



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 024

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: INTERPRETACIÓN NORMATIVA PARA DETERMINAR LA EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS EN LOS TRÁMITES DE CONSTRUCCIÓN DE PREDIOS LOCALIZADOS EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN Y REDESARROLLO.

I. FACULTAD DE INTERPRETACIÓN NORMATIVA

La Ley 388 de 1997 en su artículo 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:

*"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."*



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 024

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

II. SITUACIÓN PARTICULAR

La Curaduría Urbana Segunda en el transcurso del estudio de la solicitud de licencia urbanística No. 50001-2-19-0332 de fecha 11 de julio de 2019 para la construcción de un nuevo coliseo en el COMPLEJO DEPORTIVO JOSÉ EUSTASIO RIVERA, encuentra que existe vacío normativo para la determinación de la provisión de estacionamientos vehiculares, por lo que se eleva la solicitud con Radicado Interno No. 6535 del 30 de julio de 2019 ante esta Secretaría, con el objeto de que se resuelvan los siguientes interrogantes:

1. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 287 de 2015 aplicables a predios con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación: ¿Se requiere de la reglamentación específica del tratamiento urbanístico asignado al área objeto de los proyectos urbanos señalados en la tabla No 27 para alcanzar sus objetivos y determinar la exigencia de estacionamientos que requieren los equipamientos para su correcto funcionamiento?
2. Si no se requiere necesariamente de la reglamentación del tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación, ni de la aplicación de instrumentos de planeación como el plan parcial, de los cual depende –según lo establece el artículo 319 del Acuerdo 287-, la exigencia de estacionamientos para el funcionamiento de los equipamientos cuando el predio se localice en suelo con tratamiento de renovación urbana. ¿Cómo se determina entonces el número de estacionamientos que deben garantizar los titulares en el trámite de solicitud de licencia de construcción?

Previo a conceptuar se trae a colación los principales conceptos que al respecto tiene el Plan de Ordenamiento Territorial, así:

a. Sobre la definición del tratamiento de renovación urbana y su modalidades de desarrollo.

El artículo 263 del Acuerdo 287 de 2015, con respecto al tratamiento de renovación urbana, determina que:

*"Se asigna a zonas ubicadas dentro del suelo urbano, que requieren introducir modificaciones sustanciales al uso y aprovechamiento del suelo y mejorar las condiciones del espacio público, para detener procesos de deterioro físico y ambiental o con el fin de obtener un mejor aprovechamiento de la infraestructura instalada*

*Se consolida a través del desarrollo de los Proyectos Estratégicos (PER) y las Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbe) de múltiple naturaleza, que por sus características socio-espaciales generan un efecto renovador en la transformación urbana de la ciudad." (Subrayado y negrilla fuera de texto).*



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 024

El mismo artículo define las dos modalidades por medio de las cuales deben desarrollarse los predios a los que fue asignado el tratamiento urbanístico de renovación urbana, así:

**(...) 1. Modalidad de Reactivación.**

Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de las zonas en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. En esta modalidad se permite el desarrollo individual de los predios directamente mediante licencias Urbanísticas sin que se requiera adelantar necesariamente el trámite de plan parcial.

**2. Modalidad de Redesarrollo.**

Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanísticas de usos y aprovechamientos. El presente Plan fija las directrices generales que se desarrollarán para esta modalidad a través de planes parciales. En este tratamiento se permite adelantar la actuación de urbanización con el fin de urbanizar nuevamente los predios". (Subrayado y negrilla fuera de texto).

**b. Sobre la exigencia de estacionamientos para los usos desarrollados en tratamiento de renovación urbana**

Las tablas 41, 42 y 43 del artículo 319 del Acuerdo 287 de 2015, establecen en su orden la cuota de estacionamientos privados mínimos, estacionamientos visitantes y estacionamientos públicos para los diferentes usos a desarrollar de acuerdo al tratamiento urbanístico en el que se localice el predio objeto de desarrollo, así:

ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS MÍNIMOS

USOS	TRATAMIENTO URBANÍSTICO					
	Desarrollo (1 x cada)	Consolidación			Mejoramiento Integral (1 x cada)	Renovación
		Sin Densf. (1 x cada)	Moder. (1 x cada)	Densf. (1 x cada)		
Residencial	Según tabla de Exigencia de estacionamientos para vehículos privados para el uso de vivienda en tratamiento de desarrollo y consolidación				5 viviendas	Según Plan Parcial
Bienes	Según tabla de exigencias específicas por actividad del capítulo I "Usos del Suelo"					Según Plan Parcial
Servicios						Según Plan Parcial
Equipamiento	100 m2 A.C	100 m2 A.C	100 m2 A.C	100 m2 A.C	100 m2 A.C	Según Plan Parcial
Industria	1 cupe por cada 80 m2 de área administrativa 1 cupo por cada 200 m2 de área construida del uso					



