



20160603083113117286
 COMUNICACIONES EXTERNAS
 Junio 03, 2016 8:31
 Radicado 2016017286



1070-06-02-02

CIRCULAR No. 001

De Junio 02 de 2016

Dirigida a: Todas las personas interesadas en solicitar licencias de urbanismo y construcción.

De: La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial de Sabaneta.

"Por la cual se precisan algunos aspectos relacionados con la aplicación del Acuerdo Municipal 022 de 2009 (PBOT) del Municipio de Sabaneta"

El objetivo de la presente circular es aportar lineamientos y unificar criterios en la interpretación para la aplicación de algunas normas contenidas en el Acuerdo Municipal 022 de 2009, con el propósito de superar situaciones surgidas por la ausencia de normas exactamente aplicables a una determinada situación. Asimismo, corresponde a una interpretación sistemática y orientadora en el marco de los contenidos del Acuerdo mencionado.

Fundamentos Jurídicos

Ley 388 de 1997

"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 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".

Decreto 1077 de 2015

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



Palacio Municipal Cra. 45 No.71sur-24
 Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93
 www.sabaneta.gov.co
 Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia



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”.

INTERPRETACIÓN NORMATIVA:

1. Al momento de solicitar una licencia, además de lo estipulado en la Ley, el solicitante deberá aportar una certificación escrita por parte de un profesional facultado o entidad idónea en cuanto al cumplimiento del proyecto según lo estipulado en los títulos J y K de la NSR-10. La certificación y especificaciones deben estar incluidas en los planos arquitectónicos. Se deberá aportar la correspondiente matrícula profesional de quienes certifiquen.

Parágrafo: Para los proyectos iniciados antes de entrar en vigencia la presente Circular, deberá presentar la certificación cuando solicite el permiso de ocupación.

2. Interpretación artículo 273 del acuerdo 022 de 2009, cita:

“Artículo 273º. Naturaleza de las Fichas de Normativa Urbana y Rural.

Adóptense las Fichas Técnicas de Normativa Urbana y Rural, como un instrumento complementario que busca sintetizar los aspectos más relevantes contenidos en el presente Acuerdo.

Su representación gráfica y escrita en forma de fichas cumple una función pedagógica y de consulta para los ciudadanos, teniendo en cuenta que a través de las mismas, se puede hacer lectura integral de las definiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de los complementos establecidos en los temas indicados, por cada zona, facilitando su lectura y aplicación”.

Esta Secretaría determina que las fichas a que hace mención este artículo, son las que dan las normas básicas de construcción implementadas desde el Acuerdo 020 de 2002, toda vez que para el PBOT vigente no se realizaron fichas nuevas, de igual forma se toman estas fichas porque el mismo Acuerdo 022 de 2009 en el parágrafo quinto del artículo 171, estipula los artículos que fueron incorporados desde el Acuerdo 020 de 2002, entre ellos el artículo 2, que trae las fichas mencionadas.

Es claro que las fichas se encuentran vigentes al igual que las disposiciones varias, esta Secretaría debe realizar la respectiva actualización de los polígonos.

3. Frente al índice de construcción

Alturas

Para los lotes que no tengan la posibilidad de desarrollar parqueaderos privados y de visitantes, según lo establecido en el art. 273 del acuerdo 022 de 2009, exactamente en la





ficha N° 1, numeral 4. Aprovechamiento, cita: Altura en pisos sin plan parcial: 5 pisos, sin considerar los pisos de parqueadero.

Es decir se deberá establecer una altura máxima de 5 niveles destinados al uso y un nivel adicional de parqueaderos, si técnicamente es posible su realización son de estricto cumplimiento, es decir; en caso que después del análisis de los profesionales de la Secretaría se observe la imposibilidad de realizar parqueaderos, se aceptará la obra con una altura máxima de 5 niveles, esto sin que sea superado el índice de construcción establecido en el sector.

Para los lotes que se puedan desarrollar con las unidades de parqueadero establecidos en Acuerdo 022 de 2009, se les aplicara el índice establecido en el artículo 171 del mismo Acuerdo.

Aclaración en la definición del índice

Se entenderá como área aplicable al índice de construcción todas las áreas privadas, excluyendo parqueaderos que se encuentren en sótanos, semisótanos y los que sean descubiertos.

Se entiende como semisótano el piso de la construcción que no sobresale más de 1.50 m. del nivel de la vía.

Las terrazas privadas descubiertas, no se tendrán en cuenta para el índice de construcción.

Parágrafo 1: Para proyectos como hoteles, solo se excluirá las zonas de servicios del hotel, entiéndase como zonas de servicio las áreas para el funcionamiento del mismo, como lavandería, cuarto de maquinas, etc; Las demás zonas para recreación de usuarios si se tendrán en cuenta.

Parágrafo 2: Para construcciones de uso comercial, el índice estará supeditado al aprovechamiento de cada espacio.

4. Exigencia de parqueaderos.

Según lo estipulado en las fichas antes mencionadas y las disposiciones varias contempladas en las mismas, la exigencia de parqueaderos será la siguiente:

Las normas básicas referentes a los números de estacionamientos quedan así:

Estratos 1 y 2. Una celda por cada seis (6) viviendas para estacionamiento privado, una celda por cada seis (6) viviendas para estacionamiento público.





Estratos 3 y 4. Una celda por cada vivienda para estacionamiento privado y una celda por cada cuatro (4) viviendas para estacionamiento público.

Estratos 5 y 6. Dos (2) celdas por cada vivienda para estacionamiento privado y una celda por cada tres (3) viviendas para estacionamiento público.

Una celda por cada local comercial con área igual o inferior a 25 M2 para estacionamiento público.

Una celda por cada dos locales comerciales para estacionamiento privado.

Una celda adicional para locales con más de 25 M2 de construcción para estacionamiento público.

Una celda por cada 100 M2 construidos en oficinas para estacionamiento público y una celda por cada 50 M2 en oficinas para estacionamiento privado.

Parágrafo: Las dimensiones de los parqueaderos exigidas, será: 2.30 M de ancho para parqueadero libre, en caso de que haya muros o columnas divisorias, el ancho será de 2.50 m. y un fondo de 5 m.

5. Áreas mínimas de apartamentos:

El área mínima de los apartamentos será: 60m².

El Área de los apartaestudios será: 48m² El total de apartaestudios no podrá superar el 20% del proyecto.

6. Exigencia de ascensor.

Siguiendo los parámetros normativos de los Municipios del Área Metropolitana, esta Secretaría establece que a partir de 6 o más niveles se exige la instalación de elevador o ascensor, los sótanos o semisótanos también se cuentan como nivel.

En los términos expuestos se efectúa el pronunciamiento de esta entidad.

RAFAEL ANTONIO RESTREPO OCHOA
SECRETARIO PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL




Palacio Municipal Cra. 45 No.71sur-24
Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93
www.sabaneta.gov.co
Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia



La presente circular fue revisada y aprobada por el comité técnico de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Sabaneta, conformada por:


RAFAEL ANTONIO RESTREPO OCHOA
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial



CAMILO ALFONSO VERGARA GONZALEZ
Subdirector de Planeación del Desarrollo Territorial


FRANCY MILENA CARDONA MURILLO
Profesional Universitaria


FRANCISCO JAVIER LOPEZ CARMONA
Profesional Universitario


ANDRES DIAZ POSADA
Profesional Universitario


JOHAN ARBEY TAMAYO ARANGO
Profesional Apoyo


JUAN JOSÉ GIRALDO CORREA
Profesional Apoyo


HUGO ALEJANDRO CARO VILLADA
Contratista

