

CIRCULAR No. 01

(9 de Febrero de 2018)

“Por la cual se precisan y aclaran aspectos normativos relacionados en el artículo 87 del Decreto 080 de 2010 en materia de altillos”

El objetivo de la presente circular es aportar los lineamientos y unificar criterios en la interpretación para la aplicación de algunos aspectos contenidos en el Decreto 080 de 2010 artículo 87, con el propósito de superar situaciones surgidas por la ausencia de normas exactamente aplicables a una determinada situación o por la existencia de posibles contradicciones que se puedan dar frente a las disposiciones del citado acto administrativo. Así mismo corresponde a una interpretación sistemática y orientadora en el marco de los contenidos del PBOT.

ANTECEDENTES

La Constitución Política prevé las bases para la organización territorial y le asigna a los entes territoriales autonomía para la gestión de sus intereses.

Que de acuerdo con la Ley 388 de 1997 existe facultad para interpretar las normas urbanísticas vigentes.

“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.” (Negrilla fuera del original.)

- Que la anterior norma fue reglamentada por el Decreto Nacional 1077 de 2015; así:

“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



Certificado No. GP-CEP013328



Certificado No. IC-CEP013328



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."

INTERPRETACIÓN DEL DECRETO 080 DE 2010 ARTÍCULO 87

Que el área urbana del Municipio de Sopó se encuentra a nivel urbanístico en proceso de consolidación, la ausencia de criterios claros para la definición de las alturas máximas permitidas, cubiertas y altillos ha ocasionado que se presente una alteración en la continuidad y conformación de los perfiles urbanos de tal modo que las alturas y condiciones visuales de las edificaciones tradicionales se hayan perdido prácticamente en su totalidad. Esta información se ha identificado dentro de los procesos de licenciamiento, con base en lo cual se elaboró el respectivo diagnóstico que ha permitido evidenciar el vacío normativo que en la práctica se ve reflejado en la deformación y alteración de las caras de manzana y perfiles urbanos.

- Que el artículo 87 del Plan Básico de ordenamiento Territorial establece que:

"La altura general permitida para el área urbana de Sopó bajo este tratamiento será De dos (2) pisos y altillo.

- *Entiéndase como "Altillo" el espacio aprovechable al interior de la cubierta. Las determinaciones volumétricas están contenidas en el anexo No (3) que hace parte integral del presente Acuerdo.*

Para la zona de expansión urbana se permitirán 3 pisos.



- La altura general permitida para las construcciones ubicadas en el marco de la Plaza de los Tibas, será máximo de dos pisos.
- Para el área urbana de Briceño y las zonas de expansión urbana, regirá lo establecido en los decretos mediante los cuales se adoptaron los Planes Parciales.
 - a. El Decreto de las UDOL establecerá la altura máxima permitida para el sector, junto con las alturas de excepción inferiores y las causas o motivos que dan lugar a esa excepcionalidad.
 - b. Las alturas máximas se establecerán para cada sector en función del ancho de las vías, las características volumétricas del entorno, la existencia de bienes patrimoniales, las características paisajísticas y ambientales de los espacios públicos adyacentes y la capacidad de las redes de servicios públicos."

Con base en lo anterior, se revisó dentro de la información técnica que hace parte integral del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y una vez consultados los archivos de la entidad se encontró que el anexo 3, corresponde a perfiles viales y no a determinaciones volumétricas en materia de altillos, y que no hay ningún anexo que contenga la citada información presentándose un vacío en este aspecto que es fundamental aclarar.

En las condiciones en las cuales se han venido desarrollado los altillos se están configurando terceros pisos, lo que altera la continuidad volumétrica del perfil urbano haciendo que las construcciones tradicionales queden en niveles de topografía inferiores, en algunos casos generando problemas de iluminación, ventilación, asoleación, humedades y se desvirtúa el carácter arquitectónico tradicional existente en las diferentes manzanas, con lo cual edificaciones nuevas de grandes volúmenes sobresalen en el entorno generando un impacto urbanístico negativo sobre las existentes. Por tal razón y con el fin de garantizar el cumplimiento de las condiciones técnicas del concepto de altillo se hace necesario indicar lo siguiente:

Que la presente circular aplica para todos los tratamientos dentro del área urbana del Municipio de Sopó, en los distintos usos contemplados por la norma, excluyéndose las áreas de vivienda de interés social, interés prioritario, aquellas edificaciones destinadas al uso institucional y todas aquellas áreas en las cuales el Plan Básico de ordenamiento Territorial no permita la construcción de altillos. De igual modo aplica para el desarrollo de las distintas modalidades de licencia; es decir para ampliación, modificación, adecuación y obra nueva independientemente de su uso.

