



DETERMINANTES AMBIENTALES PARA ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Resolución 0357 de 2024
ANEXO TÉCNICO

FICHA
RR-SS-01
Página 1

1 DENOMINACIÓN DE LA DETERMINANTE AMBIENTAL

DENSIDADES DE OCUPACIÓN EN EL SUELO RURAL, UMBRALES MÁXIMOS DE SUBURBANIZACIÓN Y CORREDORES VIALES SUBURBANOS

2 DESCRIPCIÓN Y GENERALIDADES DE LA DETERMINANTE AMBIENTAL

OBJETIVOS DE LA DETERMINANTE	Definir las densidades máximas a las que se sujetarán los desarrollos de los suelos suburbanos y suelos rurales no suburbanos, las parcelaciones para vivienda campestre, y la indicación de los umbrales máximos de suburbanización que deberán implementar los municipios dentro de la jurisdicción de la corporación.
MARCO NORMATIVO	<ul style="list-style-type: none">- Ley 99 de 1993- Ley 388 de 1997. Artículo 34 Suelo Suburbano.- Decreto 1077 de 2015. Artículo 2.2.2.2.1.1 Ordenamiento del suelo rural: 2.2.2.2.1.2 Categorías del suelo rural; 2.2.2.2.2.1 Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano; 2.2.2.2.2.2 Corredores viales suburbanos. (Compilados de las disposiciones del Decreto 3600 de 2007).- Resolución 041 de 1996 · INCODER. Extensiones para las UAF.
ACTO ADMINISTRATIVO	-
ESTUDIOS DE SOPORTE	Sin estudios de soporte técnico. Se indican aspectos generales que deberán ser desarrollados por la corporación.
ESCALA DE CARTOGRAFÍA	N/A
ÁREAS GENERALES	La totalidad de los municipios de la jurisdicción de CARSUCRE.

3 ALCANCE DE LA DETERMINANTE AMBIENTAL

El alcance de la determinante está dado por la limitación al uso y ocupación de las áreas rurales, así como de las áreas delimitadas en la categoría de desarrollo restringido, derivadas de las limitaciones y normas del orden nivel nacional y de la competencia de la Corporación en la precisión de éstas.

Toda vez que la Corporación no tiene estudios de soporte técnico que definan con precisión la metodología ni los criterios de análisis para determinar las densidades máximas para vivienda en suelo rural, parcelaciones de vivienda campestre, centros poblados rurales, corredores viales suburbanos y para la identificación de los criterios y definición del umbral máximo de suburbanización, la presente ficha tendrá en cuenta lo dispuesto en la normativa vigente con relación al tema.

En caso de existir conflicto entre las disposiciones aquí contenidas con alguna de las otras determinantes ambientales definidas por CARSUCRE, aquellas tendrán preeminencia sobre la presente ficha. En todos los casos prevalecerá la determinante de mayor jerarquía y grado de restricción.

3.1 ALCANCE DE LA DETERMINANTE DESDE LAS DISPOSICIONES NORMATIVAS GENERALES

De acuerdo con el Decreto 3600 de 2007, con el objetivo de “[...] garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural, en los procesos de formulación, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán dar cumplimiento a las determinantes [...] [desarrolladas en dicho decreto, para el ordenamiento del suelo rural], las cuales constituyen normas de superior jerarquía en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997.” (Artículo 2. Compilado en el Decreto 1077 de 2015. Artículo 2.2.2.2.1.1).



DETERMINANTES AMBIENTALES PARA ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Resolución 0357 de 2024
ANEXO TÉCNICO

FICHA
RR-SS-01
Página 2

Dentro de las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para el suelo rural, “[...] se deberán determinar y delimitar cada una de las categorías de protección y de desarrollo restringido [...], con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes.” (Decreto 3600 de 2007. Artículo 3. Compilado en el Decreto 1077 de 2015. Artículo 2.2.2.2.1.2).

Las categorías de protección en suelo rural “[...] constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la misma ley.” Los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección, “[...] cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios.”, podrán tener asignada una de las categorías de desarrollo restringido en suelo rural. (Decreto 3600 de 2007. Artículo 5, Compilado en el Decreto 1077 de 2015. Artículo 2.2.2.2.1.4).

