este cómputo.

**Obras de Saneamiento:** Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio, con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.

**Paramento:** Es la línea recta que limita la fachada de una edificación en un contexto urbano.

**Paradero:** Ver estacionamiento.

**Parcela:** Es la porción de terreno desenglobada de predios vecinos y cuya área no es menor a mil metros cuadrados (1.000 mts<sup>2</sup>).

**Parcelación:** Es todo desarrollo de un predio en la zona rural que se divide en cinco o más unidades, que ejecuta obras de urbanismo y/o arquitectónicas y puede poseer un reglamento de copropiedad.

**Parcelador:** Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en del propietario del terreno, directa o indirectamente emprenda o lleve a cabo una parcelación.

**Parque:** Es el área de uso público destinada a prados, jardines y arborizaciones, para recreo y deportes de la comunidad.

**Parqueaderos:** Ver garaje público.

**Patio:** Es el espacio no cubierto, distinto de aislamiento, de donde se puede tomar aire y luz para las habitaciones.

**Perfil de Construcción:** Es la intersección del paramento o superficie exterior de una edificación con un plano normal al mismo.

**Piso Fino:** Es el acabado definitivo de un piso.

**Plan de Desarrollo Urbano:** Se entiende por el Plan de Desarrollo Urbano, un planteamiento urbanístico preliminar que sirve como guía en el estudio de los varios aspectos del desarrollo de la ciudad.

**Plan General:** Es el conjunto de normas que establece la política del municipio, encaminada a crear y mantener las condiciones físicas, económicas y sociales necesarias para la vida y el desarrollo de la comunidad.

**Plan Vial:** Es la parte del Plan General que determina, organiza y normaliza las zonas de uso público destinadas al tráfico de vehículos y peatones en el territorio del municipio y comprende: a.- El mapa vial que define las rutas y la clasificación de las vías. b.- Las normas y especificaciones generales de las mismas. c.- Los planes a largo plazo relacionados con la viabilidad municipal. El plan vial sirve de base para plantear las prioridades de apertura y ampliación de vías, así como los presupuestos y programas de ejecución.

**Plano Aprobado:** Es el correspondiente al proyecto general de una urbanización, conjunto urbanístico - arquitectónico, agrupación de vivienda o construcción en trámite, el cual ha sido sellado y firmado por el director de la oficina o el curador urbano como parte del acto administrativo de apropiación.

**Plano Oficial de Zonificación:** Es la representación cartográfica de la zonificación, en la cual se señala la división territorial del municipio en áreas de actividad y zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso del desarrollo urbano.

**Plano Topográfico:** Es el plano correspondiente a un levantamiento del predio en el cual se definen claramente sus linderos y características topográficas, niveles ángulos y áreas entre otros.

**Pórtico:** Es el conjunto estructural constituido por vigas y columnas.

**Predio:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público, comunal o privado.

**Prefabricado:** Elementos con o sin refuerzo que se funde en un lugar diferente a su posición final de la estructura.

**Programa de Ejecución:** Es el plan programático y obligatorio de los Planes de Ordenamiento en el que se relacionan las ejecuciones de las actuaciones sobre el territorio previstas durante la vigencia del periodo de la administración municipal o distrital, en concordancia con el Plan de Desarrollo, señalando los proyectos prioritarios, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

**Proyecto Arquitectónico:** Es el diseño y la representación gráfica, mediante planos y dibujos arquitectónicos y técnicos, de una edificación que se proyecta construir en terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas vigentes.

**Proyecto de Parcelación:** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, de vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

**Proyecto de una Vía:** Es el conjunto de planos y especificaciones necesarias para la construcción de la vía, que comprenden: topografía de la zona, trazado, localización, plantas y rasantes, secciones transversales, planos completos de servicios públicos, especificaciones y detalles de construcción, presupuesto y reglamentación urbanística de las construcciones que la bordean.

**Proyecto General:** Son los planos de una urbanización o conjunto y sus redes respectivas, los cuales una vez aprobados por la oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, y las empresas de servicios públicos respectivos, sirven de base para desarrollar los proyectos definitivos (arquitectónicos y técnicos particulares).

**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 públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

**Radio de Paramento:** Es la línea recta que une el centro del círculo que determina la sección de circunferencia o curvatura de la superficie que limita el paramento de demarcación de un predio.

**Radio de Sardineles:** Es la línea recta que une el centro del círculo que determina la sección de circunferencia o curvatura de la faja que separa la calzada y el andén.

**Rampa:** Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

**Redesarrollo:** Es el proceso de renovación urbana, por medio del cual se cambia total o parcialmente el uso a que se destinan determinadas áreas, mediante la acción del municipio y de los particulares para obtener que aquellas áreas deterioradas o inadecuadamente utilizadas se destinen apropiadamente al uso público, privado o a ambos según las necesidades de modernización, reconstrucción embellecimiento o saneamiento de la ciudad.

