



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

Secretaría de Planeación Municipal
DESPACHO



CIRCULAR N° (00003) DE 2015

(08 JUL 2015)

**ACLARACIÓN POR CONTRADICCIÓN DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS
EN EL SUELO RURAL PARA PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O
PERMANENTE.**

PARA: Curador Urbano No. 1 – Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa.
Curador Urbano No. 2 – Ing. Greisman Cifuentes Silva

DE: Secretaría de Planeación Municipal

ASUNTO: aclaración por contradicción de norma para la aplicación de usos en el suelo rural para parcelación de vivienda campestre y/o permanente.

FECHA: 8 de julio de 2015

La Secretaría de Planeación Municipal, en atención a la consulta presentada por el Curador Urbano N° 1, Arquitecto Manuel Antonio Medina Espinosa, según radicado 2015-51693 del 19 de junio de 2015, relacionada con lo establecido en el artículo 411 de decreto 1000-0823 de 2014, procede a realizar una aclaración a la norma, previa las consideraciones que se esbozan a continuación:

1.- OBJETIVO DE LA CIRCULAR

El objetivo de la presente circular es, aclarar la norma conforme lo establecido como uso compatible vivienda campestre, pero en los prohibidos se incluye las parcelaciones para vivienda permanente, conforme a ello, pregunta el curador urbano, si las parcelaciones campestres son consideradas o no como vivienda permanente, o como se podría entender la definición de vivienda permanente.

2. MARCO NORMATIVO

El Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el decreto 1077 de 2015; que en su artículo 2.2.6.6.1.4 establece "Interpretación de las normas. (...) Solamente en los casos de



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

Secretaría de Planeación Municipal
DESPACHO



CIRCULAR N° (00003) DE 2015

(08 JUL 2015)

ACLARACIÓN POR CONTRADICCIÓN DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL PARA PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O PERMANENTE.

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."

Esta Secretaría expide la presente circular que dirime la duda que le asiste al curador N°1, luego de la solicitud de licencia de parcelación campestre en un predio ubicado en la vereda Potrerito del municipio de Ibagué, en los siguientes términos:

3. PRECISIONES

Como se observa, la norma en citada en el planteamiento expuesto por el curador urbano No 1, es decir, el Artículo 411 del decreto 1000-0823 del 2014 "por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"

Establece dentro del uso del suelo rural, en área de producción agropecuaria baja:

"Uso principal: *Actividades agropecuarias en baja densidad, agroforestería, silvicultura y piscicultura, coberturas vegetales en cítricos.*



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

Secretaría de Planeación Municipal
DESPACHO



CIRCULAR N° (7 00000) DE 2015

(08 JUL 2015)

**ACLARACIÓN POR CONTRADICCIÓN DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS
EN EL SUELO RURAL PARA PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O
PERMANENTE.**

Uso compatible: Vivienda del propietario, y de trabajadores, Vivienda Campestre y establecimientos institucionales de tipo rural, sistemas agrosilvopastoriles, plantaciones forestales, turismo y recreación.

Uso prohibido: Ganadería y agricultura intensiva bajo métodos de labranza convencional, Ganadería extensiva (leche, carne), cultivos semestrales, Procesos de urbanizaciones y parcelación para vivienda permanente”.

Por su parte el artículo 2 del decreto 097 de 2006, retomado en el decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.2.2 establece “Prohibición parcelaciones en suelo rural. A partir 17 de enero de 2006, no se podrán expedir licencias parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa las destinadas a este con la definición normas urbanísticas de parcelación, las deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Esta prohibición cobija a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, actualmente se encuentran en trámite.

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

Parágrafo. Municipios y distritos señalarán los terrenos deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales, según la clasificación suelo adoptada en Plan de Ordenamiento Territorial. estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la o transformación de su uso actual.”



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

Secretaría de Planeación Municipal
DESPACHO



CIRCULAR N° (000000003) DE 2015

(08 JUL 2015)

ACLARACIÓN POR CONTRADICCIÓN DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL PARA PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O PERMANENTE.

Ahora bien, el actual POT decreto 1000-0823 de 2014 de Ibagué, establece en el artículo 441, establece que *"A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, en ningún caso se podrá autorizar la subdivisión de predios rurales ni expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, o vivienda campesina en Centros Poblados o Núcleos Poblacionales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan y que no cuenten con la debida caracterización y la correspondiente ficha normativa donde se identifiquen, delimiten y precisen las áreas destinadas a este uso (...).*

El artículo 442 ibidem, regulo que *"De acuerdo a lo establecido en el decreto 097 de 2006 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya, solo se podrán expedir licencias de parcelación o construcción en suelo rural para vivienda campestre, conforme a aquellas áreas que se encuentren identificadas y delimitadas para tal fin dentro del presente decreto, con la definición de las normas urbanísticas, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental vigente."*

De lo anterior se desprende que efectivamente se está dando una contradicción de la norma, conforme lo ordenado por la norma nacional con lo establecido con la norma local, toda vez que fue incorporado en el POT la vivienda campestre pero no se ha realizado la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a esta con la definición de la norma urbanística precisa, ni se cuenta con la debida caracterización y la correspondiente ficha normativa donde se identifiquen, delimiten y precisen las áreas destinadas a este uso.

4. ACLARACIÓN POR CONTRADICCIÓN DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL PARA PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O PERMANENTE.

El secretario de Planeación Municipal de Ibagué, en el marco de sus competencias legales procede a realizar la aclaración por contradicción de la norma citada que hace parte del



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

Secretaría de Planeación Municipal
DESPACHO



CIRCULAR N° (4 - 0000) DE 2015

(07 JUL 2015)

**ACLARACIÓN POR CONTRADICCIÓN DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS
EN EL SUELO RURAL PARA PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O
PERMANENTE.**

Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué en los siguientes términos:

1. No existe diferencia entre vivienda permanente y campestre.
2. Hasta tanto no se realicen por parte de la Secretaría de Planeación Municipal la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a parcelación de vivienda permanente y/o campestre, con la definición de la norma urbanística precisa, ni se cuenta con la debida caracterización y la correspondiente ficha normativa donde se identifiquen, delimiten y precisen las áreas destinadas a este uso, se suspenden los desarrollos para parcelación, hasta tanto, se defina y reglamente la materia.

La presente circular se expide el 8 de julio de 2015; debiendo darse cabal cumplimiento, por parte de los Curadores Urbanos en ejercicio de sus funciones y demás autoridades competentes, a quienes debe compulsarse copia de la misma.

MAG. CAMILO CLAVIJO GARCIA
Secretario de Planeación Municipal