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 024

ESTACIONAMIENTOS VISITANTES

USOS	TRATAMIENTO URBANÍSTICO					
	Desarrollo (1 x cada)	Consolidación			Mejoramiento Integral (1 x cada)	Renovación
		Sin Densf. (1 x cada)	Moder. (1 x cada)	Densf. (1 x cada)		
Residencial	Según tabla de Exigencia de estacionamientos para vehículos privados para el uso de vivienda en tratamiento de desarrollo y consolidación				15 viviendas	Según Plan Parcial
Bienes	Según tabla de exigencias específicas por actividad del capítulo I "Usos del Suelo"				90 m2 A.C	Según Plan Parcial
Servicios					90 m2 A.C	Según Plan Parcial
Equipamiento	300 m2 A.C	300 m2 A.C	300 m2 A.C	300 m2 A.C	300 m2 A.C	Según Plan Parcial
Industria	1 cupo por cada 200 m2 de área administrativa 1 cupo por cada 400 m2 de área construida del uso					

ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS

USOS	TRATAMIENTO URBANÍSTICO					
	Desarrollo (1 x cada)	Consolidación			Mejoramiento Integral (1 x cada)	Renovación
		Sin Densf. (1 x cada)	Moder. (1 x cada)	Densf. (1 x cada)		
Residencial	No se exige					Según Plan Parcial
Bienes	Según tabla de exigencias específicas por actividad del capítulo I "Usos del Suelo"				No se exige	Según Plan Parcial
Servicios						Según Plan Parcial
Equipamiento	300 m2 A.C	300 m2 A.C	300 m2 A.C	300 m2 A.C	300 m2 A.C	Según Plan Parcial
Industria	1 cupo por cada 500 m2 de área construido del uso					

Visto lo anterior, para este Despacho efectivamente se configura la causal de vacío normativo que hace necesaria la interpretación urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial de la siguiente manera:

III. CONCEPTO.

- Respecto al numeral 1 de la consulta, que plantea el interrogante de si se requiere reglamentación específica de la modalidad de reactivación en el tratamiento de renovación urbana, se conceptúa que esto no es necesario dado que para el cumplimiento de los objetivos principales de cada uno de los proyectos de renovación urbana (PER) de que trata la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015 no se requiere de una reglamentación particular.

No obstante lo anterior, de acuerdo con lo expuesto en la *SITUACIÓN PARTICULAR* de la presente circular, es necesario complementar los aspectos normativos referentes a la exigencia del número de parqueaderos a exigir, lo cual se aclara con la respuesta al segundo numeral.

- Respecto al numeral 2 de la consulta, que se refiere a la manera en que debe determinarse el número de estacionamientos que deben garantizar los titulares en el



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 024

trámite de solicitud de licencia de construcción en predios localizados en tratamiento de renovación urbana, se conceptúa lo siguiente:

Para la expedición de licencias urbanísticas de predios localizados en tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo que para su ejecución requieren de aprobación de plan parcial, se les deberá aplicar la misma exigencia de número de parqueaderos del tratamiento urbanístico de desarrollo, indicado en las tablas 41, 42 y 43 del Acuerdo 287 de 2015

Y, para la expedición de licencias urbanísticas en predios localizados en la modalidad de reactivación que para su ejecución NO requieren de aprobación de plan parcial, se les deberá aplicar la misma exigencia de número de parqueaderos del tratamiento urbanístico de consolidación indicado en las tablas 41, 42 y 43 del Acuerdo 287 de 2015

IV. VIGENCIA.

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

Dado en Villavicencio, el 14 de agosto de 2019.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dr. NELSON RODRÍGUEZ ORTÍZ  
Secretario de Planeación Municipal

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Abg. Mónica Liliana Avellaneda Barreto	Directora de Ordenamiento Territorial	
Revisó: Abg. Olga Sofía Navarro Hernández	Contratista D.O.T	
Elaboró: Arq. Lizeth Alejandra Avila Avila	Contratista D.O.T	

