



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 82 DE 2018 (16 DE NOVIEMBRE)

POR EL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LOS ARTÍCULOS 10 Y 12 DEL DECRETO MUNICIPAL 037 DE 2006, EL PARÁGRAFO 2 DEL ARTÍCULO 2 DEL DECRETO 066 DE 2007, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES:

EL ALCALDE MUNICIPAL DE CHIA – Cundinamarca

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política, el numeral 6 del literal A. del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, el artículo 39 de la ley 388 de 1997, el artículo 18 y 19 del Decreto 2181 de 2006, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 38 establece que “En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

Que en virtud al artículo 92 de la Ley 388 de 1997, indica que al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana.

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente.

Que de conformidad con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el municipio de Chía adoptó a través del decreto municipal 037 de 2006, el Plan Parcial del Área de Expansión urbana.

Que de conformidad al Título III, capítulo I, del Decreto Municipal 037 de 2006, se establece El Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios que se

imputan al ámbito del Plan Parcial con cargo a la asignación de los potenciales aprovechamientos urbanísticos (uso y cantidades de metros cuadrados autorizados).

Que el sistema busca corregir las inequidades propias de la asignación diferencial de usos y edificabilidades producto de las decisiones administrativas y de diseño urbano.

Que mediante el Decreto municipal 066 de 2007, se complementó el Decreto 037 de 2006, en relación al reparto equitativo de las cargas imputadas versus los beneficios establecidos en el plan parcial.

Que la normatividad y usos establecidos para las Unidades de Actuación se identifican en el Capítulo II, Normas Urbanísticas, Artículo 10.- Normas Generales dispuestas por el POT, Artículo 11.- Normas sobre sótanos, semisótanos, rampas y escaleras, Artículo 12. Unidades de Actuación Urbanística U.A.U. del decreto 037 de 2006.

Que las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Que las cargas y el reparto establecido para cada unidad de Actuación Urbanística se encuentran referenciados en los Artículos 4.- Identificación y Cuantificación de Cargas, 4.1.- Cargas Generales, 4.2.- Cargas Locales, 5. Beneficios Objetos de Reparto, 6. Reparto de Cargas y Beneficios del Decreto 066 de 2007.

Que el Decreto No. 2181 de 2006, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, modificado por el Decreto 4300 de 2007, reglamentó las disposiciones relativas a Planes Parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictaron otras disposiciones en materia urbanística.

Que la Ley 769 de 2002 "Por la cual se expide el Código Nacional de Tránsito Terrestre y se dictan otras disposiciones", establece en su Capítulo V, normas de conducción de ciclistas y motociclistas.

Que el párrafo único del Artículo 89 del Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016, indica "*Los estacionamientos o parqueaderos ubicados en inmuebles de uso público, como parques, zonas verdes y escenarios deportivos o culturales, sólo podrán ser utilizados para el estacionamiento de vehículos con fines relativos a la destinación de tales bienes*".

Que el Congreso de la República emitió la Ley 1811 de 2016 "Por la cual se otorgan incentivos para promover el uso de la bicicleta en el territorio nacional y se modifica el Código Nacional de Tránsito".

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

Que según cifras del Observatorio de Movilidad de la Secretaría de Movilidad Municipal de Chía (2017), en el Municipio se registran cerca de 15.294 vehículos (Automóvil, camioneta, campero, van), 33.544 motocicletas (motocicleta, motocarro, cuatrimoto), 1.332 buses (microbús, minibús, bus, buseta), 4.026 camiones (camión, semirremolque, tractocamión, volqueta).

Que según la encuesta de movilidad realizada en el año 2015 por la Secretaría Distrital de Movilidad, en la que se incluyeron los municipios de la Sabana de Bogotá, en un día hábil los habitantes de Chía realizan aproximadamente 634.607 desplazamientos en los diferentes modos de transporte, resaltando que el peatón representa el 39,8% (252.432), la bicicleta el 16% (101.506), transporte público colectivo el 10,3% (65.131), automóvil el 11,2% (71.300), especial 5,5% (34.751), Transmilenio 5,5% (34.615), intermunicipal 5,2% (33.140), moto (3,8% (24.070), entre otros.