“Dentro de esta categoría, en el componente rural del plan de ordenamiento territorial se podrá incluir la delimitación de las siguientes áreas:

1. **Los suelos suburbanos** con la definición de la unidad mínima de actuación y el señalamiento de los índices máximos de ocupación y construcción, los tratamientos y usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos. La delimitación de los suelos suburbanos constituye norma urbanística de carácter estructural de conformidad con lo establecido 15 de la Ley 388 de 1997 y se regirá por lo previsto en la Sección 2 del presente Capítulo.
2. **Los centros poblados rurales** con la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento comunitario, de conformidad con lo previsto en la Sección 3 del presente Capítulo.
3. La identificación y delimitación de las áreas destinadas a **vivienda campestre**, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, de conformidad con lo previsto en el presente decreto para el efecto.
4. La localización prevista para los **equipamientos** de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.” ... (negrilla fuera de texto)

Las disposiciones previstas para un área en cualquier categoría de área protegida del orden nacional o regional, así como cualquiera de las demás determinantes ambientales definidas en estas fichas, particularmente las que corresponden al MEDIO NATURAL y la GESTIÓN DEL RIESGO, primarán sobre cualquier intención de delimitar corredores viales y permitir usos suburbanos.

3.2 DENSIDADES MÁXIMAS DE OCUPACIÓN EN SUELO RURAL

La densidad de ocupación del suelo rural deberá ser determinada por CARSUCRE para cada uno de los municipios de su jurisdicción con base en la normativa vigente, en las siguientes situaciones:

1. Para viviendas ubicadas en zonas suburbanas, cerros y montañas; conforme a lo previsto en la Ley 99 de 1993.
2. Para parcelaciones de vivienda campestre en suelo rural, cuya densidad deberá ser inferior a las establecidas para el suelo suburbano; conforme al Decreto 097 de 2006 y al Decreto 1469 de 2010, compilados en el Decreto 1077 de 2015.
3. Para vivienda en centros poblados rurales.
4. Para usos no residenciales y demás actividades localizadas en suelo rural, conforme a lo previsto en el Decreto 3600 de 2007, compilado también en el Decreto 1077 de 2015.
5. Para usos comerciales y de servicios localizados en suelos suburbanos.
6. Para usos industriales localizados tanto en suelo suburbano como en suelo rural no suburbano.

Independientemente de la metodología que emplee la corporación para reglamentar las densidades de ocupación en suelo rural, deberían considerarse por lo menos los siguientes tipos de variables:

- Físicas, en términos de valores ambientales, agrológicas y/o condicionantes por amenaza y riesgo.



DETERMINANTES AMBIENTALES PARA ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Resolución 0357 de 2024
ANEXO TÉCNICO

FICHA
RR-SS-01
Página 3

- Socioeconómicas, en términos de usos del suelo, disponibilidad de servicios públicos, coberturas, población, entre otros.
- Catastrales, en términos de fragmentación de la propiedad y disposición de las construcciones existentes.
- Normativas, en términos de condiciones normativas específicas para áreas con instrumentos de ordenamiento ambiental adoptados.

De cualquier manera, y hasta tanto no se adopte una reglamentación específica para densidades y ocupación en suelo rural de los municipios de la jurisdicción de esta Corporación, se buscará mantener el carácter de predio rural, el uso principal agrícola y el globo de terreno como unidad indivisible, de tal forma que se procederá de acuerdo con el numeral 2 artículo 9 del decreto 3600 de 2007, compilado en el artículo 2.2.2.2.1 del decreto 1077 de 2015 en cuanto a que:

1. La ocupación en suelo rural no podrá exceder el 30% del área desarollable del predio (Ley 99 de 1993, artículo 31, numeral 31), destinando el 70% restante prioritariamente a la protección y recuperación de vegetación nativa; dando cumplimiento a este precepto, las siguientes son las densidades máximas para intervención en suelo rural:

ÁREA	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL PREDIO (Índice de ocupación)		ÁREA PARA REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Centro Poblado Rural y Suelo suburbano	15%	30%	85%	70%
Agropecuaria tradicional, cerros o montañas	15%	20%	75%	80%

