	SECRETARÍA DE PLANEACION	CÓDIGO: FO-ALG-108
	PROCESO: PLANEACIÓN TERRITORIAL	VERSIÓN: 1.0
	SUBPROCESO: PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - POT	FECHA: 04-29-2011
ALCALDÍA DE PALMIRA (V) NIT: 891.380.007-3	CIRCULAR - DOCTRINA	TRD: 1149.2.2.001

CIRCULAR - DOCTRINA N° 002

Palmira

PARA: ALCALDE - SECRETARIOS DE DESPACHO - GERENTES DE INSTITUTOS DESCENTRALIZADOS - EMPRESA DE ENERGIA - ASEO – ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO – TELECOMUNICACIONES – CURADURIA URBANA.

DE: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

ASUNTO: CLARIDAD NORMATIVA DEL ARTÍCULO 81 DEL ACUERDO 028 DE 2014 – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – POT.

ANTECEDENTES.


El ingeniero Mario Huertas Ospina representante Legal de la Sociedad Constructora Altamira y Cía. S.A.S. interesado en el desarrollo de un proyecto urbanístico en la carrera 19 entre calles 42 y la vía al sur del Zanjón Mirriñao en el predio con Matricula inmobiliaria 378-184954. Y, la constructora Bolívar a través del coordinador de Diseño Arquitecto Andrés Alberto Cortés González, interesada en el desarrollo de un proyecto en la calle 42 y 46 entre carreras 45 y 46. Ambos solicitantes interesados en que les expida la delineación urbana y en que se les de claridad de las nuevas obligaciones urbanísticas dadas por el Acuerdo 028 de 2014 (Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial) para los proyectos a localizarse en los predios mencionados. En el proceso de información a los interesados, éstos manifiestan que no existe claridad en el requerimiento del artículo 81 del Acuerdo en mención, el cual modifica el Acuerdo 109 de 2001 POT del Municipio de Palmira, en el término de "Equipamiento Comunal Privado". Viéndose necesaria la aclaración del mismo en la presente Doctrina, en el marco de las facultades dispuestas en la Ley 388 de 1997 y los decretos reglamentarios:

DOCTRINA:

Con fundamento en lo definido por el artículo 102 de la ley 388 de 1997 el cual establece:
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*

	Carrera 32 No. 46 - 10 Esquina – Barrio Estonia, Teléfono: – 2719409 - 2718245, 2718456, 2718363	Página 1 de 4
	www.sempalmira.gov.co Código Postal 763531	

WJ

	SECRETARÍA DE PLANEACION	CÓDIGO: FO-ALG-108
	PROCESO: PLANEACIÓN TERRITORIAL	VERSIÓN: 1.0
	SUBPROCESO: PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - POT	FECHA: 04-29-2011
ALCALDÍA DE PALMIRA (V) NIT: 891.380.007-3	CIRCULAR - DOCTRINA	TRD: 1149.2.2.001

planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

La secretaria de Planeación en cabeza de la Dirección de Planeación Territorial, después de analizar el caso y realizar el comparativo entre los Acuerdos 109 de 2001 y 028 de 2014, los cuales adoptan el POT del Municipio de Palmira, se verificó lo siguiente:

1. El Acuerdo 109 de 2001 determinó en su artículo 255 que: "Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con más de 500 m² –que compartan áreas comunes– deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m² por cada 80 m² de construcción, de los cuales un 40 %, como mínimo, deberá plantearse con destino a zonas verdes recreativas, y el 15 % como mínimo, para servicios comunales, con la excepción de las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, en el cual se señala la proporción requerida por este concepto y con las salvedades señaladas en el tratamiento de conservación", que de acuerdo con los análisis realizados al Documento Técnico de Soporte, el término "Equipamiento Comunal Privado" se refiere a la reserva de espacios comunales dentro de las unidades residenciales en conjunto cerrado. Por lo que para el caso de la modificación del artículo en el Acuerdo 028 de 2014, genera confusión.
2. La modificación planteada por el Acuerdo 028 de 2014 establece en su artículo 81° lo siguiente:


Artículo 81. Modifíquese el Artículo 255. "Equipamiento comunal privado", del Acuerdo N° 109 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 255. Cesión de Equipamientos y Espacio Público.

Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con un área igual o mayor a 800 m², deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m² por cada 80 m² de construcción, de los cuales el 70% estará destinado para espacio público y el 30% para equipamiento, con la excepción de las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, en el cual se señala la proporción requerida por este concepto.

