


VERSIÓN 1.0 CÓDIGO: R - 02 VIGENCIA: 2023	FICHA TÉCNICA DE DETERMINANTES AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA JURISDICCIÓN	
I. DENOMINACIÓN DE LA DETERMINANTE AMBIENTAL		
SUELO SUBURBANO Y UMBRAL DE SUBURBANIZACIÓN		
II. DESCRIPCION DE LA DETERMINANTE AMBIENTAL		
DEFINICIONES		
<p>Clases de Suelo: Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de <i>protección</i> (<i>Artículo 30, Ley 388 de 1997</i>)</p> <p>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. (<i>Artículo 30, Ley 388 de 1997</i>)</p> <p>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. (<i>Artículo 33, Ley 388 de 1997</i>)</p> <p>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. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias, tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. (<i>Artículo 34, Ley 388 de 1997</i>)</p> <p>Suelo de Protección: Constituido por las zonas y áreas de terreno 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. (<i>Artículo 35, Ley 388 de 1997</i>)</p> <p>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. (<i>Artículo 31, Ley 388 de 1997, Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006</i>)</p> <p>Categoría de Desarrollo Restringido en suelo rural: Dentro de estas categorías se podrán incluir 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. Dentro de esta categoría, en el componente rural del plan de ordenamiento territorial se podrá incluir la delimitación de las siguientes áreas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los suelos suburbanos con la definición de la unidad mínima de actuación. 		

2. Los centros poblados rurales .
3. La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre.
4. La localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.
(Artículo 5, Decreto 3600 de 2007) (ARTÍCULO 2.2.2.2.1.4 , Decreto 1077 de 2015)

Unidad mínima de actuación: En el componente rural de los planes de ordenamiento se definirá, para los distintos usos permitidos en suelo rural suburbano, la extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten los municipios podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.

Las normas del componente rural del plan de ordenamiento o de las unidades de planificación rural, deberán señalar las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación. (Artículo 9, Decreto 3600 de 2007)

Parágrafo. Adicionado por el art. 2, Decreto Nacional 4066 de 2008, así: 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.

Umbral Máximo de Suburbanización: Porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito. (Numeral 3, Artículo 1, Decreto 3600 de 2007)

MARCO NORMATIVO

Artículo 31 N° 31- Ley 99 de 1993: Corresponde a las Corporación Autónomas Regionales, establecer las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas sub-urbanas y en cerros y montañas, de manera que se proteja el medio ambiente y los recursos naturales, sin perjuicio de las atribuciones de los municipios y distritos en lo relacionado con la zonificación y el uso del suelo que le confiere el numeral 7° del Artículo 313 de la Constitución Política. En razón a ello, no menos del 70% del área a desarrollar en dichos proyectos se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=297>

Artículo 34 - Ley 388 de 1997: (...) 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.

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo (...)

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Artículo 2.2.2.2.1. - Decreto 1077 de 2015: Para el ordenamiento del suelo rural suburbano, el distrito o municipio deberá incluir en la adopción, revisión y/o modificación del plan de ordenamiento territorial lo siguiente:

1. Determinación del umbral máximo de suburbanización. Los municipios y distritos deberán determinar el umbral máximo de suburbanización, teniendo en cuenta 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.

En todo caso, en el proceso de formulación, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento territorial, las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible, de acuerdo con las características ambientales del territorio, podrán establecer las condiciones para que los municipios adopten un umbral más restrictivo y definirán las densidades máximas a las que se sujetará el desarrollo de los suelos suburbanos. La definición del 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.

2. Unidad mínima de actuación. En el componente rural de los planes de ordenamiento se definirá, para los distintos usos permitidos en suelo rural suburbano, la extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten los municipios podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.

Las normas del componente rural del plan de ordenamiento o de las unidades de planificación rural, deberán señalar las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

3. Definición de usos. Cada uno de los usos permitidos en suelo rural suburbano debe contar con la definición de su escala o intensidad de uso, localización y definición de usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y prohibidos, así como las densidades e índices máximos de ocupación y construcción y demás contenidos urbanísticos y ambientales que permitan su desarrollo, respetando la vocación del suelo rural.