2. La densidad para las construcciones que ocupen el predio en suelo rural no podrá exceder lo que se indica en la siguiente tabla:

ÁREA	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDA POR HECTÁREA (Densidad)	
	Dispersa	Agrupada
Centro Poblado Rural y Suelo suburbano	5	10
Agropecuaria tradicional, cerros o montañas	1	2

3. La Unidad Mínima de Actuación en áreas Suburbanas, no podrá ser inferior a dos (2) hectáreas; se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

Se debe tener en cuenta que todas las actuaciones en suelo rural no suburbano, ni perteneciente a ninguna de las categorías de desarrollo restringido, deben considerar la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) definida para su jurisdicción por la autoridad competente.

3.3 UMBRALES MÁXIMOS DE SUBURBANIZACIÓN

El umbral máximo de suburbanización se define como “El porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito” (Decreto 3600 de 2007 art.1, numeral 3); para determinar su extensión, cada municipio deberá basarse en la evaluación distintos criterios tales como “[...] el carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente (Decreto 3600 de 2007 art.9, numeral 1)



DETERMINANTES AMBIENTALES PARA ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Resolución 0357 de 2024
ANEXO TÉCNICO

FICHA
RR-SS-01
Página 4

El umbral máximo de suburbanización constituye norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso, salvo en el de la revisión de largo plazo del plan de ordenamiento, será objeto de modificación. En todo caso, en medio del proceso de concertación, una vez se conozca el modelo de ocupación, CARSUCRE podrá hacer más restrictivo el umbral máximo de suburbanización con fundamento en los recursos naturales tales como recurso hídrico, biodiversidad y demás que se consideren.

Hasta no contar en la Corporación con estudios específicos, el umbral máximo de suburbanización no podrá exceder el 30% del suelo rural, una vez se hayan excluido de éste los suelos de protección y conservación previstos en el artículo 4 del Decreto 3600 de 2007 (Compilado en el Decreto 1077 de 2015) o la norma que lo modifique o sustituya. En concordancia con esto, en los casos en los que el municipio no cuente con suelos en las clases I, II y III, se deben impedir los procesos de suburbanización en los suelos clase IV; esto con el objetivo de garantizar la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, de conformidad con el numeral 2 del artículo 4 del decreto antes mencionado.

Las áreas clasificadas como suburbanas deben contar con la posibilidad que tener disponibilidad de suministro de agua y saneamiento básico; en lo posible, de acuerdo con las disposiciones del modelo de ocupación, debe buscarse que no sean áreas discontinuas o fragmentadas espacialmente.

En todo caso, hasta tanto no se adopte una reglamentación específica, el cálculo de los umbrales máximos de suburbanización para los municipios de la jurisdicción de esta Corporación, deberá tener en cuenta los criterios mínimos de: localización de corredores de conectividad ecológica, ecosistemas fragmentados, áreas con condición de amenaza y sus áreas de influencia, entre otros aspectos, en procura de mantener el carácter rural del predio, priorizar el uso principal agrícola y entender el globo de terreno como una unidad.

3.4 LONGITUD MÁXIMA DE CORREDORES VIALES SUBURBANOS

Según lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, compilado en el decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.2.2.2, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar cómo corredores viales suburbanos ... "las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden".

En concordancia con lo indicado, la extensión máxima de los corredores viales suburbanos que quieran ser desarrollados en los municipios ubicados en la jurisdicción de esta Corporación, deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

- a. Nunca podrán extenderse sobre Áreas Naturales Protegidas de ningún orden, ni podrán extenderse hasta sus límites; por lo tanto, con respecto a éstas deberá respetarse una zona de amortiguación de al menos de cien (100) metros de ancho, con el fin de evitar presiones sobre estos suelos.
- b. No podrán extenderse sobre áreas de alta productividad agrícola, o sobre suelos de clase agrologicas VIII, siendo estas últimas destinadas a zonas de protección forestal.
- c. No se permitirá su extensión sobre zonas que no cuenten con una adecuada oferta del recurso hídrico superficial y/o subterráneo.
- d. No se podrán extender sobre áreas que tengan un potencial estratégico para la conectividad de corredores biológicos de importancia para la biodiversidad, los cuales se precisarán de manera particular para cada Municipio en su documento técnico de formulación del plan de ordenamiento.

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de trescientos (300) metros, medidos desde el borde de las franjas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008; en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 4066 de 2008.

4 LOCALIZACIÓN DE LA DETERMINANTE AMBIENTAL EN LA JURISDICCIÓN DE CARSUCRE

No existe cartografía que precise la localización de las disposiciones normativas definidas en la presente ficha. Sin embargo, se presentan a continuación las vías de primer y segundo orden en la jurisdicción de



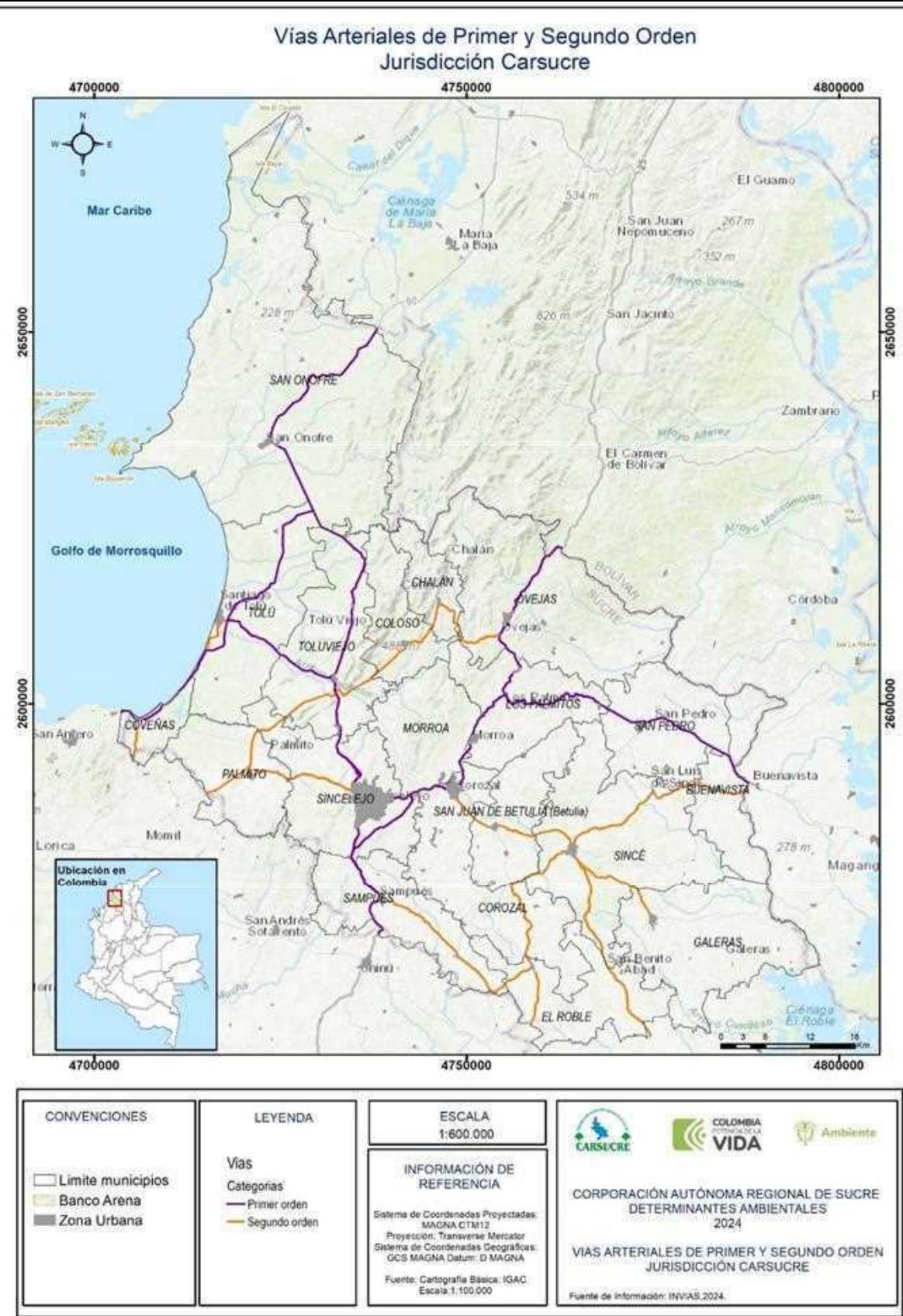
DETERMINANTES AMBIENTALES PARA ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Resolución 0357 de 2024
ANEXO TÉCNICO

