



Alcaldía Municipal de Chía

**DECRETO No. 16 DE 2015  
(16 de Junio)**

**"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 151 DE 2003, DECRETO 111 DE 2009, SE DETERMINAN Y SE ASIGNAN LAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA LOS DESARROLLOS DE PARCELACIÓN Y PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS DENTRO DE LOS CORREDORES VIALES SUBURBANOS (ZCS)"**

**EI ALCALDE MUNICIPAL DE CHÍA - CUNDINAMARCA**

En ejercicio de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial los Artículos 1, 2, 24, 315 y otros de la Constitución Política; Ley 99 de 1993, Ley 388 de 1997, Ley 1454 de 2011, Ley 1551 de 2012, Decreto 3600 de 2007, Acuerdo No. 17 de 2000 (POT), Acuerdo No. 17 de 2012 (PDM), demás normas que regulan la materia y

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 1 de la Constitución Política establece como principio rector que Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus Entidades Territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

Que el artículo 311. Ibídem, dispone que al Municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 dispone como principios del ordenamiento del territorio los siguientes:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Que el artículo 34 ibídem estipula: "*Suelo suburbano. Constituyen esta 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 la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden 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 la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de*

*Ahora Sí Trabajando Juntos Por Chía*

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 2 Teléfono 88 44 444 Ext. 1800 / 1802  
Correo: juridica@chia-cundinamarca.gov.co Página: www.chia-cundinamarca.gov.co







Alcaldía Municipal de Chía

espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo".

Que el artículo 2 del Decreto 879 de 1998 señala: "De conformidad con los artículos 5 y 6 de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio municipal o distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planeación física concertadas y coherentes, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico. El ordenamiento territorial debe ser acorde con las estrategias de desarrollo económico del municipio y distrito y armónico con el mismo ambiente y sus tradiciones históricas y culturales.

El ordenamiento del territorio tiene por objeto dar a la planeación económica y social su dimensión territorial, racionalizar la intervención sobre el territorio y propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

El ordenamiento del territorio tendrá en consideración las relaciones intermunicipales. Metropolitanas y regionales; las condiciones de diversidad étnica y cultural; así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida".

Que el Decreto No. 3600 de 2007, por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.

Que el artículo 3º *Ibidem*, establece las categorías del suelo rural. Para efectos de lo dispuesto en los artículos 14, 16.3 y 17 de la Ley 388 de 1997, en el componente rural del plan de ordenamiento y en su cartografía se deberán determinar y delimitar cada una de las categorías de protección y de desarrollo restringido a que se refieren los artículos siguientes, con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes.

Así mismo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 3600 de 2007, modificado por el artículo 3 del Decreto 4066 de 2008 señala: "Artículo 10. Corredores viales suburbanos. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden. "El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2º de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto".

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Ahora Sí Trabajando Juntos Por Chía

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 2 Teléfono 88 44 444 Ext. 1800 / 1802  
Correo: juridica@chia-cundinamarca.gov.co Página: www.chia-cundinamarca.gov.co







Alcaldía Municipal de Chía

Que la Corporación Autónoma Regional CAR expidió el Acuerdo 16 de 1998 "Por la cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal".

Que el artículo 1 numeral 5 ibídem señala los determinantes relacionadas con la protección de los suelos rurales y suburbanos.

Que el concejo Municipal de Chía aprobó el Acuerdo N° 17 de 2000 Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía - Cundinamarca.

Que en el Sub capítulo 3. Artículo 32. Ibídem establecen las Zonas de Corredor Vial Suburbano.

Que así mismo el artículo 220 Ibídem estableció los uso del Corredor Vial Suburbano (ZCS)

Que el Alcalde Municipal de Chía expidió el Decreto 151 de 2003 "Por el cual se deroga el Decreto 136 de 2002 y se determinan y asignan las características específicas para desarrollos dentro de los corredores viales suburbanos (ZCS)".

Que a través del Decreto No. 151 de 2003 se determinaron tres Corredores Viales Suburbanos, y que igualmente es cierto que quedaron otros Corredores Viales Suburbanos sin determinar y que fueron planteados por el mismo Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el Alcalde Municipal de Chía expidió el Decreto 111 de 2009 "Por medio del cual se adopta el artículo 12 del Decreto Nacional N° 3600 de 2007, Arts. 9 núm. 2, 10 y 11 del Decreto 4066 del 24 de octubre de 2008 y se modifica el artículo 3.7 del Decreto municipal 151 del 31 de diciembre de 2003".

Que el Alcalde Municipal de Chía profirió el Decreto 073 de 2014 "Por el cual se adopta y reglamenta la malla vial arterial del municipio de Chía y se dictan otras disposiciones"

Que el crecimiento urbanístico del Municipio de Chía durante la vigencia del POT, ha provocado el desarrollo de edificaciones de manera desordenada en algunos Corredores Viales que unen a la Ciudad con las Áreas Urbanas de otros Municipios vecinos, como es el caso de la Cra 9ª., hacia Cajica, y de la Cra. 10ª. hacia Bogotá - Guaymaral, circunstancia que debe ordenarse a través de este Acto Administrativo.

