

CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE
C A R D I Q U E

FICHAS TÉCNICAS DE DETERMINANTES AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL (ANEXO. Resolución 0944 del 14 de diciembre de 2020)		FICHA Nº RR-DO-01
I. DENOMINACIÓN DE LA DETERMINANTE AMBIENTAL		
DENSIDADES DE OCUPACIÓN EN EL SUELO RURAL Y UMBRALES MÁXIMOS DE SUBURBANIZACIÓN		
II. 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, suelos rurales no suburbanos y suelos rurales de protección, 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	716.864,00 Ha. La totalidad del área en jurisdicción de CARDIQUE.	
III. ALCANCE DE LA DETERMINANTE AMBIENTAL		
<p>El alcance de la determinante está dado por la limitación al uso y ocupación de las áreas rurales derivadas de las restricciones y normas del orden nivel nacional y de la competencia de la Corporación en la precisión de éstas.</p> <p>Toda vez que no existen estudios de soporte técnico que definan con precisión la metodología ni los criterios de análisis para determinar los umbrales de suburbanización, ni existen determinaciones precisas acerca de las densidades de ocupación del suelo rural, la presente ficha asume como determinante la norma general aplicable al territorio entre tanto se define la reglamentación específica al respecto. En caso de existir conflicto entre las disposiciones aquí contenidas con alguna de las otras determinantes ambientales definidas por CARDIQUE, éstas otras tendrán preeminencia sobre la presente ficha.</p>		
III.1. ALCANCE DE LA DETERMINANTE DESDE EL MARCO NORMATIVO COMO HERRAMIENTA DE ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL		
<p>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).</p> <p>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).</p>		



CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE
C A R D I Q U E

FICHAS TÉCNICAS DE DETERMINANTES AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL (ANEXO. Resolución 0944 del 14 de diciembre de 2020)	FICHA N° RR-DO-01
<p>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. Artículos 4 y 5. Compilados en el Decreto 1077 de 2015. Artículos 2.2.2.2.1.3 y 2.2.2.2.1.4).</p> <p>La ordenación del suelo suburbano, precisamente una de las categorías de desarrollo restringido previstas en la norma, prevé que para lograr su desarrollo sostenible es necesario definir lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none">1. <i>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 densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente.</i> <i>En todo caso, en el proceso de formulación, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento territorial, las Corporaciones Autónomas Regionales [...], de acuerdo con las características ambientales del territorio, <u>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.</u> [...]</i>2. <i>Unidad mínima de actuación. [...] 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.</i> <i>[...]</i>3. <i>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 [...], así como las <u>densidades e índices máximos de ocupación y construcción</u> y demás contenidos urbanísticos y ambientales que permitan su desarrollo, respetando la vocación del suelo rural.</i> <i>[...]</i> <p>(Decreto 3600 de 2007. Artículo 9. Compilado en el Decreto 1077 de 2015. Artículos 2.2.2.2.1).</p>	
IV. DISPOSICIONES PARA LA DETERMINANTE AMBIENTAL EN LA JURISDICCIÓN DE CARDIQUE	
IV.1. DENSIDADES MÁXIMAS DE OCUPACIÓN EN SUELO RURAL EN LOS MUNICIPIOS DE CARDIQUE	
<p>La densidad de viviendas deberá ser determinada por CARDIQUE para cada uno de los municipios de su jurisdicción con base en la normativa vigente, en tres situaciones:</p> <ol style="list-style-type: none">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 centros poblados rurales, 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. <p>Asimismo, deberán definirse normas de densidad aplicables para usos comerciales y de servicios localizados en suelos suburbanos, así como para los usos industriales localizados tanto en suelo suburbano como en suelo rural no suburbano.</p> <p>Sea cual sea 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:</p> <ul style="list-style-type: none">- Físicas, en términos de valores ambientales, agrológicas y/o condicionantes por amenaza y riesgo.- 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. <p>De cualquier manera, y hasta tanto no se adopte una reglamentación específica para las densidades de ocupación en suelo rural de la jurisdicción de CARDIQUE, de acuerdo con las normas generales del Decreto 3600 de 2007 (Compilado en el Decreto 1077 de 2015), la ocupación en suelo rural no podrá exceder el 30% del área neta urbanizable del predio, destinando el 70% restante prioritariamente a la protección y recuperación de vegetación nativa.</p>	



CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE
C A R D I Q U E

FICHAS TÉCNICAS DE DETERMINANTES AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL (ANEXO. Resolución 0944 del 14 de diciembre de 2020)	FICHA N° RR-DO-01
<p>Aunque no corresponde a las competencias de la corporación ambiental, debe tenerse 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 máxima de la Unidad Agrícola Familiar (UAF).</p>	
IV.2. UMBRALES MÁXIMOS DE SUBURBANIZACIÓN EN LOS MUNICIPIOS DE CARDIQUE	
<p>El umbral máximo de suburbanización de cada municipio deberá basarse en la evaluación distintos criterios considerados por CARDIQUE, así como en las proyecciones de crecimiento y planificación sobre el ordenamiento territorial municipal, las características geográficas de los municipios, los requerimientos de la normativa nacional, ente otros aspectos que determine la corporación.</p> <p>Toda vez que aún no están definidos esos criterios para la estimación de los umbrales máximos de suburbanización ni las densidades máximas de ocupación para el suelo rural, las disposiciones previstas para un área delimitada en cualquier categoría de área protegida del orden nacional o regional, así como cualquiera de las demás determinantes ambientales definidas en estas fichas, primarán sobre cualquier disposición en los asuntos referidos en la presente ficha.</p>	
V. INTEGRACIÓN DE LA DETERMINANTE AMBIENTAL EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
<p>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.</p> <p>Toda vez que CARDIQUE aún no tiene reglamentada ni definida la metodología para la estimación del umbral ni las densidades máximas de ocupación, será responsabilidad de los municipios der cumplimiento a las normas generales destacadas en esta ficha y a las demás normas o disposiciones que las sustituyan, modifiquen o complementen. Una vez desarrollados los estudios específicos por parte de la corporación, deberán incorporarse sus disposiciones a las determinantes ambientales.</p> <p>Todas las disposiciones técnicas enmarcadas en las decisiones de ordenamiento deben estar desarrolladas en el DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE que contiene la justificación, la descripción, el desarrollo y la aplicación de las determinaciones de planificación de los componentes y contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial.</p> <p>En el COMPONENTE GENERAL del Plan deben quedar identificados y delimitados los sectores definidos por el municipio como áreas suburbanas, según lo concertado con la autoridad ambiental, dejando en claro los objetivos, estrategias y acciones necesarias, que también deberían estar incluidas en el PROYECTO DE ACUERDO, para que el desarrollo de esos corredores no superen la actividad suburbana y vayan en detrimento de las condiciones de ruralidad de los suelos donde se localizan. Toda vez que la corporación no ha determinado de qué forma, ni bajo qué criterios, deberían los municipios determinar el umbral máximo de suburbanización, es responsabilidad de éstos indicar los criterios considerados y las decisiones tomadas en el modelo de ocupación del territorio teniendo en cuenta la caracterización previa sobre las condiciones de acceso y disponibilidad de servicios públicos, abastecimiento de agua y gestión de riesgo de desastre, en los suelos pretendidos como corredor suburbano. Esta información alimentará el mapa o plano de <u>clasificación del suelo</u>, que deberá hacer parte de la CARTOGRAFÍA oficial del Plan, y en la cual deberán estar debidamente georreferenciadas estas áreas.</p> <p>En el COMPONENTE RURAL del Plan, los municipios deberán priorizar las acciones que permitan la ocupación sostenible del territorio, de tal forma que la condición de suelo suburbano no desborde la capacidad prevista ni sobrepase la reglamentación dispuesta. Esto con el fin de que se mantengan las zonas productivas rurales y se controle la presión que puede ejercer la suburbanización, dando siempre prioridad a las determinantes y disposiciones de la autoridad ambiental para la conservación de los recursos naturales en suelo rural y priorizando la protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria y forestal. Se deben localizar y dimensionar las distintas zonas de desarrollo restringido en suelo rural, incorporando los índices máximos de ocupación y usos admitidos para esta clasificación, priorizando el desarrollo de baja densidad, la conexión a servicios públicos y las normas de conservación y protección del medio ambiente.</p> <p>De igual manera, debe desarrollarse la reglamentación general para el desarrollo urbanístico de todas las áreas rurales en todas sus categorías, cuya normativa debe estar también contenida en el PROYECTO DE ACUERDO, determinando las unidades mínimas de actuación, los instrumentos aplicables para el desarrollo de cada una de las zonas o categorías de desarrollo restringido (suelos suburbanos en corredor vial o no, parcelaciones de vivienda campestre, centros poblados rurales, industria en suelo rural, equipamientos en suelo rural) y, de manera general, los usos permitidos en éstas, procurando que sean compatibles con la vocación rural del suelo y controlen adecuadamente sus posibles impactos.</p>	



CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE
C A R D I Q U E

FICHAS TÉCNICAS DE DETERMINANTES AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL (ANEXO. Resolución 0944 del 14 de diciembre de 2020)		FICHA N° RR-DO-01
La CARTOGRAFÍA deberá incluir dentro de las áreas de desarrollo restringido en suelo rural, las áreas de actividad rural y los demás aspectos normativos relacionados.		
VI. GLOSARIO		
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 agrologica 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.		
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 definan 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)		