**Reforma Locativa:** Es el proceso de sanear, reparar o adecuar una edificación a nuevas necesidades.

**Reglamento de Zonificación:** Es el conjunto de normas que regulan el uso de la tierra, y sus especificaciones urbanísticas, así como el Plano de Zonificación.

**Reglamento de Urbanización:** Es el conjunto de normas relacionadas con los reglamentos de loteo y zonificación que le puede corresponder a cada urbanización y que debe ser decretado o dictado mediante resolución que expida el Alcalde a través del organismo competente, previo el concepto favorable de la Oficina de Planeación Municipal.

**Regularización de un Vía:** Es la adecuación de una vía a un ancho uniforme en toda su extensión.

**Reloteo:** Es la modificación de la distribución, área o forma de un loteo.

**Reparto de Cargas y Beneficios:** Es el desarrollo del Principio de la Distribución Equitativa de las Cargas y Beneficios, establecido en la Ley 388 de 1997 para el ordenamiento del territorio. Consiste en que los propietarios de predios e inmuebles que conforman el ámbito territorial de un Plan Parcial, realicen un reparto equitativo de los costos actuales de la urbanización y los beneficios futuros que se obtengan con la ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas por el Plan. Dicho reparto debe ser proporcional a la superficie del suelo aportada por cada uno de los propietarios que conforman el ámbito espacial de dichas actuaciones urbanísticas.

**Retroceso:** Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de construcción de las edificaciones vecinas, o del paramento de construcción del respectivo predio.

**Ronda:** Es la zona de terreno invadida por el flujo y reflujos de los ríos sin que salgan de su cauce.

**Ronda de Ríos:** Es un área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental, localizada a lo largo de ambos costados de los ríos y quebradas.

**Saneamiento Básico:** Son los procesos que garantizan simultáneamente a la agrupación de viviendas la evacuación de los residuos líquidos, el suministro de agua potable, la adecuación de los pisos y la construcción de las instalaciones sanitarias domiciliarias que garantice el uso de los sistemas.

**Sardinel:** Es la faja de material durable cuyo borde separa la calzada y el andén o la calzada y el 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 1.20 metros sobre el nivel oficial del terreno.

**Sendero:** Zona de uso público o privado destinada exclusivamente al tránsito de peatones.

**Separador:** Es la faja que separa dos calzadas y forma parte de una vía.

**Servicios Comunes:** Son las áreas libres y construidas, que complementan las necesidades de una comunidad.

**Servicios Públicos:** Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad.

**Sistema de Resistencia Sísmica:** Es aquella parte de la estructura que según el diseño aporta la resistencia requerida para soportar las cargas sísmicas.

**Solar:** Terreno deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a uno o más senderos, vías o zonas de uso público o comunal.

**Sótano:** Nivel de una edificación totalmente subterráneo.

**Subdivisión:** Acto en el cual se protocoliza la partición de un globo de terreno.

**Subdivisión Aprobada:** Es aquella que ha sido tramitada debidamente ante la Oficina de Planeación de Chía, y que cumple con las normas urbanísticas.

**Superlote:** Es el terreno correspondiente a una manzana, o área similar, dotado de servicios públicos suficientes para atender los requerimientos de un conjunto arquitectónico o de agrupaciones de vivienda.

**Supermanzana:** Es el área integral dentro de un trazado urbano, limitada por vías vehiculares de uso público, que agrupa dos o más manzanas.

**Terreno Urbanizado:** Es el globo de terreno urbano con áreas destinadas al uso público y privado, dotado de servicios públicos, apto para construir edificaciones de conformidad con la zonificación.

**Transferencia de Dominio:** Es la entrega al Municipio de Chía a título gratuito, por parte del urbanizador, de las zonas destinadas a uso público, junto con las instalaciones que dichas obras requieran.

**Transversal:** Es una vía urbana que al cruzar una calle su dirección predominante es similar a la de las carreras aledañas, sin ser paralela a éstas.

**Trocha:** Ver carril de circulación.

**Ultimo Piso:** Es el piso superior de una edificación.

**Unidades de Actuación Urbanística:** Son ámbitos espaciales de planeamiento, conformados por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitados en las normas que desarrollan el Plan Parcial, concebidos como mecanismos de gestión del suelo requeridos para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios del ordenamiento y la compensación. Por medio de la Unidad de Actuación Urbanística se debe asegurar el reparto de costos de urbanización y los beneficios obtenidos por el aprovechamiento urbanístico de los predios causados por el índice de edificabilidad asignado según los usos permitidos.

