



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
D. T. y C.

Cartagena de Indias, 12 de octubre de 2004
V.I. 576.04

Arquitecto
JULIO BUSTAMANTE CASTILLO
Curador Urbano No.2
Ciudad.

Recibí
Genis Castillo
3:40 P.M.
octubre 15/04.

Ref: Su consulta con radicación 1291 en la Oficina de archivo y correspondencia de la Alcaldía Mayor de Cartagena.

Señor Curador:

Solicita usted un pronunciamiento respecto a la definición que trae el artículo 229 de Altillo, considerándolo como piso adicional, puesto que usted ha concluido luego haber realizado la revisión del concepto (altillo) en otras cuerpos normativos que "semántica, técnica y jurídicamente la definición de altillo que presenta el Plan de Ordenamiento Territorial tiene un yerro que es necesario corregir".

Para fundamentar su conclusión realiza usted un análisis de las definiciones de altillo contenidas en el Acuerdo 14 de 1994 artículo 26 literal g), el Acuerdo 23 Bis de 1996 y en el Diccionario de la Real Academia Española de la lengua que lo define: "Altillo 3. Entreplanta, piso elevado en el interior de otro y que se usa como dormitorio, despacho, almacén etc."

Su petición fue objeto de análisis técnico por parte del Arquitecto Olaff Puello, quien en su informe del 11 de octubre de 2004 al respecto de su solicitud dijo que: "no existe norma expresa que restrinja y mucho menos prohíba dentro del Decreto 0977 de 2001, la construcción de un Altillo para las edificaciones que se proyecten dentro de cada una de las actividades especializadas o mixtas... La connotación de piso adicional que menciona en su inicio el artículo citado, la complementa posteriormente al final del mismo, estableciendo claramente su tratamiento integral al último nivel o piso, por lo que no altera o modifica las especificaciones en lo referente al número de pisos, como tampoco aumenta el área máxima de construcción permitida, la cual siempre responderá al resultado de la aplicación del índice de construcción para cada actividad especializada.... En conclusión, cualquier edificación siempre y cuando cumpla con los indicadores de Área libre, Altura Máxima, aislamientos e índice de construcción, podrá

Altillo





Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
D. T. y C.

construir el altillo como parte integral del ultimo nivel o piso, tomando este la denominación en cuanto al número de piso la correspondiente al piso inferior"

Ahora bien, para este Despacho es claro que el concepto semántico y técnico de altillo no es el de ser un piso adicional, sino una entreplanta o piso elevado en el interior de otro; pero la norma jurídica contenida en el P.O.T. así lo definió y en consecuencia el error pudiere ser superado con el empleo de los instrumentos establecidos para la integración y revisión del POT, de acuerdo con las leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 902 de 2004, y el mismo decreto 0977 de 2001, para lo cual habría que reemplazar en la norma urbanística los vocablos piso adicional por entreplanta o piso elevado.

Sin embargo, una lectura integral del artículo 299 puede salvar la contradicción al interior del mismo, pues en el inciso final del precepto jurídico se lee "...el piso adicional podrá tratarse como un segundo nivel del ultimo, o como vivienda u oficina independiente"

Lo que en otras palabras parece significar que piso adicional es equivalente a entreplanta o piso elevado y por lo mismo no existiría contradicción. máxime si tenemos en cuenta que al Decreto 0977 de 2001 no se acompañó glosario de términos y por lo mismo debemos acudir en búsqueda de las definiciones que nos interesen en reglamentos y documentos técnicos de apoyo tales como diccionarios o conceptos de arquitectura de libros de esa disciplina o saber, tal y como se hizo para este caso.

Por lo que si la norma expresamente no prohíbe la construcción de altillos, tal y como lo determina el concepto técnico, entonces ellos se permiten para lo cual el constructor podrá tratarlos como un segundo nivel del ultimo.

De esta manera damos aplicación al caso concreto de los principios contenidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997.

De usted

ENRIQUE CHARTUNI G.
Secretario Planeación Distrital (e)

Proyectaron Arq. Olaff Puello

Abo. Liliana M. Ordoñez