



Órgano Oficial de Publicación del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla



En el colegio Salvador Suárez Suárez vivirá la paz para siempre: Alejandro Char. El mandatario distrital hizo el pronunciamiento durante el inicio de obras de ampliación.

Una verdadera fiesta cultural se vivió en la Institución Educativa Distrital Salvador Suárez Suárez, que cuenta con 1011 estudiantes, el 36% de ellos con algún tipo de discapacidad, durante el inicio de obras que permitirán la construcción de 19 aulas, 1 área administrativa, 2 baterías sanitarias, 1 cancha múltiple y ascensor para la población en condición de discapacidad, con una inversión de 4000 millones de pesos.



# CONTENIDO

CIRCULAR No 001.....	3
TRÁMITE DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE CON USO DE SUELO INCOMPATIBLE – CONTRADICCIÓN NORMATIVA.	
CIRCULAR No 002.....	7
PROYECTOS EN SECTORES CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO – CONTRADICCIÓN NORMATIVA.	

**C I R C U L A R No 001**

**DE:** MARGARITA ZAHER SAIEH  
Secretaria Distrital de Planeación.

**PARA:** Curadores Urbanos y Ciudadanía en General

**TEMA:** Trámite de Modificación de licencia vigente con uso de suelo  
Incompatible – Contradicción normativa.

La Secretaría Distrital de Planeación, a través de su Secretaria, se permite expedir la presente Circular, con el propósito de hacer aclaración necesaria sobre un tema puntual teniendo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante Decreto Distrital 0212 del 28 de febrero de 2014, en concordancia con normas nacionales.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Sea lo primero precisar lo que establece la Ley sobre este tipo de Circulares, las cuales se fundamentan en las normas siguientes:

***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. (Subrayado, fuera del texto)*

**El Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015, en el artículo 2.2.6.6.1.4, establece:** 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.

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 nuestro).

En concordancia con las normas precitadas, el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 0212 DE 2014, artículo 7 prevé: ***Solamente en los casos de ausencia de normas exact-***

*amente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a la Secretaría de Planeación del Distrito, la cual emitirá su concepto 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. En lo no previsto en las normas del Plan de Ordenamiento Territorial, se aplicarán las normas nacionales legales vigentes.* (Subrayado fuera del texto).

### OBJETIVO

Por medio de la presente circular se busca precisar o resolver una solicitud en la que se alega la existencia de un vacío normativo por ausencia de uso de suelo y normas urbanísticas de edificabilidad, aplicables a un predio de propiedad privada, al que se le asignó, por precaución, uso de espacio público propuesto, por el interés que tenía el Distrito en un porcentaje de dicho lote. Una vez alcanzado el objetivo y haberse adquirido parte del área, el remanente del predio particular, que no es objeto de afectación, según el peticionario, ha quedado sin un uso de suelo que lo identifique y sus normas de edificabilidad, para efectos de obtener alineamiento y poderse desarrollar.

### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La petición que se hace a la Secretaria Distrital de Planeación en la que solicita que se le clarifique y asigne el uso de suelo correspondiente al predio propiedad de la sociedad PROFINARQ identificada con el NIT-800.245.409-2, ubicado en la calle 110 con la carrera 9F de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria No.040-397060 teniendo en cuenta, que es un solo lote en el que pudo desarrollarse, con su licencia urbanística, una parte, quedando un área remanente, que no se ha podido construir porque había interés por parte del Distrito de Barranquilla en utilizarlo para una obra de interés público. Que una vez se definió la adquisición de una parte del área, hubo la necesidad de delimitar nuevamente el área del lote, quedando el remanente identificado con un uso de suelo de espacio público propuesto, lo cual no está acorde con el hecho que el predio es propiedad privada, haciéndose necesario, que se establezca el uso de suelo. El peticionario solicita una aclaración cartográfica.

### ANALISIS Y SOLUCION DE TEMA OBJETO DE ESTUDIO

La Ley 388 de 1997 es el marco general del ordenamiento territorial en Colombia, y en él se desarrolla la función pública del ordenamiento local, que a su vez, se ejerce a través de la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, que se refieren a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que le son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención de los usos de suelo. Entre las acciones urbanísticas está la de definir los usos específicos, las intensidades de uso, las cesiones obligatorias, porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones, volumetrías, número de pisos, retiros de frentes mínimos, entre otras.

El Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio, y se define como *“el conjunto de objetivos, directrices políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo”*. (Ley 388 de 1997, art. 9)

A su vez, las normas urbanísticas se definen como las que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos de ordenamiento.

De acuerdo a lo planteado por el peticionario y verificados los documentos que hacen parte integral del POT, el remanente del predio motivo de estudio y objeto de la consulta, se encuentra identificado de la siguiente forma:

De acuerdo con la cartografía que hace parte del componente general el Mapa No. G1 “Sistema de Comunicación entre área urbana y rural”, el predio en su área total fue identificado como ESPACIO PÚBLICO – PARQUE; el Mapa No. G2 “Articulación con el Área Metropolitana”, está identificado como ÁREA DE PROTECCIÓN POMCA - MALLORQUÍN; en el Mapa No. G4 “Clasificación General del Suelo”, está identificado como SUELO DE PROTECCIÓN; en el Mapa No. G6 “Estructura de Soporte Ambiental”, como ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO; en el Mapa No. G7 “Estructura Funcional y de Servicios”, PARQUES PROPUESTOS; en el Mapa No. G8 “Estructura Económica y de Competitividad”, como ÁREAS DE PROTECCIÓN Y RESERVA.

En la cartografía correspondiente al componente urbano el Mapa No. U2 “Subsistema de Transporte”, el predio está identificado como PARQUES PROPUESTOS; en el Mapa No. U4 “Sistema de Equipamientos Colectivo” PARQUES PROPUESTOS; en el Mapa No. U5 “Sistema de Espacio Público”, como PARQUES PROPUESTOS; en el Mapa No. U14 “Áreas de Actividad”, se identifica como actividad residencial y el Mapa No. U15 “Polígonos Normativos”, como residencial 1A; en el Mapa No. U16 “Edificabilidad y Densidades”, como nivel 1A hasta máximo dos pisos, aun cuando en el Documento Técnico de Soporte aparece identificado en la Ilustración No. 88 “Tratamientos Urbanísticos Propuestos POT 2012” y en la Tabla No. 72 “Propuesta de Tratamientos Urbanísticos y sus Modalidades por Barrios”, corresponde a PARQUE BICENTENARIO.

En los artículos 55, 56, 62, 65 y 80 que tratan sobre la estructura ambiental, la funcional y de servicios, subsistema de parques y zonas verdes y estrategia de ordenamiento a partir de la estructura funcional y de servicios y de los nodos de equipamiento corresponde a la estrategia de ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO, consideración que se supeditó al área del parque y por consiguiente, a la escala Metropolitana y Distrital.

En el artículo 289 del Decreto 0212 de 2014, versa sobre el “proyecto de espacio público efectivo” (parques, plazas, plazoletas y zonas verdes) y se relaciona como PARQUE BICENTENARIO de escala DISTRITAL.

Adicionalmente, a través de EDUBAR S.A. se declaró de utilidad pública la adquisición de una parte del área de dicho lote, situación que se resolvió mediante la adquisición del área pretendida y el otorgamiento de la Escritura Pública No.1.112 de la Notaría Cuarta (4ª) de Barranquilla, desapareciendo así, las razones que justificaron la clasificación y destinación como espacio público propuesto. Ahora bien, durante el tiempo que no se resolvió por parte de EDUBAR S.A. la adquisición del área de lote que le interesaba al Distrito, se mantuvo una especie de Statu Quo sobre un porcentaje del predio. Una vez resuelta la situación, no es cierto que el mencionado predio se haya quedado sin normas de uso de suelo, ya que en el plano de uso del actual POT, se prevé que el área remanente tendría que ser destinado a viviendas clasificadas dentro del polígono residencia PR-1A; dicha clasificación, solo reza en el mapa, ya que no se señala de manera escrita, definición o descripción al respecto. No obstante, el despacho si observa, que el uso de vivienda resulta incompatible con el uso de suelo que actualmente se viene desarrollando en el predio y en el sector, por los usos que allí se realizan y especialmente con la construcción de edificaciones de alto impacto especializadas para el almacenamiento y bodegaje, debidamente licenciadas; y en otra área que se desprendió del mismo lote de mayor extensión, se ha construido una estación de servicio, también con licencia urbanística, uso que igualmente resulta incompatible con el de vivienda de menor escala.

Como quiera que en el lote, objeto de estudio, ya se han construido bodegas debidamente licenciadas bajo el imperio del POT anterior (vigente al momento de la radicación en legal y debida forma), y el área remanente, hace parte del mismo predio, conduce a que consideremos que se estaría ante una contradicción normativa, y no ante un vacío normativo, ya que el uso de vivienda resulta incompatible con el uso de bodegas pero además, existe otro factor importante a tener en cuenta, y es que el propietario del predio, cuenta con una licencia urbanística de construcción vigente, lo que conllevaría a que se apliquen las normas que sobre licencias urbanísticas se establecen en los Decretos Nacionales 1469 de 2010 y 1077 de 2015, y las orientaciones doctrinarias que sobre el mismo tema, ha fijado mediante Circulares, el Ministerio de Desarrollo Territorial.

La licencia urbanística **“es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y de demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público y para realizar el loteo o subdivisión de predios expedida por el Curador Urbano. . . .”** (Decreto Nacional 1077 de 2015, art. 2.2.6.1.1.1.)

Si se tiene en cuenta que la expedición de una licencia urbanística de construcción conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo, (Dec. 1077 de 2015, art. 2.2.6.1.1.1.) significa que la licencia obtenida por el propietario del lote para la construcción de bodegas, le reconoció ese uso de suelo y dicha licencia constituye la norma específica a que quedó sometido el predio, por lo que resulta procedente tramitar ante la Curaduría Urbana una modificación de licencia urbanística vigente, en los términos aclarados por el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial mediante Circular No. 3000 – E2 – 67286 en la que enseña que, **“mientras la licencia esté vigente se mantienen las normas y reglamentaciones con que fue aprobada, las cuales servirán de base para autorizar la introducción de cambios urbanísticos arquitectónicos o estructurales a los proyectos de parcelación, urbanización o construcción que se encuentren en curso, aun cuando se hubiere dado una modificación de las normas urbanísticas en el municipio o distrito”**.

El artículo 182 del Decreto-Ley 019 de 2012, establece que “las modificaciones de Licencias Urbanísticas vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición por lo tanto no podrán hacerse exigibles obligaciones distintas a las contempladas en dichas normas”.

En cuanto al límite para la modificación de una licencia en el caso que haya cambios en las normas urbanísticas y arquitectónicas con que se aprobó, el parágrafo del artículo 1 del Decreto 1469 de 2010 dispone que se debe mantener el uso o usos aprobados en la respectiva licencia. Respecto al alcance de estos usos se precisa que el mismo debe mantener, su escala, intensidad y categorización, con lo cual se garantiza que se trate del proyecto para el cual se presentó la solicitud. En el evento que se incluyan nuevos usos,

Deben ser complementarios al uso aprobado sin cambiar el proyecto aprobado. (Circular 3000 – 2- 104583 del Ministerio de vivienda y Desarrollo territorial).

En consecuencia, las normas urbanísticas y de edificación aplicables para resolver las solicitudes de modificación de licencias vigentes, deben ser las mismas que sirvieron de base para la expedición de la respectiva licencia, aun cuando se haya producido cambio de las normas urbanísticas que afecten el proyecto, siempre y cuando se trate de proyectos que cuenten con licencia vigente y que no afecten espacios de propiedad pública.

Atentamente,

**MARGARITA ZAHER S.**

**Secretaria Distrital de Planeación**

**C I R C U L A R   N o   0 0 2**

- DE:**                   **MARGARITA ZAHER SAIEH**  
**Secretaria Distrital de Planeación.**
- PARA:**               **Curadores Urbanos y Ciudadanía en General**
- REFERENCIA:**   **Decreto 0212 del 28 de Febrero de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial.**
- TEMA:**               **Proyectos en sectores con Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo – Contradicción normativa.**

La Secretaría Distrital de Planeación, a través de su Secretaria, se permite expedir la presente Circular, con el propósito de hacer aclaración necesaria sobre un tema puntual teniendo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante Decreto Distrital 0212 del 28 de febrero de 2014, en concordancia con normas nacionales.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Acerca de las Circulares, establece la Ley 388 de 1997 y otras normas que las regulan, lo que a continuación se transcribe:

***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.*

***El Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015, en el artículo 2.2.6.6.1.4, establece:*** *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.*

*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.*

En concordancia con las normas precitadas, el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 0212 de 2014, artículo 7 prevé: *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 la Secretaría de Planeación del Distrito, la cual emitirá su concepto 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. En lo no previsto en las normas del Plan de Ordenamiento Territorial, se aplicarán las normas nacionales legales vigentes.*

## OBJETIVO

Con la presente circular se busca impartir orientaciones por vía doctrinal a los Curadores Urbanos y ciudadanía en general, con relación a una situación en la que se observa la existencia de un vacío o una contradicción normativa, respecto al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, previo análisis de las normas urbanísticas nacionales y distritales, sin que la decisión implique creación de normas o modificación de ellas.