Cuando un determinado uso no esté definido por las reglamentaciones municipales o distritales como principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido. (*Artículo 9, Decreto 3600 de 2007*)

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216#0>

Artículo 2.2.6.2.3 - Decreto 1077 de 2015: Actuaciones urbanísticas en suelo suburbano. El suelo suburbano puede 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 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los municipios y distritos deben establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas. (*Decreto 097 de 2006, artículo 5*)

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216#0>

OBJETIVO DE LA DETERMINANTE

Brindar herramientas a los municipios para regular la ocupación a través de la aplicación de las densidades máximas en áreas suburbanas y las condiciones para que el municipio adopte los umbrales máximos de sub urbanización, en los procesos de formulación y/o actualización de los planes de ordenamiento territorial; a fin de propender por desincentivar la suburbanización del suelo rural y prevenir el deterioro ambiental.

III. ALCANCE DE LA DETERMINANTE

Regular la ocupación del suelo rural por medio de la definición del umbral máximo de suburbanización, de acuerdo a lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en los Decretos 3600 de 2007, 4066 de 2008 compilados en el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto la determinante regula las limitaciones al uso y la ocupación de estas áreas, teniendo en cuenta, la capacidad de soporte, el mantenimiento de la biodiversidad, los servicios ecosistémicos y la connotación de ruralidad del territorio.

IV. CONTENIDO DE LA DETERMINANTE**Acto administrativo o soporte técnico que sustente su condición de importancia ambiental**

Para la definición de la categoría de suelos suburbanos debe tener en cuenta el modelo de ocupación propuesto por el municipio o distrito, los umbrales máximos de sub urbanización, las condiciones ambientales para sustentar este desarrollo y los criterios necesarios para prevenir impactos ambientales. Adicionalmente, se deberá contemplar la disponibilidad de recursos naturales renovables y disposición final de residuos, las condiciones de amenaza y riesgo, las proyecciones de las dinámicas poblacionales y socioeconómicas, la posibilidad de articulación de otros proyectos de infraestructura, entre otros.

Para la definición del umbral máximo de sub urbanización, la Corporación analizará la propuesta del municipio en el proceso de revisión y ajuste de su Plan de ordenamiento Territorial - POT y de acuerdo a estudios que se soporten, se realizará el respectivo análisis, considerando el Umbral más restrictivo en el municipio objeto de la Concertación de asuntos ambientales.

- Suelo Suburbano

De acuerdo a lo estipulado en la Ley 388 de 1997 en los Artículos 30 y 34, se precisa que el suelo suburbano no es una clase de suelo, sino una categoría de uso del suelo rural y que se define en zonas donde exista (actualmente) la mezcla de usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad.

La propuesta de suelos suburbanos como categoría del suelo es competencias del municipio, quien analizará las características propias de su territorio a partir de variables descritas en el documento de diagnóstico de sus procesos de revisión y ajuste de sus ordenamientos territoriales como mezcla de usos, aspectos sociales, económicos y ambientales soportados de forma adecuada.

De igual manera se aclara que no todos los municipios deben definir dicha categoría en sus ordenamientos territoriales.

- Umbral máximo de suburbanización:

De acuerdo a lo estipulado en el Decreto 3600 de 2007 en el Artículo 1, preciso que el Umbral Máximo de suburbanización es el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito. Para la definición de este umbral, la norma establece la competencia a los municipios desde el modelo de ocupación territorial:

"Los municipios y Distritos deberán determinar el umbral máximo de Suburbanización, teniendo en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medioambiente" (Númeral 1, Artículo 9, Decreto 3600 de 2007)

La definición del umbral máximo de Sub urbanización constituye norma urbanística de carácter estructural, y en ningún caso salvo en la revisión de largo plazo del plan de ordenamiento, será objeto de modificación.