Que el Acuerdo 017 de 2000 no estableció normas sobre número de parqueo de bicicletas y motocicletas en usos residenciales, y teniendo en cuenta que fue la norma municipal de referencia en la reglamentación del plan parcial del Área de Expansión Urbana, se presenta déficit para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística.

Que el Municipio mediante el Decreto 105 de 2010 estableció disposiciones para la construcción y disposiciones para la Construcción de Vivienda de Interés Social en el Municipio de Chía.

Que el mencionado Decreto en su Artículo 4, NORMAS VOLUMETRICAS ESPECIFICAS, literal A. Índices de Ocupación – Densidad – Volumétrica, definió normatividad para el desarrollo de proyectos VIS y VIP, en particular Edificabilidad, Densidad, Antejardines, Alistamientos y Voladizos.

Que en virtud de este marco normativo se expidió licencia de construcción en la Modalidad de Obra Nueva Nro. 2012000321, ON 2012000150 PH 2013000008, para la Unidad de Actuación Urbanística Nro. 2 del Plan Parcial, mediante la cual se permitió la construcción de Vivienda de Interés Social y una altura de 6 pisos.

Que el Municipio expidió el Decreto No. 61 de 2014 de fecha 30 de octubre, "Por el cual se establecen normas correspondientes a las cesiones para proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritaria y se da cumplimiento a la circular externa 7000-2-8484 del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones".

Que el citado Decreto establece en los artículos tercero, cuarto la organización de las unidades prediales, normas volumétricas específicas, índices de ocupación, densidad, volumetría y cesiones para los proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritaria.

Que el 15 de Marzo de 2018, el Departamento Administrativo de Planeación a través de la Dirección de Sistemas de Información para la Planificación, envió citación a los titulares de derechos reales y vecinos de los predios que conforman las Unidades de Actuación Urbanística N° 1 y 3 mediante comunicación 20180104107308, a una reunión en la Biblioteca Municipal HOQABIGA para presentar la propuesta de modificación parcial de los



artículos 10 y 12 del decreto 037 de 2006, parágrafo 2 del artículo 2 del decreto 066 de 2007.

Que el 20 de marzo en las instalaciones de la Biblioteca Municipal HOQABIGA, la Dirección de Sistemas de Información para la Planificación presentó a los propietarios de derechos reales y vecinos colindantes de los polígonos que definen las unidades 1 y 3, el contenido y alcance de la modificación parcial a los decretos 037 de 2006 y 066 de 2007.

Que de conformidad con el Decreto 2181 de 2006, se dio oportunidad a los propietarios de derechos reales y a los vecinos a partir de la presentación del proyecto de modificación para que dentro de los treinta (30) días siguientes presentaran sus objeciones y observaciones.

Que un propietario de uno de los predios que conforma la Unidad de Actuación Urbanística Nro. 3, presentó observaciones al proyecto de modificación del Decreto mediante comunicación 20189999910097.

Que vencidos los treinta (30) días que establece el citado decreto y dentro de los quince (15) días siguientes el Departamento Administrativo de Planeación de Chía dio respuesta a las observaciones presentadas por el propietario interesado mediante comunicación 20180104113265.

De conformidad con lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. Modificar parcialmente el artículo 10 del Decreto municipal 037 de 2006 sobre las Alturas del Plan Parcial, permitiendo seis (6) pisos de altura.

Parágrafo. Para proyectos de vivienda, comercio y/o servicios, que desarrollen en el primer piso de la edificación zonas comunes, parqueaderos, cuartos de máquinas, y/o puntos fijos, podrán desarrollar los mismos pisos del presente artículo, sin incluir el primer piso mencionado.

ARTÍCULO 2. Modificar parcialmente el artículo 12 del Decreto municipal 037 de 2006 Normativa Unidades de Actuación Urbanística 1 y 3 en **relación al Uso principal del suelo y a los índices de ocupación**, permitiendo adicional al uso establecido, el uso residencial para vivienda de interés prioritario o vivienda de interés social y una ocupación máxima hasta del sesenta por ciento (60%) sobre el área útil de la Unidad de Actuación Urbanística o manzana desarrollable.