**Urbanización:** Es el globo de terreno dividido en áreas destinadas al uso privado y público integrado por cinco (5) o más lotes dotados de servicios públicos y sus respectivas áreas de cesión, aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la zonificación de la ciudad.

**Urbanización Aprobada:** Es aquella en que se han diseñado a satisfacción del Municipio de Chía los planos para las obras de urbanismo, saneamiento y ornato, y que además se han cedido por escritura pública al Municipio de Chía las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

**Urbanización en Desarrollo:** Es aquella cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la Licencia correspondiente.

**Urbanización Recibida:** Es aquella en que se han construido a satisfacción del Municipio de Chía las obras de urbanismo, saneamiento y ornato, según los correspondientes planos aprobados.

**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 una urbanización o parcelación para lo cual deberá cumplir las disposiciones de éste Acuerdo sobre la materia.

**Uso:** Es la destinación o empleo que se da a un terreno, a una construcción o a parte de ellos.

**Uso Compatible:** Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

**Uso Condicionado:** Es aquel cuyo funcionamiento en el área de actividad está supeditado al tratamiento al cual se somete el área y requiere para su funcionamiento del concepto favorable de la Oficina de Planeación o de la Curaduría Urbana.

**Uso Institucional:** Es aquel que corresponde a servicios administrativos, asistenciales, educacionales, de seguridad o culto.

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

**Uso Permitido:** Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad independientemente del tratamiento a que esté sometida ésta área.

**Uso Principal:** Es aquel señalado como uso predominante, que establece un carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

**Vecinos:** Para todos los efectos previstos en el Artículo 65 de la Ley 9 de 1.989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

**Vehículo Estacionado:** Es aquel que se detiene momentáneamente con el objeto de dejar o recibir pasajeros o carga.

**Vehículo Parqueado:** Es aquel que ha sido detenido para situarlo temporalmente.

**Vía:** Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos y/o personas.

**Vía Arteria:** Son las principales del sistema vial (Ver V-1, V-2, V-3, V-4).

**Vía Lateral:** Vía de carácter local anexa a las calzadas principales.

**Vía Longitudinal:** Es una vía cuya dirección predominante es Norte - Sur.

**Vía Transversal:** Es aquella cuya dirección predominante es Oriente - Occidente.

**Vía V-1:** Es la vía de enlace regional cuyas características permiten el tránsito de una alta cantidad de vehículos.

**Vía V-2:** Es la vía cuya longitud y características permiten el enlace o conexión de circuitos urbanos.

**Vía V-3:** Es la vía urbana que sirve de límite a los circuitos.

**Vía V-4:** Es la vía urbana que sirve de límite a los sectores.

**Vía V-5:** Vía local, es la vía urbana que sirve de penetración a los barrios.

**Vía V-6:** Es la vía urbana de acceso de servicio general en los barrios.

**Vía V-7:** Es la vía urbana destinada al tránsito de peatones y ocasionalmente de vehículos livianos.

**Vía V-8:** Es la zona de uso público destinada exclusivamente al tránsito de peatones.

**Viga:** Elemento estructural cuya sollicitación principal es el momento flector acompañado o no de cargas axiales.

**Viga de Amarre:** Es un elemento de concreto reforzado de no menos de 15 cms. De altura, que sirve para amarrar a diferentes niveles los muros de una edificación. La viga de amarre puede estar embebida dentro de la losa de entepiso cuando ésta es de concreto reforzado y en éste caso puede tener el mismo espesor del respectivo entepiso.

**Vivienda Adosada:** Ver edificación adosada.

**Vivienda Aislada:** Ver edificación aislada.

**Vivienda Bifamiliar:** Es la edificación concebida como una unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, aptas para dar albergue a dos familias en un mismo lote.

**Vivienda en Edificación Continua:** Ver edificación continua.,

**Vivienda Multifamiliar:** Es la unidad arquitectónica que tiene mas de dos viviendas en un mismo lote.

**Vivienda Unifamiliar:** Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

**Voladizo:** Es la parte de la edificación que a partir de la altura permitida sobresale del paramento o línea de demarcación fijada para la construcción.

**Zona:** Es cada una de las áreas en que se divide el suelo rural del municipio, con el fin de determinarle usos y reglamentar sus construcciones. En el suelo urbano se denominan Areas.

**Zonas Comunes:** Son las áreas libres o cubiertas de uso público o privado cedidas por el urbanizador al Municipio o a los condomitentes.

**Zona Especializada de Reserva Ambiental:** Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con méritos o valor para el paisaje urbano o rural del Municipio de Chía.

