

CIRCULAR No. 002 DE 2017
(31 de Julio de 2017)

"PR MEDIO DE LA CUAL SE DA ALCANCE EN MATERIA DE ALTURAS A LA CIRCULAR N° 002 DE FECHA 5 DE ENERO DE 2015"

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO DE SOPÓ, CUNDINAMARCA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, EN ESPECIAL LAS CONSAGRADAS EN LA LEY 388 DE 1997, LA LEY 810 DE 2003, DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010 COMPILADO EN EL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015, LEY 1437 DE 2011, DECRETO MUNICIPAL 080 DE 2010 Y LAS DEMÁS QUE LAS MODIFIQUEN, DEROGUEN O SUSTITUYAN Y,

CONSIDERANDO

Que el Concejo Municipal de Sopó, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997, adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sopó, mediante el Acuerdo 009 de 2000.

Que conforme a las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 932 de 2002 y el Decreto Nacional 4002 de 2004, el Alcalde Municipal de Sopó realizó la revisión al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y que dicha Revisión fue adoptada, luego de haber sido aprobada en sus debates reglamentarios, por el Concejo Municipal de Sopó, mediante el Acuerdo 012 de 2007.

Que el artículo 167 del Acuerdo 012 de 2007, faculta al Alcalde Municipal para compilar en un solo cuerpo las normas vigentes del Acuerdo 009 de 2000 y la revisión adoptada mediante el Acuerdo 012 de 2007, con el fin de garantizar los principios de simplicidad y transparencia establecidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante Decreto No. 080 de 2010 se compilaron las disposiciones contenidas en los acuerdos 009 de 2000 y 012 de 2007, que conforman el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sopó.

Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 102 dispone lo siguiente:

"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".

El Decreto Reglamentario número 1469 de 2010, en su artículo 76, establece lo siguiente al efecto:

"Artículo 76. 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.



Seguridad ~~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. (Subrayado por fuera del texto)

Que el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015, establece:

"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".

Que para la debida interpretación que debe darse al Decreto No. 080 de 2010, es necesario remitirse a las reglas generales de interpretación previstas en el Capítulo IV del Código Civil Colombiano, que establecen:

"Artículo 27. Interpretación Gramatical. Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.

Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma o en la historia fidedigna de su establecimiento.

Artículo 28. Significado de las Palabras. Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal.

Artículo 29. Palabras Técnicas. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han formado en sentido diverso.



Certificado No. GP-CER313326



Certificado No. SC-CER313325





Artículo 30. Interpretación por Contexto. El contexto de la ley servirá para aclarar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía.

Los pasajes oscuros de una ley pueden ser ilustrados por medio de otras leyes, particularmente si versan sobre el mismo asunto.

Artículo 31. Interpretación sobre la Extensión de una Ley. Lo favorable u odioso de una disposición no se tomará en cuenta para ampliar o restringir su interpretación. La extensión que deba darse a toda ley se determinará por su genuino sentido, y según las reglas de interpretación precedentes.

Artículo 32. Criterios Subsidiarios de Interpretación. En los casos a que no pudieren aplicarse las reglas de interpretación anteriores, se interpretarán los pasajes oscuros o contradictorios del modo que más conforme parezca al espíritu general de la legislación y a la equidad natural."

Que el artículo 165 del Decreto 080 de 2010 prevé en su inciso final que **"la altura máxima permitida en el área rural es de 2 pisos. En el caso de terrenos ondulados con pendientes superiores al 25% adicionalmente el semisótano será viable para servicios, parqueo y equipos técnicos"**. (Negrilla por fuera del texto)

Que el artículo 33 de la Ley 388 de 1997, prevé que constituye suelo rural "los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas".

Que el día 05 de enero de 2015, la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo del municipio de Sopó profirió la circular No. 002, mediante la cual interpretó del Decreto 080 de 2010, accediendo al licenciamiento de semisótanos en predios ubicados en suelo urbano cuyo terreno sea ondulado con una pendiente superior al 25%.

Que actualmente la secretaría de Planeación y Urbanismo viene dando aplicación a la citada circular No. 002 de 2015 con lo cual se han detectado problemáticas del orden urbanístico en cuanto a las alturas de los inmuebles urbanos debido a que el concepto de semi-sótano maneja medio nivel subterráneo y medio exterior, éste último aumenta la altura de las edificaciones sobre pasando las condiciones volumétricas proyectadas y permitidas por la norma alterando el perfil y los empates con edificaciones existentes.

Que a nivel técnico los semisótanos se definen de la siguiente manera: "Piso que sobre sale por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio o acera adyacente y se computa como un piso." Por otra parte los sótanos se definen de la siguiente manera: "Espacio útil ubicado bajo un edificio, es un recinto ubicado bajo tierra, entre los cimientos de una edificación, con la relevancia de uso para el almacenamiento de cosas, parqueadero de vehículos y la ubicación de áreas de servicios no habitables.". Retomando lo establecido por la circular 002 de 2015, y considerando que por las áreas de los predios a desarrollar dentro del perímetro urbano es necesario contar con áreas destinadas para las habilitación de zonas de parqueo y otros servicios complementarios no habitables, es fundamental indicar y aclarar a nivel técnico y de detalle que para la habilitación de estas zonas se permitirá específicamente el diseño e implementación de sótanos con el fin de que el planteamiento de estas áreas no altere de manera volumétrica la continuidad de los perfiles urbanos.





