



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 78

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: INTERPRETACIÓN DE ALTURAS EN PISOS

I. FACULTAD DE INTERPRETACIÓN NORMATIVA

La Ley 388 de 1997 en su Artículo No. 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." (Negrilla y subrayado fuera de texto)

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 y/o licencias de parcelación solicitadas ante las Curadurías Urbanas de Villavicencio.



II. SITUACIÓN PARTICULAR

La Curaduría Urbana Primera en el transcurso de una solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva para un edificio de seis pisos, terraza comunal y dos sótanos, y conforme a las siguientes consideraciones normativas indica que:

1. El predio según la resolución 0880 de la Corporación Ambiental y el Plan de Ordenamiento Territorial, se ubica dentro de la UPA 02, en la cual se permite una altura máxima de 6 pisos.
2. Que dentro de los documentos presentados en la solicitud, aporta oficio No 1352-23/17 del 19 de Enero de 2018, en el cual se realizan interpretaciones normativas en relación de plantear terraza descubierta que es contada como piso, así como algunas definiciones normativas importantes para dar mayor claridad al tema y tener en cuenta para ser aplicable en casos similares, por lo cual la Curaduría Urbana requiere que la Secretaría de Planeación se manifieste mediante un documento en concordancia con la facultad otorgada por Ley.

Que una vez analizado el documento presentando, se evidenció que existen algunos puntos sobre los cuales no hay claridad, por lo cual, la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio bajo el radicado 201831588 del 5 de julio de 2018 elevó ante esta Secretaría los siguientes interrogantes:

1. ¿Existe en la aplicación normativa de la ciudad, la diferencia entre piso habitable y no habitable y en qué casos se puede contabilizar o no como piso habitable? De ser así, favor incluir las definiciones a aplicar en cada caso.
2. ¿Las cubiertas planas transitables tipo terrazas o azoteas, y/o componentes tales como cubiertas verdes con acceso o con uso recreativo comunal, en las cuales solo se cubre la llegada del ascensor y las escaleras de acceso a ese nivel, se contabilizan como piso?
3. En caso de ser afirmativa la respuesta anterior (contarse como piso) aplica a todas las edificaciones de cualquier altura o en qué tipo de tratamiento? O como aplica a viviendas en tipología unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar?
4. En caso de ser afirmativa la respuesta del numeral 2, aplica también para las áreas dentro de las unidades de planificación ambiental (U.P.A) definidas en la Resolución 0880 de Cormacarena, áreas excluidas de la Reserva Forestal de Buenavista?

III. FUNDAMENTOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS DE LA INTERPRETACIÓN

Previo a precisar la disyuntiva planteada, se hace necesario traer a colación algunos conceptos normativos que sirvan de base para aclarar dicho tema, en consecuencia el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en el numeral 1, el del capítulo 13, del título A, contempla definiciones técnicas frente al caso objeto de estudio, de la siguiente manera:

"Altura del piso — Es la distancia vertical medida entre el terminado de la losa de piso o de nivel de terreno y el terminado de la losa del nivel inmediatamente superior. En el caso que el nivel inmediatamente superior corresponda a la cubierta de la edificación esta medida se llevará hasta el nivel de enrase de la cubierta cuando esta sea inclinada o hasta al nivel de la impermeabilización o elemento de protección contra la intemperie cuando la cubierta sea plana. En los casos en los cuales la altura de piso medida como se indica anteriormente exceda 6 m, se considerará para efectos de calcular el número de



pisos como dos pisos. Se permite que para el primer piso aéreo la altura del piso se mida desde la corona del muro de contención de la edificación nueva contra el paramento que está en la colindancia, cuando éste exista...

*...Piso — Es el espacio comprendido entre **dos niveles de una edificación**. Piso x es el que está debajo del nivel x." (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

Que adicional a lo establecido en la norma NRS-10, el artículo 327 Acuerdo 287 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial Municipal con respecto a las alturas, establece que:

*"Artículo 327". - **Alturas**. La altura máxima permitida de la construcción se rige por las siguientes disposiciones: ...*

*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..." (Negrilla y subraya fuera del texto).*

Ahora bien, teniendo claro que la altura se contabiliza entre piso terminado techo, se debe entrar a definir que se entiende por habitable, para lo cual el diccionario de la Real Academia Española lo define como:

*"Habitable
Del lat. habitābilis.*

1. adj. Que puede habitarse."

Así mismo, define habitabilidad de la siguiente manera:

*"Habitabilidad
1. f. Cualidad de habitable, y en particular la que, con arreglo a determinadas normas legales, tiene un local o una vivienda."*

Así las cosas y después de revisados los anteriores fundamentos, se puede precisar lo siguiente:

IV. CONCEPTO

Ante el interrogante No. 1 en la cual la Curaduría Urbana plantea si "*Existe en la aplicación normativa de la ciudad, la diferencia entre piso habitable y no habitable*" se hace necesario indicar que el Acuerdo 287 de 2015 en el artículo 325 establece únicamente como **áreas no habitables** los sótanos y semisótanos e indica que "*...Adicionalmente, en el semisótano podrán localizarse actividades complementarias al uso principal...*"

En consecuencia, se tiene que dentro de la Normatividad Municipal vigente (Acuerdo 287 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial) NO existe diferencia entre piso habitable y no habitable, por lo que ante la ausencia de la norma, aplica la facultad de interpretación establecida en el artículo Artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015.

En atención a lo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal considera necesario establecer la definición entre piso habitable y no habitable, de la siguiente manera:



Entiéndase por **PISO HABITABLE**: Recinto interior destinado al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas.

Entiéndase por **PISO NO HABITABLE**: Recinto interior y/o exterior no destinado al uso permanente de personas o cuya ocupación, por ser ocasional o excepcional y por ser bajo el tiempo de estancia, sólo exige unas condiciones de salubridad adecuadas.

Ahora bien, respecto al interrogante No. 2 en el cual la Curaduría Urbana plantea si "Las cubiertas planas transitables tipo terrazas o azoteas, y/o componentes tales como cubiertas verdes con acceso o con uso recreativo comunal, en las cuales solo se cubre la llegada del ascensor y las escaleras de acceso a ese nivel, se contabilizan como piso" se puede indicar que teniendo en cuenta que **piso** la Norma NRS-10 lo define como "el Espacio comprendido entre **dos niveles de una edificación**," y que adicionalmente el Acuerdo 287 establece las dimensiones mínimas de los recintos arquitectónicos, indicando que 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". Se puede establecer que las cubiertas planas transitables tipo terrazas o azoteas, y/o componentes tales como cubiertas verdes con acceso o con uso recreativo comunal, en las cuales **SOLO** se cubre la llegada del ascensor y las escaleras de acceso a ese nivel, **NO se contabilizan como piso**, puesto que estas no deben tener ningún nivel superior o techo y adicionalmente este es un área que no es destinada al uso permanente de personas.

Ante el interrogante No. 3 a pesar de no ser afirmativa la respuesta del numeral anterior, es necesario traer a colación lo establecido en el artículo 340 del Acuerdo 287 de 2015, el cual dispone:

"Artículo 340°. - Normas aplicables. Podrá disponer de un área verde libre para la recreación y deporte equivalente a cinco (5) m² y podrán estar localizadas en las placas de cubiertas o terrazas de uso común, esta disposición aplica para **multifamiliares iguales o mayores a diez (10) unidades de vivienda**." (Negrilla y subraya fuera del texto)

Por lo cual se concluye que las cubiertas planas transitables tipo terrazas o azoteas, y/o componentes tales como cubiertas verdes con acceso o con uso recreativo comunal, **NO** serán contabilizadas como piso en cualquier tipo de tratamiento en el que se desarrolle vivienda multifamiliar iguales o mayores a diez (10) unidades de vivienda.

No obstante, en caso de ser menor el número de unidades de vivienda **NO** se podrá implementar las cubiertas planas transitables tipo terrazas o azoteas, y/o componentes tales como cubiertas verdes con acceso o con uso recreativo comunal.

Respecto al interrogante No. 4, teniendo en cuenta que la respuesta otorgada en el numeral 2 no es afirmativa no da lugar a interpretación.

En conclusión, se puede indicar que el Acuerdo 287 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial **NO** estableció diferencia normativa entre piso habitable y piso no habitable, sin embargo y teniendo en cuenta las definiciones citadas, se concluye que **PISO HABITABLE** corresponde al espacio comprendido entre dos niveles tangibles y medibles de una edificación el cual adicionalmente deberá cumplir con unas condiciones mínimas de confort en lo relacionado con luminosidad, ventilación, salubridad, temperatura, etc. las cuales permiten el uso o estancia permanente y así mismo sea un área en el cual se desarrolle una actividad principal del uso aprobado para dicha edificación.

Por lo cual se puede determinar que las cubiertas planas transitables tipo terrazas o azoteas, y/o componentes tales como cubiertas verdes con acceso o con uso recreativo comunal, corresponde a



SECRETARIA DE PLANEACIÓN
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

un espacio cuyo servicio, ocupación y/o estancia es esporádico por lo cual se deberá catalogar como **PISOS NO HABITABLE** siempre y cuando no cuente con ningún tipo de espacio cubierto y o estructura similar, salvo la cubierta existente sobre la llegada del ascensor y/o escalera a dicho nivel, la cual será aplicable únicamente para los proyectos **multifamiliares iguales o mayores a diez (10) unidades de vivienda**.

No obstante lo anterior, en caso que se construya parcialmente una terraza, azotea o cubierta verde transitable y se genere un espacio habitable cubierto, **siempre se contabilizará como piso**.


V. 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 **29 A60. 2018**

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


ING. MANUEL EDUARDO HERRERA PABON
Secretario de Planeación Municipal

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Abg. Mónica Liliana Avellaneda Barreto	Directora Ordenamiento Territorial	
Revisó: Abg. Olga Sofía Navarro Hernández	Contratista D.O.T	
Elaboró: Arq. Andrés Felipe Pérez	Contratista D.O.T	