**Zona Especializada de Reserva de la Ronda de los Ríos y Quebradas:** Comprende las áreas no edificables constituidas por los terrenos alledaños o rondas de los ríos Bogotá y Río Frío, quebradas, humedales, nacimientos y todo tipo de fuentes y cuerpos de agua.

**Zona de Influencia:** Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad alledaña.

**Zona de Afectación Vial:** Son las franjas de terreno necesarias para la futura construcción o ampliación de las vías, que serán tenidas en cuenta por la Oficina de Planeación para afectar los predios correspondientes.

**Zonas Verdes:** Areas libres empedradas y arborizadas de uso público comunal o privado, las cuales son destinadas para la recreación y ornamentación de la comunidad.

**Zona Verde de Aislamiento o de Protección Ambiental:** Es la zona de cesión para uso público, no edificable, que se contempla a lado y lado de determinadas vías con el propósito de adecuarlas paisajística y ambientalmente y que no forma parte de la sección transversal de la vía.

**Zona Verde del Andén:** Es el área empedrada y/o arborizada que forma parte del andén.

**Zona Vial:** Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal..

## TÍTULO 6. NORMAS TRANSITORIAS

### Artículo 238. Transitorio

Autorízase al Alcalde Municipal a través de la Junta Técnica de Planeación para conceder a los propietarios y poseedores de inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción territorial del Municipio de Chía hasta el 31 de diciembre del 2000 y a partir de la sanción del presente Acuerdo para que legalicen ante la Oficina de Planeación Municipal las construcciones, parcelaciones, reformas, modificaciones, ampliaciones, loteos y subdivisiones realizadas o levantadas –según el caso- sin haber obtenido la correspondiente Licencia de Construcción, y/o habiéndola obtenido hayan adelantado total o parcialmente la construcción en contravención a lo preceptuado en la Licencia, a fin de que la tramite de ser el caso y/o presente los correspondientes planos y documentos en los términos exigidos por la Oficina de Planeación.

**Parágrafo primero.-** Es entendido que el beneficio consagrado en el presente artículo, no cobija las situaciones que se verifiquen con posterioridad a la sanción al presente Acuerdo, y por el contrario a éstos les serán impuestas las sanciones de Ley 388 de 1.997.

**Parágrafo segundo.-** Establecer que, quien diligencie ante la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal lo establecido en el presente Artículo, mediante la presentación de los planos y documentos en los términos señalados en la misma quedarán amparados por éste beneficio, sin perjuicio de que su proyecto, plano o solicitud no fuere aprobado o aprobada el día límite señalado para éste efecto, es decir, que la entrega íntegra de los documentos requeridos por la Oficina de

ACUERDO NUMERO 17 DE 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

Planeación en los términos previamente concertados con la misma deberá surtirse dentro del término establecido en el presente artículo, sin perjuicio –se insiste- que su aprobación sea posterior a la indicada fecha.

**Artículo 239. Transitorio**

Señalar a los propietarios y poseedores infractores que, si dentro del plazo establecido no presentan la correspondiente solicitud de legalización, presentando los planos correspondientes para su aprobación, cumpliendo los requisitos y subsanando las conductas descritas, se procederá, previo trámite de Ley, a imponer las sanciones correspondientes.

**Artículo 240. Transitorio**

La Administración Municipal elaborará en el término de un mes a partir de la aprobación, la delimitación de cada una de las zonas, áreas, centros poblados, áreas verdes y de conservación, como descripción escrita de lo contenido en la cartografía, referenciando a la nomenclatura y números catastrales de los predios pertinentes a cada una de las categorías, como documento anexo que hará parte integral del presente Acuerdo.

**Artículo 241. Transitorio**

La Administración Municipal en un término de treinta días a partir de la aprobación, deberá entregar debidamente ajustados los documentos relacionados con: la cartografía, programas de ejecución, documento técnico de soporte y documento resumen, los cuales hacen parte integral del presente acuerdo

**Artículo 242. Transición de normas**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 388 de 1997, una vez adoptado el plan de ordenamiento territorial dentro del término previsto en la Ley 507 de 1999, ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos del presente plan de ordenamiento territorial.

Los proyectos radicados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del presente acuerdo, serán tramitados de conformidad a las normas vigentes en la fecha de su radicación.

**Artículo 243. Vigencia y derogatorias**

El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación y deroga expresamente el Acuerdo 03 de 1.994, el acuerdo 38 de 1.998, y deroga el capítulo 4º y en especial los artículos 6, 7 y 8 del acuerdo 011 de 1.996, y las demás normas que le sean contrarias.

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

Dado en el Honorable Concejo Municipal de Chía, a los catorce (14).días del mes de junio del año dos mil (2.000).

HERNANDO QUINTANA CAMACHO  
Presidente

JUAN CAMILO PACHON V.  
Secretario General