FICHA
RR-SS-01
Página 5

CARSUCRE, las cuales, considerando las condicionantes y restricciones definidas en el numeral 3.4, pudieran desarrollar corredores viales suburbanos.

4.1 LOCALIZACIÓN DE VIAS DE PRIMER Y SEGUNDO ORDEN EN LA JURISDICCIÓN DE CARSUCRE





DETERMINANTES AMBIENTALES PARA ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Resolución 0357 de 2024
ANEXO TÉCNICO

FICHA
RR-SS-01
Página 6

5 INTEGRACIÓN DE LA DETERMINANTE AMBIENTAL EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La consideración del umbral máximo de suburbanización así como las densidades máximas de ocupación en suelo rural como determinante ambiental de los planes de ordenamiento territorial tendrá incidencia en la definición del modelo de ocupación territorial que sustentará la formulación del POT municipal. En este sentido es importante definir qué elementos de la determinante se incluyen en cada componente del POT, teniendo en cuenta que:

- Las autoridades ambientales, deberán garantizar que el ordenamiento del suelo rural en los modelos de ocupación propuestos por los municipios sea sostenible y tenga en consideración las condiciones ambientales del territorio; esto implica tener en cuenta la capacidad de soporte, el mantenimiento de la biodiversidad, los servicios ecosistémicos y la connotación de ruralidad del territorio.
- La definición de densidades de vivienda en suelo rural y la extensión de corredores viales suburbanos, así como un posible umbral de urbanización más restrictivo, condicionarán la propuesta de los modelos de ocupación territorial; en este sentido, lo cual deberá reflejarse en el régimen de usos definido en el componente rural del POT.

En cuanto a las etapas definidas en el Decreto 1232 de 2020, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Esta etapa, se desarrolla paralelamente a la etapa de implementación durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial (POT), con la participación del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, en los municipios donde exista.

El municipio debe revisar la coherencia y la efectividad de las medidas relacionadas con la definición de densidades de vivienda en suelo rural, las condiciones tenidas en cuenta para establecer el umbral de suburbanización y la extensión de corredores viales suburbano del suelo rural que se hayan tenido en cuenta durante la implementación del POT vigente. De esta manera, surgirán las recomendaciones frente a las dificultades presentadas durante la vigencia del POT y los temas que deben ser objeto de revisión.

- DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

En esta etapa la entidad territorial deberá permitir conocer el estado actual del territorio referido a las densidades de ocupación del suelo rural, para confrontarlo con la imagen deseada; de tal manera que permita formular adecuadamente la planeación, los programas, proyectos y la inversión de corto, mediano y largo plazo del POT.

Así, el inventario de información secundaria debe ser pertinente como insumo para el proceso, considerando la información adicional de carácter sectorial y local, así como cualquier otra información pertinente: estudios técnicos o metodologías que sustentan la definición de densidades de vivienda en suelo rural, extensión de corredores viales suburbanos o condiciones para establecer umbrales de suburbanización, tomando como criterio principal las características ambientales del territorio; actos administrativos mediante los cuales CARSUCRE defina densidades máximas de ocupación o extensión de corredores viales suburbanos para su jurisdicción; e inclusive, reportes de las licencias urbanísticas expedidas en suelo rural que permitan definir dinámicas de ocupación del territorio.

La incorporación en el **análisis** se estructura a partir de la información suministrada por la autoridad ambiental y adicionalmente contendrá la caracterización geográfica y los elementos que constituyen el sistema biofísico (zonificación climática, geología, hidrografía y áreas hidrográficas, geomorfología), la identificación de las áreas de conservación y protección ambiental, la caracterización de la cobertura y uso actual del suelo, la priorización de las amenazas que se deben evaluar y zonificar, así como la determinación de los conflictos por uso del suelo o grados de impacto sobre el modelo de ocupación.



