



MinVivienda
Ministerio de Vivienda

 **PROSPERIDAD
PARA TODOS**





MinVivienda
Ministerio de Vivienda

 **PROSPERIDAD
PARA TODOS**

**Ministerio de Vivienda,
Ciudad y Territorio**

Dirección de Espacio Urbano y Territorial

**Subdirección de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas
Integrales**

Septiembre, 2013





MinVivienda
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

 **PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Componente Rural

Revisión y Ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial

(POT - PBOT – EOT)





COMPONENTE RURAL

II. PROCEDIMIENTO PARA LA REVISION Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO





PROPOSITOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL RURAL

- ✓ Orientar los procesos de desarrollo de los suelos rurales considerando la **vocación agropecuaria y forestal** de esta clase de suelo.
- ✓ Evitar que se convierta en el gran depositario de expansiones de procesos de urbanización no controlada.





PROPOSITOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL RURAL

La Ley 388/97 somete las facultades de parcelación y edificación de la propiedad rural, a las **restricciones ambientales y agrarias de mayor jerarquía**, para controlar que el desarrollo de parcelaciones se adelante respetando, entre otros:



- **Protección de la diversidad e integridad del ambiente (Art. 79 CP);**
- **Aprovechamiento y preservación de los recursos naturales renovables (Art. 80 CP);**
- **Seguridad alimentaria (Art. 65 CP);**
- **Acceso de la población campesina a la propiedad rural (Art. 64 CP)**

Los POT deben respetar las **DETERMINANTES DE ORDENAMIENTO DE SUPERIOR JERARQUÍA:** Sistema Nacional Ambiental – SINA, Amenazas y Riesgos, Infraestructura, Patrimonio Cultural, Planes de Desarrollo Metropolitano (**LEY 388 DE 1997, artículo. 10**).





DESARROLLO TÉCNICO

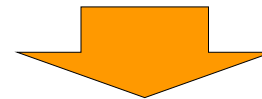
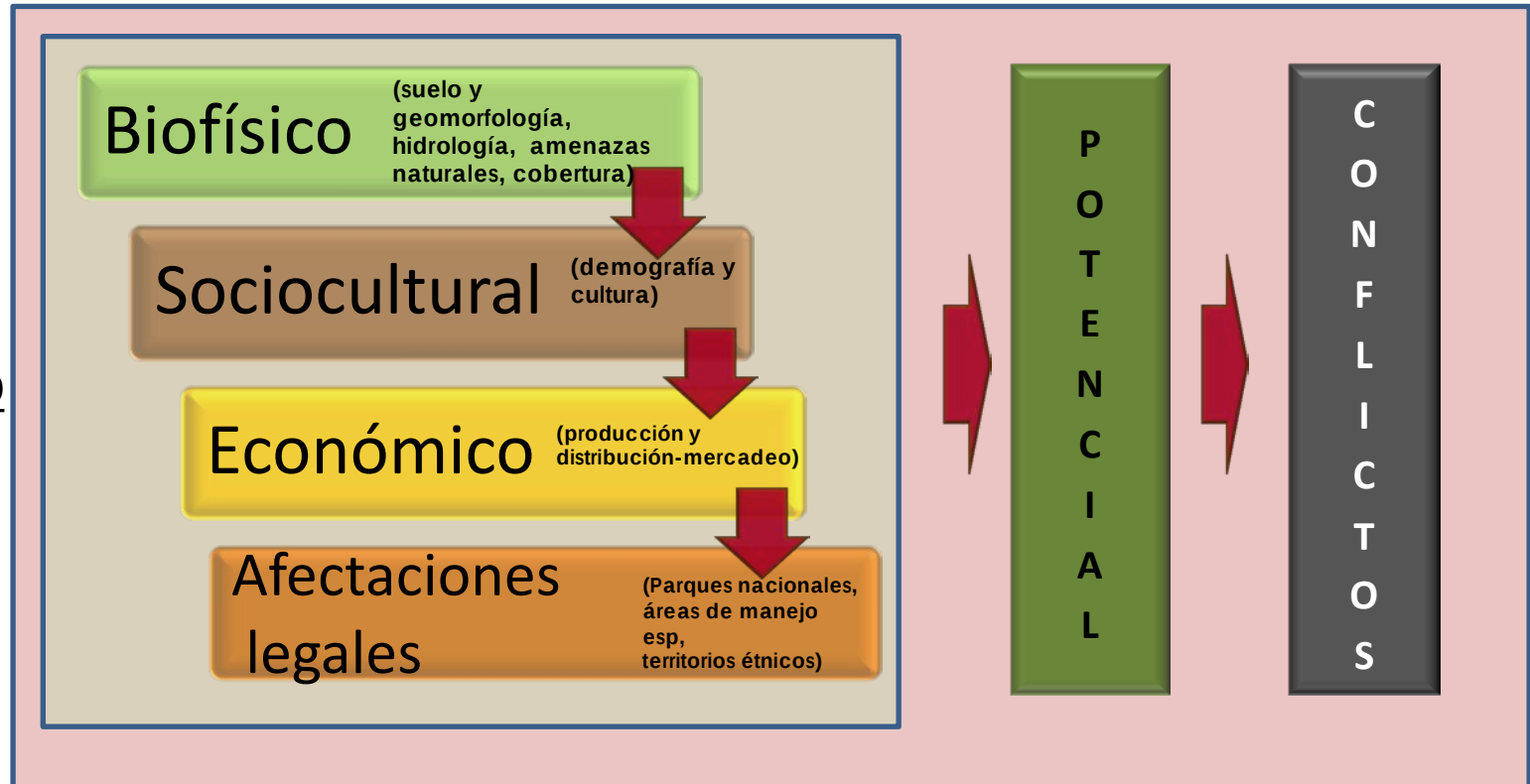
Diagnóstico



