



# Laboratorios de Ciudad **CHÍA**

“Un espacio para la reflexión, el diálogo y la construcción ciudadana”

## NORMA URBANÍSTICA

### Sesión 1

Octubre de 2021



ALCALDÍA  
MUNICIPAL  
DE CHÍA

Secretaría de  
**Planeación**





Laboratorio de Ciudad “Chía 2035”  
Norma Urbanística

**MARCO NORMATIVO:**

Constitución Política de 1991 - Ley 388 de 1.997 – Decreto Nacional 1232 de 2020 y demás normas complementarias.

**COMPETENCIA CONSTITUCIONAL - DETERMINACION DE USOS DELSUELO**

“Artículo 313. Corresponde a los concejos:

(...)

7. *Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”.*

**OBJETIVOS DE LA LEY 388 de 1.997**

El estado delega en los municipios el Ordenamiento Territorial, para definir los usos del suelo y garantizar que los propietarios cumplan con la función social y ecológica de la propiedad

Mediante la formulación de los POT, se establece la obligación de que clasificar el suelo (definiendo usos y edificabilidad y declarar áreas de desarrollo y construcción prioritario.

Los Planes de Ordenamiento territorial como mecanismos de intervención del estado para regular el mercado del suelo y el mercado de la construcción

Establece las necesidades de soportes y sostenibilidad ambiental

**ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

La ley define un concepto de carácter local, resaltando que corresponde a un conjunto de acciones de planificación física concertadas, lo cual implica que debe existir una acción participante de los actores sociales tal como lo expresa la Constitución Política

Estas acciones no son de carácter exclusivamente urbano, aun cuando la Ley en términos generales siempre tuvo un sesgo hacia la promulgación de instrumentos de planificación y de gestión del suelo para las áreas urbanas prioritariamente.

Define un carácter vinculante con las estrategias de desarrollo socioeconómico, base de las teorías de planificación del desarrollo y fundamento de la planificación municipal colombiana, a través de los Planes de Desarrollo

Apuesta por la prevalencia del interés colectivo cuando expresa la relación de armonía con el medio ambiente, con las tradiciones históricas y culturales, lo que permite que las comunidades campesinas y los pueblos indígenas logren avances significativos en el respeto por su cultura, tradiciones y por su relación especial con el territorio.

**PRINCIPIOS:**

El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

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.



La Ley retoma dos elementos constitucionales fundamentales para el campo urbanístico: el de función social y ecológica de la propiedad, y el de la prevalencia del interés público sobre el particular (C.P, 1991, artículo 58).

La distribución equitativa de las cargas y beneficios, en el planeamiento urbano colombiano genera nueva visión en la forma de construir ciudad, permitiendo que las administraciones municipales, intervengan en el mercado de la tierra, garantizando que los procesos de utilización y transformación del territorio, obedezcan a los planes de ordenamiento, acordes con un modelo de ciudad construido desde la acción participante de los actores sociales.

## CLASIFICACIÓN DE SUELO

1,- **Suelo urbano** - (Art. 31 Ley 388 de 1997). Áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, que permitan su urbanización y edificación, delimitadas por perímetro de servicios públicos o sanitario y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos.

2,- **Suelo de expansión urbana** - (Art. 32 Ley 388 de 1997). Se podrá habilitar 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 de la ciudad 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 o social.

3,- **Suelo rural** (Art. 33 Ley 388 de 1997). Terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

4,- **Suelo suburbano** (Art. 34 Ley 388 de 1997). 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, Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

5. **Suelo de protección** - (Art. 35 Ley 388 de 1997). Zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la 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.

**CONTENIDOS COMPONENTES GENERAL, URBANO Y RURAL - POT:** (Revisar artículo 2.2.2.1.2.1.3 y subsiguientes – Decreto Nacional 1232 de 2020).

**USO DE SUELO** (artículo 2.2.1.1. Definiciones Decreto Nacional compilatorio 1077 de 2015).



Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido. (Decreto 4065 de 2008 - artículo 2º).

### USOS PRINCIPAL, COMPATIBLE, CONDICIONADO Y PROHIBIDO

Uso	Acuerdo 17 de 2000 POT	Acuerdo 100 de 2016 POT
<b>Principal</b>	Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.	Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sustentable.
<b>Compatible</b>	Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.	Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
<b>Condicionado</b>	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.	<b>Usos Condicionados o Restringidos:</b> Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes, dadas en este Acuerdo.
<b>Prohibido</b>	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.	Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial y, por consiguiente, implican graves riesgos de tipo ecológico y social.

### TALLER

1. Atendiendo la normatividad expuesta y la explicación desarrollada sobre la clasificación del suelo, **realice un planteamiento** desde la óptica del grupo, de cuales consideran que son las **incompatibilidades entre las clases de suelo** existente en el municipio y los usos establecidos en los mismos según el Acuerdo 17 de 2000 POT.
2. Desde la óptica del grupo, proponga **cuales serían** según la clasificación de cada uno de los usos (principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos – Decreto 4065 de 2008 – Compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015), **las eventuales actividades** que deberían desarrollarse en cada una de las clases de suelo.

### METODOLOGIA

1. Organizar a los asistentes en grupos de 12 personas para llevar a cabo el taller.
2. Cada grupo identificara las incompatibilidades entre las clases de suelo y los usos.
3. Retroalimentación.
4. Sugerencias hacia el laboratorio.