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Los Curadores Urbanos al estudiar solicitudes de licencias para proyectos hasta de dos (2) pisos, en cualquiera de sus modalidades, y/o licencias de adecuación, modificación y/o ampliación de edificaciones existentes y/o reconocimiento de ellas, desarrolladas en otras alturas, con anterioridad al Decreto 0212 de 2014 localizadas en zonas o sectores con Tratamientos de Renovación Urbana, en la Modalidad de Redesarrollo (RR), se encuentran con una dificultad legal, ya que, según lo señalado en el Decreto 0212 de 2014, que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, en su artículo 120 establece que a los proyectos con las condiciones anotadas, les es exigible la formulación de un Plan Parcial de Renovación, el cual *“corresponde a aquellos que se desarrollan en áreas consolidadas que se encuentran en proceso de deterioro y que requieren intervenciones sustanciales para la recuperación de sus potencialidades y/o aprovechamiento y mejoramiento de sus atributos, que se encuentren en tratamiento de renovación por redesarrollo”*.

A su vez, en el artículo 122 del mencionado Decreto 0212 de 2014, se dispone en qué situaciones se hará obligatoria la formulación de Planes Parciales en sectores con tratamientos de Renovación Urbana, Modalidad de Redesarrollo, y una de las exigencias, es que el área de planificación sea igual o superior a cuatro (4) manzanas.

El problema jurídico se presenta cuando se pretende aplicar lo dispuesto en el cuadro de edificabilidad básica previsto en el artículo 378 ibídem, Tratamiento de Renovación Urbana con nivel de Redesarrollo, hasta la altura de dos (2) pisos y/o, a edificaciones existentes y desarrolladas en otras alturas con base en actuaciones urbanísticas que son anteriores



a los dispuesto en el actual Plan de ordenamiento Territorial, porque, según el cuadro del mencionado artículo, cualquier tipo de proyecto a licenciar, en los sectores de Renovación Urbana, en la Modalidad de Redesarrollo, necesitaría de la formulación de un Plan Parcial, lo que, a la postre, impide la aprobación de licencias a proyectos en inmuebles existentes, por la contradicción que existe entre lo que establece el artículo 122 y lo que se dispone en el cuadro del artículo 378.

Para mayor comprensión de esta situación, a continuación se cita el mencionado artículo con su respectivo cuadro:

**Artículo 378. EDIFICABILIDAD EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.** La edificabilidad básica y máxima en el tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta la densidad es la siguiente:

**Edificabilidad Base en Tratamiento de Renovación Urbana**

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Área Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
RENOVACION	Reactivación	Hasta 600 M2	0,010	2
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	
		Entre 801 M2 y 3000 M2	0,020	
		Mayor a 3000 M2	0,020	
	Redesarrollo	Conforme al Plan Parcial		

**Edificabilidad Máxima en Tratamiento de Renovación Urbana**

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Área Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
RENOVACION	Reactivación	Hasta 600 M2	0,012	3
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Entre 801 M2 y 3000 M2	0,060	8
		Mayor a 3000 M2 (Solo cuando lo autorice el Plan Zonal)	0,070	40
	Redesarrollo	Conforme al Plan Parcial hasta máximo 40 pisos		

Resultaría lógico, que para licenciar un proyecto en las modalidades arriba enunciadas, (licencias para proyectos hasta de dos (2) pisos, en cualquiera de sus modalidades, y/o licencias de adecuación, modificación y/o ampliación de edificaciones existentes y desarrolladas en

otras alturas, o reconocimiento de construcciones, se requiera de la formulación de un Plan Parcial?

Si corresponde a lo que se quiso regular, que, aún los proyectos aislados consistentes en licencias para edificaciones, obras nuevas para vivienda hasta dos (2) pisos, o para la intervención de edificaciones existentes y desarrolladas en otras alturas, construidas con base en actuaciones urbanísticas anteriores a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, requieran previamente la formulación de un Plan Parcial, por estar localizados en un Sector de Renovación Urbana, Modalidad de Redesarrollo?.

Las dos preguntas anteriores son las que procederemos a resolver en la presente Circular.

### **ANALISIS DE LA SITUACION OBJETO DE EXAMEN Y SOLUCION**

El Decreto 0212 de Febrero 28 de 2014 es el acto administrativo mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del

Distrito de Barranquilla, en el artículo 118 define los Planes Parciales como *“los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Mediante el plan parcial se establecerá el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación, ya sea en suelo urbano o en suelo de expansión”*.

Los planes parciales tienen como función general, organizar y reorganizar espacialmente una zona o sector del territorio geográfico mediante el diseño o redistribución del trazado urbano a partir de una escala urbana adecuada y con la aplicación lógica de los instrumentos de gestión.

El artículo 120 del plurimencionado Decreto establece que *“de acuerdo al tratamiento urbanístico del suelo donde se desee realizar el Plan Parcial, los Planes Parciales se puede clasificar en:*

- 1. Plan Parcial de Renovación, corresponde a aquellos que se desarrollan en áreas consolidadas que se encuentran en proceso de deterioro y que requieren intervenciones sustanciales para la recuperación de sus potencialidades y/o aprovechamiento y mejoramiento de sus atributos, que se encuentren en tratamiento de renovación por redesarrollo.*
- 1. Plan Parcial de Desarrollo, son aquellos que se desarrollan en determinado suelo urbano en tratamiento de desarrollo y en el suelo de expansión urbana, de acuerdo con los parámetros establecidos en este plan para dicho tratamiento.”*

Igualmente el artículo 122 del decreto 0212 de 2014, señala que *“será obligatoria la formulación de planes parciales en los siguientes casos:*

1. ...
2. ...
3. *Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, con un área igual o superior a cuatro (4) manzanas.”*

El párrafo del artículo 376 del Decreto Distrital 0212 de 2014 prevé que según lo señalado en el instrumento de planificación específica, en tratamiento de renovación será posible pasar de modalidad de Renovación por Reactivación a Renovación por Redesarrollo, cuando el promotor y/o promotores consoliden como área de actuación, a través de la unidad respectiva, como mínimo cuatro (4) manzanas completas y se propongan cambios en estructura predial y reconfiguración de espacio público, o malla vial.

El Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por los Decretos Nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013, reglamentan el procedimiento para el trámite y gestión de Planes Parciales de Desarrollo y Renovación Urbana, así como para las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Gestión,

En dicho decreto se detalla que éste instrumento “*establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.*”

Las normas transcritas anteriormente, permiten determinar que estamos frente a una contradicción normativa por cuanto lo dispuesto en las normas nacionales y los artículos 118, 120, 122 del acto administrativo que adoptó el POT del Distrito de Barranquilla, enseñan la naturaleza jurídica de los planes parciales, así como las exigencias normativas y las cargas públicas que corresponden a ellos, y al cotejarlo con lo dispuesto en el artículo 378 del Decreto 0212 de 2014, en lo que respecta a la edificabilidad base de los sectores con Tratamiento de Renovación

Urbana, con nivel de Tratamiento de Redesarrollo, para el licenciamiento de obras de construcción hasta dos (2) pisos en las modalidades de obra nueva, modificación, adecuación o ampliación en inmuebles existentes, o la intervención el reconocimiento de edificaciones existentes y desarrolladas en otras alturas con base en actuaciones urbanísticas anteriores al actual POT del Distrito de Barranquilla, que identifica al sector en que se ubican, en Tratamiento de Renovación, en la modalidad de Redesarrollo, observamos que por sus características, distan mucho de las acciones urbanísticas propias de un Plan Parcial, comenzando porque el área mínima para la exigencia de éstos, son cuatro (4) manzanas, lo que evidencia que lo previsto en el cuadro de edificabilidad del artículo 578 del Decreto 0212 de 2014, constituye una contradicción normativa, y lo hace inaplicable para intervenciones urbanísticas en el sector sometido al Tratamiento de Renovación por Redesarrollo, en los casos a que se viene haciendo mención.

Existe una diferencia entre los suelos sujetos a Tratamiento de Desarrollo sin requisito de plan parcial, pues la edificabilidad de estos es determinada o prefijada por el POT donde se asigna un índice de construcción básica, mientras que para los que sí requieren de plan parcial, (Tratamiento de Renovación, a nivel de Redesarrollo) la edificabilidad resulta es del reparto de cargas y beneficios, de lo que se colige, que solamente la intervención en

sectores o zonas con un mínimo de cuatro (4) manzanas de área de planificación, que tenga como propósitos *"el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión, construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos..."* requerirá de un Plan Parcial; a contrario sensu, no se podría predicar lo mismo para el caso de las intervenciones hasta dos pisos o para edificaciones existentes y desarrolladas en otras alturas con base en actuaciones urbanísticas anteriores al actual Plan de Ordenamiento Territorial, para las modalidades de licencias a que nos referimos ut-supra.

Ahora bien, el análisis que precede nos permite considerar que definitivamente, no toda intervención arquitectónica de los inmuebles localizados en sectores de renovación urbana, con nivel de tratamiento

Redesarrollo, tendría que formular un Plan Parcial, por lo que podrían solicitar y obtener licencia urbanística en las condiciones y restricciones ya anotadas. No obstante surge simultáneamente otro interrogante a la solución planteada: Cuáles serían las normas de edificabilidad aplicables para proyectos nuevos – hasta dos (2) pisos - a desarrollar en los sectores a que venimos haciendo alusión? Esto debido a que el Decreto 0212 de 2014 no dejó prevista las normas de edificabilidad base para el Tratamiento a nivel de Redesarrollo hasta dos pisos, que no requieran de Plan Parcial, constituyéndose esa ausencia de normas en un vacío normativo, que también deberá subsanarse mediante la presente circular.

Lo primero que debemos tener en cuenta es que, si bien estos proyectos o predios que no alcancen las 4 manzanas no cumplen el parámetro de áreas mínimas para el desarrollo de un plan parcial, siguen perteneciendo al Tratamiento de Renovación, sin perder su valor estratégico y de transformación previsto en el POT, por lo que se pueden homologar a las normas más asimilables, bajo lo estipulado en la normativa de edificabilidad, modalidad de Reactivación, sin llegar a sobrepasar la edificabilidad base (2 pisos), puesto que, superar esa altura, implicaría procesos de intensificación de usos del suelo y de edificabilidad que requieren de la generación de espacios públicos y demás áreas para su correcto funcionamiento, y tendrían, que regularse bajo el instrumento de planificación establecido para el Tratamiento en nivel de Redesarrollo que es el de planes parcial.

Lo anterior implicaría aplicar la normativa de edificabilidad en la modalidad de Reactivación en zonas con Tratamiento a nivel de Redesarrollo, solamente para aquellos predios, edificaciones y/o proyectos que no superen la edificabilidad base y hasta dos (2) pisos; sin embargo se deberán tener en cuenta aquellas edificaciones existentes que superan la mencionada edificabilidad básica, existentes con anterioridad al Decreto 0212 de 2014, los cuales requieran hacer intervenciones para habilitar el Funcionamiento de la edificación, sin aumentar su área construida, es decir, quedan excluidas las licencias que tengan como finalidad adicionar pisos en esos casos.

Así mismo, de llegar a aprobarse una licencia de demolición, la obra nueva a desarrollar deberá ceñirse a los términos de la edificabilidad básica, ampliamente explicada, ya que, para alcanzar la edificabilidad máxima, deberá someterse al desarrollo del respectivo plan parcial.

De lo anterior se concluye, que las edificaciones existentes hasta dos pisos, o las que sean objeto de adiciones hasta dos pisos que se localicen en sectores de renovación con nivel de tratamiento de redesarrollo, podrán ser licenciadas por los Curadores Urbanos en todas las modalidades de licencias, siguiendo las normas previstas para el Tratamiento de Renovación



Urbana con nivel de Reactivación. Pero para los inmuebles o predios que se localicen en sectores de Renovación con nivel de Tratamiento Redesarrollo que requieran ser licenciados para efectos de alturas superiores a dos plantas y hasta los cuarenta pisos, solamente podrán ser autorizados, si ha sido adoptado el correspondiente Plan Parcial.

Respecto a las licencias de reconocimientos de construcciones existentes, se aplicarán a todos los inmuebles localizados en los sectores de renovación y en ambos niveles de tratamiento (Reactivación o Redesarrollo).

Atentamente,

**MARGARITA ZAHER S.**  
**Secretaria Distrital de Planeación**



BARRANQUILLA  
**CAPITAL  
DE VIDA**

