



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 81 DE 2017 (29 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE DEFINEN LOS LINEAMIENTOS EN LA APLICACIÓN DE NORMAS ALUSIVAS A LICENCIAS URBANÍSTICAS EN LAS ÁREAS DE RESERVA DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 175 DEL ACUERDO NO. 100 DE 2016"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA - CUNDINAMARCA

En ejercicio de sus funciones constitucionales y legales en especial las consagradas en el Acuerdo 100 de 2016 y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 2º. de la Constitución Política de Colombia consagra como fines esenciales del Estado los de "Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".

Que a su vez el artículo 209, ibídem, estableció que la "Administración está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley."

Que el Concejo Municipal de Chía aprobó el Acuerdo No. 100 de 2016 "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"

Que en los artículos 122, 138 y 175 del Acuerdo 100 de 2016 se dispuso todo lo referente al tema de reservas el cual señala lo siguiente:

"Artículo 122. ÁREAS DE RESERVA VIAL. El Departamento Administrativo de Planeación, realizará las acciones tendientes a establecer las reservas de suelos y las afectaciones prediales correspondientes, necesarias para el desarrollo de proyectos previstos en el plan vial, una vez disponga de los estudios y diseños respectivos. En los suelos afectados, la autoridad competente no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo.

Artículo 138. RESERVAS Y CESIONES PARA RED VIAL DE SEGUNDO Y TERCER ORDEN. La determinación de las áreas de reserva y cesión correspondientes a la red vial intermunicipal o de segundo orden y a la red veredal o de tercer orden, se hará a partir de los perfiles indicados en el presente Acuerdo y que hacen parte del plano CR – 02. Sistema Vial Rural.

Las vías de segundo y tercer orden, son, por regla general, el acceso a los proyectos de parcelación rural y rural suburbana, y son vías internas las de acceso a cada uno de los lotes individuales o viviendas. Las vías internas tendrán un ancho mínimo de calzada de 3.50 metros, además del ancho requerido para cunetas y drenaje local.

Para los fines del cálculo de áreas de cesión para red vial no se tendrán en cuenta las vías internas, puesto que la vía de acceso al desarrollo por lo general es externa. En todo caso se consideran vías internas todas aquellas que se construyan dentro del perímetro del predio o predios objeto del desarrollo, las cuales serán de uso privativo del mismo. También serán de uso privativo las vías de acceso, cuando sean construidas en el marco del proyecto, salvo en los casos en que se construyan aprovechando antiguos caminos o carretables de uso público.

Artículo 175 ZONAS DE RESERVA. Son áreas del Municipio que de conformidad con el presente Plan de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan, necesarias para la futura construcción o ampliación de obras o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública o para protección ambiental a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas áreas.

Parágrafo: La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el presente artículo se hará mediante Acuerdo a iniciativa del Alcalde Municipal, con sujeción al régimen jurídico del suelo de protección".

Que igualmente en su artículo 185 dispuso que el Alcalde Municipal reglamentará y adoptará las normas necesarias para la debida y oportuna aplicación de los instrumentos y procedimientos de gestión previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, con arreglo a las facultades constitucionales y legales que le asisten.

Que es importante advertir que la demarcación de las zonas de reserva está constituida por una definición cartográfica de las zonas que en el futuro pueden ser afectadas o adquiridas para la ejecución de obras o programas públicos, mientras que la afectación es una verdadera restricción a la propiedad privada, que limita o impide el uso y goce pleno de la propiedad. (Artículo 37 de la ley 9ª de 1989).

Que por lo mismo, los procedimientos utilizados para una y otra son diferentes, ya que mientras la demarcación de las zonas de reserva es el instrumento de medio para concretar una futura restricción, la afectación es

la restricción misma, impuesta por la administración, con efectos sobre los derechos de dominio de los titulares de los inmuebles objeto de afectación, lo cual hace que éstos deban ser vinculados al proceso y se culmine con la inscripción del acto en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

Que por lo anterior las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades.