Parágrafo. Para el desarrollo de vivienda de interés social o prioritaria, se podrá aplicar la ficha establecida en la Normativa Unidad de Actuación Urbanística U.A.U. 4. Del Decreto municipal 037 de 2006.

ARTICULO 3. Modificar parcialmente el artículo 12 del Decreto municipal 037 de 2006 Normativa Unidades de Actuación Urbanística 1 y 3 en relación a **los estacionamientos** los cuales se aplicarán de la siguiente manera:

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES	ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS	ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS
Residencial unifamiliar y bifamiliar	1 por unidad	N. A.	Opcional	Opcional
Residencial multifamiliar	1 por unidad	1 por cada 5 unidades	1 por cada 10 unidades	2 por cada unidad
Residencial conjunto o agrupada	1 por unidad	1 por cada 5 unidades	1 por cada 10 unidades	2 por cada unidad
Residencial unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 por cada 5 unidades	1 por cada 10 unidades	Opcional	Opcional
Residencial multifamiliar VIS o VIP	1 por cada 7 unidades	1 por cada 10 unidades	1 por cada 10 unidades	2 por cada unidad
Otros Usos	1 por cada 80 M2 de construcción. El comercio que requiera de mayor cantidad de parqueos, deberá incrementar el número de paqueos en un sitio propio o alquilado en proporción de 1 por cada 40 metros cuadrados de construcción.		1 por cada 200 M2 de construcción	1 por cada 200 M2 de construcción

Parágrafo: Las dimensiones mínimas de los parqueaderos individuales serán de 5,00 metros x 2,50 metros. Las zonas residenciales con proyectos de Vivienda Multifamiliar, Comercial, Institucional o Mixto 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 parques, plazas, plazoletas, alamedas, bermas, vías o carriles de desaceleración.

ARTICULO 4. Modificar el parágrafo 2 del Artículo 2 del Decreto municipal 066 de 2007, el cual quedará así: "Sin perjuicio a lo establecido en el parágrafo anterior y en concordancia al Decreto 2060 de 2004 y a la concertación establecida con la Corporación Ambiental CAR, se podrá desarrollar vivienda de interés social o prioritaria adicional a la unidad de actuación N° 4, en las Unidades de Actuación 1, 3 y 5."

ARTICULO 5. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Con el fin de distribuir equitativamente las cargas y los beneficios entre las unidades de actuación urbanística y como complemento al Artículo 16 del decreto Municipal 037 de 2006, la edificabilidad adicional obtenida por el piso seis (6) permitido, deberá ser equilibrada en cargas generales o locales del plan parcial así:

Por cada 5 metros cuadrados (M2) de edificabilidad adicional se deberá construir y dotar 1 metro cuadrado (M2) de carga general o local en vías o en equipamiento público, determinados en los Decreto 037 de 2006 y 066 de 2007.

ARTÍCULO 6. DESARROLLO: Para facilitar el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 3, se podrán ejecutar a nivel de manzana, tal como están señaladas en el Plano Nro. 11 "PROPUESTA URBANISTICA" del Decreto 037 de 2006. Siempre y cuando se asuman las cargas establecidas en el plan parcial equilibradas por manzanas, garantizando la ejecución de las obligaciones en piezas completas del plan Parcial.

Parágrafo 1. El área resultante para espacio público, plazas, plazoletas, alamedas, zonas verdes, ampliación de los anillos veredales camino del Paraíso (calle 29) y el pozo (calle 35), NO podrá ser inferior a la establecida en el artículo 4.2.- Cargas Locales del decreto 066 de 2007.

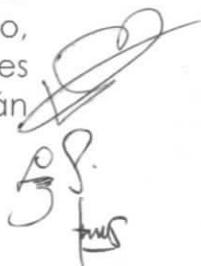
Parágrafo 2. Para lograr el propósito del Plan Parcial, los propietarios del suelo ó sus representantes, podrán canjear cargas locales por cargas generales establecidas con el Municipio, las cuales deberán ser calculadas y valoradas por las entidades municipales competentes y entregadas al Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial IDUVI o quien haga sus veces, debidamente construidas y dotadas; estas áreas serán proporcionales a las áreas asumidas.

