



CIRCULAR No. 5 de 2022
(3 de octubre)

DE: Comité Técnico de Planeación Municipal.
PARA: Servidores Públicos, Curadores Urbanos y Público en General.
TEMA: Equipamientos tipo Albergues Municipales.
FECHA: 3 de octubre de 2022

En virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, en casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación en particular o de contradicciones en la normatividad urbanística, le corresponde a la Autoridad de Planeación, la facultad de interpretación.

Igualmente, en el Municipio de Pasto el Acuerdo 004 de 2015 – Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto 0460 de 2015 asignaron la función al Comité Técnico de la Secretaría de Planeación de asesorar al secretario de Planeación Municipal en materia de interpretación de normas ante ausencias de normas exactamente aplicables a una situación en particular o de contradicciones en la normatividad urbanística.

De conformidad con lo señalado el Comité Técnico de Planeación Municipal, estudió lo relacionado con el vacío normativo que se presenta frente a la expedición de licencias para Equipamientos tipo Albergues Municipales y otros usos en suelo rural, toda vez que el acuerdo 004 de 2015 no especificó ni delimitó la categoría de suelo de equipamientos en el suelo rural del municipio de Pasto.

El análisis parte de la revisión de los términos del decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO TERRITORIAL, así:

El artículo 2.2.6.2.1 sobre licencias urbanísticas en suelo rural, señala:

CAPÍTULO 2.

LICENCIAS URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

ARTÍCULO 2.2.6.2.1 Edificación en suelo rural. La expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, además de lo dispuesto en el Título anterior, y en la legislación específica aplicable, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.



CIRCULAR No. 5 de 2022
(3 de octubre)

2. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.

3. La construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. (Sin subrayado en la norma)

4. El desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios en suelo rural se sujetará a las determinaciones, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

5. La autorización de actuaciones urbanísticas en centros poblados rurales se subordinará a las normas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

PARÁGRAFO. En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural.

(Decreto 097 de 2006, artículo 2)

Sobre el mismo tema el artículo 2.2.6.2.2, indica

ARTÍCULO 2.2.6.2.2 Prohibición de parcelaciones en suelo rural. A partir del 17 de enero de 2006, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Esta prohibición cubre a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción de parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, que actualmente se encuentran en trámite.

En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo



CIRCULAR No. 5 de 2022
(3 de octubre)

suburbano.

PARÁGRAFO. Los municipios y distritos señalarán los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. (resaltado fuera de texto)

Por otra parte la definición de "Áreas de actividad industrial" contenida en el artículo 2.2.2.1.1 excluye de dicha connotación las actividades que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural, así:

Áreas de actividad industrial. Zonas rurales suburbanas y rurales no suburbanas del territorio municipal o distrital en las cuáles se permite la parcelación del suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluye de esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

(Decreto 4066 de 2008, artículo 1)

Lo propio ocurre con la definición de tratamiento de consolidación de usos industriales en baja densidad, del citado artículo:

La consolidación implica, en todo caso, la aplicación de patrones de desarrollo de baja ocupación y baja densidad, con regulaciones y normas específicas dirigidas específicamente a la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.

Teniendo en cuenta la normatividad transcrita, el Comité Técnico de la Secretaría de Planeación Municipal después de un análisis de las diferentes fuentes de interpretación acudió a la aplicación por analogía de las normas previstas para áreas pertenecientes a las categorías de protección en suelo rural,



CIRCULAR No. 5 de 2022
(3 de octubre)

específicamente la categoría de Áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales junto con la norma para suelos rurales suburbanos, resaltando elementos de proximidad en cuanto a configuración predial, componentes paisajísticos, concordancias normativas teniendo en cuenta que resulta ser la normatividad más cercana para la aplicación de la interpretación.

En este orden, cumpliendo con la condición el decreto 1077 de 2015, donde se menciona que la implantación de equipamientos en suelo rural no debe generar aglomeraciones o centros poblados, asentamientos definitivos y el equipamiento no debe propender por la urbanización, además que la norma en suelos rurales suburbanos prevé un índice de ocupación de 0.30 y determina que el resto del área debe ser vegetal y será destinada a la siembra de especies nativas, el comité adopta la analogía del índice de ocupación 0.30 para el caso de equipamientos tipo albergues, resaltando que esta norma análoga une en valor la baja ocupación en pro del mantenimiento de las coberturas con especies vegetales.

Así las cosas, sobre el vacío normativo en relación con la expedición de equipamientos en suelo rural, teniendo en cuenta el análisis del comité técnico de Planeación, se concluye:

El índice de ocupación permitido para equipamiento tipo Albergues Municipales será de 0.3 debido a *“la aplicación de patrones de desarrollo de baja ocupación y densidad, con regulaciones y normas específicas dirigidas específicamente a la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno”*.

Así las cosas, el área de predio para la construcción de equipamientos tipo albergue debe tener el área suficiente o aumentarse en proporción para lograr cumplir con un índice de ocupación de 0,30.

Igualmente, y en el entendido que el Decreto 1077 de 2015 reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio no contempla el concepto de índice de construcción para equipamientos en suelos rurales, no es posible hacer una analogía para determinar el volumen máximo a edificar; por lo tanto, la preservación de los valores ambientales y paisajísticos entendidos en el impacto que el proyecto cause en el paisaje, serán evaluados desde la competencia de las curadurías urbanas.



PASTO
LA GRAN CAPITAL
ALCALDÍA MUNICIPAL


SECRETARÍA
DE PLANEACIÓN

CIRCULAR No. 5 de 2022
(3 de octubre)

La presente circular se publicará en la página WEB del Municipio y en un lugar visible de la Secretaría de Planeación Municipal.

Atentamente,

GERMAN ORTEGA GOMEZ
Secretario de Planeación

Proyectó: 
Carolina Escandón Bucheli
Asesora Jurídica SPM