



CIRCULAR NORMATIVA No. 002

FECHA: Tunja, 25 de Agosto de 2016.

PARA: Curadurías Urbanas, Personas, Comunidades o Entidades Privadas Interesadas.

DE: Asesor de Planeación Municipal.

ASUNTO: Aplicación Decreto 241 de 23 de septiembre de 2014, Tratamientos Urbanísticos.

Teniendo en cuenta, que ante los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponde a las autoridades de planeación, quienes emitirán sus conceptos mediante circulares, que tendrán el carácter de doctrina tal como lo dispone la Ley 388 de 1997 en su artículo 102.

En tal sentido la Oficina Asesora de Planeación Municipal se permite dar claridad a las Curadurías Urbanas, Personas, Comunidades o Entidades Privadas interesadas en adelantar procesos de licenciamiento en el Municipio de Tunja, sobre la normatividad existente, sobre el tema en particular.

El Decreto Municipal 241 de 2014 que compila las disposiciones contenidas en los Acuerdos Municipales 0014 de 2001 y 0016 de 2014, relacionados con el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, de la ciudad, en su artículo 66, establece los Tratamientos Urbanísticos, definidos como: *"... definen las formas de actuar en las diversas partes de los suelos urbanos y de expansión, de acuerdo con la condición actual, las características físicas y funcionales, y los potenciales de afianzamiento o cambio relacionados con el modelo de ordenamiento. Los tratamientos se aplican a las diversas partes y zonas de la ciudad de acuerdo con modalidades específicas que devienen de las condiciones y demandas de intervención en cada tejido urbano"*.

Por consiguiente, se hace necesario determinar el alcance de la aplicación de los tratamientos urbanísticos para el área urbana municipal, cuando existe una licencia de urbanismo y reglamentación elevada a Escritura Pública.

El Decreto Único 1077 de 2015, reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, determina en el artículo 2.2.6.1.1.4, que la Licencia de urbanización: *"Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos*





que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional”.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.

Mediante la licencia de urbanización se autoriza la realización de las obras necesarias para adecuar un terreno para el desarrollo de usos urbanos, entre las que se encuentra la creación de espacios públicos y privados, así como las vías urbanas. Dicha licencia, al tiempo que consagra derechos, establece obligaciones las cuales se enmarcan dentro de un plazo que permite determinar hasta qué momento se pueden ejercer los derechos y cuándo se hacen exigibles las obligaciones. La constitución del reglamento de las urbanizaciones regula entre otras cosas: alturas máximas permitidas, aislamientos posteriores, laterales, patios, antejardines, andenes, rampas, parqueaderos, usos de suelos y determinación de áreas verdes comunales de acuerdo con lo consignado en la licencia de urbanización y se constituye en un medio que regula los derechos y obligaciones de los habitantes o propietarios de terrenos en dichas urbanizaciones.

De acuerdo con lo anterior, la Oficina Asesora de Planeación Municipal establece, que ante los procesos de licenciamiento sobre áreas sometidas a reglamentación urbanística, se debe tener en cuenta lo siguiente:

PRIMERO: Para todos los casos relacionados con la materia las Curadurías Urbanas deberán tener en cuenta la reglamentación establecida en la Escritura Pública de Constitución de la urbanización.

SEGUNDO: Si el Plan de Ordenamiento Territorial permite la modificación de una reglamentación, se establece como procedimiento a seguir, el de adelantar de un nuevo trámite de licenciamiento urbanístico. La solicitud deberá contar con la autorización de los propietarios de la urbanización.

Parágrafo 1.- Las solicitudes de modificación deberán atender los requerimientos nuevos con relación a las áreas de cesión (Decreto 241 de 2014) y de adecuación de redes, si fuere el caso.

Parágrafo 2.- En aplicación al Principio de Precaución consignado en la Ley 99 de 1993, en aquellas áreas o predios que hagan parte de un proyecto que cuenta con licencia urbanística y reglamentación urbanística, y que de acuerdo con el Mapa P-01 de Clasificación del Suelo se encuentren en suelo de Protección (de origen geotécnico o





Alcaldía Mayor de Tunja
Despacho



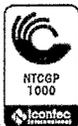
hidrológico), se deberán adelantar estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa o inundaciones, los cuales incluirán el diseño de medidas de mitigación, elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias.

Parágrafo 3.- Una vez se cuente con la aprobación de la Curaduría Urbana, éstas modificaciones harán parte de la Escritura de Pública de Constitución de la urbanización.

Comuníquese, publíquese y cúmplase a partir de la fecha.

JUAN CARLOS MARTINEZ MARTIN
Asesor de Planeación Municipal

Proyectó: Gloria Esperanza Católico González, Profesional Universitario



NIT. 891800846-1

Calle 19 N° 9 - 95 Edificio municipal Tunja, Boyacá - Tel: 740 57 70 Ext. 1202-1205

E-mail: alcaldia@tunja-boyaca.gov.co - Código Postal: 150001

TUNJA EN EQUIPO