



Alcaldía Municipal de Chía
DECRETO N° 35 DE 2014
(01 de Julio)

"POR EL CUAL SE DEROGA EL DECRETO 052 DEL 19 DE MAYO DE 2006 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHIA - CUNDINAMARCA

En uso de sus facultades constitucionales y legales en especial las consagradas por la Ley 1551 de 2012, y

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política en su artículo 315 señala. *"Son atribuciones del alcalde: 1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo"*.

Que en los numerales 2.1 y 2.8 del artículo 15 de la ley 388 de 1997 se establece que hacen parte de las normas urbanísticas generales: *"las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación"* y *"las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades municipales"*, respectivamente.

Que el Honorable Concejo Municipal expidió el Acuerdo N° 17 de 2000 *"Por el Cual se Adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca)"*.

Que según los artículos 95, 96 y 97 ibídem en la Zona Residencial Urbana, Área de uso Múltiple y Área de Vivienda de Interés Social se permiten alturas básicas de 3 pisos sobre vías V4 y de 4 pisos sobre vías V3; así mismo señala *"se podrá construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: un (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"*.

Que las normas citadas no establecen un tope máximo de la altura adicional que debe permitirse en la aplicación de las bonificaciones por menor Índice de Ocupación.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 73 del Plan de Ordenamiento territorial de Chía, las normas urbanísticas deberán establecer la altura básica permitida para el sector, y las alturas de excepción superiores así como las que dan motivo a su aprobación. Sin embargo, agrega dicho artículo que la Secretaria de Planeación o Curador Urbano, podrán negar la altura de excepción por razones de tipo urbanístico o conveniencia pública.

Que de otra parte, el artículo 197.4 del Plan de Ordenamiento Territorial de Chía, prevé que las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente mínima de 10% y máxima de 50% y que el espacio resultante bajo la cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de la edificación.

Que el artículo 237 del POT de Chía, define el altillo como el *"área del último piso de la construcción inmediata a la cubierta del segundo piso, tratada como buhardilla, piso adicional, cuyas características arquitectónicas la determina como una construcción complementaria al piso anterior y en ningún caso como"*

o

Ahora Sí Trabajando Juntos Por Chía

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 3 PBX 08 44 444 Ext. 1901 Teléfono. 08 31448
Correo: dirfupublica@chia-cundinamarca.gov.co Página: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

tercer piso, cuya área no debe exceder del cuarenta por ciento (40%) del área de construcción del segundo piso".

Que según las normas precedentes el altillo se asimila al área resultante bajo la cubierta, la cual no se contabiliza como piso para efectos del cómputo de la altura permitida.

Que en las zonas rurales establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial se reglamenta una altura de ocho metros y dos pisos, sin señalar cuáles son los parámetros para establecerla, generándose la posibilidad que dentro de la inclinación de la cubierta resultante producto de la aplicación de estas alturas, se origine un espacio útil desarrollable.

Que en las zonas denominadas Zona de reserva Forestal Protectora (ZRFP), Zona Rural Suburbana (ZRS), Zona Rural de Granjas (ZRG), Zona Vivienda Campestre (ZVC), Zona Vivienda campestre Especial (ZVCE), Zona Agropecuaria (ZAP), Centro Poblado Rural (CP) ubicadas en el suelo rural del Municipio de Chía, se permite una altura máxima de dos pisos sin mencionar el altillo, el cual ha de entenderse como parte integral del último piso, de conformidad con los artículos 19.7 y 237 del POT.

Que de acuerdo a lo anterior la Administración Municipal expidió el Decreto 052 del 19 de mayo de 2006 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN CUANTO A LAS ALTURAS EN EL ÁREA DE USO MÚLTIPLE (AUM), ÁREA RESIDENCIAL URBANO (ARU), ÁREA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (AVIS) UBICADAS EN EL SUELO URBANO Y LOS ALTILLOS EN SUELO RURAL".

Que en su artículo primero ibídem estableció "Que para efectos de la aplicación a los artículos 95, 96 y 97 del POT el máximo de pisos adicionales que se autorizan a título de bonificación por menor índice de ocupación será:

*Para la altura básica de tres (3) pisos: Hasta dos (2) pisos adicionales
Sobre vías tipo V4 y V3: hasta un (1) piso adicional".*

Así mismo en el artículo segundo ibídem señala "Que se permite la construcción de altillos en el suelo rural en la Zona de reserva Forestal Protectora (ZRFP), Zona Rural Suburbana (ZRS), Zona Rural de Granjas (ZRG), Zona Vivienda Campestre (ZVC), Zona Vivienda campestre Especial (ZVCE), Zona Agropecuaria (ZAP), Centro Poblado Rural (CP) como construcción complementaria del último piso o como parte integral del último piso, cuya área no debe exceder del 40% del piso anterior" y para lo cual señala una condiciones específicas.

Que la actual Administración y una vez revisado las normas aplicables al Decreto 052 de 2006 se pudo evidenciar que se carecían de facultades legales para reglamentar el Plan de Ordenamiento Territorial en cuanto a las alturas en el área de uso múltiple (AUM), área residencial urbano (ARU), área de vivienda de interés social (AVIS) ubicadas en el suelo urbano y los altillos en suelo rural;

La unidad del sistema jurídico, su coherencia y armonía, dependen de la característica de ordenamiento de tipo jerárquico de que se reviste. La jerarquía de las normas hace que aquellas de rango superior, con la Carta Fundamental a la cabeza, sean la fuente de validez de las que les siguen en dicha escala jerárquica. Las de inferior categoría, deben resultar acordes con las superiores, y desarrollarlas en sus posibles aplicaciones de grado más particular. En esto consiste la connotación del sistema de que se reviste el ordenamiento jurídico, que garantiza su coherencia interna. La finalidad de esta armonía explícitamente

Ahora Sí Trabajando Juntos Por Chía

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 3 PBX 88 44 444 Ext. 1901 Teléfono: 88 31448
Correo: dirfunpublica@chia-cundinamarca.gov.co Página: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

buscada, no es otra que la de establecer un orden que permita regular conforme a un mismo sistema axiológico, las distintas situaciones de hecho llamadas a ser normadas por el ordenamiento jurídico.

Que la facultad no se encuentra plasmada en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 y por ende la única forma de reglamentar las alturas y construcción de altillos en zona rural está en cabeza del Concejo Municipal a través de un Acuerdo Municipal y no como se evidencia en la actualidad a través de un Decreto Municipal.

Que en merito de lo expuesto:

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO: Deróguese el Decreto 052 del 19 de mayo de 2006 por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Los proyectos radicados y/o que se encuentran en trámite antes de la entrada en vigencia del presente Decreto se regirán por la norma aplicable para el momento.

ARTÍCULO TERCERO: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Despacho del Señor Alcalde, el día 01 de Julio de 2014


GUILLERMO VARELA ROMERO
Alcalde Municipal

Revisó: Abg. Luz Aurora Espinoza Tobar (Jefe Oficina Asesora Jurídica). 
Proyectó: Fausto Amaya (Profesional Especializado)

Ahora Si! Trabajando Juntos Por Chía

Dirección: Cra 11 No 11-28 piso 3 PBX 88 44 444 Ext. 1901 Teléfono: 86 31448
Correo: dirfunpublica@chia-cundinamarca.gov.co Página: www.chia-cundinamarca.gov.co

