



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 17

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: INTERPRETACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES EN PROCESOS DE LICENCIAS DE PARCELACIÓN EN SUELO RURAL SUBURBANO

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."*

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 parcelación, encuentra que existe un vacío normativo por lo que se eleva la solicitud con radicado No. 2017-34177 del 13 de julio de 2017 ante esta Secretaría con el objeto de que se resuelvan los siguientes interrogantes:

1. Respecto a las densidades para el suelo suburbano, aclarar:
  - 1.1. ¿Si la vivienda campestre se proyecta en suelo suburbano, cuál de las densidades establecidas debo aplicar?
  - 1.2. ¿Cómo lo indica el párrafo segundo del artículo primero de la Resolución PM-GJ.1.2.6.10.0580 de 2017 emitida por CORMACARENA, cómo se realiza el cálculo de la densidad?
  - 1.3. ¿Cómo debo interpretar lo establecido en la resolución respecto al área neta urbanizable?
2. Respecto al perfil mínimo de vías al interior de las parcelaciones que van a ser sometidas a propiedad horizontal. ¿Cuál debo aplicar?

Previo a conceptuar se trae a colación los principales conceptos que al respecto tienen el Plan de Ordenamiento Territorial y la Resolución PM – GJ.1.2.6.10-0580 del 2009, así:

### a. Sobre el suelo suburbano

Definidas por el Acuerdo 287 de 2015 de la siguiente manera: Son las áreas pertenecientes al suelo Rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, el suelo Suburbano es objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios en los casos en que no se cuente con disponibilidad inmediata del servicio. Clasificado en cuatro (4) Áreas de Actividad teniendo en cuenta la vocación específica de cada una de ellas, teniendo:

1. Área de Actividad Vivienda y Turismo (AAVT)
2. Área de Actividad Corredor Vial Suburbano (AAC)
3. Área de Actividad Industrial. (AAIN)
4. Área de Actividad Sanitaria (AAS)



El parágrafo 3 del artículo 395 del POT establece que: "El desarrollo de los condominios campestres destinados para vivienda, se permite únicamente en área de actividad de vivienda y turismo AAVT". Está definido de la siguiente manera:

**Área de Actividad Vivienda y Turismo (AAV):** Área rural cuya vocación principal es el desarrollo controlado de vivienda ya sea aislada o en conjuntos bajo restricciones de densidad, de manera que se garantice el acceso a los servicios públicos, bien sea por autoabastecimiento o por un prestador externo, sin recargar la capacidad del suelo y sin causar impactos negativos al medio ambiente.

**b. Sobre las densidades en suelo suburbano**

El Acuerdo 287 de 2015, en su artículo 386 establece las densidades para Suelo Suburbano, así: "El número de viviendas máximas por hectárea en suelo suburbano será de 5 viviendas, de acuerdo con lo establecido en la Resolución PM-GJ.1.2.6.10.0580 de 2010 emitida por CORMACARENA o la norma que lo modifique adicione o sustituya".

La Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo Espacial La Macarena **CORMACARENA**, en la Resolución PM - GJ.1.2.6.10-0580 del 2009 establece las densidades máximas para vivienda en el suelo rural suburbano y no suburbano, entre otras. Al respecto, en su artículo primero para la ciudad de Villavicencio, determina lo siguiente:

| Número de viviendas máximas por hectárea en suelo Suburbano | Número de viviendas máximas por hectárea para Vivienda Campestre |
|---|--|
| 5   | 3  |

Dicha densidad debe ser aplicada en el área neta urbanizable del predio destinada a la ocupación que no podrá ser mayor al 30% y el restante 70% será destinado prioritariamente a la protección y recuperación de la vegetación nativa.

**c. Sobre las vías al interior de las parcelaciones en suelo suburbano**

Dentro del Acuerdo 287 de 2015, en la tabla 73 del artículo 395 se establece un perfil mínimo de las vías al interior de la parcelación determinado por la vía VL1, siempre y cuando cumpla con las disposiciones del artículo 396 sobre la accesibilidad en suelo suburbano.

El perfil vial VL1 está definido por el POT, en su artículo 90, de la siguiente manera:

**"Artículo 90°. - Vías Terciarias o Locales (VL).**

La componen las vías locales y vías peatonales, también llamada malla vial local, son aquellas que permiten el acceso directo a los predios y permiten bajas velocidades. La distancia máxima entre estas vías no podrá ser superior a 125 metros.

• **Vías locales 1 (VL1).**

Son aquellas que plantean para el acceso a predios en Área de Actividad Intensiva, Moderada y Limitada, no contemplan cicloruta, su ancho mínimo es de 17 metros sin incluir el ancho del antejardín y sus componentes se distribuyen así:

Antejardín 2.00 metros



Andén 2.50 metros  
Zona verde 1.50 metros  
Calzada 9.00 metros (2 metros podrán ser estacionamiento en vía por un costado)."

Que al respecto de las vías, el artículo 340 del POT hace referencia a las normas aplicables para Uso vivienda Tipología multifamiliar en condominio o conjunto cerrado (numeral 3) indicando:

*"Deberá contar con una vía interna en doble sentido con las siguientes dimensiones:*

*Área ajardinada 2.00  
Circulación peatonal 1.50  
Circulación Vehicular 6.00".*

### III. CONCEPTO

Visto lo anterior, para este Despacho efectivamente se configura la causal de vacío normativo que hace necesario la interpretación urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial de la siguiente manera.

Respecto al ítem 1.1 que trata de la aplicación de la densidad correspondiente al proyecto objeto de la licencia de parcelación, se tiene que el cuadro del literal b del presente concepto contiene información referente al número de viviendas máximas por hectárea en suelo suburbano sin discriminar la clasificación de dicho suelo y por otra parte contiene información referente al número de viviendas máximas por hectárea en proyectos de vivienda campestre exclusivamente. Teniendo en cuenta que el proyecto objeto de la licencia de parcelación se localiza en Área de Actividad Vivienda y Turismo (AAV) y su objeto de desarrollo es la vivienda campestre en conjunto cerrado, para las licencias de parcelación en AAV se debe aplicar la densidad de 5 unidades de vivienda por hectárea y para los casos de suelo rural deberá aplicarse las reglas establecidas para las U.A.F.

Respecto al ítem 1.2 que trata del proceso para el cálculo de la densidad, se tiene que el mismo debe ser aplicado sobre el área neta urbanizable, la cual hace referencia a el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Respecto al ítem 1.3 que trata de la aplicación de la densidad respecto al área neta urbanizable, se tiene que una vez calculada la densidad para el proyecto, la misma no podrá destinarse en un área que sobrepase el 30% del área neta urbanizable y el 70% restante deberá ser destinado prioritariamente a la protección y recuperación de la vegetación nativa, con el fin de recuperar o conservar la biodiversidad local y regional. Adicionalmente se aclara que en ningún componente de los perfiles viales puede contabilizarse como parte del 70% descrito.

Respecto al ítem 2 que trata del perfil mínimo de las vías al interior de las parcelaciones que van a ser sometidas a propiedad horizontal, se tiene que siendo este el objeto del proyecto sometido a licencia de parcelación, se debe aplicar el perfil vial mínimo planteado en el numeral 3 literal c del artículo 340 del Acuerdo 287 de 2015 ya transcrito.



**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 27 ABO 2016

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

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

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