

CIRCULAR INTERPRETATIVA N° 037 DE 2022.

DE: LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO.

ASUNTO: POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARAN LAS CONDICIONES RELATIVAS A USOS DE ECOTURISMO Y AGROTURISMO EN SUELO DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE, EN PREDIOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ACTOS DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL EN EL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO.

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.”

En razón a lo anterior, y 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.

La Secretaría de Planeación Municipal en uso de las facultades anteriormente referidas, procedió a verificar que en el marco de consulta efectuada por parte de la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio, remitida a la Dirección de Ordenamiento Territorial, mediante Radicado No. 3853 del 31 de agosto del presente año. Dicha conceptualización recae sobre el estudio de una solicitud de Licencia Urbanística de Licencia de Parcelación y Construcción en un predio localizado en un área de actividad pecuaria en suelo rural.

En consecuencia, a lo antes enunciado y de manera previa a la conceptualización, este Despacho procede a emitir las siguientes consideraciones:

Que la Ley 388 de 1997 estableció la obligatoriedad de los planes de ordenamiento para los particulares y las entidades públicas, como se evidencia en el siguiente artículo:

“ARTICULO 20. OBLIGATORIEDAD DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO. *Cumplido el período de transición previsto en la presente ley para la adopción del plan de ordenamiento territorial, las autoridades competentes sólo podrán otorgar licencias urbanísticas una vez que dicho plan sea adoptado.*

Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial, a su desarrollo en planes parciales y a las normas estructurales del plan o complementarias del mismo.”

Que el artículo 2.2.6.2.4. del Decreto 1077 de 2015 determina que el suelo rural es susceptible de licencias de parcelación, estableciéndose en consecuencia a dicha actuación la obligatoriedad del establecimiento de cesiones obligatorias, no susceptibles de compensación.

Que el artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto 1077 de 2015 determina que la licencia de parcelación procede en suelo rural y se define en los siguientes términos:

“Es la autorización previa para *ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural* y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. *Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.*”

Que el artículo 357 del Acuerdo 287 de 2015, establece que:

"el suelo de producción sostenible se áreas de actividad rural con base en la aptitud y características del suelo. Se delimitan en el Plano No. 11 "Áreas de Actividad Suelo Rural" y se clasifican así:

1. *Área de Actividad Agroforestal*
2. *Área de Actividad Agrícola*
3. ***Área de Actividad Pecuaria***
4. *Área de Actividad Forestal protector*
5. *Área de Actividad Forestal Productor Protector*
6. *Área de Actividad Minera"*

Que el parágrafo 2 del precitado artículo autoriza la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de los usos principales de las distintas áreas de actividad rural como la agrícola, pecuaria, forestal, o de explotación de recursos naturales en una proporción no mayor al 2% del área bruta del lote.

Así mismo, el parágrafo 3 inmerso en el artículo 357 del Acuerdo 287 de 2015. Las actividades señaladas como ecoturismo, agroturismo sostenible y fincas integrales tendrán un aprovechamiento máximo del 2% del área bruta del lote para el establecimiento cabañas, piscina, senderos establos, parqueadero y demás infraestructura asociada a la actividad y conservarán su uso principal.

Por otro lado, el artículo objeto de los anteriores dos párrafos, determina también que:

"Parágrafo 4. Los usos condicionados en la categoría de Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales se desarrollarán previa viabilidad del Consejo Municipal de Desarrollo Rural y articulación con las Secretarías de Competitividad y Medio Ambiente o quien haga sus veces."

Que el artículo 405 del Acuerdo 287 de 2015 se establecieron como condiciones la implementación de infraestructura de servicios públicos en el área rural, las siguientes:

"En el área rural, se determinan como condiciones para la implementación de infraestructura de servicios públicos asociados a la prestación del servicio de energía eléctrica y acueducto y alcantarillado las siguientes:

1. *En la zona rural, para mejoramiento del servicio de energía eléctrica, podrán ubicarse subestaciones de energía eléctrica siempre y cuando se cumplan con los requerimientos RETIE.*
2. *Todo desarrollo urbanístico, turístico, comercial o industrial localizado fuera del área de cobertura de las empresas públicas y privadas prestadoras del servicio de acueducto y alcantarillado, deberá tener el respectivo permiso de captación y vertimientos de la Corporación Ambiental y dotarse de sistemas de recolección y tratamiento de residuos líquidos.*

3. Para los sistemas de tratamiento de aguas residuales domésticas en el sitio (aquellos que se utilizan en lugares aislados, donde no existen redes de alcantarillado o no es posible construir un sistema integrado de alcantarillado), debe implementarse lo establecido en los Artículos N° 153 hasta el N° 160 de la Resolución 1096 del 2000, RAS 2000 o las normas que lo modifiquen o sustituyan."

Que el artículo 409 del Acuerdo 287 de 2015 determina que:

"En el suelo rural se contabilizará dentro del índice de ocupación, las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta tales como viviendas, establos, porquerizas o demás infraestructura asociada al uso principal del área de actividad."

Por las condiciones antes expuestas, la Secretaría de Planeación Municipal procede a emitir el siguiente concepto toda vez que la consulta se enmarca dentro de lo preceptuado en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.6.1.4, relativo al objeto de consulta.

III. CONCEPTO.

Por lo expuesto, la Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio conceptúa que la unidad mínima de parcelación corresponderá a la clasificación de Unidades Agrícolas Familiares de conformidad al artículo 419 del Acuerdo 287 de 2015. Por otro lado, las áreas de cesión en suelo rural para usos proyectos que impliquen usos de ecoturismo, agroturismo sostenible enmarcadas dentro del uso comercial, se aplicarán de conformidad a la tabla 74 del artículo 398 del Acuerdo 287 de 2015.

No obstante, en ningún caso se permite la localización de las cesiones en zonas de protección, zonas alto riesgo y amenaza, zonas inundables o donde la pendiente sea superior al 25%.

Por otro lado, las actividades antes señaladas como ecoturismo, agroturismo sostenible, tendrán un aprovechamiento máximo del 2% del área bruta del lote para el establecimiento cabañas, piscina, senderos establos, parqueadero y demás infraestructura bajo cubierta asociada a la actividad y conservarán su uso principal.

Aunado a lo anterior, se contabilizará dentro del índice de ocupación, las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta tales como establos, porquerizas o demás infraestructura asociada al uso principal del área de actividad.

En consecuencia, para usos de ecoturismo, agroturismo sostenible enmarcados dentro del uso comercial localizado fuera del área de cobertura de las empresas públicas y privadas prestadoras del servicio de acueducto y alcantarillado, deberá tener el respectivo permiso de captación y vertimientos de la Corporación Ambiental y dotarse de sistemas de recolección y tratamiento de residuos líquidos, así como lo preceptuado en los numerales del artículo 405 del Acuerdo 287 de 2015.




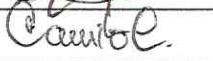

Finalmente, en lo que respecta específicamente al proyecto objeto de consulta sobre el cual se aprobó el respectivo acto de reconocimiento y licencia de construcción en la modalidad reforzamiento estructural, deberá tramitarse de manera previa Plan de Mitigación de conformidad a lo contemplado al artículo 445 y 446 del Acuerdo 287 de 2015.

IV. VIGENCIA.

La presente Circular Interpretativa rige a partir de su expedición y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dada en Villavicencio, a los treinta (30) días del mes de septiembre de 2022.


ADRIANA GISELA ROJAS PARRA
Secretaria de Planeación

| NOMBRES Y APELLIDOS | CARGO | FIRMA |
|---|---------------------------------------|---|
| Revisó: Arq. Alejandro Serrano Reina | Director de Ordenamiento Territorial |  |
| Revisó: Leydi Yiseth Pedraza Parra | Contratista Secretaria de Planeación. |  |
| Revisó: Abg. Oscar Fernando Quiroga Sánchez | Contratista D.O.T |  |
| Revisó: Abg. Carlos Augusto Herrera Ramos | Contratista D.O.T |  |
| Proyectó: I. C. Yesid Camilo Cabezas Suárez | Profesional Especializado D.O.T |  |