Que durante la vigencia del POT se han venido adquiriendo los predios para el desarrollo de las Troncales previstas por el mismo, como es el caso de la Troncal del Peaje y la Troncal de Caldaica.

Que tan pronto se constituyan estas troncales, se requiere que se les asigne el Tratamiento de Corredores Viales Suburbanos respectivo, en la medida en que el POT no los determino.

*Ahora Sí Trabajando Juntos Por Chía*

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 2 Teléfono 88 44 444 Ext. 1800 / 1802  
Correo: juridica@chia-cundinamarca.gov.co Página: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

Que para poder garantizar la realización de los ejes viales regionales e intermunicipales determinados en el POT se hace necesario asignarles su condición de corredores viales suburbanos.

Que por lo anterior se hace necesario e indispensable determinar la norma específica para estas nuevas Zonas y actualizar la ya existente.

Que en mérito de lo expuesto el Alcalde del Municipio de Chía,

## DECRETA

### CAPITULO 1 CORREDORES VIALES SUBURBANOS

**ARTÍCULO PRIMERO:** Determinar bajo la Normatividad de Corredores Viales Suburbanos los siguientes Ejes Viales Nacionales y Municipales así como los anchos de las franjas paralelas de los mismos:

	Nombre del Corredor Vial Suburbano
1.1	Corredor Vial Suburbano Chía - Cajica (desde Centro Chía hasta el límite con Cajica por la Autopista Norte)
1.2	Corredor Vial Suburbano Chía-Cota
1.3	Corredor Vial Suburbano Troncal del Peaje
1.4	Corredor Vial Suburbano Troncal Cataluña
1.5	Corredor Vial Suburbano Troncal del Cerro
1.6	Corredor Vial Suburbano Troncal del Rio
1.7	Corredor Vial Suburbano Chía (Carrera 9ª.) – Limite con Cajica
1.8	Corredor Vial Suburbano Chía (Carrera 10ª. Guaymaral – Limite con Bogotá
1.9	Corredor Vial Suburbano Carretera Central del Norte
1,10	Corredor Vial Suburbano Variante Chía - Cota
1,11	Corredor Vial Suburbano Autopista Norte

### ARTÍCULO SEGUNDO: ANCHO DE LOS CORREDORES VIALES SUBURBANOS

Determinar las condiciones de ancho de vía como de las Infraestructuras complementarias de las mismas y la Reglamentación Urbanística para los Corredores Viales Suburbanos de la siguiente manera y en las proporciones aquí señaladas:

	Nombre del Corredor Vial Suburbano	Ancho del Corredor
2.1	Corredor Vial Suburbano Chía -Cajica (desde Centro Chía hasta el límite con Cajica por la Autopista Norte)	300 metros a ambos lados de la vía

*Ahora Si! Trabajando Juntos Por Chía*

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 2 Teléfono 88 44 444 Ext. 1800 / 1802  
Correo: juridica@chia-cundinamarca.gov.co Página: www.chia-cundinamarca.gov.co







Alcaldía Municipal de Chía

	Nombre del Corredor Vial Suburbano	Ancho del Corredor
2.2	Corredor Vial Suburbano Chía-Cota	300 metros a ambos lados de la vía
2.3	Corredor Vial Suburbano Troncal del Peaje	300 metros a ambos lados de la vía
2.4	Corredor Vial Suburbano Troncal Cataluña	100 metros a ambos lados de la vía
2.5	Corredor Vial Suburbano Troncal del Cerro	300 metros en el lado oriental de la vía, incluye el trazado de empalme con la vía Cota Chía sobre la vía denominada "la Frontera"
2.6	Corredor Vial Suburbano Troncal del Rio	300 metros a ambos lados de la vía
2.7	Corredor Vial Suburbano Chía (Carrera 9ª.) – Limite con Cajica	200 metros a ambos lados de la vía
2.8	Corredor Vial Suburbano Chía (Carrera 10ª. Guaymaral – Limite con Bogotá	300 metros en el costado oriental de la vía
2.9	Corredor Vial Suburbano Carretera Central del Norte	300 metros sobre el costado occidental y 150 metros sobre el costado oriental.
2,10	Corredor Vial Suburbano Variante Chía - Cota	300 metros a ambos lados de la vía
2,11	Corredor Vial Suburbano Autopista Norte	300 metros a ambos lados de la vía



Ahora Si Trabajando Juntos Por Chía

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 2 Teléfono 88 44 444 Ext. 1800 / 1802  
 Correo: juridica@chia-cundinamarca.gov.co Página: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

## CAPITULO 2 CORREDOR VIAL SUBURBANO (ZCVSb)

### ASIGNACIÓN DE USOS Y NORMAS URBANÍSTICAS SUELO RURAL CATEGORÍA SUBURBANA

#### ARTICULO TERCERO: DEFINICIÓN. CORREDOR VIAL SUBURBANO

Para efecto de lo dispuesto en el Artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los Planes de Ordenamiento Territorial solo se podrán clasificar como Corredores Viales Suburbanos las áreas paralelas a las Vías Arterias o de Primer Orden y Vías Intermunicipales o de segundo orden. Son Corredores localizados a lo largo de las Vías descritas en los Artículos 1 y 2 del presente Decreto y tal como está indicado en la Cartografía anexa, con un ancho máximo de 300 metros medidos a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del Artículo 2º de la Ley 1228 de 2008, y en ellos solo se permitirá el desarrollo de actividades con restricción de uso, intensidad y densidad.

