



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

CIRCULAR No. 02 DE 2017

DE: SECRETARIA DE PLANEACION
PARA: SOLICITANTES DE LICENCIAS URBANISTICAS Y
CIUDADANIA EN GENERAL
REFERENCIA: ACUERDO 16 DE 2014 PBOT DEL MUNICIPIO DE CAJICA
TEMA: DENSIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO ACTIVIDAD
CORREDOR VIAL SUBURBANO

La Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá, se permite expedir la presente circular con el propósito de llenar la ausencia de norma del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Acuerdo 16 de 2014, relacionada con la densidad en Suelo Rural Suburbano Actividad de Corredor Vial.

Palabras clave: densidad, corredor vial, desarrollo sostenible

A. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Secretaría de Planeación es competente para expedir circulares que permitan interpretar y aplicar de mejor manera las normas urbanísticas vigentes, especialmente cuando exista ausencia o vacíos normativos, así como contradicciones en la normativa urbanística, con base en el siguiente marco jurídico.

La ley 388 de 1997 en su artículo 102 establece:

" Artículo 102°.- 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



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



CAJICÁ. NUESTRO COMPROMISO





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares."

El Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", consagra en su artículo 2.2.6.6.1.4, 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."

B. FINALIDAD

Mediante la presente circular la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá pretende establecer la ausencia de norma en relación con la densidad en los suelos rurales suburbanos actividad corredor vial suburbano, teniendo en cuenta que el artículo 139 del Acuerdo 16 de 2014 que establece la norma urbanística general para el suelo rural y rural suburbano, en la ficha NUG-RS-05 no estableció la densidad permitida para vivienda multifamiliar y agrupada.

La presente circular es una acción complementaria a las adoptadas por la administración municipal con la finalidad de salvaguardar los derechos e intereses



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

colectivos, así como la función pública del urbanismo, y en caminadas a satisfacer las necesidades de la comunidad, tal como se reconoció en la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Segundo Administrativo Oral de Zipaquirá, dentro de la Acción Popular No 2016-00275-00 en contra del Municipio de Cajicá con ocasión de la adopción del PBOT Acuerdo 16 de 2014.

C. TEMA: DENSIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO ACTIVIDAD CORREDOR VIAL SUBURBANO - ARTICULO 139 DEL ACUERDO 16 DE 2014 PBOT FICHA NUG-RS-05

C.1. IDENTIFICACION DEL PROBLEMA

El Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá en el suelo Rural Suburbano Actividad Corredor Vial, en la ficha normativa no definió la densidad aplicable a los proyectos Multifamiliares o de Vivienda Agrupada, siendo una necesidad establecer esta densidad a fin de permitir que en el suelo Rural se puedan desarrollar proyectos destinados a usos residenciales.

Así mismo es preciso indicar que el artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, que compiló el Decreto 3600 de 2007 en su artículo 9°, señala los lineamientos para el desarrollo sostenible en el suelo rural suburbano en los siguientes términos:

" **Artículo 9°.** *Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano.* Para el ordenamiento del suelo rural suburbano, el distrito o municipio deberá incluir en la adopción, revisión y/o modificación del plan de ordenamiento territorial lo siguiente:

1 ...

3. Definición de usos. Cada uno de los usos permitidos en suelo rural suburbano debe contar con la definición de su escala o intensidad de uso, localización y definición de usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y prohibidos, así como las densidades e índices máximos de ocupación y construcción y demás contenidos urbanísticos y ambientales que permitan su desarrollo, respetando la vocación del suelo rural.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

..."

Igualmente es necesario señalar que conforme a las normas legales y reglamentarias, los predios ubicados en el suelo rural suburbano deben obtener licencia urbanística de parcelación, para lo cual deben acreditar la autoprestación de servicios públicos, dentro de lo cual existe la posibilidad de que la empresas prestadoras de servicios públicos emitan las respectivas disponibilidades; pero debido a la falta de norma aplicable en relación con la densidad para dicho uso del suelo y sin ser obligación de la empresa prestadora otorgar la disponibilidad, muchos predios no han podido acceder a la disponibilidad debido a que plantean densidades demasiado altas como consecuencia de la ausencia de norma expresa que establezca la densidad aplicable.

C.2. ANALISIS DEL PROBLEMA Y SOLUCION

En consecuencia, se hace necesario frente al problema planteado y el vacío o falta de reglamentación en relación con la densidad en el suelo rural suburbano actividad corredor vial, establecer la misma con el fin de permitir el desarrollo de los predios ubicados en dicho uso del suelo de forma tal, que se garantice una densidad aplicable a este clase de suelos, de conformidad con las disposiciones legales y afín a los criterios de habitabilidad y sostenibilidad en suelo rural suburbano, así como la posibilidad de acceder a la disponibilidad de servicios públicos de las empresas prestadoras ubicadas en el municipio, especialmente en materia de acueducto y alcantarillado.

En tal sentido tenemos que por disposición legal de carácter superior como es lo establecido en el artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, que compilo el artículo 9 del Decreto 3600 de 2007, es necesario en los suelos rurales suburbanos establecer las densidades sin dejar de aplicar o definir las mismas para todas sus actividades, situación que no se observa en la actividad de corredor vial del suelo rural suburbano.

Unido a lo anterior se encuentran varias disposiciones del Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá, que conllevan a que es necesario y procedente establecer la densidad en las áreas de corredor vial suburbano, entre las que tenemos:



GP-CER427821



GP-BC-CER427829



CAJICÁ. NUESTRO COMPROMISO





ALCALDIA MUNICIPAL
DE CAJICA

SECRETARIA DE PLANEACION

Artículo 11 señala la clasificación del suelo con fundamento en lo establecido en la Ley 388 de 1997, y en relación con el suelo rural suburbano menciona:

" 3. SUELO SUBURBANO: Corresponde a 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. En el municipio de Cajicá existen diecinueve (19) polígonos correspondientes a suelo suburbano, los cuales se encuentran cartografiados en el mapa CG – 01. Clasificación General del Territorio." (subrayado nuestro)

Por su parte el artículo 131 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá, en relación con los desarrollos por parcelación en suelo rural y rural suburbano adoptó como definición del concepto de densidad en los siguientes términos, "7. Densidad de ocupación o de viviendas: Número de viviendas por hectárea, referido siempre al área neta parcelable de suelo rural o rural suburbano."

Así las cosas, es necesario inferir que la falta de aplicación de densidad en el suelo rural suburbano actividad corredor vial es un vacío normativo que es necesario establecer para los desarrollos de vivienda multifamiliar y vivienda agrupada, con el propósito que estos predios puedan ser desarrollado mediante licencias urbanísticas de parcelación y de este modo acrediten y garanticen la autoprestación de servicios públicos, para lo cual una forma de hacerlo es mediante la obtención de la respectiva disponibilidad, siendo la determinación de la densidad en este suelo un instrumento normativo indispensable para cumplir esta finalidad.

Con el fin de determinar la densidad se han tenido en cuenta las disposiciones de carácter superior que permite el desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo rural suburbano, los criterios de sostenibilidad y de habitabilidad en suelo rural, así como los índices de ocupación y construcción señalados en el Acuerdo 16 de 2014 PBOT para esta clase de suelo y actividad.

Conforme a lo anterior mediante la presente circular se establece la densidad para la actividad de corredor vial en suelo rural suburbano destinados a usos residenciales en multifamiliares o vivienda agrupada, la cual será la siguiente:



GP-CER427821



CO-BC-CER427823



CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

SUELO RURAL SUBURBANO - AREA ACTIVIDAD CORREDOR VIAL	
NORMA URBANISTICA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR O AGRUPADA
DENSIDAD POR HECTAREA	160 UNIDADES MAX

La aplicación de la anterior densidad deberá ser observada por todos los proyectos urbanísticos que sean radicados en legal y debida forma a partir de la publicación de la presente Circular, en tal sentido, los proyectos con radicación incompleta con antelación a la vigencia de la presente circular serán cobijados por esta y deberán dar cumplimiento a la misma.

No será aplicable a aquellos proyectos que hayan obtenido licencia de parcelación en forma previa a la presente circular, correspondiendo su desarrollo por construcción a los términos y condiciones señalados en la respectiva licencia de parcelación.

La presente se expide en la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá a los veinte (20) días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017) y rige a partir de la fecha de su publicación.

ING. NYDIA CORREDOR HERNANDEZ

SECRETARIA DE PLANEACION

Proyecto: Saúl David Londoño Osorio
Asesor Jurídico Externo

Reviso: Arq. Juan Camilo Jurado Zamora
Director Desarrollo Territorial



01-10-17-1721

01-10-17-1721