



MUNICIPIO DE
ANAPOIMA

MUNICIPIO DE ANAPOIMA – CUNDINAMARCA
SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO

OFICIO EXTERNO

CÓDIGO: 181

Página 1 de 12

VERSIÓN: 1

FECHA: 22/12/2016

CIRCULAR INTERPRETATIVA N° 001/2026

DE: SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: DIRECCIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO,
SOLICITANTES DE LICENCIAS Y PÚBLICO EN GENERAL

ASUNTO: INTERPRETACIÓN NORMATIVA APLICABLE A DENSIDADES URBANAS

I. COMPETENCIA

En materia de interpretación de las normas, el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 dispuso:

“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 sometidas 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 norma 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.”

En concordancia, el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto N° 1077 de 2015, acogió lo anterior al consagrar:

“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.



MUNICIPIO DE ANAPOIMA

MUNICIPIO DE ANAPOIMA – CUNDINAMARCA
SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO

OFICIO EXTERNO

CÓDIGO: 181

Página 2 de 12

VERSIÓN: 1

FECHA: 22/12/2016

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.”

Teniendo en cuenta lo anterior y conforme a las normas anteriormente descritas, la Secretaría de Planeación del Municipio de Anapoima cuenta con la facultad de interpretación normativa en el marco de la expedición de licencias urbanísticas y de construcción que se adelantan mediante la Dirección de Desarrollo Territorial y Urbanismo.

II. ALCANCE

En la presente Circular se realizan algunas aclaraciones respecto de la interpretación y aplicación de determinadas normas urbanísticas adoptadas en el Acuerdo 002 de 2023 “Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Anapoima, Cundinamarca” y sus normas reglamentarias, con ocasión de las preguntas elevadas por la ciudadanía.

III. CONCEPTO

Para la Secretaría de Planeación se configura la interpretación normativa del Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT de la siguiente manera:

En el marco normativo del ordenamiento territorial, la Ley 388/1997 establece dentro de sus objetivos y principios generales:

Artículo 1. Objetivos. *La presente ley tiene por objetivos: (...)*

Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Por lo que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante el Decreto N° 1232 de 2020 que se encuentra compilado en el Decreto Único Reglamentario N° 1077/2015 establece cuales son los documentos e instancias de concertación, consulta, aprobación y adopción de los planes de ordenamiento territorial:

(...)

Artículo 2.2.2.1.2.2.1. Documentos. *El proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial POT está conformado por los siguientes documentos, sin perjuicio de aquellos que sean necesarios para la correcta sustentación del mismo, los cuales será presentados para adelantar el trámite ante las instancias de concertación, consulta, aprobación y adopción:*

1. *Diagnóstico y su cartografía*



MUNICIPIO DE ANAPOIMA

MUNICIPIO DE ANAPOIMA – CUNDINAMARCA
SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO

OFICIO EXTERNO

CÓDIGO: 181

Página 3 de 12

VERSIÓN: 1

FECHA: 22/12/2016

2. Documento técnico de soporte (DTS) que contiene (i) los componentes general, urbano y rural, (ii) los programas y proyectos, (iii) los instrumentos de gestión y financiación, (iv) el programa de ejecución y la (v) cartografía
3. Proyecto de Acuerdo: Es la propuesta de acto administrativo mediante el cual se adoptará el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, su estructura coincidirá con el Documento Técnico de Soporte y lo aprobará en toda su extensión incluida su cartografía. (...)

Así las cosas, el documento técnico de soporte (DTS) que forma parte integral del Plan Básico de Ordenamiento Territorial **son vinculantes**, por ser este un instrumento de planificación de carácter normativo con fuerza de Ley.

El documento técnico de soporte es un instrumento por medio del cual se desarrolla el modelo de ocupación territorial y tiene por objetivo desarrollar estrategias, políticas y decisiones como las normas urbanísticas y las disposiciones complementarias, que son de obligatorio cumplimiento para las autoridades, inversionistas, promotores y la comunidad en general.

En concordancia con lo anterior, el Acuerdo N° 002 de 2023 “Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Anapoima, Cundinamarca” y su documento técnico de soporte – DTS son considerados instrumentos fundamentales de carácter técnico y normativo que respaldan y justifican la gestión e implementación del PBOT en el Municipio, ya que contienen el diagnóstico, la formulación, las políticas, las estrategias, los estudios detallados y la cartografía necesarios para guiar el desarrollo físico del territorio a largo plazo. En ellos se indica lo siguiente:

Dentro de la visión territorial municipal se determinó que:

“Artículo 6. Visión Territorial del Municipio de Anapoima. Mediante la implementación del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT, se busca que para el año 2034 Anapoima se posicione en la región y en la provincia del Tequendama, como un municipio estratégico en la configuración de la red de municipios que estructure un conjunto regional de carácter turístico, agropecuario y forestal, en el que todos sus habitantes y visitantes gocen de un óptimo nivel de vida, basado en el adecuado ordenamiento de sus territorios urbano y rural, la óptima prestación de servicios públicos, un sistema eficiente de vías y transporte, espacios públicos de calidad articulados a la Estructura Ecológica Principal y una red completa de equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales.

La protección y gestión integral del agua será el principal factor en las determinantes de ordenamiento y desarrollo sostenible del territorio, en relación con una Estructura Ecológica Principal restaurada, protegida y preservada para las nuevas generaciones, lo que garantizará la prestación de servicios ambientales y permitirá a todos los habitantes y visitantes disfrutar de la calidad del paisaje natural, los ecosistemas orográficos e hídricos.



MUNICIPIO DE ANAPOIMA

MUNICIPIO DE ANAPOIMA – CUNDINAMARCA
SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO

OFICIO EXTERNO

CÓDIGO: 181

Página 4 de 12

VERSIÓN: 1

FECHA: 22/12/2016

La calidad de vida y el desarrollo económico que alcanzará la región y el municipio, serán los principales atractores de turistas y familias, que encontrarán en Anapoima áreas residenciales de calidad, conjuntos de vivienda campestre y áreas suburbanas con altos estándares ambientales en armonía con las áreas protegidas, el paisaje natural propio de la región, las formas de vida local y el patrimonio existente.”

Subrayado fuera de texto

En este orden de ideas, dentro de las proyecciones que se tuvieron en cuenta en el documento técnico de soporte – DTS a partir de los reportes del Censo DANE 2018 se atendieron los escenarios de población, vivienda y suelo para Anapoima hasta la vigencia 2034, según los siguientes datos:

Tabla 2. Población según censo DANE 2018

AÑO	ÁREA	POBLACIÓN	HOGARES	MEDIA POR HOGAR
2022	Cabecera Municipal	7.872	3.244	2,4
	Zonas urbanas y Rural Disperso	9.355	3.360	2,8
	TOTAL	17.227	6.604	2,6
2023	Cabecera Municipal	8.345	3.496	2,4
	Zonas urbanas y Rural Disperso	9.372	3.396	2,8
	TOTAL	17.717	6.892	2,6
2024	Cabecera Municipal	8.683	3.702	2,3
	Zonas urbanas y Rural Disperso	9.400	3.456	2,7
	TOTAL	18.083	7.158	2,5
2025	Cabecera Municipal	8.943	3.877	2,3
	Zonas urbanas y Rural Disperso	9.424	3.504	2,7
	TOTAL	18.367	7.381	2,5
2026	Cabecera Municipal	9.208	4.058	2,3
	Zonas urbanas y Rural Disperso	9.437	3.550	2,7
	TOTAL	18.645	7.608	2,5
2027	Cabecera Municipal	9.468	4.240	2,2
	Zonas urbanas y Rural Disperso	9.476	3.608	2,6
	TOTAL	18.944	7.848	2,4
2028	Cabecera Municipal	9.690	4.409	2,2
	Zonas urbanas y Rural Disperso	9.496	3.659	2,6
	TOTAL	19.186	8.068	2,4
2029	Cabecera Municipal	9.895	4.572	2,2
	Zonas urbanas y Rural Disperso	9.531	3.715	2,6
	TOTAL	19.426	8.287	2,3
2030	Cabecera Municipal	10.066	4.720	2,1
	Zonas urbanas y Rural Disperso	9.568	3.773	2,5
	TOTAL	19.634	8.493	2,3
2031	Cabecera Municipal	10.225	4.864	2,1
	Zonas urbanas y Rural Disperso	9.609	3.832	2,5
	TOTAL	19.834	8.696	2,3
2032	Cabecera Municipal	10.383	5.005	2,1
	Zonas urbanas y Rural Disperso	9.646	3.889	2,5
	TOTAL	20.029	8.894	2,3
2033	Cabecera Municipal	10.536	5.145	2,0
	Zonas urbanas y Rural Disperso	9.689	3.948	2,5
	TOTAL	20.225	9.093	2,2
2034	Cabecera Municipal	10.698	5.288	2,0
	Zonas urbanas y Rural Disperso	9.734	4.007	2,4
	TOTAL	20.432	9.295	2,2

Fuente: DTS - PBOT



MUNICIPIO DE ANAPOIMA

MUNICIPIO DE ANAPOIMA – CUNDINAMARCA
SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO

OFICIO EXTERNO

CÓDIGO: 181

Página 5 de 12

VERSIÓN: 1

FECHA: 22/12/2016

Según la población proyectada para esta vigencia 2025, el Municipio cuenta con una población estimada de 18.367 habitantes con un total de 7.381 hogares, con una media considerada de 2,5 personas por hogar, por lo que el horizonte a 2034 deberá proveer de 647 viviendas según el análisis de la necesidad de nueva vivienda urbana.

Para efectos del cálculo de la necesidad de suelo se parte de **tres (3) condiciones básicas:**

“La primera es que aproximadamente el 80% de las viviendas en Anapoima son casas y la tendencia no cambiará sustancialmente en la vigencia del Plan.

*Eso indica que una **densidad urbana de 50 viviendas por hectárea útil es una media adecuada**, que permite además dar cabida a algunos posibles proyectos de vivienda multifamiliar de cinco pisos, altura adecuada para la vivienda de interés social y prioritario. Según lo anterior, la necesidad de vivienda urbana a 2034 es de 3.963 unidades, la necesidad de suelo útil residencial es de **79 hectáreas útiles aproximadamente**.*

*La segunda condición es que se estima que una ciudad equilibrada destina el **50% de su suelo para vivienda, el 25% para parques y equipamientos que sirvan a los nuevos sectores residenciales, el 20% para vías y otras redes de infraestructura y el 5% para usos complementarios a la vivienda**.*

La aplicación de estos parámetros al caso del Municipio de Anapoima, implica que para una dimensión total de 79 hectáreas útiles residenciales es necesario disponer de 79 hectáreas adicionales a destinar de la siguiente manera:

- **39,50 hectáreas para parques y equipamientos de los nuevos sectores residenciales;**
- **31,60 hectáreas para vías arterias y locales**
- **7,90 hectáreas para usos de comercio y servicios, complementarios a la vivienda.**

Parámetros de distribución - Municipio de Anapoima



MUNICIPIO DE ANAPOIMA

MUNICIPIO DE ANAPOIMA – CUNDINAMARCA
SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO

OFICIO EXTERNO

CÓDIGO: 181

Página 6 de 12

VERSIÓN: 1

FECHA: 22/12/2016

PARQUES Y EQUIPAMIENTOS 25% 39.50 hectáreas	VIVIENDA 50% 79 hectáreas
CESIÓN DE VIAS Y REDES DE INFRAESTRUCTURA 20% 31.60 hectáreas	
USOS COMPLEMENTARIOS A LA VIVIENDA 5% 7.990 hectáreas	

Fuente: DTS – Abril 2023 – POT Acuerdo 002/23

Finalmente, la tercera condición es que el Municipio cuenta actualmente con 51.693,79 m² (5,17 hectáreas) de espacio público. Los principales espacios públicos son el Parque Principal y el Camellón Francisco de Paula Santander. Este último aporta 7.156,28 m². Para el total de población de la cabecera urbana según el DANE (7.872 en 2022), la media de espacio público por habitante para el año 2022 es de 6,57 m², un indicador realmente crítico y que requiere de respuestas contundentes desde el ordenamiento territorial.

Para lograr hoy un estándar de 10 metros cuadrados por habitante, sería necesario alcanzar la cifra de 78.720 m² de espacio público efectivo. Quiere decir que el municipio tiene un déficit actual de 27.026,21 m², puesto que solo cuenta actualmente con 51.693,79 m².

Lo anterior significa que, para superar el gran déficit de espacio público, es recomendable afectar aproximadamente 3 hectáreas brutas para parques nuevos.

Subrayado fuera de texto

Por lo que es pertinente aclarar que es factible la aplicación de la “**densidad urbana de 50 viviendas por hectárea útil**”, a través del **Tratamiento Urbanístico de Desarrollo** definiéndose **para el suelo urbano y las áreas de expansión** propuestas en el modelo de ordenamiento territorial – MOT que puedan contar con las condiciones urbanísticas y las normas volumétricas permitidas para el desarrollo, con base en las fichas normativas establecidas.

En este sentido, atendiendo lo anteriormente expuesto y teniendo en cuenta el Acuerdo N° 002 de 2023 “*Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Anapoima, Cundinamarca*”, según la información que reposa en la Base de Datos Geográfica (BDG) y en la cartografía oficial de esta Secretaría, se presentan los siguientes lineamientos:



MUNICIPIO DE ANAPOIMA

MUNICIPIO DE ANAPOIMA – CUNDINAMARCA
SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO

OFICIO EXTERNO

CÓDIGO: 181

Página 7 de 12

VERSIÓN: 1

FECHA: 22/12/2016

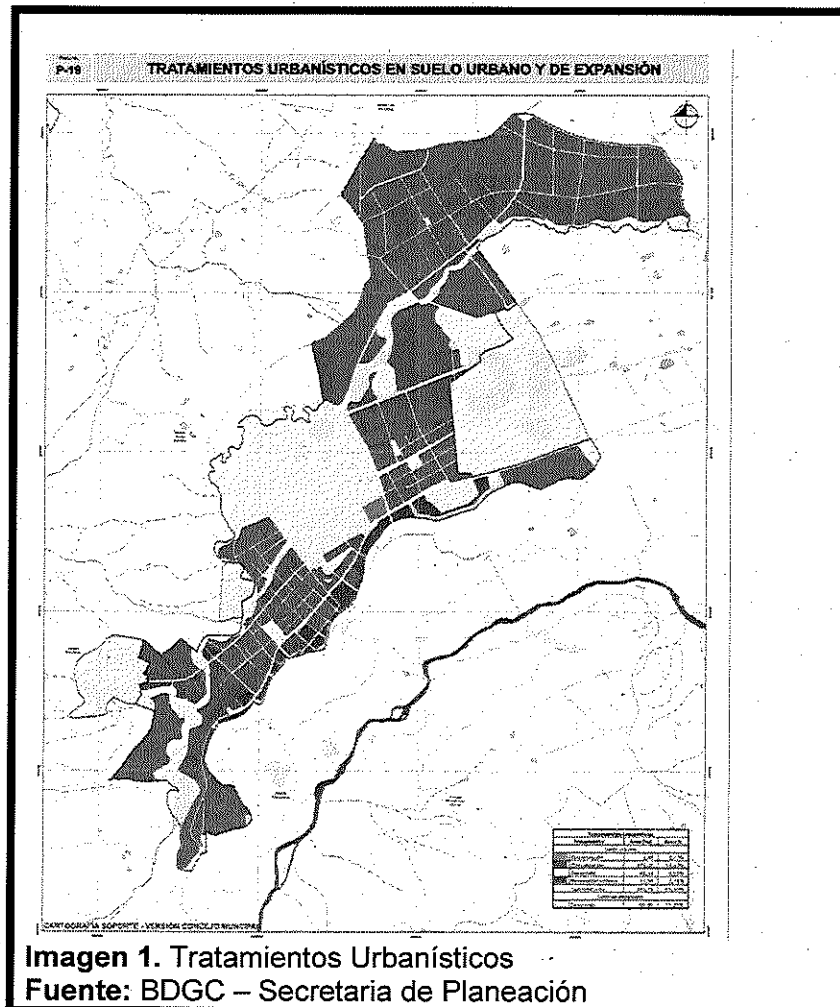


Imagen 1. Tratamientos Urbanísticos
Fuente: BDGC – Secretaria de Planeación

“Artículo 111. Tratamientos Urbanísticos

Los tratamientos urbanísticos orientan las intervenciones que se pueden realizar en la totalidad del suelo urbano y de expansión urbana. Los tratamientos brindan respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con los propósitos de **consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar** espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones del municipio.

Se definen cuatro (4) tratamientos urbanísticos para el suelo urbano y de expansión de Anapoima, a saber:

1. **Tratamiento de conservación.** Aplica a los inmuebles definidos como Bienes de Interés Cultural del nivel municipal. Para estos inmuebles la norma urbana



MUNICIPIO DE ANAPOIMA

MUNICIPIO DE ANAPOIMA – CUNDINAMARCA
SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO

OFICIO EXTERNO

CÓDIGO: 181

Página 8 de 12

VERSIÓN: 1

FECHA: 22/12/2016

determina que se deberán conservar sus valores arquitectónicos y/o testimoniales y/o históricos.

2. **Tratamiento de consolidación urbanística.** Regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.
3. **Tratamiento de desarrollo.** Aplica a predios urbanos no urbanizados y a los suelos de expansión urbana. Los suelos urbanos no urbanizados deberán formular y adoptar su correspondiente plan parcial, si el área bruta supera las dos hectáreas. Todos los suelos de expansión urbana deben formular y adoptar su correspondiente plan parcial, previo al proceso de licenciamiento.
4. **Tratamiento de renovación urbana.** Entiende por Renovación Urbana, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para orientar y regular su transformación o recuperación, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades; promoviendo su uso eficiente y sostenible. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación, redesarrollo y revitalización (...). (Subrayado fuera de texto)

Parágrafo 1. Las áreas objeto de los diferentes tratamientos urbanísticos se encuentran señaladas en los Mapas No. P-19, P-29, P-36, P-43, denominados "Tratamientos urbanísticos en suelo urbano y de expansión" y "Tratamientos urbanísticos Zona Urbana San Antonio de Anapoima", "Tratamientos urbanísticos Zona Urbana Patio Bonito" y "Tratamientos urbanísticos Zona Urbana La Paz" correspondientemente, que hace parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. El uso del suelo para los tratamientos urbanísticos en suelo urbano y de expansión y las normas volumétricas deberán dar cumplimiento con base en lo establecido en el Anexo 09. Fichas normativas, para cada uno de los sectores definidos en el mapa P-24 Sectores normativos urbanos y en cumplimiento a lo establecido en los mapas P-19 Tratamientos urbanísticos en suelo urbano y de expansión, P-29 Tratamientos urbanísticos zona urbana San Antonio de Anapoima, P-36 Tratamientos urbanísticos zona urbana Patio Bonito y P-43 Tratamientos urbanísticos zona urbana La Paz, que hacen parte integral del presente Acuerdo".

Subrayado fuera de texto

A través de estos tratamientos urbanísticos como determinantes del PBOT se reguló el desarrollo de la zona urbana y de las áreas de expansión urbana mediante las fichas normativas para el manejo diferenciado como se indica a continuación:



MUNICIPIO DE ANAPOIMA

MUNICIPIO DE ANAPOIMA – CUNDINAMARCA
SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO

OFICIO EXTERNO

CÓDIGO: 181

Página 9 de 12

VERSIÓN: 1

FECHA: 22/12/2016

“Artículo 114. Norma específica por sectores normativos para el suelo urbano y de expansión urbana.

Las fichas normativas para suelo urbano y de expansión urbana, contienen los siguientes aspectos:

1. **Tratamiento urbanístico en suelo urbano y de expansión urbana:** se delimitan cada uno de los tratamientos, en relación a las características físicas de cada zona, estableciendo normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado en cada una de las áreas detalladas: **Conservación, consolidación, desarrollo y renovación urbana.** (...)
3. **Normas volumétricas:**
 - 3.1) **Intensidad de uso:** Índice de ocupación, índice de construcción, altura máxima;
 - 3.2) **Aislamientos:** antejardín, aislamiento posterior, aislamiento lateral, frente mínimo de lote;
 - 3.3) **Estacionamientos:** cupos mínimos, rampa de acceso.
4. **Cesiones públicas:** para espacio público, equipamientos, % de cobertura boscosa.
5. **Identificación de los sistemas generales:** trazado y localización de elementos de la Estructura Ecológica Principal y de los sistemas generales de espacio público, equipamientos y movilidad, y los proyectos y planes estratégicos proyectados por el presente Acuerdo.
6. **Notas:** se hace precisión en los contenidos establecidos en la ficha normativa”.

Subrayado fuera de texto

Adicionalmente, estas fichas normativas cuentan con las NOTAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS, que permiten aclarar el desarrollo constructivo de unidades habitacionales o unidades comerciales que deberán cumplir entre otros con el siguiente numeral:

“Los proyectos con más de seis (6) viviendas o unidades comerciales y de servicios que compartan áreas comunes deberán destinar un porcentaje para zonas verdes recreativas, servicios comunales y equipamiento comunal”.

Es pertinente indicar que estos tratamientos urbanísticos definidos dentro del Componente Urbano para el municipio de Anapoima determinan que el uso del suelo residencial contempla la modalidad de **“Vivienda en densidades diferenciales”**, lo cual implica que las normas de vivienda deben adaptarse a las particularidades de cada zona, considerando las condiciones de hábitat, las necesidades específicas de la población y la vocación del suelo urbano.



MUNICIPIO DE ANAPOIMA

MUNICIPIO DE ANAPOIMA – CUNDINAMARCA
SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO

OFICIO EXTERNO

CÓDIGO: 181

Página 10 de 12

VERSIÓN: 1

FECHA: 22/12/2016

Este enfoque permite una **planificación territorial flexible**, que evita la aplicación de un estándar único para todo el municipio y reconoce la diversidad existente en la estructura social y física del territorio.

En consecuencia, las **densidades de vivienda** varían según las **condiciones urbanísticas, ambientales y sociales** de cada sector, garantizando así un desarrollo equilibrado y sostenible.

En este sentido, se hace claridad en cuanto al **Tratamiento de Consolidación** siendo este un tratamiento diseñado urbanísticamente para áreas ya desarrolladas atendiendo los lineamientos antes expuestos y con la finalidad de regular zonas que cuentan con servicios públicos y equipamientos, permitiendo un aumento moderado de la **edificabilidad**, así mismo debe mantener las condiciones de la infraestructura, el trazado vial y el equilibrio de los usos en sus áreas desarrolladas, aplicando normas específicas para la construcción en estos predios.

V. PRECISIONES CONCEPTUALES

De acuerdo, con la determinación de los tratamientos urbanísticos, la clasificación del uso del suelo residencial y las normas que regulan el desarrollo territorial del municipio de Anapoima — contenidas en las fichas normativas anexas al Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT, es pertinente tener en cuenta las siguientes precisiones conceptuales aplicables al desarrollo urbanístico:

- **Área bruta:** Es la superficie total que se calcula a partir de los límites exteriores de un predio incluyendo todo lo que está dentro de los límites.
- **Área sin desarrollar:** Son Terrenos no urbanizados, ni edificados, localizados en suelo urbano y de expansión, comprendidos dentro de los límites del municipio.
- **Área o predio urbanizable no urbanizado:** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aún cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.
- **Área o predio urbanizado:** Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de las cesiones públicas a la Administración Municipal.
- **Área neta urbanizable:** Área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar las áreas afectadas por la malla vial arterial principal o complementaria, por el sistema de transporte y por los elementos pertenecientes al suelo de protección que incluye la estructura ecológica principal – EEP.



