CIRCULAR No. 001- 2013

De: OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

Para: Arquitectos
Ingenieros
Constructores
Funcionarios Oficina Asesora de Planeación Municipal
Inspectores de Policía
Curadores
Secretaria de Gobierno Municipal

Fecha: 22 de Agosto de 2013

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el articulo 76 del Decreto 1469 de 2010, ***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.

ACLARACION DE NORMA

La Oficina Asesora de Planeación Municipal, se permite expedir la presente circular, en la cual se fijan los parámetros para la interpretación de la norma general del Titulo II, CAPÍTULO VI.- NORMA URBANÍSTICA

GENERAL, PARTE III: ÁREAS DE DESARROLLO, contenidos en los artículo 209 al artículo 214 del Acuerdo 029 de 2001, que deberán ser tenidos en cuenta en el proceso de formulación y evaluación de los proyectos urbanísticos.

Unidades Prediales que han sido objeto de proceso urbanístico en Áreas con tratamiento urbanístico de Desarrollo en cualquier densidad. Es decir predios menores a 1200 M² que han sido objeto de procesos urbanísticos.

La norma Urbanística aplicable estará estructurada así:

A. Identificación de la tipología constructiva predominante en el lado de manzana; e identificación del tipo de desarrollo , Vivienda (unifamiliar, vis, bifamiliar o multifamiliar)

   1. Construcciones de Tipología continua
   2. Construcciones de tipo aislado
   3. Construcciones por definición volumétrica

B. Identificación del perfil o altura predominante en el lado de manzana.

1. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA

Se adoptara como criterio para altura máxima cualquiera de los tres siguientes enunciados.

1.1. Altura igual al perfil promedio predominante del lado de manzana, mayor o igual en un 70%

1.2 Altura igual a 1,0 veces el ancho de la sección vial de paramento a paramento, sobre la fachada.

1.3 Altura igual al frente del lote de norma según densidad, el cual podrá ser compensado volumétricamente siempre y cuando no sobrepase el criterio de 1,0 veces el ancho de la sección vial medido de paramento a paramento entre fachadas.

2. CRITERIO PARA LA DEFINICION DE LA ALTURA MINIMA SOBRE VIAS DE LA MALLA VIAL PRINCIPAL.

La altura mínima de la edificación sobre una vía de la malla principal obedecerá a la altura promedio del lado de manzana,

en terrenos con tratamiento de desarrollo, en su ausencia quedara a propuesta del solicitante.

Con el propósito de aplicar estos criterios en el proceso de evaluación de proyectos, el constructor o solicitantes, junto con los documentos requeridos en el Decreto 1469 de 2010, deberá presentar un perfil grafico de la manzana, junto con el registro fotográfico correspondiente a fin de agilizar el trámite de licenciamiento.

C. Índice de ocupación máximo del 70% del área total del Lote. Cuando el proyectista o solicitante al formular el proyecto proponga un índice de ocupación, podrá hacerlo hasta un máximo del 70% del área del lote siempre y cuando presente la justificación técnica.

D. Índice máximo de construcción para uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar estará en proporción máxima a dos veces el área total del lote.

E. Para vivienda multifamiliar el Índice de Construcción, su resultante estará en función de los parámetros de altura máxima permitida, de los cuales se podrá descontar el área correspondiente a las áreas comunes y el doble área del punto fijo.

Sobre predios que no han sufrido el proceso de urbanismo con tratamiento urbanístico de Desarrollo; pero que no sobrepasen los 1200 m2 en cualquier densidad.

Serán criterios para la definición de la norma urbanística especifica sobre estos predios:

1. Estado actual del predio con respecto al perímetro urbano y de servicios; y que sean susceptibles de conectividad vial y factibilidad favorable en materia de conexión a la infraestructura de redes de servicios públicos.
2. Que las áreas mínimas de los lotes se ajusten a los conceptos de densidades definidos en el Acuerdo 029 de 2001.
3. Que para la definición de los índices de ocupación y edificabilidad de las construcciones objeto de licenciamiento se ajusten a los usos previstos dentro del actual POT y en materia de la estructuración de la norma urbanística de construcción se apliquen los criterios aquí antes expuestos.

Predios mayores a 1200 m2 en cualquier densidad sobre áreas con Tratamiento urbanistico de Desarrollo, que no han sido objeto de proceso urbanístico.

1. Se dará cumplimiento a las densidades establecidas en los artículos 212, 213, 214 del acuerdo 029 de 2001 para el proceso de Urbanismo.
2. Se dará cumplimiento a lo establecido en dichos artículos en lo concerniente a la definición de los usos contemplados.

Para efectos de la norma urbanística específica de construcción sobre los predios ya desenglobados se concertara la norma con el Proponente, las cuales deben conservar la estructura propuesta en cuanto a las áreas mínimas, aislamientos mínimos y la propuesta de ocupación y edificabilidad obedecerá a los criterios antes expuestos.

AUSENCIA DE NORMA

Teniendo en cuenta que en el artículo 157 del Acuerdo 029 de 2001, se otorgó autorización por el término de un año al Alcalde Municipal para que realice los estudios de ubicación de la Escombrera Municipal, y en virtud de que no se ha reglamentado, es necesario prever un mecanismo transitorio para cubrir esta necesidad, mediante la presente circular así:

Parágrafo Transitorio: Mientras se adopta la reglamentación relativa a la ubicación de la escombrera municipal, las personas naturales o jurídicas que generen materiales o elementos que deban disponerse en una escombrera, podrán ofrecer como alternativa inmuebles de propiedad particular, siempre que se garantice el cumplimiento de la legislación vigente sobre la materia, con el propósito de evitar la disposición de materiales en áreas de espacio público o zona de protección de fuentes hídricas.

Ing. **JORGE EFRAIN CALDERON RODRIGUEZ**
Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario.
Copia 1: Oficina Asesora de Planeación
Nombre del Archivo Circular 001 - 2013
Proyectó y elaboró: Abog. Carlos E. Santana Bonilla.
Revisó: Jorge E. Calderón Rodríguez