DETERMINANTES AMBIENTALES PARA ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Resolución 0357 de 2024
ANEXO TÉCNICO

FICHA
RR-SS-01
Página 7

Adicional a estos elementos, se deberán contemplar puntuamente otros aspectos relacionados con la dinámica los suelos suburbanos:

- Funcionales - espaciales: geografía, análisis de funcionalidad urbano-regional, tipología actual de densidades en áreas suburbanas, unidad mínima de actuación y zonas de amenaza y riesgo.
- Sociales: distribución y proyecciones de crecimiento de población, déficit de vivienda urbana y regional, disponibilidad y demanda de servicios públicos, accesibilidad, áreas mínimas de predios, unidad agrícola familiar, vocación del suelo, caracterización predial y actores sociales e institucionales involucrados.
- Ambientales: el mantenimiento de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos, la capacidad de soporte o límite ecológico de los ecosistemas, la información sobre variabilidad climática y el cambio climático y el manejo ambiental de los efectos de la suburbanización.

La **síntesis** deberá contener la valoración de la situación actual y las dificultades derivadas de la incorporación de la determinante ambiental de suelo suburbano desde una perspectiva integral, con base en la cual, se realizarán los análisis que permitan proponer el modelo de ocupación en la formulación del POT.

La **cartografía** se elaborará conforme los estándares definidos por la infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE) y el IGAC; lo anterior, sin perjuicio de la escala de representación gráfica que el municipio considere pertinente para facilitar el manejo de la información. La cartografía básica corresponde a la oficial disponible.

- FORMULACIÓN

Esta etapa comprende el proceso de toma de las decisiones para el ordenamiento del territorio, traducidas en los componentes y contenidos, así como la realización de la concertación, consulta, aprobación y adopción con las instancias indicadas en el marco normativo vigente. Las disposiciones que se tomen para la formulación estarán fundamentadas en los resultados del diagnóstico.

- Componente general

Se deberá orientar la formulación del modelo de ocupación territorial teniendo en cuenta las densidades máximas a las que se sujetará el desarrollo de vivienda y la extensión máxima de los corredores viales suburbanos definidas por CARSUCRE, de acuerdo con las necesidades y características ambientales del territorio.

De igual forma, la autoridad ambiental deberá indicar a los municipios que el umbral máximo de suburbanización definido en sus modelos de ocupación territorial debe tener en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y de baja densidad de suelo suburbano. Para el caso en que los municipios definan umbrales de suburbanización que impacten con las condiciones ambientales de los territorios, CARSUCRE podrá establecer condiciones para definir umbrales más restrictivos.

Las disposiciones del componente general prevalecen sobre las disposiciones de los componentes urbano y rural del Plan, toda vez que define un contenido estratégico y un contenido estructural que conducen a definir el modelo de ocupación territorial.

El **contenido estratégico** lo conforman las políticas, objetivos y estrategias para la ocupación territorial de largo y mediano plazo, las cuales concretan el modelo de ocupación del territorio. **El municipio deberá definir políticas, objetivos y estrategias que permitan desincentivar la suburbanización del suelo rural, con el fin de evitar la degradación ambiental asociada al desarrollo suburbano no planificado.**



DETERMINANTES AMBIENTALES PARA ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Resolución 0357 de 2024
ANEXO TÉCNICO

FICHA
RR-SS-01
Página 8

En lo referido al **contenido estructural**, los municipios deberán considerar, en la construcción de su modelo de ocupación territorial, **la definición del umbral máximo de suburbanización como norma urbanística de carácter estructural, que en ningún caso será objeto de modificación antes de la revisión de largo plazo del POT**. La autoridad ambiental, tendrá que asegurar que el umbral de suburbanización propuesto en el modelo de ocupación, sea el más adecuado teniendo en cuenta las características ambientales del territorio. Deberá verificarse además, **que las normas urbanísticas definidas en el POT incorporen las disposiciones respecto a las densidades máximas de vivienda en suelo rural y la extensión de los corredores viales suburbanos**.

