



2022EE0060683



Bogotá D.C.,

ASUNTO: Radicado 2022ER0062296. Ordenamiento Territorial. Suelo Rural. Suelo Rural Suburbano.

Cordial Saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto trasladada por el Departamento de la Función Pública, mediante la cual solicita la aplicación del concepto de corredor vial en zona rural para la vía que conduce de Facatativá a Zipacón en el Departamento de Cundinamarca.

Sea lo primero señalar que según lo dispuesto por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole - en consecuencia -, pronunciarse sobre el proceder, legalidad y ejecutoriedad de las decisiones que deban adoptarse o que se hayan adoptado frente a casos particulares por parte de las entidades municipales y distritales.

En razón de lo anterior, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normativa nacional vigente y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser analizadas y resueltas por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Dicho lo anterior, se transcribe y responde su consulta en los siguientes términos:

“(...) Concretamente la vía (sic) que conduce a Facatativa(sic) – Zipacon (sic) esta determinada como una vía (sic) de segundo orden y por lo tanto el concepto de corredor vial en zona rural aplica? , siendo que en el EOT del municipio (sic) de Zipacon (sic) esta implícito (sic) en el artículo (sic)149 del mismo, con una franja determinada por la CAR de 200 mtrs al lado y lado de la vía (sic), pero el secretario de Planeacion (sic) del municipio de Zipacon (sic) , sostiene que por ser un municipio de baja población (sic) no se APLICA este CONCEPTO , es decir que unDecreto (sic) a nivel nacional queda (sic) a discrecion (sic)de la region (sic) y de la densidad poblacional? o es general y aplica sea cual sea la situación (sic), (...)”



Al respecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, corresponde a los concejos municipales reglamentar los usos del suelo, competencia que ejercen a través de la adopción, revisión y/o ajuste de los planes de ordenamiento territorial - POT, en los términos señalados en las Leyes 388 de 1997, 902 de 2004 y el Decreto 1077 de 2015.

En consideración a que el ordenamiento del territorio se define en la Ley 388 de 1997 como un conjunto de acciones para orientar el desarrollo del territorio y regular la utilización, transformación y ocupación del suelo; la reglamentación urbanística en la que se debe clasificar el suelo, debe precisar los usos permitidos y establecer las restricciones y prohibiciones que haya a lugar.

En relación con el componente rural del Plan de Ordenamiento Territorial, el numeral 4º del artículo 14 de la referida ley, establece que en las zonas suburbanas se deben localizar y dimensionar con precisión a las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento básico, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.

Por su parte el artículo 34 de la misma ley, define el suelo suburbano como 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, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994, y adicionalmente, determina que podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores interregionales.

El artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, señala que el municipio o distrito al reglamentar el ordenamiento del suelo suburbano en el POT, debe incluir la determinación del umbral máximo de suburbanización, la definición de la unidad mínima de actuación y de los usos del suelo así:

“ARTICULO 2.2.2.2.1 Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano. 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.

Así mismo, el artículo 2.2.2.2.2 del mismo decreto, determina que 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, estableciendo el ancho mínimo de los corredores viales suburbanos, y en ellos solo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad de la siguiente manera:

“ARTICULO 2.2.2.2.2 Corredores viales suburbanos. 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.

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas 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, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto.

Corresponderá a las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano. **Bajo**



ninguna circunstancia podrán los municipios ampliar la extensión de los corredores viales que determine la autoridad ambiental competente.

Parágrafo. *No se podrán clasificar como suburbanos los corredores viales correspondientes a las vías veredales o de tercer orden.*” (Énfasis fuera del texto)

De esta manera, la norma es clara al establecer la forma en que los planes de ordenamiento territorial podrán incorporar los corredores rurales suburbanos.

Adicionalmente, los artículos 2.2.2.2.3 y 2.2.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, determinan las normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios, para el ordenamiento de los corredores viales suburbanos definiendo la franja mínima de aislamiento, las áreas que se deben destinar a las calzadas de desaceleración y las normas urbanísticas aplicables para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios para el otorgamiento de licencias de parcelación y construcción.

Por lo tanto, el ordenamiento de los corredores viales y su aplicación, no es discrecional por parte de las autoridades municipales y distritales, pues por el contrario, obedece a las condiciones establecidas en la Ley para la formulación de los POT, así como lo dispuesto por la autoridad ambiental competente, sobre la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano y su correspondiente aplicación a los desarrollos urbanísticos que se pretendan realizar en estas áreas, y en todo caso, deberán cumplir los lineamientos y parámetros para estos corredores incorporados en el respectivo plan de ordenamiento territorial.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

EDGAR O. PICÓN PRADO

Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: E. Monroy

Revisó: H. Rodríguez / E. Arredondo / J. Cabrera / A. Martínez

¹ Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.