Segundo se plantea en este tipo de desarrollos previamente a la expedición de la respectiva licencia de construcción se deberán aportar las correspondientes actas de vecindad respecto de los predios colindantes.

Por lo anteriormente expuesto y dando alcance en materia de alturas a lo establecido por la circular N° 002 de 2015, se suprime la media altura que sobre sale del terreno pues actualmente genera alteración en el perfil urbano, con lo cual el desarrollo de los semi sótanos se cambia en el área urbana por el concepto técnico de sótano, bajo todas las condiciones y especificaciones técnicas requeridas para su funcionamiento y cumpliendo con la función para la cual se previó en la Circular 002 de 2015 "para servicios, parqueos y equipos técnicos"

En consecuencia de lo dicho, la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo

DETERMINA:

ARTICULO PRIMERO: No permitir el desarrollo de semisótanos en el casco urbano dadas las implicaciones que dicho planteamiento presenta en cuanto a la alteración de la conformación del perfil urbano. Con el fin de dar alcance a lo establecido por la circular 002 de 2015, en el tema referente a parqueos y servicios y equipos técnicos – áreas no habitables, se permitirá el desarrollo de sótanos, en los casos contemplados por la circular 002 de 2015.

ARTICULO SEGUNDO: El uso exclusivo en el caso de planteamiento de sótanos en el área urbana del Municipio será el de zonas de parqueo y áreas de servicio no habitables.

ARTICULO TERCERO: La presente circular en materia de sótanos aplica únicamente para el casco urbano del Municipio; excluyendo las áreas urbanas de Briceño y Pueblo Viejo dadas las condiciones de ocupación y densidad de estas zonas.

ARTICULO CUARTO: El nivel de la cota sanitaria debe permitir su construcción, de no permitirla deberá proveerse y mantener activo un sistema de bombeo para aguas negras y lluvias que cumpla con los requerimientos que exija la Empresa de Servicios Públicos de Sopó o quien haga sus veces.

ARTICULO QUINTO: En caso del planteamiento de sótano en predios colindantes con áreas de conservación arquitectónica se deberá presentar el respectivo soporte, geotécnico y estructural que garantice la estabilidad de estos terrenos durante el desarrollo de la obra y con ella terminada.

ARTICULO SEXTO: Para efectos de la aprobación del proyecto con planeamiento de sótano se deberán aportar dentro del proceso del trámite de licencia y previamente a la aprobación de la misma las respectivas actas de vecindad con los colindantes.

ARTICULO SEPTIMO: El titular de la licencia deberá ejecutar las obras de construcción del sótano garantizando la salubridad de las personas, la estabilidad de los terrenos y edificaciones y los elementos constitutivos de espacio público. Lo mismo que las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la misma. En consecuencia será responsable frente al municipio y/o a terceros por los perjuicios causados con motivo de dicha ejecución.

ARTICULO OCTAVO: Las condiciones técnicas mínimas para el desarrollo de los sótanos serán las siguientes:



Certificado No. GP-CER313326



Certificado No. SC-CER313325





Seguridad y Bienestar del cálculo del índice de construcción, los sótanos se contarán como áreas construidas.

- El tamaño del estacionamiento individual debe ser mínimo de 4,50 metros por 2,30 metros.
- Las rampas de acceso deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín, ni de andén. Su diseño en ningún caso podrá tener pendiente superior al dieciocho por ciento (18%) y deberán cumplir con las condiciones exigidas por la NSR -10 en materia estructural. El radio de giro de las rampas será de 5 m medidos al eje del carril de circulación vehicular.
- Los sótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín, ni de andén. En todo tipo de terreno el sótano puede sobresalir hasta 0.25 m como máximo sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.
- En los sótanos como áreas únicamente habilitadas con el fin de suplir las zonas de parqueo y zonas de servicio del proyecto, la altura libre mínima entre pisos será de dos metros con veinte centímetros (2.20 mts).
- Solo se permitirá el desarrollo de un nivel subterráneo sin el planteamiento de alturas dobles.
- El ancho libre mínimo de las rampas deberá ser de tres metros (3.00 metros) por carril, para proyectos que requieran más de cinco (5) espacios de parqueo internos, éstos deberán garantizar un ancho mínimo de cinco metros (5.00 metros). Las zonas de estacionamiento en sótanos requerirán de ventilación natural suficiente para permitir la eliminación del monóxido de carbono emitido por los vehículos.

ARTICULO NOVENO: La presente circular modifica la circular No. 002 del 05 de enero de 2015, proferida por la Secretaría de Planeación territorial y Urbanismo del Municipio de Sopó.


GIOVANNA STELLA PAEZ CORTES
Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo

Proyectó:
Revisó/Aprobó:



Certificado No. GP-CER313326



Certificado No. SC-CER313325