Que por lo tanto se hace necesario establecer los lineamientos de orientación para la aplicación de las normas alusivas a las licencias de urbanización y construcción en sus diferentes modalidades que se podrán solicitar sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva vial con base en las normas vigentes, permitiéndose implementar usos temporales.

Que en virtud de lo anterior se trata de una licencia especial para un uso temporal que otorga al propietario la posibilidad de usufructuar su bien hasta que se defina como afectación, dado que la reserva vial no puede establecer restricciones de dominio como si lo hace la afectación.

Que en mérito de lo expuesto el Alcalde Municipal de Chía,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO: Permitir el desarrollo de los predios en donde el área de reserva vial sea mayor del 50% del área neta del predio y/o el área resultante del predio sea inferior a la norma aplicable del sector, una vez descontada el área de reserva vial.

Parágrafo Primero. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Circular Externa 3000 – 2-104583 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial numeral 2.3 en cuanto a que los predios que fueron subdivididos previamente a la expedición de la Ley 810 de 2003 se les aplicará la norma urbanística vigente, con excepción de las que regulan áreas y frentes de lotes pues en este caso se reconoce el predio tal y como fue subdividido.

Parágrafo Segundo: Sobre vías de la red vial nacional, no se podrá aplicar dicha disposición en virtud a que La ley 1228 del 16 de julio de 2008 modificada por el Artículo 55 de la Ley 1682 de 2013 estableció las fajas mínimas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras del sistema vial nacional señalando que el ancho de la franja constituye zonas de reserva o de exclusión para carreteras y por lo tanto, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas.

ARTÍCULO SEGUNDO: Permitir que sobre los predios en donde exista área de reserva vial previo concepto emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando se encuentren bajo las condiciones del artículo primero, será posible acogerse a los usos temporales de comercio, servicios y vivienda que se puedan desarrollar en estructuras temporales que sean desmontables, metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las

normas Urbanísticas vigentes y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo. Para el efecto, se deberá obtener la correspondiente licencia ante la Dirección de urbanismo o quien haga sus veces.

Parágrafo Primero: El índice de ocupación para el desarrollo urbanístico del área resultante de descontar la afectación, no podrá ser superior al 80%.

Parágrafo Segundo: Para los predios que no puedan conservar los aislamientos definidos en cada ficha normativa del Acuerdo 100 de 2016, según su uso de suelo, se acogerán a lo establecido en el Código Civil Colombiano en lo que respecta a las servidumbres de luz, definidas en el Artículo 931 y subsiguientes.

Parágrafo Tercero: Para las áreas de reserva de los predios en donde se soliciten licencias urbanísticas en las modalidades de adecuación, modificación, restauración y reforzamiento estructural, siempre y cuando se encuentren bajo las condiciones del artículo primero, podrán acogerse igualmente a estas disposiciones.

Parágrafo Cuarto: No se permitirá el desarrollo de estructuras desmontables metálicas, de madera o similares que presenten alturas superiores a dos pisos.

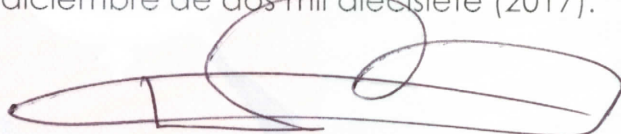
Parágrafo Quinto: Las mejoras realizadas en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares sobre el predio, no serán tenidas en cuenta en el momento de realizar la adquisición del área de reserva.

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese a la Dirección de Urbanismo, para que se tenga en cuenta al momento de la expedición de la licencia urbanística respectiva.

ARTÍCULO CUARTO: EL presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el despacho del Alcalde Municipal de Chía, a los veintinueve (29) días del mes de diciembre de dos mil diecisiete (2017).



LEONARDO DONOSO RUIZ
Alcalde Municipal de Chía

Revisó: Ing. HILDA ALFONSO PARADA - Directora Ordenamiento Territorial

Aprobó: Dra. LUZ AURORA ESPINOZA TOBAR -Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Magda Lucía González Aguilar, Profesional Especializado (E)

Ing. Carlos Andrés Páez Ramos. Profesional Universitario




ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA