



República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARIA PLANEACION



OFICIO

TRD 1149.15.1.0975

CIRCULAR - DOCTRINA N° 007
(Palmira, 12 de Junio de 2.017)

PARA: SECRETARIOS DE DESPACHO – GERENTES DE INSTITUTOS DESCENTRALIZADOS - EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS – CURADURIAS URBANAS.

ASUNTO:

El artículo 102 de la Ley 388 de 1997; establece lo siguiente: La Interpretación de las normas en 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 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 las cuales emitirán sus conceptos mediante CIRCULARES, que tendrán el carácter de DOCTRINA para la interpretación de casos similares.

Por lo anteriormente expuesto y teniendo en cuenta que las Secretarías de Planeación Municipal están facultadas para interpretar la norma urbana frente a situaciones en las cuales se presenten inconvenientes de aplicación de lo expresado en ellas, y considerando el contenido de la norma urbanística por niveles de edificabilidad de la Ficha Normativa Sector N° 9, así como el contenido de las consideraciones especiales y normatividad general en lo que se refiere a las alturas mínimas para las viviendas multifamiliares, las cuales hacen parte integral del Acuerdo N° 028 de 2.014, se hace necesario realizar unas precisiones al postulado de densificación poblacional propuesto por el ajuste de tipo excepcional de norma urbana.

La norma hace precisión en el rango de edificabilidad determinando mínimos y máximos entre 1 y 10 pisos, con subrangos para la vivienda multifamiliar, de entre 6 a 10 pisos, con exigencias concretas, al igual que el subrango de entre 1 a 3 pisos, quedando un vacío regulatorio del subrango de entre 4 y 5 pisos, lo cual impide tomar decisiones que se adecuen a las necesidades de construcción de propietarios en el subrango de entre 4 y 5 pisos.





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARIA PLANEACION



OFICIO

ANTECEDENTES:

La norma de planificación territorial ha contemplado el cambio de norma por nivel de aprovechamiento para el sector en el cual se encuentra ubicada la urbanización "Las Mercedes", que con base en la norma formulada en el Acuerdo N° 109 de 2.001 bajo el tratamiento de consolidación presentaba el siguiente nivel de aprovechamiento o índices de construcción:

Artículo 239. Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las normas originales del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás normas volumétricas.

Su edificabilidad se define así:

1. En agrupaciones y conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, así como con usos distintos del residencial se regula por los índices de ocupación y construcción resultantes de la aplicación de la norma original.
2. En urbanizaciones por sistema de loteo, se establecen los siguientes índices máximos:
 - Índice de Ocupación (IO): 0,6
 - Índice de Construcción (IC): 1,5

Por lo tanto se hace evidente que para los proyectos que correspondan a 4 y 5 pisos, existe una falta de reglamentación de este subrango puesto que se permite construir los predios menores de 600 m² hasta 3 pisos, sin embargo para proyectos de 4 y 5 pisos cuyo fin es cumplir con el postulado de densificación poblacional en el sector normativo N° 9 no hay norma, debiendo esta administración generar la base jurídica para el desarrollo de los proyectos que pretendan construir soluciones de vivienda multifamiliar de 4 y 5 pisos.

Este despacho al analizar la presente situación reconoce, que no le es dado a los particulares hacer interpretaciones sobre incertidumbres normativas que no se adecuan a determinados proyectos en los subrangos establecidos, en este caso para construcción de proyectos de 4 y 5 pisos. Por lo anterior es procedente realizar los ajustes en los parámetros aplicables para los subrangos 1 a 3 pisos y 6 a 10 pisos, desarrollando una nueva forma de ocupación para proyectos de 4 y 5 pisos.

Así las cosas se llega a la conclusión que debe ser la Secretaría de Planeación Municipal quien genere la norma para los proyectos específicos que se encuentren en las anteriores circunstancias legales.





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARIA PLANEACION



OFICIO

Se debe tener en cuenta que el sector demarcado como sector normativo N°9 es un sector habitacional consolidado cuyos tamaños prediales corresponden a formatos bondadosos para el desarrollo de proyectos que pueden aportar a la ciudad proyectos de densificación poblacional medianos.

Así las cosas se mantendrán los postulados de la ficha normativa sector N° 9, adaptando sus parámetros para el subrango de edificabilidad de 4 y 5 pisos, para lo cual se emite la siguiente:

DOCTRINA:

1. Establézcase los parámetros normativos para los desarrollos urbanísticos en proyectos de construcción de vivienda multifamiliar en el subrango de 4 y 5 pisos, los cuales deberán observar de manera obligatoria los siguientes parámetros:
2. Se permitirán desarrollos multifamiliares en predios menores de 600 m² siempre y cuando se cumpla con el índice de ocupación, los retiros laterales, posteriores y voladizos, así como el cumplimiento de los frentes mínimos estipulados para la vivienda multifamiliar y la norma de parqueaderos, contenidos en la Ficha Normativa Sector N° 9 y los respectivos planes de implantación si a ello hubiere lugar.
3. Todos los proyectos sin excepción que pretendan desarrollos urbanos en el subrango de 4 y 5 pisos deberán solicitar determinantes ante la Secretaría de Planeación Municipal y su aprobación será requisito para ser licenciado en Curaduría Urbana, lo anterior so pena de nulidad absoluta.

Dado a los Treinta (12) días del mes de Junio de 2.017


DIEGO MAURICIO CARRERA MELO
Secretario de Planeación Territorial

Copia: Archivo

Redactor: Arq. Oscar Fernando Manrique Flórez
Transcriptor: Oscar Fernando Manrique Flórez
Revisó: Luis Carlos Cadena Rodríguez

Centro Administrativo Municipal de Palmira - CAMP
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533
www.palmira.gov.co
PBX.2709500 Ext. 2221