Parágrafo 3. Cuando la configuración de la unidad de Actuación Urbanística o las manzanas que las conforman, estén consolidadas o presenten un fraccionamiento del suelo que no posibilite su ejecución integral, se podrán desarrollar los predios de manera asociada, siempre y cuando estos sean contiguos, colindantes o aporten cargas urbanísticas y representen como mínimo el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida del área neta urbanizable de la unidad o manzana con derechos de desarrollo. Para esta situación los propietarios, poseedores o titulares de los predios objeto de desarrollo, deberán asumir la totalidad de las cargas urbanísticas establecidas por unidad o manzana, siempre garantizando un reparto equitativo entre cargas y beneficios.

Parágrafo 4. La edificabilidad resultante del proceso de reparto entre los predios de las manzanas o unidad, se podrá trasladar al o los predios que asuman la totalidad de las obligaciones urbanísticas determinadas en el Decreto 066 de 2007, estos derechos lo podrán autorizar los propietarios, poseedores o titulares de la propiedad a través de documento público debidamente autenticado por Notaría, y hará parte de los documentos aportantes al trámite de la Licencia de urbanismo o construcción.

Parágrafo 5. En el evento que las cargas urbanísticas no se puedan ejecutar de manera integral por las situaciones expuestas en el parágrafo 3 del presente artículo, o por la imposibilidad de asociación entre los titulares de derechos, éstas se podrán cancelar en dinero a través del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI, o quien haga sus veces, previo presupuesto de obra presentado por los titulares de derechos, y aprobado por la Secretaría de Obras Públicas, las Empresas de Servicios Públicos o las entidades correspondientes; el cual corresponderá al 100% del valor calculado de la carga a asumir en la Unidad o Manzana objeto de desarrollo y deberá ser actualizado al valor presente en el momento de ser autorizado por la entidad competente.

Parágrafo 6. Los recursos recibidos a través del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI, o quien haga sus veces, por concepto de cargas urbanísticas calculados en el plan parcial adoptado, deberá destinarse para efectuar las obligaciones que los particulares compensaron de manera económica a favor del municipio y que están señaladas en el Decreto 037 de 2006.



ARTÍCULO 7. El aporte en suelo para espacio público, la construcción y dotación de estos espacios correspondientes a las cargas urbanísticas equilibras en el decreto 066 de 2007, deberán ser distribuidas proporcionalmente entre propietarios de suelos que conforman las UAU 1 y 3, en relación directa del beneficio obtenido por el potencial construible.

ARTÍCULO 8. El desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística N° 1 y 3 deberán contemplar los aspectos de que tratan los Artículos 44, 45, 46 y 47 de la Ley 388 de 1997 y aquellas normas que las complementen, desarrollen y/o modifiquen.

ARTÍCULO 9. Notifíquese el presente Decreto a los titulares de derechos reales y a los vecinos colindantes que se hayan hecho parte dentro del trámite en forma personal, como lo señala el Código Contencioso Administrativo.

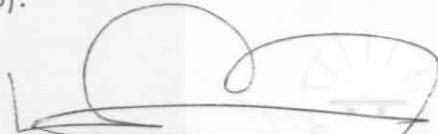
En el caso en que no sea posible la notificación personal contemplada en el inciso anterior, se realizará la notificación por aviso prevista en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 10. Contra el presente Decreto procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a él, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso.

ARTÍCULO 11. El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición y deroga las disposiciones que le sean contrarias

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Chía – Cundinamarca, a los dieciséis (16) días del mes de Noviembre de dos mil dieciocho (2018).


LEONARDO DONOSO RUIZ
Alcalde Municipal de Chía

Proyectó: Fausto Amaya. Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica
Orlando Hernández Cholo. Director Sistemas de Información para la Planificación. 
Aprobó: Dra. Luz Aurora Espinoza Tobar. Jefe Oficina Asesora Jurídica. 

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA