



SECRETARIA DE PLANEACIÓN
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

CIRCULAR INTERPRETATIVA No 014

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: CARACTERÍSTICAS EQUIPAMIENTO DE SALUD DENOMINADO UNIDAD BASICA E INTERPRETACION TABLAS 23, 24 Y 25 DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ACUERDO 287 DE 2015.

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.”



CIRCULAR INTERPRETATIVA No 014

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 estudio de una solicitud de licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total y Obra Nueva para dos viviendas en un bifamiliar en dos pisos con una Unidad de salud, en primer piso, y conforme a las siguientes consideraciones normativas que indican que:

2. *El predio objeto de la solicitud se encuentra en suelo urbano y Área de Actividad Residencial Predominante.*
3. *Que el artículo 233 del Acuerdo 287, establece que en área de actividad Residencial Predominante, uno de los usos complementarios es el de equipamientos categoría 1.*
4. *Que la tabla 14 del artículo 223 del Acuerdo 287, establece los equipamientos de salud y dentro de ellos clasifica las "Unidades de Salud", como Equipamientos categoría 1, con bajo impacto físico social y ambiental y que no genera usos complementarios; pero en ninguna otra parte del POT se establece.*
5. *Que a su vez, según la Tabla 30 del mismo POT clasifica las actividades de consultorios médicos como uso Comercial Grupo II, por lo cual estos son prohibidos en el área Residencial Predominante.*
6. *Que revisado la resolución 4445 de 1996 y la Resolución 2003 del 2014 del ministerio de Salud, no tienen dentro de la estructura de los servicios de salud las mencionadas: "Unidades de Salud"*
7. *Que adicionalmente tratándose de los usos permitidos en el área de actividad, la tabla 23 establece las **intensidades de uso para el Área de Actividad Residencial***

PRINCIPAL	PL	Hasta un 90% del total del área construida, el primer y hasta el segundo piso será el CR
COMPLEMENTARIO	CR	Hasta un 35% del total del área construida
COMPATIBLE	CB	Hasta un 15% del total del área construida
RESTRINGIDO	R	Solo algunas actividades puntuales requieren plan de implantación
PROHIBIDO	PH	No se puede construir ni podrá entrar en funcionamiento

De la tabla citada se tiene que al sumar los porcentajes permitidos, no se encuentra relación entre ellos..."

Por lo cual encuentra que existe un vacío normativo por lo que eleva solicitud con radicado No. 2017-44271 del 11 de septiembre de 2017 ante esta Secretaría con el objeto de que se resuelvan los siguientes interrogantes:



CIRCULAR INTERPRETATIVA No 014

1. ¿Qué características (áreas, actividades, parámetros, etc.) debe cumplir una Unidad de Salud, para ser permitida como uso complementario en el Área de Actividad Residencial Predominante y ser calificada como impacto bajo?
2. ¿Cómo debe interpretarse la Tabla 23 en relación con la intensidad de uso y los porcentajes permitidos en el Área de Actividad Residencial?

Para dar mejor claridad al asunto objeto de la presente circular, se estudiara la normatividad vigente y se entrara a conceptuar de la siguiente manera:

1. Respecto a los equipamientos:

De conformidad con lo preceptuado en el Decreto Nacional 798 de 2010 y el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 287 de 2015 se puede decir que los equipamientos corresponden a áreas, espacios o edificaciones y elementos de uso público o privado que permiten a los ciudadanos ejercer el derecho a la ciudad, es decir, lugares destinados a proveer a los habitantes de los servicios colectivos básicos, de soporte de ciudad, movilidad y de servicios públicos para que atiendan las necesidades básicas y colectivas de la comunidad.

Así mismo, son componentes esenciales del territorio, los cuales han tenido históricamente un papel fundamental en la atención de las necesidades básicas de los ciudadanos y han sido instrumentos valiosos para la construcción de comunidades solidarias. Esto significa que los equipamientos son espacios que cumplen una doble función pues, además de proveer servicios esenciales, contribuyen en la construcción y en el fortalecimiento de la vida colectiva.

Así es como en el artículo 223 del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 287 de 2015 ordenó los equipamientos de acuerdo a las características de tipificación, categorización y cobertura de cada uno. Adicionalmente el parágrafo 1 de este mismo artículo definió que la Secretaría de Planeación Municipal debería establecer las características particulares y detalladas de los tipos de equipamiento existentes en el Municipio.

Conforme a lo anterior la Secretaría de Planeación Municipal expidió la Resolución No 1350-56.09/064 de 2017 "por medio de la cual se establecen normas y características particulares para el desarrollo de proyectos de equipamientos públicos definidos en el Acuerdo 287 de 2015 y se dictan otras disposiciones en el municipio de Villavicencio" en el cual en la tabla No 1 del artículo 8 enumera algunas normas y/o características particulares para los equipamientos públicos entre ellos la **UNIDAD DE SALUD:**

TIPO	INFRAEST	AREA MIN/M OCUPAR 1 PISO m2	ACTIVIDADES A DESARROLLAR	No PERSONAS	TIEMPO PERMANENCIA	CAT	COB
Salud	Unidad de salud	Min 13m2 por consultorio	Consulta externa, medicina general, odontología, enfermería, toma de muestra de laboratorio, toma de muestra de citología, promoción y prevención	Mínimo 3	20 min	1	L

2. lo concerniente a las tablas 23, 24 y 25 la Ley 388 de 1997 en su artículo 9 define los planes de ordenamiento territorial:



SECRETARIA DE PLANEACIÓN
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

CIRCULAR INTERPRETATIVA No 014

"...como el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, constituido por un conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo"

Es así como el Acuerdo 287 de 2015 en procura de racionalizar el uso en su territorio, y en aras de alcanzar un orden urbanístico en la ciudad, a partir de la planeación y la consolidación del modelo de ordenamiento, y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 15 de Ley 388 de 1997 determinó a través de algunas normas urbanísticas generales las cuales permiten establecer intensidades y usos del suelo, especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas así como las demás previstas en la nombrada ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales lo cual se denomina **COMPONENTE GENERAL**.

Este componente fija el modelo de ocupación del territorio (intraurbano, rural y urbano-rural) en términos de la localización y distribución espacial de las actividades, las grandes infraestructuras que requieren dichas actividades y las características de los sistemas de comunicación vial que garantizarán la fluida interacción entre las actividades espacialmente separadas. Incluye los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo y el contenido estructural.

Así mismo la Ley 388 de 1997 en su artículo 12 define:

*"Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo se refieren a la identificación y **localización de las acciones sobre el territorio que permitan organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad**, así como a la definición de las acciones territoriales para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio la adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y de los recursos naturales" (negrilla y subraya fuera del texto)*

Como consecuencia el Acuerdo 287 de 2015 en el capítulo V del componente urbano, determinó una división superficial en la cual se fracciona el área urbana con el fin de reglamentar los usos del suelo en la ciudad, lo cual se denomina AREAS DE ACTIVIDAD, estableciendo para cada una de estas, porcentajes máximos y mínimos para cada una de las categorías que conforman las áreas de actividad de la siguiente manera:



CIRCULAR INTERPRETATIVA No 014

Tabla 23. Intensidad de uso para el Área de Actividad Residencial

PRINCIPAL	PL	Hasta un 90% del total del área construida, el primer y hasta el segundo piso será el CR
COMPLEMENTARIO	CR	Hasta un 35% del total del área construida
COMPATIBLE	CB	Hasta un 15% del total del área construida
RESTRINGIDO	R	Solo algunas actividades puntuales requieren plan de implantación
PROHIBIDO	PH	No se puede construir ni podrá entrar en funcionamiento

Tabla 24. Intensidad de uso para el Área de Actividad Moderada e Intensiva

PRINCIPAL	PL	Mínimo 60% del total del área construida.
COMPLEMENTARIO	CR	Hasta un 45% del total del área construida
COMPATIBLE	CB	Hasta un 15% del total del área construida
RESTRINGIDO	R	Solo algunas actividades puntuales requieren plan de implantación
PROHIBIDO	PH	No se puede construir ni podrá entrar en funcionamiento

Tabla 25. Intensidad de uso para el Área de Actividad Limitada

PRINCIPAL	PL	Mínimo 55% del total del área construida
COMPLEMENTARIO	CR	Hasta un 45% del total del área construida
COMPATIBLE	CB	Hasta un 20% del total del área construida
RESTRINGIDO	R	Solo algunas actividades puntuales requieren plan de implantación
PROHIBIDO	PH	No se puede construir ni podrá entrar en funcionamiento

Pese a lo anterior, no se puede desconocer lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 y modificado por el artículo 4 del Decreto 1203 del 2017 respecto a la existencia de derechos concedidos mediante licencias de urbanización debidamente ejecutadas las cuales permiten la obtención de licencias de construcción para obra nueva con fundamento en las normas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de urbanización.

Adicionalmente las Curadurías Urbanas expidieron licencias de construcción en distintas modalidades, basándose en lo reglamentado por el Plan de Ordenamiento Anterior Decreto 353 de 2000 y modificado por el acuerdo 021 de 2002 en el cual no se determinaban intensidades de uso, la clasificación del suelo, y el régimen de usos era diferente al que se encuentra hoy vigente.

Lo anterior configura dentro de las nuevas áreas de actividad definidas por el Acuerdo 287 de 2015 **sectores o zonas consolidadas** ya que se ha establecido una situación jurídica y por lo tanto se puede hablar de derechos y obligaciones adquiridos con base en normas urbanas anteriores al Plan de Ordenamiento Territorial vigente,

Así las cosas en procura de respetar los derechos enunciados en los párrafos anteriores, el Acuerdo 287 de 2015 dentro del capítulo denominado USOS DEL SUELO determinó una serie



CIRCULAR INTERPRETATIVA No 014

de acciones con el fin de alcanzar las políticas y estrategias del componente general del Plan de Ordenamiento Territorial siendo una de ellas:

"Establecer los Planes de Saturación Comercial como instrumentos tendientes a garantizar la desconcentración de actividades de la misma naturaleza en un mismo sector. (Negrilla y subraya fuera del texto)"

Conforme a esto se hace necesario conocer la definición que se tiene de **SATURACIÓN** la cuales entendida como: el grado máximo de concentración de una misma actividad o uso cualquiera en un sector.

Con tal definición es claro que lo que se busca con el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial Acurdo 287 de 2015 es el disponer de normas que, además de hacer más eficiente el uso del suelo, logre de paso garantizar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad, por cuanto se ejerce un control desde la planificación de las diferentes actividades que se podrán desarrollar, pero con una menor perturbación al medio ambiente, al espacio público, a la movilidad entre otros factores en las áreas de actividad que determinó este acuerdo y que ya se encuentran afianzadas a través de las normas urbanísticas anteriores.

III. CONCEPTO

Como resultado de lo anterior se puede concluir que:

1. La unidad de salud es la responsable de satisfacer las necesidades de salud de la población de su ámbito de jurisdiccional inmediato.

Este equipamiento debe cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- Contar con un área exclusiva y con circulación restringida
- Contar con un área de registro de los pacientes que ingresan al servicio
- Disponer de servicios de apoyo diagnóstico y terapéutico

Así mismo se debe garantizar que la edificación que se proyecte como UNIDAD DE SALUD deba cumplir como mínimo con los parámetros expuestos en el siguiente cuadro:

TIPO	INFRAEST	AREA MIN/M OCUPAR 1 PISO m2	ACTIVIDADES A DESARROLLAR	No PERSONAS	TIEMPO PERMANENCIA	CAT	COB
Salud	Unidad de salud	Min 13m2 por consultorio	Consulta externa, medicina general, odontología, enfermería, toma de muestra de laboratorio, toma de muestra de citología, promoción y prevención	Mínimo 3	20 min	1	L

Así las cosas la lectura que **SE DEBE** dar a la anterior tabla es que una UNIDAD DE SALUD está compuesta por consultorios cuya área mínima debe ser de 13 m2 sin incluir los servicios sanitarios, donde se pueden prestar única y exclusivamente los servicios médicos de:

- Consulta externa



CIRCULAR INTERPRETATIVA No 014

- Medicina general
- Odontología

Adicionalmente podrá contar con espacios para prestar apoyo a los servicios médicos antes mencionados a través de las siguientes actividades:

- Enfermería
- Laboratorio clínico básico
- Citología
- Promoción y prevención

Además se debe garantizar la atención mínima para 3 usuarios simultáneamente por lo cual es de entender que una UNIDAD DE SALUD debe contar como máximo con tres (3) consultorios, o espacios destinados a la atención de los usuarios los cuales se deben caracterizar por ser amplios, ergonómicos confortables, armónicos y organizados donde se garantice el acceso al servicio, en condiciones de calidad y calidez para los pacientes y comodidad para el equipo de profesionales que allí labora. Adicional a esto es de obligatoriedad que por ser un equipamiento de cobertura local, la cuota exigida de estacionamientos se contara conforme a lo establecido en el Acuerdo 287 de 2015 en las tablas 41, 42 y 43 por área construida o fracción de esta, garantizando siempre responder a todos los requerimientos y necesidades urbano arquitectónicas al interior del predio, sin que se genere ningún tipo de impacto al entorno inmediato garantizando así bajo impacto físico social y ambiental.

2. En lo concerniente a las tablas 23, 24 y 25 del Plan de Ordenamiento Territorial, en las cuales se determinan los porcentajes de intensidad de uso a aplicar en las áreas de actividad, se puede indicar que estos porcentajes solo se deben aplicar a polígonos que se encuentran en proceso de planificación, y que se encuentren en suelo de expansión urbana, o en suelo urbano con tratamiento de desarrollo con un área igual o superior a 10 Ha de área neta urbanizable, o bajo el tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo, siendo el plan parcial el instrumento de planeamiento mediante el cual se definen las directrices urbanísticas que orientan la intervención y en el cual se puede establecer dichos porcentajes, lo cual genera que estas nuevas áreas o sectores del territorio se conciban en una forma armónica y organizada

Entre tanto el Acuerdo 287 de 2015 ordeno a la Administración Municipal para los predios que se encuentren en suelo urbano la realización de un **PLAN DE SATURACIÓN COMERCIAL**, entendiendo que la saturación o localización en exceso de servicios comerciales y equipamientos produce degradación del espacio público y de la estructura urbana de una zona o sector, por lo que se hace necesario prever ciertas restricciones

Lo anterior implica que la tenencia de la dinámica urbana a la que Villavicencio se ha sometido en especial en los últimos años, y los factores del libre mercado, como una de las dimensiones del territorio, culminen la consolidación de ciertos sectores en el nivel esperado y posteriormente, acompañado de otros instrumentos de gestión de planificación, gestión y financiación urbana.



SECRETARIA DE PLANEACIÓN
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

CIRCULAR INTERPRETATIVA No 014

En este sentido las aclaraciones expuestas se realizan con el propósito de dinamizar la implementación de licencias radicadas en vigencia del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial y permitir el desarrollo inmobiliario que concreto dicho modelo de ordenamiento.

Es así que actualmente la Secretaría de planeación Municipal se encuentra en proceso de planificación para la realización del mencionado plan ya que se requiere el conocimiento preciso y exacto del territorio predio a predio y hasta no consolidar dicha información no se hace viable el desarrollo de la norma específica en el que se establezca la metodología para establecer y verificar la saturación.

En consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que no es posible establecer la saturación de cada uno de los sectores que conforman el municipio ya que como se mencionó se está proyectando la realización del plan de saturación, y por ende, los curadores urbanos y la ciudadanía en general **NO ESTÁN OBLIGADOS** a cumplir con el requisito o exigencia relacionada con la intensidad de uso, salvo que se encuentren en suelo de expansión urbana, o en suelo urbano con tratamiento de desarrollo con un área igual o superior a 10 Ha de área neta urbanizable, o bajo el tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo o hasta cuando se expida el mencionado plan de saturación comercial.



IV. 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 **22 DIC 2017**

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	
Elaboró: Arq. Andrés Felipe Pérez	Contratista D.O.T	
Elaboró: Abg. Olga Sofía Navarro Hernández	Contratista D.O.T	