El papel de Corpoboyacá, es, entonces, el de asegurar que el umbral máximo de sub urbanización definido por el municipio sea el más adecuado desde el punto de vista de las características ambientales del territorio: "En el proceso de formulación, revisión o modificación de los planes de ordenamiento territorial, las CAR, de acuerdo con las características ambientales del territorio, podrán establecer las condiciones para que los municipios adopten un umbral más restrictivo" (Númeral 1, Artículo 9, Decreto 3600 de 2007)

La definición de estas condiciones para establecer un umbral de suburbanización más restrictivo por parte de los entes territoriales, deben definirse de forma oportuna y tomando como criterio principal las características ambientales del territorio en especial la capacidad de soporte o límites de cambio de los ecosistemas afectados. Lo anterior debido a que los umbrales más restrictivos condicionarán a su vez las densidades permitidas en este tipo de suelos.

Corpoboyacá tendrá en cuenta variables funcionales, sociales y ambientales para la definición de estas determinantes en el suelo rural, las variables ambientales son:

1. El mantenimiento de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos como elemento esencial de análisis
2. La capacidad de soporte o límite ecológico de los ecosistemas para entender hasta dónde pueden permitirse las transformaciones de los espacios rurales
3. Información de variabilidad y cambio climático
2. El manejo ambiental de los efectos de la sub urbanización como prioridad de gestión

En conclusión, Corpoboyacá tendrá la facultad de establecer condiciones para que se adopten umbrales de sub urbanización restrictivos, definir un tope respecto a las densidades máximas a las que se sujetará el desarrollo de suelos suburbanos y adicionalmente determinar la extensión máxima de los corredores viales suburbanos, con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural.

- Metodología para la definición del área susceptible de suelo rural suburbano.
Teniendo en cuenta lo estipulado en el Númeral 1 del Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 1077 de 2015, los municipios y distritos deberán determinar el umbral máximo de suburbanización, teniendo en cuenta:

El carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano

Las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico

Las normas de conservación y protección del medio ambiente

Por lo cual para la determinación el área susceptible para la definición de suelo rural de suburbanización, es decir el umbral máximo de suburbanización, se sugiere tomar el área total del suelo rural y restarle:

Áreas de categoría de protección al suelo rural, definidas en el Artículo 4 del Decreto 3600 de 2007 (1. Áreas de conservación y protección ambiental 1.1 Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, 1.2. Las áreas de reserva forestal, 1.3. Las áreas de manejo especial, 1.4. Las áreas de especial importancia ecosistémica, 2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, 3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, 4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios y 5. Áreas de amenaza y riesgo)

Áreas de las Categorías de desarrollo restringido en suelo rural, definidas en el Artículo 5 del Decreto 3600 de 2007 (1. Centros poblados rurales, 2. áreas destinadas a vivienda campestre, 3. equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.)



Aspectos a tener en cuenta para la reglamentación de áreas de suelo suburbano

El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas en el plan de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural y sólo se autorizará bajo alguna de las siguientes modalidades:

1. La unidad mínima de actuación para usos industriales.
2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.
3. (Artículo 13, Decreto 3600 de 2007)

Condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano: Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del presente decreto. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas. (Artículo 14, Decreto 3600 de 2007, modificado por el Artículo 5, Decreto 4066 de 2008)

Actuaciones urbanísticas en suelo suburbano. El suelo suburbano puede 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 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los municipios y distritos deben establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas. (Artículo 5, Decreto 097 de 2006)

Cesiones obligatorias. En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

Para el otorgamiento de licencias urbanísticas que autoricen el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales en suelo rural suburbano con índices de ocupación superiores al 30%, las reglamentaciones municipales y distritales deberán definir la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias adicionales a las previstas en el presente artículo, que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.

(Artículo 19, Decreto 3600 de 2007, modificado por el Artículo 8, Decreto 4066 de 2008)

Condiciones generales para el otorgamiento de licencias para los distintos usos en suelo rural y rural suburbano. Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Título, la expedición de licencias de parcelación y construcción en suelo rural y rural suburbano deberá sujetarse al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.2.6, del Decreto 1077 de 2015, movimiento de tierra, ambiente, condiciones para la prestación de servicios públicos domiciliarios, accesos viales, cerramientos y retrocesos. (Artículo 21, Decreto 3600 de 2007)

Recolección de residuos en zonas suburbanas, rurales y centros poblados rurales. Para la prestación del servicio de recolección en las zonas suburbanas, rurales y centros poblados rurales se contemplarán las siguientes condiciones:

1. Existencia de vías adecuadas, de tal manera que se pueda hacer la recolección domiciliaria a lo largo de estas o al menos en sitios de almacenamiento colectivo previamente convenidos con la comunidad.
2. En los sitios de almacenamiento colectivo debe haber condiciones de maniobrabilidad para los vehículos recolectores y de fácil acceso para los usuarios.
3. La ubicación del sitio para el almacenamiento colectivo no debe causar molestias e impactos a la comunidad vecina.

Disponer de cajas de almacenamiento adecuadas y suficientes para iniciar allí la presentación y almacenamiento de los residuos sólidos, aprovechables y no aprovechables, por parte de la comunidad de acuerdo con la frecuencia de recolección. La frecuencia, día y hora de recolección debe ser de obligatorio cumplimiento por parte de la persona prestadora del servicio público de aseo con el fin de evitar la acumulación de residuos sólidos en estos sitios. (Artículo 2.3.2.2.3.29., Decreto 1077 de 2015) (Artículo 30, Decreto 2981 de 2013)

V. ÁREA Y LOCALIZACIÓN DE LA DETERMINANTE AMBIENTAL

Área (ha) que ocupa la determinante ambiental en la jurisdicción

NA

VI. INTEGRACIÓN DE LA DETERMINANTE AMBIENTAL EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Las determinantes ambientales son términos y condiciones fijados por las autoridades ambientales para garantizar la sostenibilidad ambiental de los procesos de ordenamiento territorial (Min ambiente, 2016) para asegurar la sostenibilidad ambiental y la resiliencia territorial de los modelos de ocupación de los POT, y estas son expedidas por las Autoridades Ambientales (Ministerio, PNN, Corporaciones Autónomas Regionales y Municipios), quienes identifican y actualizan las determinantes ambientales para orientar los modelos de ocupación territorial y la competitividad municipal y distrital.

Algunas de las características de las determinantes ambientales, constituyen normas de superior jerarquía, presentan diversos niveles de restricción o condicionamientos a los usos de suelo, son definidas por las entidades del SINA y expresadas en normas, políticas, lineamientos, directrices, criterios y orientaciones, permiten la gestión integral del medio ambiente incluyendo la biodiversidad y los servicios ecosistémicos en los procesos de ordenamiento territorial.

Por lo cual con la integración de categorías de suelo suburbano como determinante ambiental en el Ordenamiento Territorial, se regula la ocupación en las áreas rurales, para así disminuir la presión a los recursos naturales y la alta densidad en zonas que presentan una vocación agrícola o agropecuaria, de ahí la necesidad de articular esta determinante ambiental, de la siguiente manera, de acuerdo a lo que defina la normatividad legal vigente aplicable:

SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

El seguimiento comprende la recolección y análisis continuo de información para adelantar la medición anual del estado de avance de la ejecución de los programas y proyectos, de la implementación de las normas urbanísticas y la consolidación del modelo de ocupación (Artículo 2.2.2.1.2.1.5, Decreto 1232 de 2020).

La entidad territorial debe revisar el documento de seguimiento y evaluación del ordenamiento territorial (expediente municipal), información que servirá como punto de partida para identificar la coherencia y la efectividad de las medidas relacionadas con la definición categorías de suelo suburbano durante la implementación del ordenamiento territorial. 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. En esta etapa se debe realizar:

- Análisis si en el POT, PBOT o EOT, la extensión de la unidad mínima de actuación adoptada, observó mínimo (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano
- Precisar si las normas a que sujetó el desarrollo por parcelación contemplaron los predios que no pudieron cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encontraban rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hubieran concluido el proceso de parcelación.
- indicar el cumplimiento del Índice máximo de Ocupación 30%.
- Indicar si se reglamentaron de acuerdo con las Densidades establecidas por Corpoboyacá en la Resolución 2727 de 2011.
- Identificar si el municipio determinó el umbral máximo de suburbanización, teniendo en cuenta 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.
- Identificar si se definió la Unidad Mínima de Actuación para usos Industriales y la delimitación cartográfica de las áreas de actividad industrial en suelo rural suburbano. Verificar índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano, el cual no podrá superar el treinta por ciento (30%).
- Indicar si presenta reglamentación. - Régimen de Usos. (Principal, Complementario, Restringido y Prohibido)
- Determinar si se definieron Áreas de Actividad en Suelo Rural NO Suburbano y definir si se presentaron modificaciones en 2009 en el marco del Decreto 3600 de 2007.

DIAGNÓSTICO TERRITORIAL**Corredores viales suburbanos:**

El diagnóstico deberá permitir conocer el estado actual del territorio, para confrontarlo con la imagen deseada de tal manera que permita formular adecuadamente la planeación del territorio del municipio (Artículo 2.2.2.1.2.1.2, Decreto 1232 de 2020)

En esta etapa el análisis debe abarcar no solo el balance de la información disponible, sino también el análisis de aspectos tales como los ambientales, económicos, sociales, institucionales, culturales y participativos, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- **Análisis de las capacidades técnicas, institucionales y financieras y de los procesos participativos** requeridos para la elaboración del plan, su revisión o modificación; así como la identificación de los recursos y actividades necesarias para su desarrollo.
- **Balance de la información disponible:** Teniendo en cuenta la información secundaria disponible en el ordenamiento vigente, en el inventario de licencias de construcción en todas sus modalidades, en el catastro, en los prestadores de servicios públicos domiciliarios, entre otros, la entidad territorial debe realizar la identificación de la preexistencia o no de suelos suburbanos, análisis de necesidad de contar o no con esta categoría, si se encuentran o no reglamentados, por lo cual se requiera analizar la reglamentación prevista y su aplicación en procesos de licenciamiento urbanístico, de ser afirmativo realizar el respectivo análisis situacional donde se pueda contemplar Índice máximo de ocupación, densidades, Determinación Umbral Máximo de Suburbanización, definición de usos, normas para usos industriales, Licenciamiento Urbanístico, Demanda y disponibilidad de Recurso Hídrico, manejo de vertimientos, Uso Actual del Suelo (determinando posibles conflictos por uso), identificación de amenazas, identificación de elementos ambientales y suelos de protección, etc. De igual forma se debe identificar la normatividad legal vigente aplicable.
- **Estrategias de participación:** Como resultado de los mecanismos para garantizar la participación democrática y la concertación entre los intereses sociales, ambientales, económicos y urbanísticos, la entidad territorial debe determinar si en su territorio se requiere definir la categoría de suelo de suburbanización.

Si en el municipio ya se cuenta con un área definida para esta categoría, como producto de la participación democrática, se deben recoger los posibles conflictos, necesidades o potencialidades, con el fin de tener claridad en la estructuración del modelo de ocupación a proponer en el DTS.

- **Análisis por dimensiones:**

1. Dimensión ambiental: Se estructurará a partir de la información de determinantes ambientales establecidos en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, suministradas por la respectiva autoridad ambiental; adicionalmente tendrá en cuenta caracterización geográfica, elementos que constituyen el sistema biofísico, cobertura y uso actual del suelo, potencial del uso del suelo, identificación y análisis de los factores y áreas de degradación ambiental y la determinación de los conflictos de uso del suelo, estudios para la incorporación de la gestión del riesgo e identificación de las áreas de conservación y protección ambiental, así como de sus planes de manejo y/o estrategias de conservación.

2. Dimensión económica: Debe caracterizar y analizar la estructura predial, actividades económicas, potencialidades y restricciones del desarrollo económico, empleo e importancia de la economía municipal en el contexto regional y nacional e internacional si se requiere.

3. Dimensión socio - cultural: La población, su distribución actual, las dinámicas demográficas, y la tendencia de distribución en el territorio, precisando los grupos étnicos cuando existan. Identificar las relaciones entre la dinámica demográfica y las necesidades socioeconómicas, funcionales y de servicios a resolver. Cobertura de los servicios sociales básicos e identificación de déficits existentes.

4. Dimensión funcional: Debe Identificar y analizar los siguientes temas, así como la interrelación con otros municipios. Ocupación del suelo (las dinámicas en las cuales se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad), Servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas y TIC (oferta, demanda e índice de escasez - cobertura y continuidad en la prestación del servicio - localización infraestructura y capacidad), espacio público, infraestructura de transporte, equipamientos y patrimonio patrimonial.

5. Dimensión institucional: Debe caracterizar y analizar capacidad de gestión y financiera institucional de la administración municipal e identificar los conflictos de límites con los municipios vecinos.

Adicional a los elementos anteriormente descritos, se deberán contemplar puntualmente aspectos como los que se describen a continuación:

Funcionales - Espaciales: Geografía rural, Análisis de funcionalidad urbano-regional, Tipología actual de densidades en áreas de vivienda campestre, Unidad Mínima de Actuación y Zonas de Amenaza y Riesgo.

Sociales: Distribución y proyecciones de crecimiento de población, 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, Contribuciones de la naturaleza, relacionada con la demanda de servicios públicos, La capacidad de soporte o límite ecológico de los ecosistemas, La información sobre variabilidad climática y el cambio climático.

SÍNTESIS

Debe incorporar 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.

Por ejemplo, análisis de la pertinencia del umbral máximo de suburbanización definido por los municipios o distritos, que se traduzcan en el incremento de impactos ambientales negativos, reflejados en el deterioro o pérdida de suelos, cambios en los usos del suelo, fragmentación y pérdida de hábitats, pérdida de biodiversidad y superación de las capacidades y límites ecológicos de los territorios.

CARTOGRAFÍA

La cartografía se elaborará a escala 1:25.000 para suelo rural, lo anterior, sin perjuicio de la escala de representación gráfica que el municipio o distrito considere pertinente para facilitar el manejo de la información. Así mismo tener presente la cartografía base oficial actualizada del IGAC, Se deben considerar lo definido en el artículo 2.2.2.1.2.1.2 etapa de diagnóstico numeral E del Decreto 1232 de 2020.

La cartografía se debe elaborar teniendo en cuenta los estándares definidos por la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales - ICDE y el documento denominado: Lineamientos para la formulación de cartografía en la infraestructura de datos espaciales de Boyacá – 2018, el cual puede ser consultado en el siguiente enlace: http://www.dapboyaca.gov.co/IDE_Boyaca/Documentos/Lineamientos_Cartograficos_Boyaca_v000.pdf

FORMULACIÓN

Comprende el proceso de toma de las decisiones para el ordenamiento del territorio que se traducen en los componentes y contenidos, así como la realización de la concertación, consulta, aprobación y adopción en cada una de las instancias y en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 507 de 1999 y la Ley 902 de 2004, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. (*Artículo 2.2.2.1.2.1.3, Decreto 1232 de 2020*).

Los componentes y contenidos se fundamentan en los resultados del diagnóstico. En este apartado que concreta las decisiones para el ordenamiento del territorio, que se traduce en sus componentes y contenidos, fundamentados en los resultados del diagnóstico, y su especialización cartográfica, así como la estructuración coherente del programa de ejecución y los instrumentos de financiación que faciliten su implementación.

Se deben como mínimo formular los lineamientos de UMA, modalidad de actuación urbanística (parcelación), densidades, índice de ocupación, franjas de reserva, lineamientos para mitigación de impactos ambientales, capacidad de las fuentes naturales para autoabastecimientos, aislamientos, alturas, áreas mínimas de construcción, cerramientos y entre otros.

COMPONENTE GENERAL

Las disposiciones del componente general prevalecen sobre las disposiciones de los componentes urbano y rural del Plan. El componente general se define de la siguiente manera:

1. El contenido estratégico: Comprende la definición de políticas, objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo, que conlleven a desincentivar la urbanización del suelo rural, evitando la precarización y deterioro ambiental del territorio asociada al desarrollo no planificado. Lo anterior, partiendo de la normativa que refiere que no todos los municipios deben definir este tipo de polígonos.

2. El contenido estructural: Comprende la definición del modelo de ocupación del territorio para el largo plazo que fija de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades. Se deberán señalar y localizar los siguientes elementos mínimos que lo estructuran:

- 2.1. Las áreas de protección y conservación ambiental
- 2.2. Las áreas de conservación del patrimonio material
- 2.3. Las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos
- 2.4. La clasificación del suelo en urbano, rural y de expansión urbana, tendrá que incluir la definición del umbral máximo de suburbanización como norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso será objeto de modificación, salvo en la revisión de largo plazo del POT.
- 2.5 Señalar y localizar las infraestructuras básicas existentes y proyectadas

(Literal A, Artículo 2.2.2.1.2.1.3, Decreto 1232 de 2020)

COMPONENTE URBANO

El contenido del 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 (Literal B, Artículo 2.2.2.1.2.1.3, Decreto 1232 de 2020)

Teniendo en cuenta que la determinante de vivienda campestre se desarrolla en suelo rural, el presente apartado no aplica.

COMPONENTE RURAL

El componente rural determina las normas y decisiones para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo rural, y las actuaciones públicas tendientes a proporcionar la infraestructura y el equipamiento básico necesario para el servicio de la población rural a partir de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997. Este componente deberá contener por lo menos los siguientes elementos:

- 1. Políticas de mediano y corto plazo para el uso y ocupación del suelo rural de acuerdo con lo establecido en el componente general.
- 2. La reglamentación de actividades y usos del suelo.
- 4. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.
- 5. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, así como de las zonas de amenaza y riesgo y de las que forman parte del sistema de provisión de servicios públicos domiciliarios o de disposición de desechos.
- 6. Las disposiciones establecidas en la subsección 3 de la sección 3 del presente capítulo, para la incorporación de la gestión del riesgo en la planificación territorial.
- 7. La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas.
- 8. La identificación de los centros poblados rurales y 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 social.
- 9. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y saneamiento básico.
- 10. La localización prevista para los equipamientos de salud y educación.
- 11. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre (de conformidad con las disposiciones señaladas en el Decreto 097 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan), las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.
- 12. Las normas para el desarrollo de vivienda en suelo rural para atender las necesidades de la población que habita esta clase de suelo, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

(Literal C, Artículo 2.2.2.1.2.1.3, Decreto 1232 de 2020)

Recomendaciones:

El suelo rural suburbano y los corredores viales suburbanos, deben mantener características de baja ocupación del suelo, evitando la degradación ambiental junto a la proliferación de desarrollos urbanos no planificados.

Para que el suelo rural suburbano mantenga las características mencionadas, los municipios deben incorporar el umbral máximo de Suburbanización, la reglamenta, incorporar las densidades máximas de vivienda y/o aquella reglamentación necesaria para asegurar y mantener la ruralidad en el municipio.

Se deben desarrollar los siguientes aspectos: La localización y dimensionamiento de zonas determinadas como suelos suburbanos, con precisión de índices máximos de ocupación y usos admitidos, teniendo en cuenta su carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente. UMA, Índices de Ocupación, densidades.

PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Los programas y proyectos permiten materializar los objetivos y el modelo de ocupación del territorio para la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial POT. Por lo tanto, se deben definir los programas y proyectos con base en los cuales se deberán elaborar los programas de ejecución que se formulan para cada vigencia del plan de ordenamiento territorial (corto, mediano y largo plazo). (Literal D, Artículo 2.2.2.1.2.1.3, Decreto 1232 de 2020)

De acuerdo a las dinámicas identificadas en el diagnóstico y lo estipulado en la formulación, el ente territorial podrá peveer programas y proyectos relacionados con el desarrollo de corredor vial suburbano, donde deberan identificar responsables, recursos y tiempo de ejecución, enfocado en el cumplimiento de las directrices definidas en el ordenamiento del suelo rural. Retomar o incorporar los estudios básicos de gestión del riesgo cuando estos se encuentren incorporados en áreas de desarrollo restringido.

Dentro de las actuaciones sobre el territorio previstas en el Ordenamiento Territorial, el municipio debe incluir las directrices direccionadas al control urbanístico, a licencias de parcelación y el desarrollo de sistemas de autoabastecimiento, así como el seguimiento para la entrega de áreas de cesión y el cumplimiento de las obligaciones en cobertura vegetal y cerramientos naturales no invasivos con el paisaje rural.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Determinan mecanismos administrativos y arreglos institucionales para facilitar la ejecución de actuaciones urbanísticas, la reconfiguración jurídica y física de los inmuebles necesaria para el reparto equitativo de cargas y beneficios, los cuales deben adelantar las entidades públicas y los particulares en el marco de la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, tales como: unidades de actuación urbanística, reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, transferencia de derechos, enajenación voluntaria, enajenación forzosa, expropiación judicial, expropiación administrativa, declaratorias de desarrollo prioritario y de utilidad pública, derecho de preferencia, banco inmobiliario. (Numeral 1, Literal E, Artículo 2.2.2.1.2.1.3, Decreto 1232 de 2020)

En el caso en que los los proyectos del programa de ejecución guarden sinergia con instrumentos de gestión suelos suburbanos, prever reglamentación para aplicación del instrumento en el corto plazo y en el caso de condicionarse a la iniciativa privada, no vincularlos a proyectos estructurantes que no puedan cumplirse en el corto mediano o largo plazo.

INSTRUMENTOS DE FINANCIACION

Permiten la disposición de recursos para el desarrollo urbano y territorial y garantizan el reparto equitativo de las cargas asociadas al mismo. Dentro de estos instrumentos se encuentran: la contribución por valorización, la participación en plusvalía, los fondos de compensación, los derechos adicionales de construcción y desarrollo. (Numeral 2, Literal E, Artículo 2.2.2.1.2.1.3, Decreto 1232 de 2020)

En el caso en que los proyectos del programa de ejecución guarden sinergia con instrumentos de financiación articularlos con los instrumentos de rentas en corto plazo y no vincularlos a proyectos estructurantes que impidan su cumplirse en el corto, mediano o largo plazo.

CARTOGRAFÍA DE LA FORMULACIÓN

La cartografía se elaborará a escala 1:25.000 para suelo rural, lo anterior, sin perjuicio de la escala de representación gráfica que el municipio o distrito considere pertinente para facilitar el manejo de la información. Así mismo tener presente la cartografía base oficial actualizada del IGAC, Se deben considerar lo definido en el artículo 2.2.2.1.2.1.3 etapa de formulación numeral F del Decreto 1232 de 2020.

La cartografía se debe elaborar teniendo en cuenta los estándares definidos por la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales - ICDE y el documento denominado: Lineamientos para la formulación de cartografía en la infraestructura de datos espaciales de Boyacá – 2018, el cual puede ser consultado en el siguiente enlace:

http://www.dapboyaca.gov.co/IDE_Boyaca/Documentos/Lineamientos_Cartograficos_Boyaca_v000.pdf

PROYECTO DE ACUERDO

Es la propuesta de acto administrativo mediante el cual se adoptará el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, su estructura coincidirá con la del Documento Técnico de Soporte y lo aprobará en toda su extensión incluida su cartografía (*Númeral 3, Artículo 2.2.2.1.2.2.1, Decreto 1232 de 2020*)

El proyecto de acuerdo que expida el municipio adoptando el Ordenamiento Territorial, deberá incorporar en su articulado la reglamentación a partir de normas urbanísticas de las densidades de ocupación, relacionadas con el ordenamiento del suelo rural, contemplando lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015.

En el Articulado de proyectos de acuerdo se deben identificar y delimitar el corredor vial suburbano, régimen de usos, reglamentación, articulación con el documento de Formulación, de acuerdo a la propuesta del Modelo de Ocupación Territorial; con base en la normatividad, se debe reglamentar los índices de ocupación y construcción aplicable a esta categoría.

En el Articulado de proyectos de acuerdo se deben identificar y delimitar las Categorías de Desarrollo Restringido (vivienda campestre), reglamentación, articulación con el documento de Formulación, de acuerdo a la propuesta del Modelo de Ocupación Territorial; con base en la normatividad, se debe reglamentar los índices de ocupación y construcción aplicable a los polígonos de vivienda campestre. Ley 902 de 2004

IMPLEMENTACIÓN

La implementación comprende la ejecución y puesta en marcha de 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. (*Artículo 2.2.2.1.2.1.4 , Decreto 1232 de 2020*)