



CIRCULAR No 001

Fecha: 7 de Noviembre de 2017

De: Ingeniera HILDA ALFONSO PARADA.
DIRECTORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Para: FUNCIONARIOS DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN,
ARQUITECTOS E INGENIEROS RESPONSABLES DE PROYECTOS
URBANÍSTICOS, COMUNIDAD EN GENERAL.

ASUNTO: NORMA URBANÍSTICA GENERAL PARA AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EN
ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA DE LA CUENCA ALTA DEL RIO
BOGOTA (R-FP) Y SUELO RURAL.

I. ANTECEDENTES

El Artículo 30 numeral 5 del Decreto No. 17 del 16 de junio de 2015 "Por el cual se establece la Estructura Organizacional Interna de la Administración Central del Municipio de Chía", se determina como una de las funciones de la Dirección de Ordenamiento Territorial: Desarrollar los instrumentos de planificación del territorio, de financiación y de gestión del suelo, establecidos en la Ley.

Igualmente en el Artículo 30 numeral 10 Ibídem, determina que la Dirección de Ordenamiento Territorial debe cumplir la siguiente función: "Proyectar y/o emitir los Actos Administrativos relacionados con el proceso de cumplimiento del POT (normas urbanísticas, conceptos de uso, certificados de no riesgo, afectaciones, reservas ambientales y viales y otros relacionados), según su competencia."

El Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones", dispuso:

"Interpretación de las normas: En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las **normas urbanísticas vigentes**. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares". (Negrilla fuera de texto original)

Decreto No. 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" establece al efecto lo siguiente:

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA



Se han generado dudas tanto por parte de los usuarios, como de los profesionales que laboran en la Dirección de Urbanismo adscrita al Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Chía, relacionadas con la ausencia de norma general exactamente aplicable en el Acuerdo No. 100 de 2016 para la actividad Institucional en Suelo Rural.

La Dirección de Ordenamiento Territorial encuentra que efectivamente en el Acuerdo No. 100 de 2016, (Revisión y Ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial), no se adoptó la norma urbanística general para la actividad Institucional en Suelo Rural.

II. CONSIDERACIONES

En el Acuerdo No. 100 de 2017 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – POT - DEL MUNICIPIO DE CHÍA – CUNDINAMARCA, ADOPTADO MEDIANTE ACUERDO 17 DE 2000", se determinó para el uso Institucional en suelo rural lo siguiente:

TÍTULO III. COMPONENTE RURAL

CAPÍTULO 1. COMPONENTES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL SUELO RURAL

Artículo 117. ASIGNACIÓN DE USOS EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL – ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL. Incluyen las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del Plan de Ordenamiento Territorial se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. Dentro de esta categoría, se incluyen las establecidas por la legislación vigente, tales como:

- 1.1. Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas.
- 1.2. Las áreas de reserva forestal.
- 1.3. Las áreas de manejo especial.
- 1.4. Las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, vallados, chucuas y reservas de flora y fauna.

ÁREAS DE PROTECCIÓN RURAL.	
RESERVA FORESTAL PROTECTORA DE LA CUENCA ALTA DEL RIO BOGOTÁ (R – FP).	
Ficha No. NUG - R - 02	
USOS	
Uso Principal	Conservación forestal y de recursos conexos.
Usos Compatibles	Recreación pasiva, rehabilitación ecológica e investigación controlada y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
Usos Condicionados	Vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles máximo 200 m ² en un (1) piso; Institucional I de uso público. Ecoturismo con un máximo de 15% de ocupación y construcción del área del predio en un (1) piso con reforestación de especies nativas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos y plantas en general.
Usos Prohibidos	Todos los demás.



CAPÍTULO 4. DE LA ASIGNACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL Y SUELO RURAL SUBURBANO

Artículo 134. ASIGNACIÓN DE USOS RURALES Y RURALES SUBURBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD. Se asignan los usos del suelo como se indica a continuación:

1. Suelo Rural

SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG - R - 06
ÁREA AGROPECUARIA SEMINTENSIVA		
USOS		
Uso Principal	Agropecuario Semintensivo y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector- productor, para promover la malla ambiental.	
Usos Compatibles	Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario y trabajadores, Institucional Tipo I y II municipal del nivel regional, granjas avícolas, cuniculas y Silvicultura.	
Usos Condicionados	Comercio Tipo I, Agrícola intensivo bajo invernadero, pecuario confinado intensivo, recreacional, agroindustria. Infraestructura de servicios públicos.	
Usos Prohibidos	Los demás.	

SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG - R - 7
ÁREAS DE ACTIVIDAD VIVIENDA CAMPESTRE		
USOS		
Uso Principal	Vivienda campestre unifamiliar.	
Usos Compatibles	Recreacional (activo y pasivo), Conservación de flora y recursos conexos. Agropecuario Semintensivo, Institucional Tipo I y II municipal del nivel regional.	
Usos Condicionados	Infraestructura de servicios públicos.	
Usos Prohibidos	Los demás.	

SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG - R - 8
ÁREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL		
USOS		
Uso Principal	Institucional Grupo II y Grupo III.	
Usos Compatibles	Recreacional (activo y pasivo), Agropecuario Semintensivo.	
Usos Condicionados	Comercio Grupo II, Infraestructura de servicios públicos.	
Usos Prohibidos	Los demás.	

Como se puede observar en el Acuerdo No. 100 de 2016, en su **Artículo 144. NORMA URBANÍSTICA GENERAL PARA SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO**, para el Suelo Rural y en su **Artículo 117. ASIGNACIÓN DE USOS EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL – ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL**, para la Zona de Reserva Forestal Protectora de la Cuenca Alta del Río Bogotá, en el área de Actividad Institucional no se adoptó norma urbanística general alguna; siendo evidente el vacío normativo en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía.

III. JUSTIFICACIÓN:

Teniendo en cuenta que solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, y que se evidencia la ausencia de la adopción de norma urbanística exactamente aplicable para el **ACTIVIDAD INSTITUCIONAL** en la **Zona de Reserva Forestal Protectora de la Cuenca Alta del Río Bogotá** y en **Suelo Rural**, se hace necesario emitir la presente circular.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA





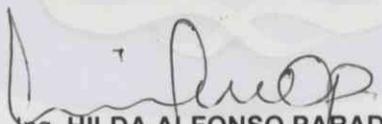
Las disposiciones de la presente circular se aplicarán en LA ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA DE LA CUENCA ALTA DEL RIO BOGOTA (R-FP) y en el SUELO RURAL AREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA SEMINTENSIVA, VIVIENDA CAMPESTRE Y ACTIVIDAD INSTITUCIONAL, y constituyen las normas urbanísticas comunes para su aplicación, por lo cual se genera la siguiente ficha:

Actividades Productivas – ÁREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL	Ficha
	NUG - R – 11-1
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Institucional
Área mínima de Lote	10.000 M ²
Frente mínimo de lote	50 ML
Densidad por hectárea	1
Índice Máximo de Ocupación en Zona de Reserva Forestal Protectora de la Cuenca Alta del Río Bogotá (R-FP)	30%
Índice Máximo de Ocupación en Suelo Rural Actividad Agropecuaria Semintensiva, Vivienda Campestre e Institucional	30%
Índice Máximo de Construcción en Zona de Reserva Forestal Protectora de la Cuenca Alta del Río Bogotá (R-FP)	30%
Índice Máximo de Construcción en Suelo Rural Actividad Agropecuaria Semintensiva, Vivienda Campestre e Institucional	90%
Aislamiento Lateral Mínimo	5 ML
Ancho mínimo del Aislamiento Posterior	10 ML
Aislamiento contra vías	10 ML
Número de Pisos en Zona de Reserva Forestal Protectora de la Cuenca Alta del Río Bogotá (R-FP)	1
Número de Pisos en Suelo Rural Actividad Agropecuaria Semintensiva, Vivienda Campestre e Institucional	3
Altijos	NO
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Especies nativas
Cerramientos	Antepecho de 0.6 Ml y máximo 1.90 Ml de malla o reja, o cerca viva.
CONDICIONAMIENTO DE USOS	
Los usos que impliquen utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental competente.	
Cuando el desarrollo de los usos principales y complementarios, implique el establecimiento de construcciones, estas deberán realizarse previa obtención de las respectivas licencias otorgadas por la Dirección de urbanismo o quien haga sus veces.	

En cuanto a la obligación de la entrega de **Cesiones Tipo A** en el desarrollo de la **Actividad Institucional** antes señalado, se deberá acoger a lo dispuesto en el **Artículo 139** del **Acuerdo No. 100 de 2016**

Los proyectos que se encuentren radicados en legal y debida forma podrán acogerse a lo definido en esta circular.

En los términos expuestos se efectúa el pronunciamiento de esta Dirección.


Ing. HILDA ALFONSO PARADA
Directora Ordenamiento Territorial.

Elaboró: Magda Lucia González, Profesional Especializado (E) 