



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 006 - 2015

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: INTERPRETACIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN ALTURA (CA)
ESTABLECIDA EN NUMERAL 3 DEL ARTÍCULO No. 268 DEL ACUERDO No. 287 DE 2015.

I. **Facultad de interpretación normativa.**

La Ley 388 de 1997 en su Artículo No. 102 dispuso:

“Artículo 102º.- 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 cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.”

De la misma forma el Artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015, acogió lo anterior al consagrar:

“ARTICULO 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.”



De lo anterior se desprende que de ser necesario conforme a las normas anteriormente descritas, la Secretaría de Planeación del Municipio de Villavicencio cuenta con la facultad de interpretación normativa en el marco de la expedición de licencias urbanísticas solicitadas ante las Curadurías Urbanas de Villavicencio.

II. Situación particular

El numeral tercero (3) del Artículo No. 268 del Acuerdo No. 287 de 2015 (Plan de Ordenamiento Territorial), estableció la modalidad de Tratamiento de Consolidación en Altura en el Municipio de Villavicencio así:

"Artículo 268°. - Modalidades del Tratamiento de Consolidación.

Las modalidades de tratamiento de consolidación se definen así:

*(...) 3. Consolidación en Altura (CA). Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento **PODRÁN** incrementar la altura de construcción a siete (7) pisos o más, siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan.*

Parágrafo. En los casos en que la norma original asigne una edificabilidad distinta a la definida en el presente plan, el propietario podrá optar por la norma que lo favorezca. La norma original es entendida como la reglamentación mediante la cual se desarrolló inicialmente la urbanización." (Mayúscula, negrilla y subrayado fuera de texto original).

Que la Tabla 37 del Artículo No. 306 del Acuerdo No. 287 de 2015, establece la Edificabilidad Básica en Altura en tratamientos distintos al de desarrollo, así:

"Artículo 306°. - Edificabilidad Básica en tratamientos distintos al de desarrollo.

Se define la siguiente edificabilidad para todos los predios a los cuales se les asignó tratamiento distinto al de desarrollo, sobre la cual no será exigible cesiones urbanísticas, se expresa en índice de construcción sobre área útil:

Tabla 37 Índice de construcción básico para tratamientos en áreas desarrolladas

Tratamiento Urbanístico		Edificabilidad		Observación
Consolidación	Manzana	1.50 I.C sobre Unico	Máximo 2 pisos	Si la urbanización cuenta con norma original, y esta define un índice de construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario
	Plataforma	1.50 I.C. Básico sobre	5 pisos	
	Altura	3.50 I.C. Básico	Mínimo 7 pisos	

Que el literal C del numeral 4 del Artículo No. 327 del Acuerdo No. 287 de 2015, establece la Altura máxima permitida, así:

"Artículo 327°. - Alturas.



La altura máxima permitida de la construcción se rige por las siguientes disposiciones:

4. En tratamiento de consolidación la altura se rige por las siguientes disposiciones:

(...) c. Tratamiento de consolidación en Altura CA, **la altura máxima permitida será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre volumetría, habitabilidad, empates y estacionamientos.** (Negrilla y Subrayado fuera de texto original).

Pese a lo normado y conforme a las diferentes peticiones de la comunidad y de las Curadurías Urbanas, se ha presentado un criterio de interpretación frente a las normas transcritas, considerando que la Tabla 37 establece que la altura mínima en Tratamiento de Consolidación de Altura será de 7 pisos, encontrándose una inconsistencia normativa con lo establecido en el numeral 3 del Artículo No. 268 del Acuerdo No. 287 de 2015 en el que establece que los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento **PODRÁN** incrementar la altura de construcción a siete (7) pisos o más; ocasionando con ello, una afectación en los procesos de licenciamiento en el Municipio de Villavicencio.

Por tal razón, resulta procedente hacer uso de la facultad interpretativa a cargo de la Secretaría de Planeación de Villavicencio con el objeto de proporcionar la interpretación que más se adecúe a los objetivos fundamentales del Plan de Ordenamiento Territorial, así:

III. Concepto.

Los Tratamientos Urbanísticos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante 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 de la ciudad.

Cada uno de los Tratamientos se aplica en áreas delimitadas de la ciudad mediante su determinación en el plano oficial de Tratamientos y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten regular adecuadamente las diferentes situaciones del desarrollo urbano.

El Tratamiento de Consolidación, corresponde a sectores o a ejes urbanos en los cuales, debido a la dinámica del mercado o a intervenciones inmediatas o próximas de la malla vial o el espacio público, se presenta una dinámica que ha provocado cambios irreversibles en el modelo original de uso e intensidad del suelo, incrementando así su potencial de aprovechamiento a través de la reformulación de parámetros de edificabilidad y ocupación en aras de la redensificación, y/o el cambio de patrón morfológico.

La consolidación en altura en Altura según El Plan de Ordenamiento Territorial propone orientar y promover estas transformaciones buscando un nuevo nivel de equilibrio, intensificando sustancialmente los patrones de aprovechamiento del suelo a fin de alcanzar un uso más eficiente de la ciudad construida, originando la conformación de nuevas unidades prediales de mayor eficiencia y racionalidad económica lo que quiere decir recomponer el tamaño de los predios, la estructura predial, redefinir la malla urbana y la correspondiente articulación con el resto de la ciudad. De manera que los propietarios puedan obtener el mayor y mejor aprovechamiento y la ciudad mejore la dotación y distribución de espacio público consiguiendo con ello cumplir con la función social de la propiedad.



Con base en lo anterior, se puede indicar que para el Tratamiento de Consolidación en la modalidad de Consolidación en Altura, el Plan de Ordenamiento NO establece un máximo o mínimo de pisos para desarrollar un proyecto, las limitantes están dadas, por la correcta aplicación de las normas sobre volumetría, habitabilidad, empates, estacionamientos, cesiones urbanísticas y concepto de altura expedido por la Aeronáutica Civil o la Fuerza Aérea Colombiana

En virtud de lo antes expuesto se puede concluir que en Tratamiento de Consolidación en la modalidad de Consolidación en Altura se pueden desarrollar proyectos con alturas menores de 7 pisos, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas señaladas para dicha modalidad de tratamiento, en caso de requerir una mayor altura y para dar aplicación a los requerimientos de aislamientos para este tratamiento sería necesario la reedificación conformando una Unidad de Actuación Urbanística y desarrollándola a través de los sistemas expuestos en el Artículo 44 de la Ley 388 de 1997 los cuales son:

- Integración Inmobiliaria
- Cooperación entre Participes
- Reajuste de Tierras

IV. Vigencia.

La presente circular rige a partir de su expedición y estará sujeta a la vigencia del Acuerdo 287 de 2015.

Dada en Villavicencio, el **01 JUN 2017**

ING. MANUEL EDUARDO HERRERA PABON
Secretario de Planeación Municipal

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Abg. Mónica Liliana Avellaneda Barreto	Directora Ordenamiento Territorial	
Elaboró: Abg. Sofía Navarro Hernández	Contratista DOT	
Elaboró: Arq. Andrés Felipe Pérez Rey	Contratista DOT	