Que los proyectos que se pretendan realizar en cualquier tratamiento dentro del área urbana del Municipio de Sopó, en los distintos usos contemplados por la norma y en los cuales se plantee el desarrollo de altillos, según su definición y concepto deberán cumplir las siguientes condiciones técnicas:



1. La pendiente de la cubierta no podrá ser mayor a 30°, con el fin de desarrollar espacios utilizables y funcionales se podrán desarrollar lucarnas las cuales no podrán en ningún caso superar el 50% de la fachada. En caso de predios esquineros este porcentaje aplicará para cada cara de fachada de manera independiente.
2. La altura máxima de la cubierta en el área de altillo es de 3,50mts a la cumbre.
3. La altura máxima del espacio conformado por la viga, canal de aguas lluvias, estructura o elementos de soporte de la cubierta no podrán superar un 1 mt y deberán proyectarse directamente sobre la fachada principal. (ver grafico No. 1)
4. En los altillos no se permite el desarrollo de balcones, terrazas o retrocesos por ninguna de las fachadas.
5. En la fachada posterior podrá conformarse a una altura máxima de 2 metros de muro, incluida la viga, canal de aguas lluvias, estructura o elementos de soporte de la cubierta, tomados respecto de la placa del piso inmediatamente anterior. (ver grafico No. 2)
6. En las fachadas posteriores no se permite ningún tipo de lucarnas.

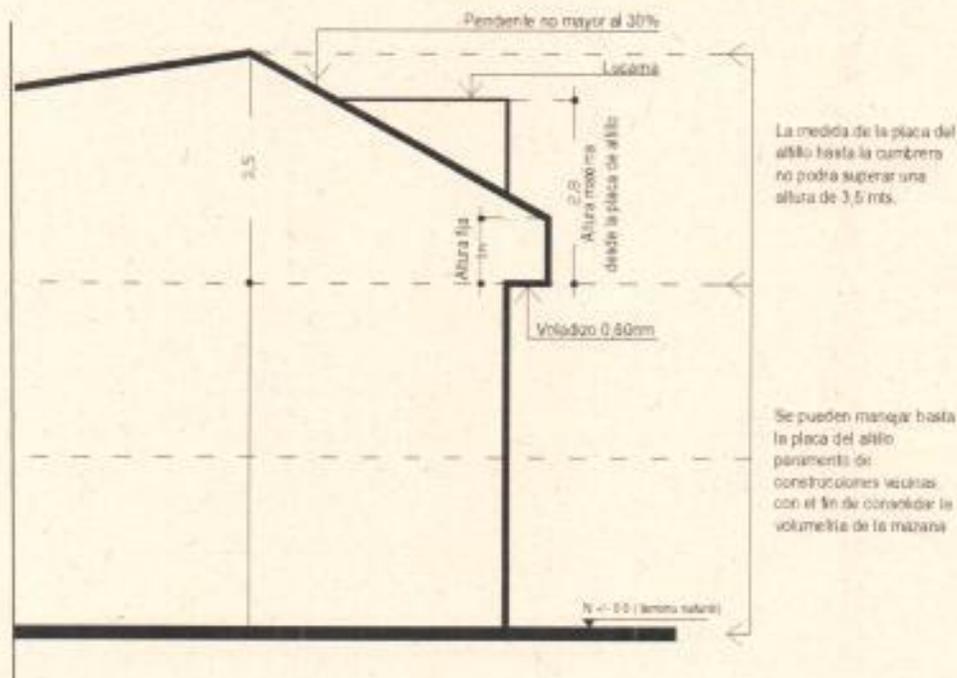
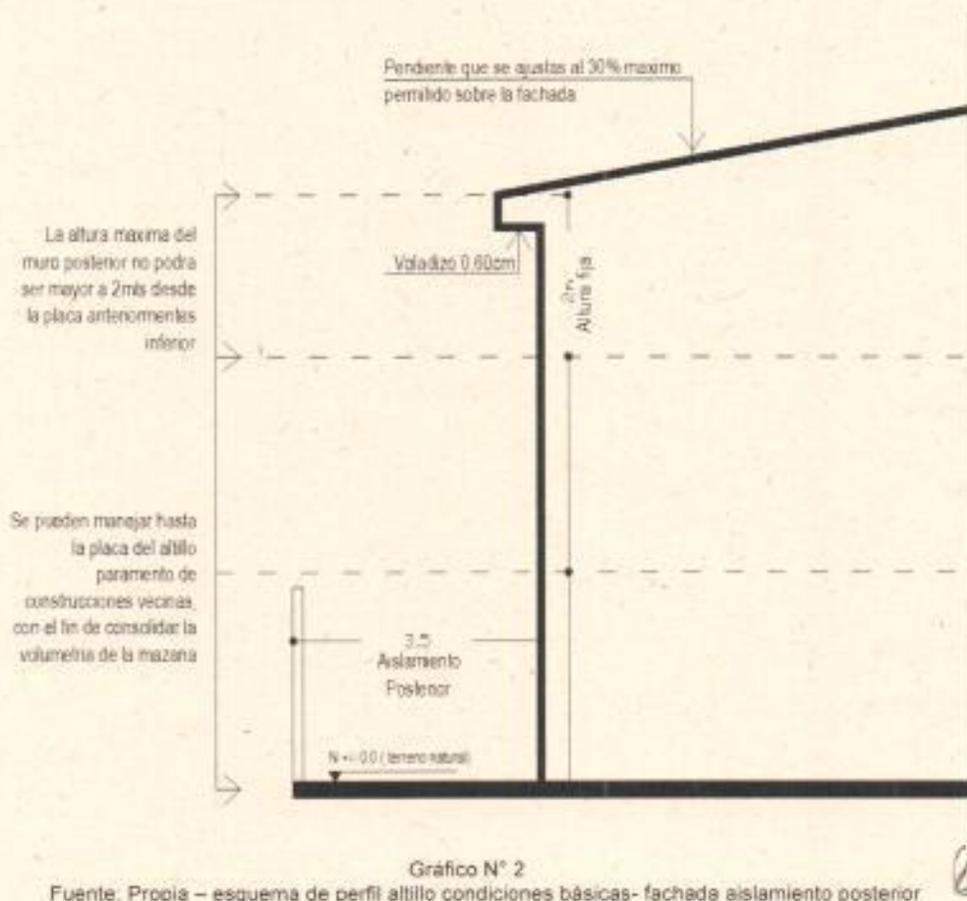


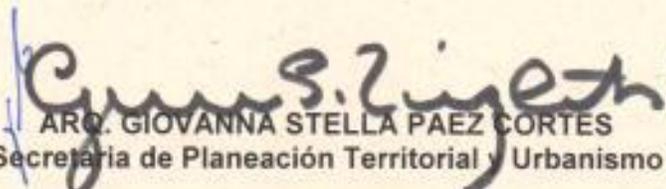
Gráfico N° 1

Fuente: Propia – esquema de perfil altillo condiciones básicas – fachada Principal

7. Podrán generarse claraboyas o marquesinas para facilitar las condiciones de iluminación siempre y cuando éstas den continuidad a la pendiente y alturas de la cubierta principal y no sobresalgan de ella.
8. Se puede manejar hasta la placa del altillo la continuidad del paramento de las construcciones vecinas con el fin de consolidar la volumetría de la manzana, sin embargo es fundamental considerar que la altura máxima entre pisos (incluidos acabados) no podrá superar los 3,5 metros.
9. La altura máxima permitida para la conformación de las lucarnas, desde la placa inmediatamente anterior (incluido acabado del piso, estructura y acabo de cubierta) no podrá ser mayor a 2,80 metros.



Nota: Exclúyanse de lo anteriormente establecido las áreas de vivienda de interés social, interés prioritario, aquellas edificaciones destinadas al uso institucional y todas aquellas áreas en las cuales el Plan Básico de ordenamiento Territorial no permita el desarrollo de altillos.


ARQ. GIOVANNA STELLA PAEZ CORTES
Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo

Proyecto: Arq. Giovanna Paez
Dra. Laura García Asesora Jurídica Externa Sec. Planeación
Revisó: Dr. Carlos Fernando Reyes Secretario Jurídico
Dr. Laura García Asesora Jurídica Externa Sec. Planeación



Certificado No. GP-029013328



Certificado No. SC-026313325

