



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 22 del 06 JUL 2016

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL  
PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO  
ASUNTO: ACLARACIÓN DEL ARTÍCULO 327 DEL ACUERDO 287 DE 2015

I. Facultad de interpretación normativa.

La Ley 388 de 1997 en su artículo 102 dispuso:

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

De la misma forma el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015, acogió lo anterior al consagrar:

*"ARTICULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. 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."*



De lo anterior se desprende que de ser necesario conforme a las normas anteriormente descritas, la Secretaría de Planeación del Municipio de Villavicencio cuenta con la facultad de interpretación normativa en el marco de la expedición de licencias urbanísticas solicitadas ante las Curadurías Urbanas de Villavicencio.

## II. Situación particular

El artículo 327 del Acuerdo 287 de 2015 (Plan de Ordenamiento Territorial), estableció las alturas de las construcciones en el Municipio de Villavicencio así:

*"La altura máxima permitida de la construcción se rige por las siguientes disposiciones:*

*1. Por las restricciones que establezca la Aeronáutica Civil o la autoridad competente de conformidad con las determinantes de los conos de aproximación del aeropuerto Vanguardia y la Base Aérea Apiay delimitados en el Plano No. 09 "Amenaza Tecnológicas".*

*2. Por la reglamentación establecida en el régimen de aprovechamiento de las Unidades de Planificación Ambiental de las que hace referencia la Resolución PS-GJ. 1.2.6.14.0880 de 2014 o la norma que la modifique o sustituya.*

*3. Por la correcta aplicación de las normas de densidad, aislamientos, estacionamientos, retrocesos y empates establecidas en el presente Plan y teniendo en cuenta lo siguiente:*

*a. se deberá garantizar que las dimensiones mínimas de los recintos arquitectónicos satisfagan los requerimientos espaciales necesarios para el normal funcionamiento de las actividades que en ellos se desarrollan. La altura mínima entre el nadir y cenit (piso terminado y el techo) de cualquier espacio arquitectónico de una edificación será 2.50 metros y la altura máxima será de 3.50 metros. Esta determinación aplica para sótanos y semisótanos con el lleno de las demás condiciones exigidas para estos espacios.*

*b. Elementos de remate en cubierta tales como ductos y cubiertas de punto fijo no podrán sobrepasar los 3.50 metros.*

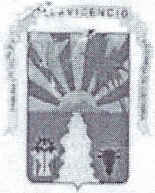
*4. En tratamiento de consolidación la altura se rige por las siguientes disposiciones:*

*a. Tratamiento de consolidación de Manzana CM, la altura máxima será de dos pisos o la resultante de la correcta solución de empate con los predios colindantes.*

*b. Tratamiento de consolidación de Plataforma CP, la altura máxima será de cinco (5) pisos.*

*c. Tratamiento de consolidación en Altura CA, la altura máxima permitida será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre volumetría, habitabilidad, empates y estacionamientos.*

*5. La cubierta o remate de toda edificación de siete (7) o más pisos de altura, deberá rematar en terraza o azotea cuya dimensión guardará una proporción mínima del 50% del área total de la cubierta de la edificación." (Negrilla y subrayado por fuera del texto original)*



*Parágrafo. Prohibase el diseño e implementación de altillos a partir de la vigencia del presente plan."*

Para la interpretación de la disposición señalada es necesario remitimos al principio constitucional de la autonomía territorial y a la facultad encargada a los municipios y estipulada en el art. 313 numeral 7 de la Constitución Política, que tiene desarrollo en la Ley 388 de 1997 que en su artículo 15 consagró que las normas urbanísticas son 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".

Dentro de las normas urbanísticas, se encuentran aquellas que definen las alturas (art. 15 numeral 2.1. ley 388 de 1997). Precisamente, las normas urbanísticas sobre alturas deben ser fijadas en los planes de ordenamiento territorial o instrumentos que lo desarrollen, los cuales son expedidos por municipios o distritos en los términos de la ley 388 de 1997.

Resulta claro que sólo los municipios o distritos son los encargados de establecer el régimen de alturas, sometiéndose a las directrices que adopten las autoridades competentes para ello, cuando sea del caso.

De esta manera los municipios definen las alturas en sus Planes de Ordenamiento Territorial junto a los tratamientos urbanísticos que se deban aplicar a diferentes áreas del municipio o distrito, de acuerdo con las características de las mismas y los objetivos a alcanzar en cada caso.

Las restricciones en cuanto a alturas establecidas por la Aeronáutica Civil o la autoridad competente de conformidad con las determinantes de los conos de aproximación del aeropuerto Vanguardia y la Base Aérea Apiay y la Resolución PS-GJ. 1.2.6.14.0880 de 2014 expedida por CORMACARENA, constituyen determinantes de los planes de ordenamiento territorial conforme a lo dispuesto en el art. 10 de la ley 388 de 1997, para la fijación de las alturas. Por lo tanto, se debe entender que éstas constituyen un referente para la definición de la altura máxima, pero no son en sí mismas quienes definen las alturas permitidas en los diferentes sectores de la ciudad. Específicamente, las alturas permitidas en un predio, resultan de la aplicación del numeral 3 y 4 del artículo 327 del Acuerdo 287 de 2015

### III. Concepto

Acorde con la disertación anterior, para establecer las alturas permitidas en el desarrollo de un predio en el municipio de Villavicencio, se debe dar aplicación a las disposiciones reseñadas en el numeral 3º y 4º del artículo 327 del Acuerdo 287 de 2015, normas que asignan efectivamente las alturas permitidas y sobre las cuales se debe basar el estudio de solicitudes para el licenciamiento urbanístico que adelantan las Curadurías Urbanas de Villavicencio.

También se debe entender, que en aplicación de las normas citadas o de aquellas que las modifiquen o sustituyan, en ningún momento se podrá autorizar alturas superiores a las que por razones de seguridad para la aeronavegabilidad señale la Aeronáutica Civil y la Fuerza Aérea




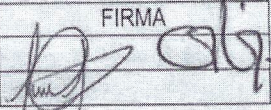
Colombiana para las áreas correspondientes a los conos de aproximación a sus respectivos Aeropuertos, ni a las que señale CORMACARENA para el área amortiguadora de los impactos negativos que las acciones humanas puedan generar sobre el área de "Reserva Forestal Protectora "Quebrada Honda y caños Parrado y Buque" según Resolución PS-GJ. 1.2.6.14.0880 de 2014 o norma que la modifique o sustituya.

**Vigencia.**

La presente circular rige a partir de su expedición y estará sujeta a la vigencia del Acuerdo 287 de 2015

Dada en Villavicencio, el 06 JUL 2016

  
**MANUEL EDUARDO HERRERA PABON**  
Secretario de Planeación Municipal

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Arq. Javier Alejandro Ruiz Cuesta	Director Ordenamiento Territorial	
Elaboró: Abg Luis Enrique Cortés Fandiño	Contratista DOT	