Estos Corredores en la medida que se encuentran por fuera del perímetro urbano no serán objeto de la prestación obligatoria de Servicios Públicos Domiciliarios y deberán declarar su desarrollo autosuficiente en los términos planteados por la Ley 142 de 1994. Sin embargo, no quiere decir que las distintas Empresas de Servicios Públicos puedan concertar la expansión de las redes bajo condiciones particulares con cargo a los propietarios de los predios que pretendan esta expansión.

**ARTICULO CUARTO: ORDENAMIENTO DE LOS CORREDORES VIALES SUBURBANOS - TRATAMIENTO:** Se asigna a los Corredores Viales Suburbanos el siguiente Tratamiento de Desarrollo:

#### USO PRINCIPAL

Comercial Clase II y III,  
Institucional Clase II y III,  
Industrial Clase I y II  
Recreativo y Turístico.

#### USOS COMPATIBLES

Agropecuaria Tradicional no Intensivo.  
Actividades Turísticas, Gastronómicas y Recreativas  
Hoteles

#### USOS CONDICIONADOS

Agroindustrial, Agrícola intensivo bajo invernadero (No se podrán ubicar invernaderos en los primeros 100 metros del corredor)  
Industrial Clase III.  
Residencial en Condominio, Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar en altura (Los Proyectos Nuevos de Vivienda tan solo podrán ubicarse después de una Zona de Amortiguación Ambiental donde no se permitirá la Construcción con un ancho de 20 metros).

*Ahora Si/Trabajando Juntos Por Chía*

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 2 Teléfono 88 44 444 Ext. 1800 / 1802  
Correo: [jundica@chia-cundinamarca.gov.co](mailto:jundica@chia-cundinamarca.gov.co) Página: [www.chia-cundinamarca.gov.co](http://www.chia-cundinamarca.gov.co)







Alcaldía Municipal de Chía

## USOS PROHIBIDOS

Explotaciones pecuarias en galpones,  
Explotaciones Mineras y de Canteras.  
Moteles y similares.

## NORMAS ESPECÍFICAS

### 4.1: LOTE MÍNIMO:

Para Usos de Servicios Turísticos y Recreativos:	6.000.00 m2.
Para Usos Institucional Clase II y III:	10.000.00 m2.
Para Usos Comercial Clase II:	6.000.00 m2.
Para Usos Comercial Clase III:	10.000.00 m2.
Para Usos Industrial Clase I:	3.000.00 m2
Para Usos Industrial Clase II y III:	20.000.00 m2
Para Usos de Servicios de Oficinas:	3.000.00 m2.
Para Usos de Vivienda	3.000.00 m2

En caso de que los predios existentes al momento de la adopción del presente Decreto, no cumplan con las áreas aquí establecidas, podrán desarrollarse manteniendo los aislamientos exigidos.

**Parágrafo.** No se permitirán las subdivisiones de predios por debajo de los 20.000 mts<sup>2</sup> a partir del presente Decreto.

### 4.2: FRETE MÍNIMO:

Para lotes de 3.000.00 a 5.999.00 m <sup>2</sup> :	50.00 m
Para lotes de 6.000.00 a 9.999.00 m <sup>2</sup> :	70.00 m
Para lotes de 10.000.00 m <sup>2</sup> en adelante:	100.00 m

En caso de que predios existentes al momento de la adopción del presente Decreto no cumplan con las dimensiones de frente aquí establecidas pero cumplen con el área exigida, deberán en lo posible, no ocupar con las edificaciones propuestas, la totalidad del frente, permitiendo la existencia en los costados laterales de aislamientos de mínimo de 3 metros.

### 4.3: NUMERO DE PISOS:

Para todo tipo de Edificaciones: 1 a 7 pisos y/o 21 metros.

En estas Zonas se podrán construir 2 pisos adicionales aplicando las compensaciones por altura establecidas en el Acuerdo 17 de 2000. Es decir, por cada cinco (5) por ciento que se libere de construcciones el primer piso se podrá edificar 2 pisos de altura adicionales sucesivamente, es decir que si se libera el 10 % se podrá incrementar 4 pisos, si se libera el 15 % se podrán construir 6 pisos adicionales y así sucesivamente.

En caso de que los predios no cumplan con los frentes exigidos en este Decreto, pero si con el área mínima exigida, no podrán utilizar el máximo de la altura permitida reduciéndose ésta a 5 pisos.

*Ahora Si Trabajando Juntos Por Chía*

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 2 Teléfono 88 44 444 Ext. 1800 / 1802  
Correo: [juridica@chia-cundinamarca.gov.co](mailto:juridica@chia-cundinamarca.gov.co) Página: [www.chia-cundinamarca.gov.co](http://www.chia-cundinamarca.gov.co)