- Componente urbano

El componente urbano determina las normas y decisiones para la administración del desarrollo, ocupación y gestión del suelo clasificado como urbano y de expansión urbana a partir de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y dentro de estos las normas derivadas y complementarias.

La determinante relacionada con el suelo suburbano tratada en la presente ficha únicamente se verá reflejada en el componente rural.

- Componente rural

A partir de las acciones identificadas en el componente general, **el plan de ordenamiento territorial debe desarrollar en el componente rural los aspectos relacionados con los suelos suburbanos y demás categorías de desarrollo restringido en los términos establecidos en el Decreto 3600 de 2007 (compilado en el Decreto 1077 de 2015)**, fundamentalmente en los siguientes aspectos:

- CARSUCRE deberán propender por que los municipios de su jurisdicción desincentiven la suburbanización del suelo rural, evitando la degradación ambiental asociada al desarrollo suburbano no planificado; sobre la base de que no es indispensable que todos los municipios definan este tipo de suelo.
- CARSUCRE exigirá a los municipios a armonizar las normas urbanísticas propuestas para el suelo rural suburbano con las densidades de vivienda en suelo rural y la extensión de corredores viales suburbanos una vez sean definidas con precisión. En caso de que la autoridad ambiental no haya definido la metodología para determinar las densidades máximas de vivienda en los municipios de su jurisdicción, podrá definir o determinar un tope máximo restrictivo en pro de la conservación de la connotación de la ruralidad en sus territorios.

- Programa de ejecución

En éste se incluyen los programas y proyectos que aseguran la implementación del POT de acuerdo con lo establecido en sus componentes, indicando responsables, recursos y tiempo de ejecución. Deberán incluirse las acciones orientadas al cumplimiento de las directrices derivadas del ordenamiento del suelo rural suburbano, las cuales serán ejecutadas durante la vigencia del POT.

- Cartografía

El componente cartográfico de formulación del plan de ordenamiento territorial debe **incluir en la cartografía la delimitación de los corredores viales suburbanos, áreas para vivienda y demás elementos necesarios para la reglamentación del suelo rural suburbano**.

- Proyecto de acuerdo

El proyecto de acuerdo que expida el municipio adoptando el POT, **deberá incorporar en su articulado las normas urbanísticas de las densidades de ocupación, de la extensión de corredores viales suburbanos, relacionadas con el ordenamiento del suelo rural**



DETERMINANTES AMBIENTALES PARA ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Resolución 0357 de 2024
ANEXO TÉCNICO

FICHA
RR-SS-01
Página 9

- IMPLEMENTACIÓN

Finalmente, en la implementación se deberá ejecutar y poner en marcha lo establecido en el plan de ordenamiento territorial (POT) para las vigencias de corto, mediano y largo plazo, así como el desarrollo de los instrumentos de gestión y financiación.

6 GLOSARIO

Corredores viales suburbanos: el Artículo 10 del Decreto 3600 de 2007 indica que para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden.

Suelo urbano: constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definen como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial (Ley 388 de 1997, Artículo 31).

Suelo de expansión urbana: constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social (Ley 388 de 1997, Artículo 32).

Suelo rural: constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas (Ley 388 de 1997, Artículo 33).

Suelo suburbano: constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del 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, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales (Ley 388 de 1997, Artículo 34).

Suelo de protección: constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse (Ley 388 de 1997, Artículo 35)

Unidad mínima de actuación: Definido en el decreto 3600 de 2007 como la superficie mínima de terreno definida en el componente rural del plan de ordenamiento territorial que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano.

Unidad de planificación rural (UPR): Instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el plan de ordenamiento territorial para el suelo rural.

Unidad Agrícola Familiar (UAF): Variable que manifiesta el comportamiento social y económico en la ocupación del territorio y que tiene incidencia importante en la determinación de las densidades suburbanas y particularmente para las zonas de vivienda campestre en el suelo rural, ya que refleja de manera indirecta la capacidad agrológica del suelo.

Umbral máximo de suburbanización: En el marco del decreto 3600 de 2007, se define el umbral máximo de suburbanización como el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito.