

RV: CONCEPTO TECNICO PERICIAL ACERCA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO "EL VIRREY"

Secretaria Tribunal Administrativo - Cauca - Seccional Popayan
<stadmcauca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 23/11/2021 9:00

Para: Lady Johanna Sanchez Cortes <lsancheo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: Jose Manuel Narvaez <jomanasa@hotmail.com>

Enviado: lunes, 22 de noviembre de 2021 23:49

Para: Secretaria General Tribunal Administrativo - Cauca - Popayan <sgtadmincau@notificacionesrj.gov.co>;
Secretaria Tribunal Administrativo - Cauca - Seccional Popayan <stadmcauca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: CONCEPTO TECNICO PERICIAL ACERCA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO "EL VIRREY"

Adjunto el concepto, que de ser requerido será entregado en forma física.

Cordial saludo

Arq. **JOSE MANUEL NARVAEZ SANTACRUZ**
CC No. 16712428 de Cali
MP 76700-49473
TEL 3173674954

Jo

RADICADO: 2014-00039-00

PROCESO: POPULAR

DEMANDANTE: FEDERICO GUILLERMO HERRERA MERA

**DEMANDADO: MUNICIPIO DE POPAYÁN , CURADURIA URBANA UNO
Y OTROS**



**CONCEPTO TECNICO PERICIAL ACERCA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO “EL VIRREY”**

Noviembre 2021

Santiago de Cali, 19 de noviembre de 2021

Magistrado

DAVID FERNANDO RAMIREZ FAJARDO

Tribunal Administrativo del Cauca

Carrera 4 No. 2 – 18

Mail. stadmcauca@cendoj.ramajudicial.gov.co

Popayán - Cauca

RADICADO: 2014-00039-00

PROCESO: POPULAR

DEMANDANTE: FEDERICO GUILLERMO HERRERA MERA

DEMANDADO: MUNICIPIO DE POPAYÁN , CURADURIA URBANA UNO Y OTROS

JOSE MANUEL NARVAEZ SANTACRUZ identificado con cedula de ciudadanía número 16712428 de Cali y matricula profesional de Arquitecto 76700-49473 del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, con Maestría en Arquitectura y Urbanismo, INES PEÑA SALAZAR, identificada con cedula de ciudadanía número 31908604 Abogada Especialista en Derecho Urbano con tarjeta profesional número 65868 del Consejo Superior de la Judicatura y MARGARITA ROSA BANGUERO CARABALI identificada con cedula de ciudadanía número 1130610983, Abogada candidata a Magister en Proyecto de Arquitectura y Urbanismo, con tarjeta profesional número 158691 del Consejo Superior de la Judicatura, nos permitimos **presentar CONCEPTO TECNICO PERICIAL ACERCA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO “EL VIRREY”**, en virtud de la designación realizada por la Dirección de la Escuela de Arquitectura de la Facultad de Artes Integradas de la Universidad del Valle.

OBJETIVO DEL CONCEPTO TECNICO

OBJETIVO GENERAL

Establecer el cumplimiento de la norma urbanística del proyecto arquitectónico “El Virrey” e indicar alternativas de solución en caso de incumplimiento.

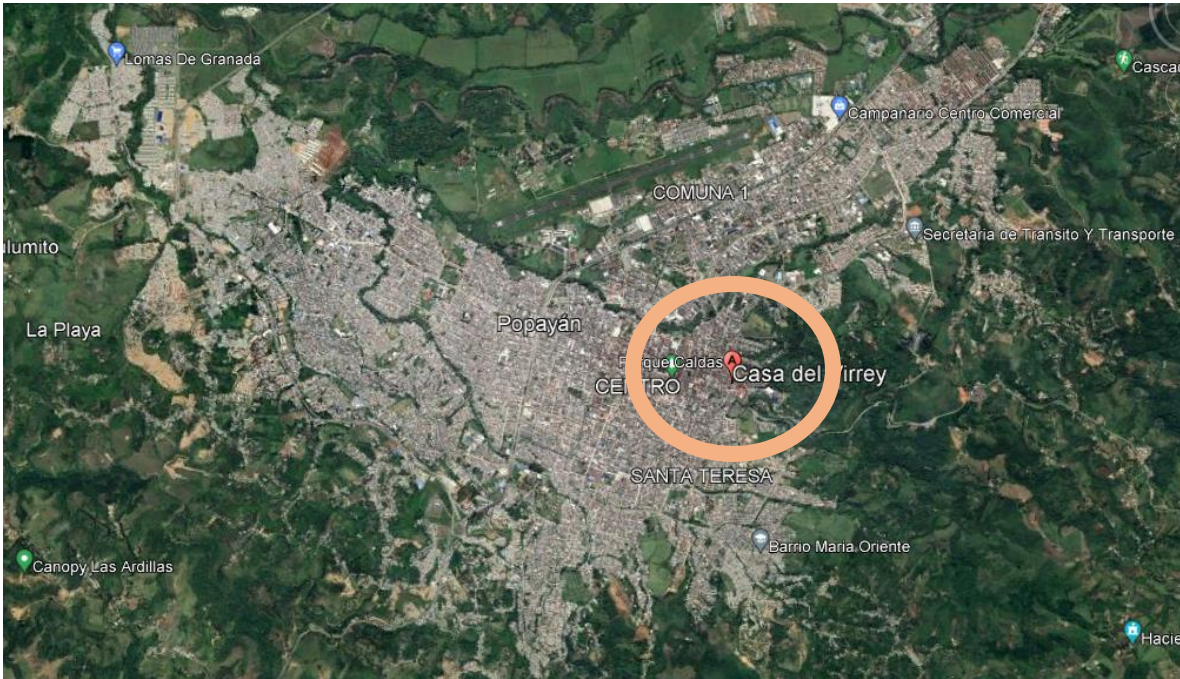
OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar un análisis jurídico, urbanístico, y arquitectónico de la norma aplicable al proyecto arquitectónico “El Virrey”.
- Evaluar el trámite de aprobación dado al proyecto arquitectónico “El Virrey”.
- Establecer el cumplimiento de la norma urbana del proyecto arquitectónico “El Virrey”.
- Emitir conclusiones y recomendaciones para el caso.

ANTECEDENTES URBANISTICOS

PRIMERO. Mediante Acta del 23 de noviembre de 2011 El comité técnico del Consejo Departamental de Patrimonio emitió CONCEPTO FAVORABLE para la construcción del proyecto Arquitectónico “El VIRREY” con un índice de ocupación aproximado del 70% y condicionado a que el inmueble sea exclusivamente para vivienda.

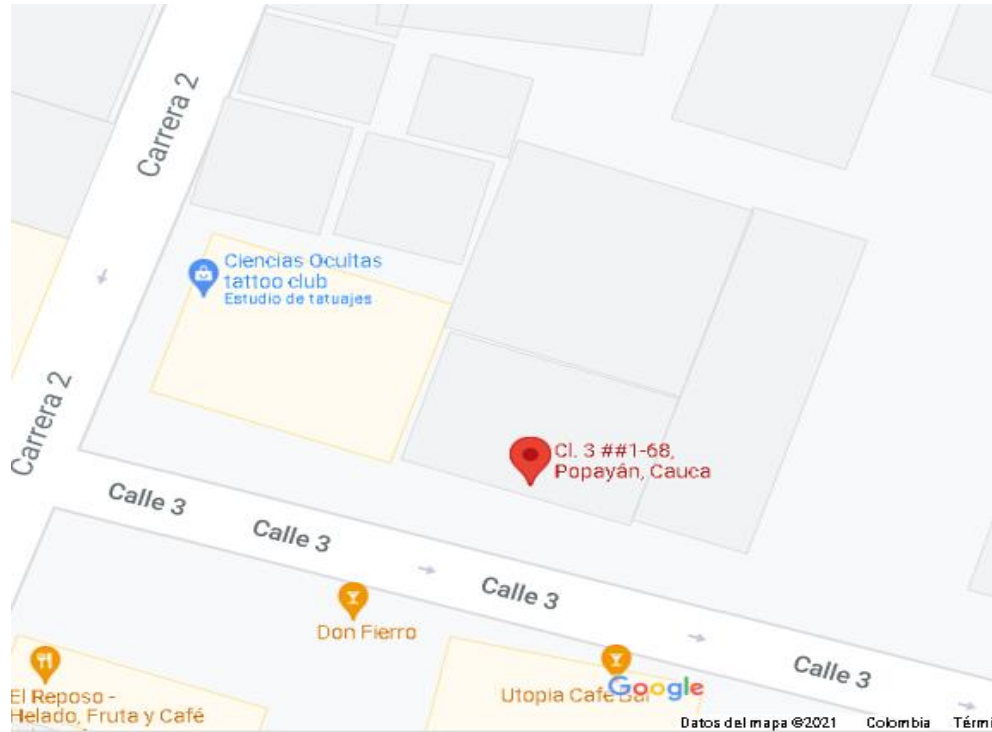
SEGUNDO. Mediante Resolución 4551 del 20 de marzo de 2012 la Curaduría Urbana Uno de Popayán aprobó el proyecto de construcción en modalidad de obra nueva para un edificio “Multifamiliar con altura de Dos (2) a Cinco (5) pisos – Local Comercial” tal como reza la licencia referida, para el predio ubicado en la Calle 3 No. 1 – 68 del barrio la Pampa, con base en las disposiciones de la Resolución 2432 de 2009 “mediante el cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Sector Antiguo de Popayán, declarado Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional”.



Localización proyecto El Virrey en la ciudad de Popayán – Fuente Google Maps

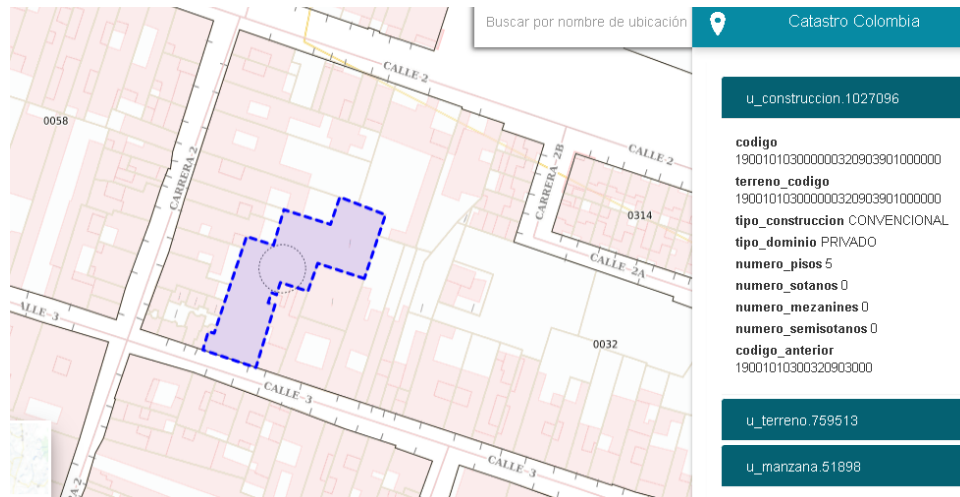


Localización proyecto El Virrey en el sector – Fuente Google Maps



Localización proyecto El Virrey en la cuadra – Fuente Google Maps

TERCERO. El proyecto aprobado consta de dos pisos sobre la Calle 3ª con un crecimiento escalonado hasta formar 5 pisos en la parte posterior bajo el argumento de que el PEMP no establece condición de alturas para este tipo de predios clasificados como lotes. El proyecto consta de 49 unidades privadas, 24 estacionamientos en 5 pisos, sobre dos lotes que suman 1000 m². El lote con matrícula inmobiliaria 120-8801 (lote 1 de ahora en adelante) tiene un área de 790.00 m². El lote con MI 120-78357 (lote 2) tiene un área de 210.00 m². El área construida total aprobada es de 3592.69 m². La dirección de los lotes es: Lote 1: Calle 3 # 1 – 64 / 58 / 72 / 76. El lote 2 se localiza en predio contiguo Calle 3 # 1 – 63 (lote interior).



Predialidad del Proyecto - Fuente IGAC

AREA DE LOTE	1,000.00 M2	No. de unidades
AREA LIBRE 1ER PISO	27.98 M2	
AREA CONSTRUIDA 1ER PISO	972.02 M2	24 Parqueos 1 local
AREA CONSTRUIDA 2DO PISO	961.96 M2	16 viviendas
AREA CONSTRUIDA 3ER PISO	620.93 M2	12 viviendas
AREA CONSTRUIDA 4TO PISO	612.29 M2	12 viviendas
AREA CONSTRUIDA 5TO PISO	425.49 M2	8 viviendas
AREA CONSTRUIDA TOTAL	3,592.69 M2	
INDICE DE OCUPACION	0.97	
INDICE DE CONSTRUCCION	3.59	
NUMERO DE PISOS	5	
NUMERO DE UNIDADES	49	
NUMERO DE PARQUEOS	24	

Cuadro de áreas del Proyecto – Licencia aprobada Curaduría 1 de Popayán

CUARTO. Mediante acta del 13 de junio de 2012 el Consejo Departamental de Patrimonio aprueba modificación en nivel de parqueaderos, anexando cinco depósitos y tanque de almacenamiento modificando la licencia mediante Resolución 4835 del 13 de diciembre de 2012 de la Curaduría Urbana Uno de Popayán.

QUINTO. Luego nuevamente modificada por la Resolución 4082 de enero 15 de 2013, de la Curaduría Urbana Uno de Popayán, en cuanto a la generación de 5 bodegas, área para tanques sobre área de parqueaderos, en el primer nivel de la edificación.

LINEAMIENTOS JURÍDICOS

El proyecto arquitectónico “El Virrey” se encuentra ubicado en la Calle 3 # 1 – 64 / 58 / 72 / 76 y Calle 3 # 1 – 63 (lote interior) del Barrio la Pampa, localizado en el Sector Antiguo de la ciudad de Popayán e identificado con los códigos prediales Nos. 010300320037000 y 010300320066000, matriculas inmobiliarias número n° 120-8801 y 120-78357. El predio está localizado en el área afectada establecida por el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- Resolución 2432 del 24 de noviembre de 2009, en adelante PEMP, tal como se evidencia en el en el Plano: F-14 Manzana 0314.

De conformidad con el artículo 8 del PEMP, se establece el nivel permitido de intervención para los predios sin construir, de la siguiente manera:

“Nivel 3. Conservación contextual. Se aplica a inmuebles que aunque no tengan características arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales, son compatibles con el contexto y a aquellos que no son compatibles con el contexto, así como a predios sin construir que deben adecuarse a las características del sector urbano. Este nivel busca la recuperación del contexto urbano en términos del trazado, perfiles, paramentos, índices de ocupación y volumen edificado.”

De acuerdo con la Ley 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2009 reglamentada en el numeral 10 del artículo 5 del Decreto 763 de 2009, posteriormente y a la luz de la norma vigente, esta norma fue complementada con las disposiciones del artículo 4 de la Resolución 2401 de 2014, modificada y aclarada por las Resoluciones No. 3205 de 2016 y No. 4386 de 2018, se establece las competencias para la aprobación de las intervenciones para los predios de **Nivel 3 Conservación contextual**, de la siguiente manera:

“Nivel 3. Conservación contextual. (...)

Las intervenciones en los inmuebles de Conservación del Tipo contextual requieren del concepto previo favorable por parte del Consejo Departamental de Patrimonio del Cauca, el cual debe remitir al Ministerio de Cultura copia de las actas donde se emita el concepto de intervención de los inmuebles en esta categoría, (...).”

De esta manera se aclara que es competencia del Consejo Departamental de Patrimonio del Cauca emitir concepto previo para la intervención en los inmuebles de conservación del tipo contextual.

Teniendo en cuenta que para el momento de aprobación de la licencia el predio se encontraba sin construcciones, le son aplicables las disposiciones de los artículos 27 del PEMP que dispone lo siguiente:

Artículo 27. Conservación en los inmuebles clasificados de conservación contextual. Para inmuebles cuya implantación, volumen, perfil, y materiales no son compatibles con el contexto en el cual se encuentran, así como a predios sin construir. Las alturas de las construcciones vecinas determinarán la altura que se pueda permitir en nuevos diseños o ampliaciones en esta categoría. Los empates en altura pueden tener tolerancias de 1.00 metro hacia arriba o hacia abajo, con respecto a las alturas de los predios vecinos, siempre y cuando el edificio vecino no sea un edificio de conservación integral que por su naturaleza y carácter requiera mantener una posición destacada en el conjunto. Además de las obras permitidas se permite también: Demolición, rediseño, reciclaje, obra nueva, modificación.

Es así como el predio debe desarrollarse conforme a lo determinado en la Unidad de Gestión la Ermita, a la que pertenece el predio en los términos del artículo 31 del PEMP y que para la fecha de expedición del concepto previo y de la licencia urbanística no había sido implementado, a los predios que entran en la categoría de conservación contextual, como en el caso que nos ocupa, le son exigibles las consideraciones generales de los artículos 22, 23 y 24 del PEMP que disponen lo siguiente:

Artículo 22. Sobreelevaciones en los inmuebles clasificados de conservación contextual. No se permitirán sobreelevaciones que afecten las crujías exteriores, que alteren la espacialidad de los predios vecinos, las visuales sobre la quinta fechada, ni aquellos que interfieran el derecho a la privacidad de los moradores y usuarios de dichos inmuebles.

Artículo 23. Índice de ocupación en los inmuebles clasificados de conservación contextual. La ocupación permitida es la que resulte al aplicar las dimensiones particulares para crujías, patios, circulaciones y aislamientos sin sobrepasar el 70 % del predio.

Artículo 24. Aislamientos posteriores en los inmuebles clasificados de conservación contextual. La dimensión mínima de los mismos es de 4 mínimo por el ancho del predio y deberán destinarse a jardín. Para predios irregulares la medida se toma desde el punto más próximo a la fachada posterior de proyecto.

En razón a que la Unidad de Gestión a la que pertenece el inmueble no tiene norma específica respecto del índice de Ocupación y las dimensiones mínimas de los aislamientos posteriores se debe recurrir a la norma general para los predios clasificados de conservación contextual, es decir conforme a los artículos arriba citados del PEMP; por tanto se debe recurrir al PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD NORMATIVA (LEX ESPECIALIS), que ha sido calificado por nuestra jurisprudencia como un principio general del Derecho;

Así las cosas, y de acuerdo con los pronunciamientos de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado el PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD NORMATIVA, consiste en aplicar de manera preferencial las normas de carácter particular o especial sobre las normas de carácter general, pero en el caso de ausencia de norma específica debe aplicar la general que cubre dicha materia.

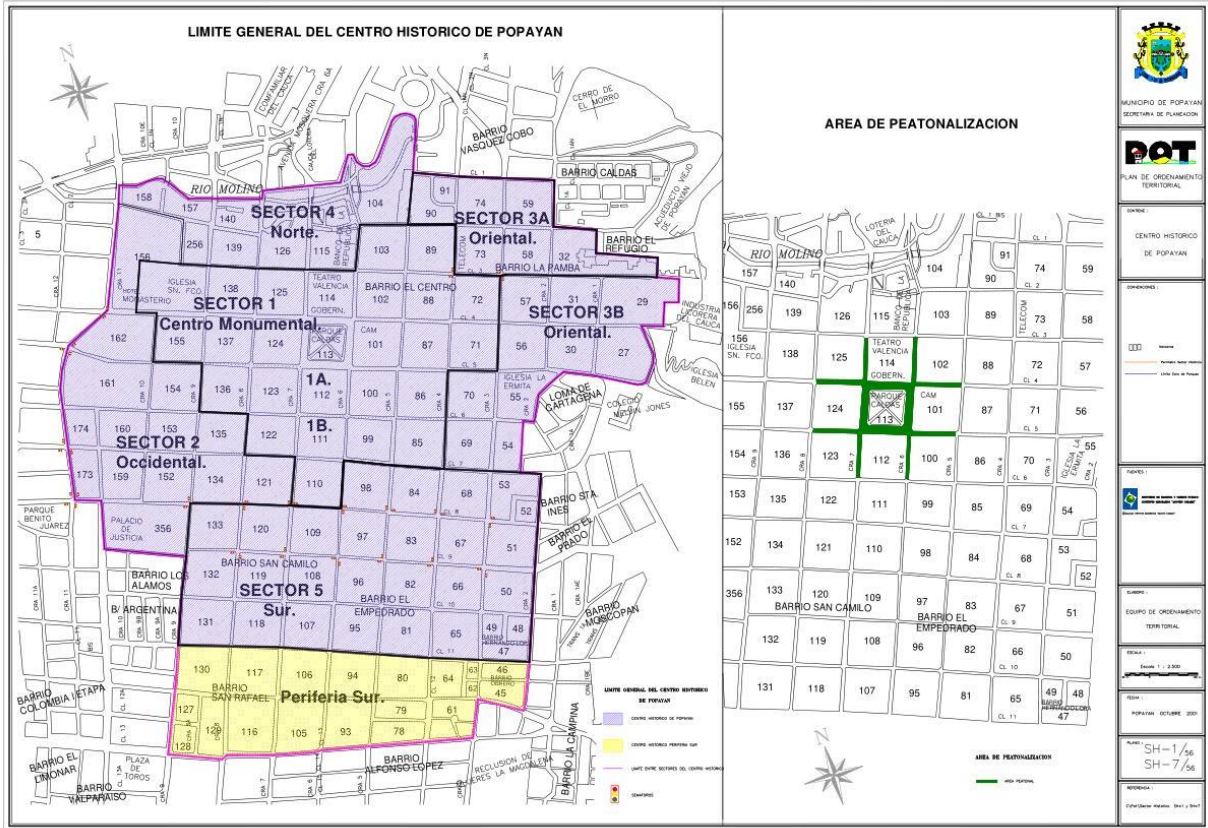
En cuanto a la volumetría el artículo 45 del PEMP dispone lo siguiente:

Artículo 45. Altura. Para definir la altura permitida para una obra nueva, se evaluarán predio a predio las distintas alturas de los aleros vecinos, la volumetría histórica del entorno, las panorámicas paisajísticas, las visuales, los perfiles urbanos y los valores a preservar, con el fin de lograr un nuevo diseño que armonice en el conjunto. Queda sin vigencia toda norma que exija el empate de aleros como condición para la aprobación de los proyectos arquitectónicos.

En este orden de ideas, no son exigibles empates volumétrico y son aplicables alturas distintas a las de los predios vecinos, pero se debe realizar una valoración de las panorámicas paisajísticas, las visuales, los perfiles urbanos y los valores a conservar. Estos elementos están inspirados en el sentido de conservación que motivó la creación del Plan Especial de Manejo y Protección del sector antiguo de Popayán, así que para su valoración, es necesario apelar a sus valores históricos, estéticos y simbólicos, definidos por el PEMP.

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS

El sector antiguo de Popayán, fue declarado como Monumento Nacional mediante la Ley 163 del 30 de julio de 1.959, que establece una reglamentación especial para el área delimitada, en las Normas para Usos del Suelo y Construcción en el Centro Histórico de Popayán.

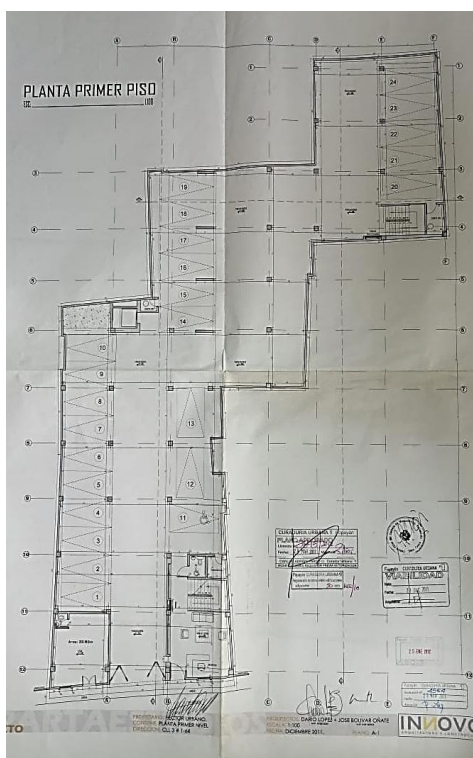


Centro Histórico de Popayán – Fuente POT Popayán

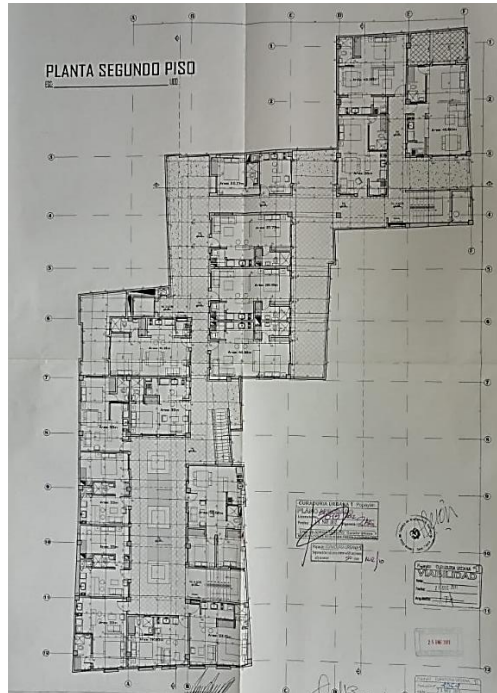
El proyecto El Virrey se encuentra ubicado en el sector 3A Oriental del Barrio La Pampa



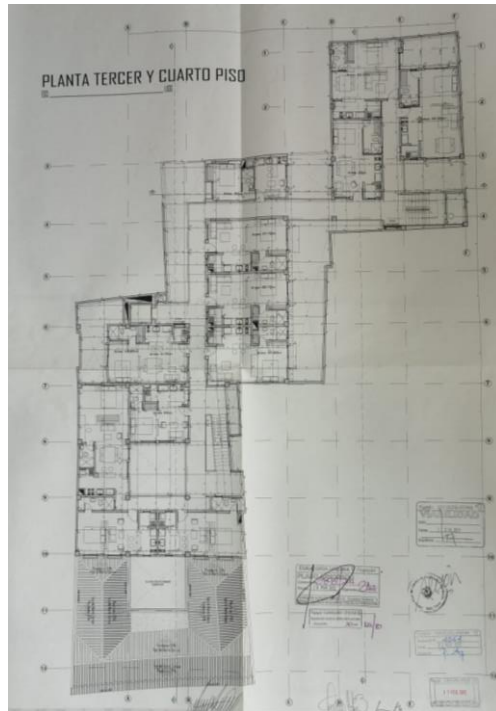
Haciendo una evaluación general del proyecto aprobado en el Consejo Departamental de Patrimonio y posteriormente elevado a acto administrativo con la Licencia de Construcción se identifica lo siguiente:



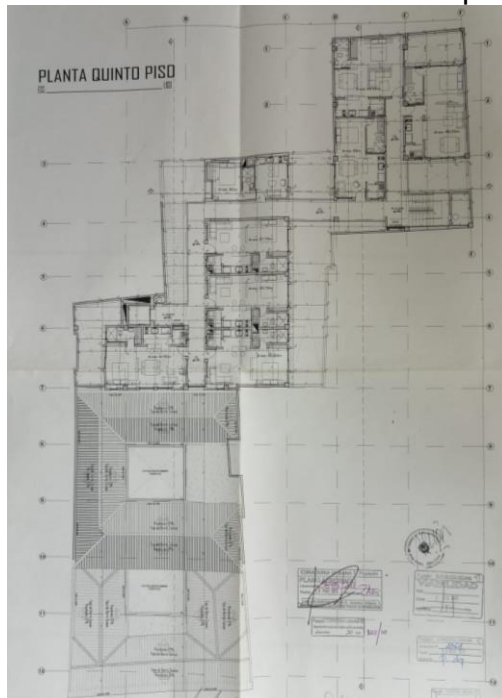
Se evidencia una ocupación casi del 100%, en la licencia se relaciona 97% lo cual se verifica en el cuadro de áreas y en la planta del primer piso, dedicada a los parqueaderos del proyecto, violando la disposiciones del PEMP que limita la ocupación en primer piso al 70% como se indica en la aprobación del Consejo Departamental de Patrimonio. Se planea además un pequeño local comercial de 34 m², en una zona exclusiva de vivienda.

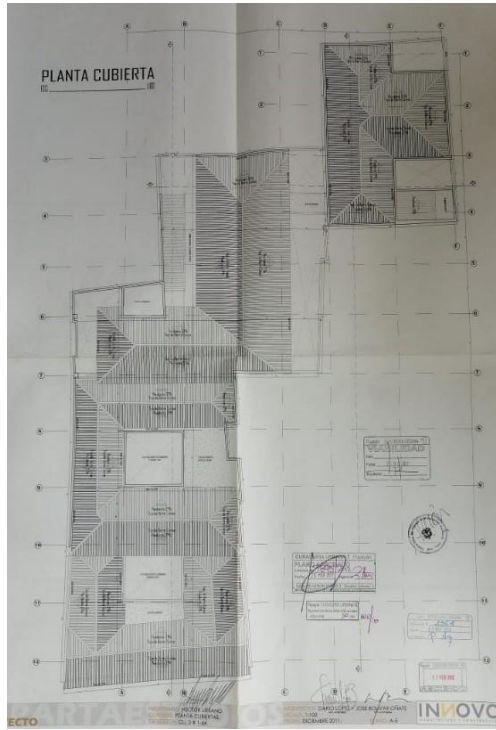


A partir del segundo piso se genera un patio central en la parte frontal, y crujiás de vacíos laterales en la zona media, más un patio posterior aproximadamente de la mitad de la zona posterior del edificio. Esto continuará hasta el 5to piso. Se precisa la inexistencia del aislamiento posterior de 4 metros que contempla la norma, que debió ser considerado desde el primer piso de la edificación.



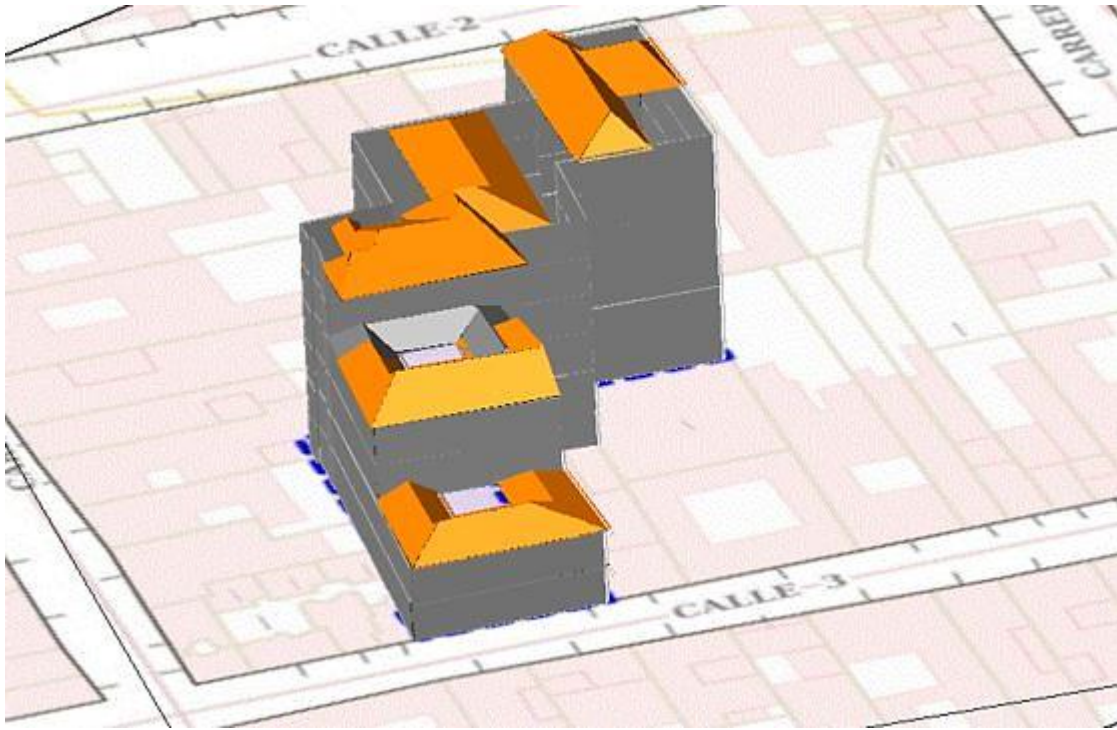
Ya en el tercer y cuarto pisos el edificio se retrae hacia el interior en un intento de empatar el volumen en el frente sobre la calle 3 con los predios vecinos.





En una visual 3D la perspectiva del edificio se ve de la siguiente manera





EDIFICIO EN PERSPECTIVA

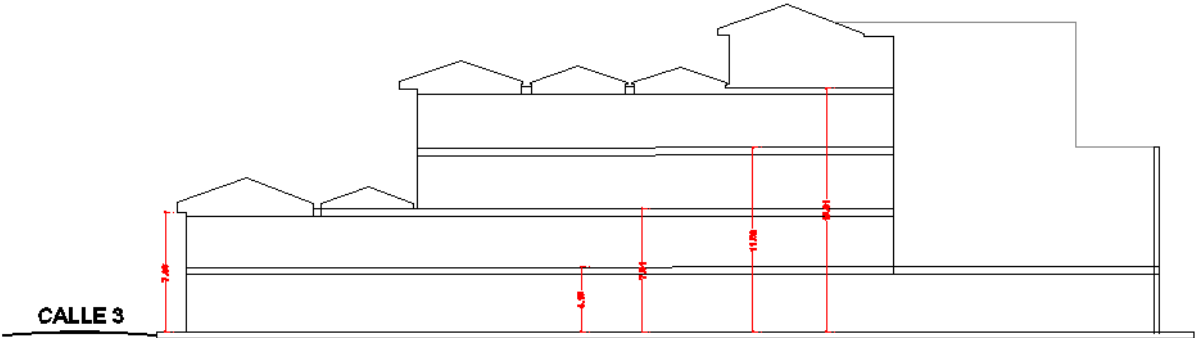


IMPLANTACION PROYECTO

Teniendo en cuenta lo anterior se identifica un gran volumen de ocupación. Adicionalmente, se puede evidenciar que el edificio sobresale de sus vecinos en más de dos metros a la izquierda y casi dos a la derecha (fachadas del proyecto) como lo muestra la siguiente imagen.



FACHADA PRINCIPAL



CORTE LONGITUDINAL CONCEPTUAL

Este grafico en terreno se ve de la siguiente manera:



Basado en mediciones sobre fotografías se evidencia que el edificio el Virrey sobresale de sus dos vecinos en aproximadamente 2 mts a lado y lado (google maps).



Aislamientos laterales





No se ven servidumbres de vista





Patio central y crujiás de iluminación

EVALUACIÓN DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DE LICENCIA

De acuerdo con la información entregada por la Curaduría Urbana en medio del proceso de contestación de la demanda al proyecto, se relacionan los documentos que acompañaron al proceso de radicación y expedición de la licencia del proyecto, de los cuales se destacan:

- Oficio de fecha Septiembre 17 de 2008, dirigido al Arquitecto Álvaro Montilla Presidente del Centro Filial Monumentos - Seccional Cauca, por medio del cual se relacionan los proyectos y consultas que se presentan ante esta entidad.
- Acta de Reunión Plenaria del 23 de Noviembre de 2011 proferida por el Consejo Departamental de Patrimonio del Cauca.
- Copia del foto de la valla informativa del proyecto radicado con el N° 4564 de Noviembre 23 de 2011.
- Copia de la relación de vecinos colindantes presentado por el Sr. Héctor Urbano recibido el 07 de diciembre de 2011.
- Copia del envío de la certificación por mensajería de los vecinos colindantes.
- Publicación de la citación al Sr. Jaime Muñoz por un diario de circulación local.

- Resolución n. 4551 de marzo 20/2012, por el cual se otorga aprobación al proyecto de construcción - modalidad: obra nueva, expedido por el Curador Urbano 1 de Popayán.
- Notificación personal al Dr. Carlos Horacio Gómez, al Arquitecto Álvaro Montilla y a la Sra. Sofía Monteros.
- Publicación del acto administrativo No. 4551 de Marzo 20/2012 en una emisora local por parte del solicitante del proyecto.
- Copia de la Licencia de Construcción No. 3895 de marzo 29 de 2012 expedida por la Curaduría Urbana 1 de Popayán.
- Acta de reunión plenaria del 08 de Mayo de 2013 proferida por el Consejo Departamental de Patrimonio Cultural del Cauca.
- Copia de la fotografía de la valla informativa del trámite radicado con el número 4725 de 30 de Mayo de 2012, por medio del cual se comunica el trámite para la modificación de la Licencia de Construcción N° 3895 del 29 de marzo de 2012.
- Oficio de fecha Junio 13 de 2012, dirigido al Arquitecto Álvaro Montilla Presidente del Consejo Departamental de Patrimonio Cultural del Cauca, por medio del cual se relacionan los proyectos Y consultas que se presentan ante la Curaduría Urbana 1 de Popayán.
- Acta de reunión plenaria del 13 de Junio de 2012 proferida por el Consejo Departamental de Patrimonio Cultural del Cauca.
- Copia de la Resolución N° 4835 de Diciembre 13/2012, por la cual se otorga Modificación a la Licencia Urbanística de Construcción N° 3895 de Marzo 29/2012.
- Publicación del acto administrativo No. 4835 de Diciembre 27/2012 en una emisora local por parte del solicitante del proyecto.
- Copia de la Licencia de Construcción Modalidad Modificación No. 4082 de Enero 15 de 2013 expedida por la Curaduría Urbana 1 de Popayán.
- Copia del oficio de fecha 09 de Diciembre de 2013, proferido por Consejo Departamental de Patrimonio Cultural del Cauca, dirigido al Arquitecto Juan Luis Isáza Londoño - Director de Patrimonio - Ministerio de Cultura, respuesta oficio 412 -2013 del Ministerio de Cultura.
- Oficio de fecha Octubre 05 de 2011, dirigido al Arquitecto Álvaro Montilla Presidente del Consejo Departamental de Patrimonio Cultural del Cauca, por medio del cual se relacionan los proyectos y consultas que se presentan ante la Curaduría Urbana 1 de Popayán.

Es así como se idéntica que el principal argumento que motivo la expedición de los conceptos de patrimonios y la expedición de la licencia fueron que se trataba de un lote vacío por lo que se le aplica nivel 3 de conservación de tipo contextual y de construcción prioritaria en los términos del artículo 31 de PEMP.

Se destaca que el uso debe ser vivienda complementadas con parqueaderos públicos y que el empaque volumétrico, las alturas y los aleros se han distorsionado, en las cuadras posteriores a la reconstrucción del terremoto, por lo que se deben destacar los valores cualitativos que permitan la lectura de la norma en conjunto y en armonía con el espíritu de lo pretendido en el PEMP.

CONCLUSIONES

1. La altura excesiva de la edificación propuesta rompe con la paramentalidad de la manzana, imponiéndose jerárquicamente sobre el conjunto urbano objeto de preservación, generando un efecto de aplastamiento sobre las edificaciones vecinas y afectando la lectura del conjunto urbano modificando sustancialmente su escala y sus visuales.
2. La propuesta no respeta los aislamientos con respecto de las edificaciones vecinas que igualmente son objeto de protección vulnerando el bien patrimonial que se pretende conservar.
3. Por estas razones el proyecto altera y afecta negativamente los valores patrimoniales del sector antiguo de Popayán establecidas en el Plan Especial de Manejo y Protección.
4. Existe un vacío procedimental que no permite determinar porqué se aprobó un índice de ocupación del 97%, en vez del 70% que exige la norma.
5. Aunque existen crujías de ventilación e iluminación y patios, se evidencia falta en algunos sectores posteriores del predio, de los aislamientos posteriores que exige la norma.

RECOMENDACIONES

Se recomienda una redefinición del planteamiento arquitectónico “El Virrey” ajustado a una valoración de las panorámicas paisajísticas, las visuales, los perfiles urbanos y los valores a conservar.

Se debe respetar los índices de ocupación y los aislamientos posteriores, lo que permitiría disminuir el impacto sobre las edificaciones vecinas.

Se recomienda re-utilizar el pequeño local comercial como un espacio de tipo comunal para los moradores.

Agradeciendo su gentil atención

Arq. **JOSE MANUEL NARVAEZ SANTACRUZ**
CC No. 16712428 de Cali
MP 76700-49473

Abogada **INES PEÑA SALAZAR,**
CC No. 31908604 de Cali
TP. 65868 del C S de la J

Abogada **MARGARITA ROSA BANGUERO CARABALI**
CC No. 1130610983 de Cali
TP. 158691 del C S de la J