Parágrafo. Todas aquellas áreas de cesión que sean inferiores a 1600 m² deberán ser compensadas en dinero de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente Acuerdo. Las áreas, que superen los 1600 m², deberán ser cedidas in situ o compensadas en otro sitio previa autorización de la Secretaria de Planeación Municipal, previo estudio de conveniencia del lugar donde se fuese a compensar. Si llegado el caso

	Carrera 32 No. 46 - 10 Esquina – Barrio Estonia, Teléfono: – 2719409 - 2718245, 2718456, 2718363	Página 2 de 4
	www.sempalmira.gov.co Código Postal 763531	

	SECRETARÍA DE PLANEACION	CÓDIGO: FO-ALG-108
	PROCESO: PLANEACIÓN TERRITORIAL	VERSIÓN: 1.0
	SUBPROCESO: PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - POT	FECHA: 04-29-2011
ALCALDÍA DE PALMIRA (V) NIT: 891.380.007-3	CIRCULAR - DOCTRINA	TRD: 1149.2.2.001

la entrega material en sitio fuese no beneficiosa para el municipio, porque el sector o la zona cuenta con condiciones óptimas de espacio público y equipamientos se podrá compensar en dinero previo análisis y justificación realizada por la Secretaria de Planeación Municipal. La aplicación de este párrafo solo aplica para los proyectos o desarrollos ubicados dentro del perímetro urbano del municipio de Palmira, la compensación de las áreas de cesión no se podrá dar en proyectos ubicados dentro del tratamiento de Desarrollo.

CONSIDERACIÓN.

Las consideraciones para la modificación del artículo 255° del Acuerdo 109 de 2001 se dan a partir del reconocimiento de que en el Plan de Ordenamiento Territorial no se contaban con requerimientos de Cesiones para los tratamientos diferentes al de Desarrollo. Por ello se realiza el requerimiento de manera general para todo el territorio que se encuentre en tratamiento diferente al de Desarrollo.

Es así, como se identifica que las palabras "Equipamiento comunal privado" efectivamente generan confusión en el contexto del artículo, dado que, el nombre del artículo 255° fue modificado específicamente para el establecimiento de las áreas de cesión para los Equipamientos y espacios públicos, como obligaciones urbanísticas determinadas para los nuevos desarrollos en los tratamientos urbanísticos diferentes al tratamiento de Desarrollo.

MODIFICACIÓN.


De acuerdo con los análisis realizados y teniendo en cuenta el espíritu normativo del artículo 81° del Acuerdo 028 de 2014, se determina que la redacción del artículo 81 del acuerdo 028 de 2014 quedará así:

Artículo 81. *Modifíquese el Artículo 255. "Equipamiento comunal privado", del Acuerdo N° 109 de 2001, el cual quedará así:*

Artículo 255. Cesión de Equipamientos y Espacio Público.

Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con un área igual o mayor a 800 m² construidos, deberá prever con destino a cesiones urbanísticas 15 m² por cada 80 m² de construcción, de los cuales el 70% estará destinado para espacio público y el 30% para equipamiento, con la excepción de las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, en el cual se señala la proporción requerida por

	Carrera 32 No. 46 - 10 Esquina – Barrio Estonia, Teléfono: – 2719409 - 2718245, 2718456, 2718363	Página 3 de 4
	www.sempalmira.gov.co Código Postal 763531	

	SECRETARÍA DE PLANEACION	CÓDIGO: FO-ALG-108
	PROCESO: PLANEACIÓN TERRITORIAL	VERSIÓN: 1.0
	SUBPROCESO: PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - POT	FECHA: 04-29-2011
ALCALDÍA DE PALMIRA (V) NIT: 891.380.007-3	CIRCULAR - DOCTRINA	TRD: 1149.2.2.001

este concepto.

Parágrafo. Todas aquellas áreas de cesión en procesos urbanísticos que sean inferiores a 1600 m² deberán ser compensadas en dinero de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente Acuerdo. Las áreas, que superen los 1600 m², deberán ser cedidas en sitio o compensadas en otro sitio previa autorización de la Secretaria de Planeación Municipal, previo estudio de conveniencia del lugar donde se fuese a compensar. Si llegado el caso la entrega material en sitio fuese no beneficiosa para el municipio, porque el sector o la zona cuenta con condiciones óptimas de espacio público y equipamientos se podrá compensar en dinero previo análisis y justificación realizada por la Secretaria de Planeación Municipal. La aplicación de este parágrafo solo aplica para los proyectos o desarrollos ubicados dentro del perímetro urbano del municipio de Palmira, la compensación de las áreas de cesión no se podrá dar en proyectos ubicados dentro del tratamiento de Desarrollo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


Dado en Palmira a los Diecisiete (17) días del mes de Junio de dos mil catorce (2014).


ESPERANZA FORERO SANCLEMENTE
 Secretaria de Planeación Municipal


JORGE ENRIQUE LLANO PANESSO
 Director Planeación Territorial

Elaboró: Vilma Clavijo D_Arq. Contratista.

Revisó y Aprobó: Diego Londoño_Asesor Jurídico.

	Carrera 32 No. 46 - 10 Esquina – Barrio Estonia, Teléfono: – 2719409 - 2718245, 2718456, 2718363	Página 4 de 4
	www.sempalmira.gov.co Código Postal 763531	