MUNICIPIO DE ANAPOIMA

MUNICIPIO DE ANAPOIMA – CUNDINAMARCA
SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO

OFICIO EXTERNO

CÓDIGO: 181

Página 11 de 12

VERSIÓN: 1

FECHA: 22/12/2016

Área Útil: Es el área resultante de restar al área neta urbanizable, el área correspondiente a la malla vial intermedial, local, las franjas de control ambiental de las vías de la malla vial arterial y las zonas de cesión para parques y equipamientos comunales públicos.

Habitabilidad: La habitabilidad está sujeta a las condiciones del confort, cuidado y a la calidad ambiental necesarias para garantizar un nivel mínimo de espacio, iluminación, ventilación y acceso a servicios públicos, por lo que el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por 25 m² en promedio, diferenciando entre habitaciones principales y sencillas.

Vivienda adecuada: Se entiende como el espacio que cubre las necesidades básicas de sus ocupantes, disponiendo de un número suficiente de dormitorios y áreas comunes, atendiendo los lineamientos establecidos en las Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la ONU-Hábitat, por lo que la vivienda adecuada debe garantizar seguridad de la tenencia, la disponibilidad de los servicios públicos (agua, saneamiento, energía), asequibilidad, habitabilidad (seguridad física y espacio suficiente), accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

Densidad: La densidad se determina con base en la capacidad del territorio y la normativa urbana vigente, estableciendo el número máximo de habitantes o viviendas permitidas en un área determinada, con el propósito de asegurar la habitabilidad, la eficiencia de los servicios públicos y la sostenibilidad del entorno. Este cálculo deberá realizarse sobre el área bruta del predio, conforme a las disposiciones del PBOT.

IV. CONCLUSIONES

La presente interpretación genera las siguientes conclusiones:

Para los Tratamientos de Desarrollo, Consolidación y Renovación Urbana las densidades diferenciales son el resultado de la aplicación de las notas comunes y las fichas normativas que permitan garantizar condiciones **urbanísticas, ambientales y sociales** en el marco del **desarrollo urbanístico** sobre el área neta del proyecto, a partir del cumplimiento de las cesiones públicas y/o su correspondiente sustitución según el Acuerdo Municipal N° 007 de 2018 y las áreas comunes de cada uno de los proyectos urbanísticos que se presenten ante la Secretaría de Planeación.

Sin embargo, para el Tratamiento de Consolidación es preciso indicar que los predios que cuenten con áreas para desarrollos urbanísticos, donde se planteen proyectos con más de 6 unidades habitacionales, de comercio y servicios, que compartan áreas comunes deberán adelantar la entrega de espacio público y equipamientos, sus densidades estarán sujetas al área neta del proyecto.



MUNICIPIO DE ANAPOIMA

MUNICIPIO DE ANAPOIMA – CUNDINAMARCA
SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO

OFICIO EXTERNO

CÓDIGO: 181

Página 12 de 12

VERSIÓN: 1

FECHA: 22/12/2016

En relación con las cesiones públicas para el Tratamiento de Consolidación, se precisa que, por vía de analogía, se aplicarán los parámetros establecidos en las fichas normativas urbanas, en consecuencia, deberá considerarse que el porcentaje correspondiente a Espacio Público equivale a:

- 18% del área neta urbanizable para espacio público (plazas, parques y plazoletas)
- 7% del área neta urbanizable para uso dotacional.

VI. VIGENCIA

La presente circular rige a partir de su expedición y estará sujeta a la vigencia del Acuerdo N° 002 de 2023.

En el marco de lo expuesto, la atención a la presente circular, se debe dar conforme a las reglas constitucionales, legales y reglamentarias vigentes.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

ING. JEISSON FERNEY CONTRERAS MUÑOZ
Secretario de Planeación

Elaboró:
Revisó:
Elaboró:

CARLOS ARMANDO LUNA BERNAL, Director de Desarrollo Territorial y Urbanismo
LIBIA MILENA AYALA ROYERO, Contratista SP
ELIANA FERNANDA GAVIRIA SOTELO, Contratista SP