

**CIRCULAR 001 DE 2013
(Octubre 28 de 2013)**

Por el cual se interpretan los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística

El jefe asesor de la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Piedecuesta, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, Decreto nacional 1469 de 2010, y el Acuerdo Municipal 028 de Diciembre de 2003 y demás normas concordantes y vigentes,

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, Interpretación de las normas. *"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".*
2. Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Piedecuesta, fue aprobado mediante Acuerdo No 028 de 2003.
3. Que el mencionado Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en su artículo 184. TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANO, correspondiente a la ficha normativa de este tratamiento, no determinó los cupos de parqueaderos para los predios localizados en este tratamiento y que no son objeto de Plan Parcial, dadas sus características de localización, área etc, las cuales fueron definidas en el mismo PBOT.
4. Que el artículo 144 numeral 2 del PBOT establece que: *"el Municipio de Piedecuesta no permitirá el desarrollo de vías peatonales en los sectores de Desarrollo Residencial; solo bajo concertación para proyectos de desarrollo especial"*; y solo en sus contenidos del uso residencial se permite el desarrollo de proyectos con peatonales para la vivienda con desarrollo T3, con un perfil de 5.50 mts; sin embargo pero para los demás tratamientos (Preservación, renovación etc.) la aplicación de perfiles de peatonales existentes, no se reglamenta.
5. Que el PBOT de Piedecuesta en sus fichas normativas identifica el aislamiento posterior de 3.50 mts, área mínima de 6.75, sin definir de qué manera deben calcularse estas medidas.

6. Que las normas para densidades en los tratamientos de desarrollo y preservación no es aplicable en predios con áreas menores (54 mts²) vivienda tradicional, además de la limitante en sus fichas normativas las cuales carecen de índices de construcción, lo cual no permite el desarrollo de los predios urbanizables en tratamiento de desarrollo y preservación de áreas menores, para vivienda bifamiliar.
7. Que en la clasificación del uso de suelo institucional se encuentran los colegios definidos en el Grupo 1 tipo 1.2, para las cuales se establece que estos deberán en el futuro ubicarse en la zona definida en el plano U8 PROYECTOS URBANOS en un sitio localizado al norte del municipio denominado ciudadela educativa, dado que el PBOT no establece los parámetros para estas reubicaciones, se debe definir la posibilidad de continuidad en los actuales sitios donde se encuentran ubicadas muchas instituciones las cuales a la fecha por falta de recursos para compra de los predios o de gestión para su construcción no se han reubicado, y que hasta tanto esto no suceda podrán permanecer en el sitio que por años han funcionado dado que el uso es permitido.
8. Que teniendo en cuenta lo anterior, el PBOT de Piedecuesta presenta un vacío en la aplicación de cupos de parqueaderos y sus dimensiones, en los tratamientos de desarrollo y preservación, las cuales por sus características no son objeto de Plan parcial.
9. Que así mismo el PBOT de Piedecuesta, presenta un vacío al no definir perfiles de peatonales mínimos, para las ya existentes en cualquier tipo de tratamiento.
10. Que al PBOT de Piedecuesta en sus fichas normativas presenta un vacío en la definición del aislamiento posterior y la manera de efectuar su medición.
11. Que el PBOT de Piedecuesta, en sus fichas normativas carece de índices de construcción, por lo tanto al aplicar densidades estas no permiten el desarrollo de predios de áreas menores en alturas mínimas, lo cual hace que se presente una contradicción y vacío en las normas a aplicar en ellos.
12. Que de lo anterior se concluye que existen vacíos y contradicciones en las fichas normativas con tratamiento de desarrollo y preservación, las cuales se deben dilucidar, dado que esta falta de una norma para los temas mencionados en los anteriores numerales propicia la ilegalidad y la aprobación de proyectos sin cumplir con las normas hoy establecidas en el PBOT vigente aprobado mediante Acuerdo 028 de 2003,

En razón de lo anterior,

mf

CONCEPTÚA

1. Se adopta la presente circular según lo señalado en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, por ausencia y contradicción en la normativa urbanística, por lo que la Oficina Asesora de Planeación de Piedecuesta, encuentra que se debe dar solución a esta situación, ya que en el acuerdo No 028 de 2003, donde se aprobó el Plan básico de Ordenamiento Territorial, no contempló el establecimiento de la aplicación de normas transitorias mientras se llevaba a cabo la elaboración de los diferentes planes parciales en suelo urbano.
2. Que de acuerdo a lo anterior se establece que al tratamiento de DESARROLLO se aplicarán los mismos cupos de parqueo contenidos en el art 183 NORMATIVIDAD SECTOR HOMOGENEO FUTURO DESARROLLO, es decir;

Estacionamientos permanentes:

Estrato 1 y 2 = 1 por cada 5 viviendas

Estrato 3 y 4 = 1 por cada 1 vivienda

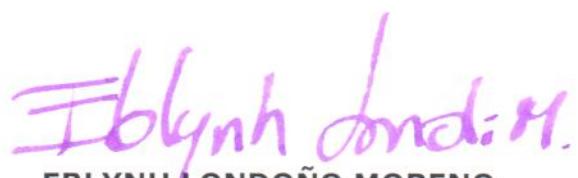
Estrato 5 y 6 = 2 por cada vivienda

Podrán desarrollarse al interior de la vivienda o en bahías conjuntas de estacionamientos; Podrán localizarse en primer piso o semi sótano.

Ancho de 2.50 mt. Longitud 5.00 mt.

3. Que para para aprobación de licencias de obra nueva y ampliación en todos los tratamientos donde existan peatonales se establecerá el mismo perfil que se determina para el uso residencial en los proyectos de vivienda con desarrollo T3, que es de 5.50 mts, cuyos componentes son: 2mts de anden a cada lado y en la parte central 1.50 mts de zona verde.
4. Que se aclara mediante la presente circular que el área para aislamientos posteriores deberá conservarse como mínimo los 6,50 mts² definidos en las normas y que su lado mayor debe abarcar el ancho del predio para cada unidad de vivienda.
5. Que se permitirá el desarrollo de vivienda bifamiliar en predios de áreas menores donde la aplicación de la densidad no permita su desarrollo y no contenga índices de construcción para lo cual la Oficina Asesora de Planeación, permitirá la construcción de un primer piso comercial y dos pisos para vivienda bifamiliar, los cuales deberán cumplir con los cupos de parqueadero establecidos en el numeral 2.
6. Que las instituciones educativas (colegios, Universidades) que se encuentran con uso INSTITUCIONAL dentro del plano U6, y que en los diferentes tratamientos no se encuentran dentro de los usos complementarios o principales permitidos, se les deberá conceder permiso para funcionamiento (concepto de uso de suelo), hasta tanto se adquieran los predios que conformaran la ciudadela educativa y el municipio establezca el periodo de transición para su traslado.

7. Que la Oficina Asesora de Planeación establece un plazo máximo a partir de la fecha, para la aplicación de esta norma transitoria, la cual vencerá una vez aprobada la revisión del PBOT, documento en el que se pretende revisar, ajustar e incorporar estos vacíos y/o contradicciones.
8. La presente circular tiene el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.



EBLYNH LONDOÑO MORENO
Jefe Oficina Asesora de Planeación