ORDENAMIENTO RURAL



DEFINICIÓN DE USOS EN SUELO RURAL



FORMULACIÓN

ZONIFICACION DE USOS RECOMENDADOS

DEFINICION DE USOS ALTERNATIVOS Y SOSTENIBLES PARA LA OCUPACIÓN DE LAS TIERRAS A NIVEL NACIONAL
METODOLOGÍA MAVDT – IGAC 2006

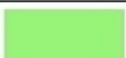


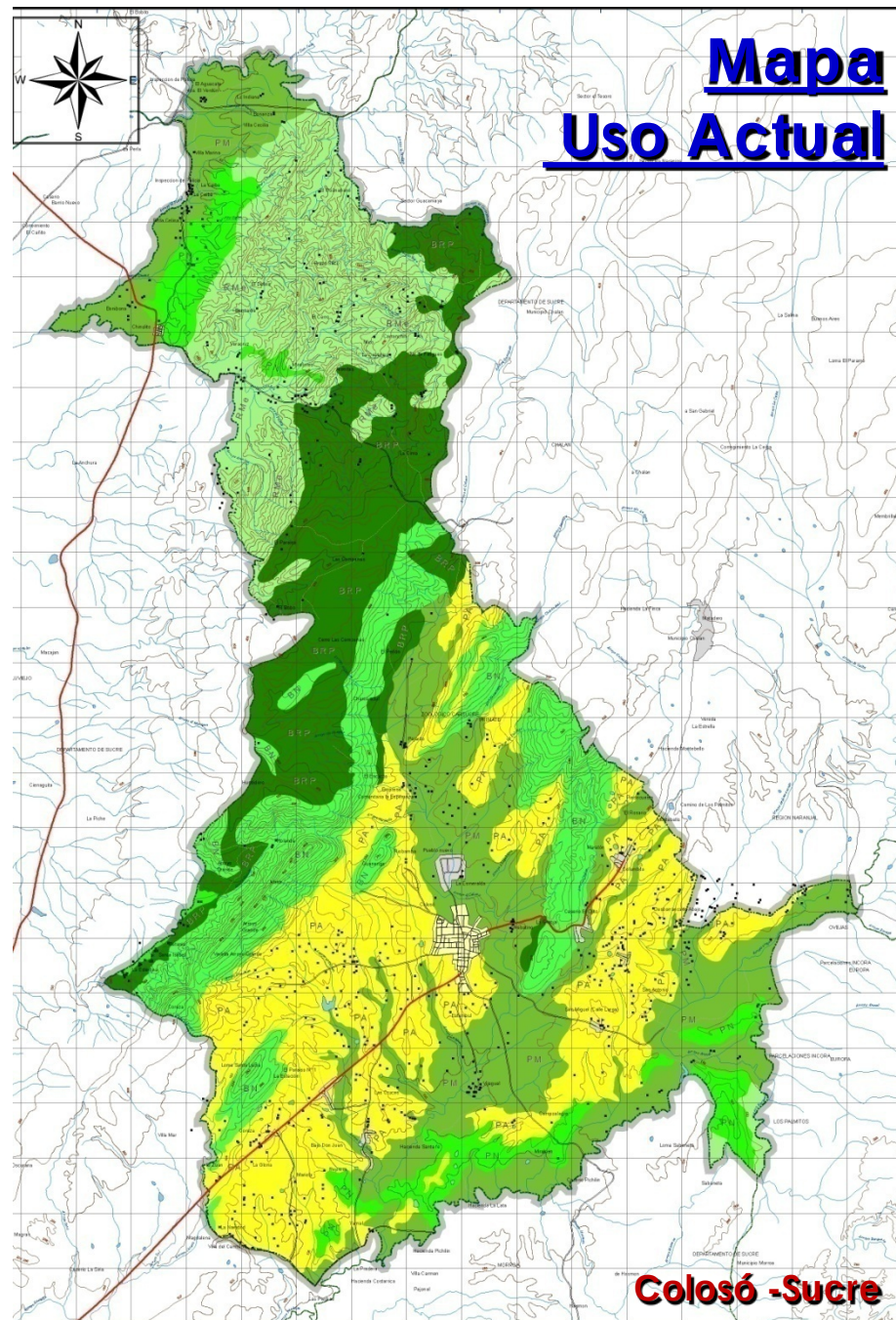


CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO RURAL

- ☐ **Uso Agrícola:**
 - Cultivos transitorios intensivos
 - Cultivos transitorios semi intensivos
 - Cultivos permanentes intensivos
 - Cultivos permanentes semi intensivos
- ☐ **Uso Ganadero**
 - Pastoreo intensivo
 - Pastoreo semi intensivo
- ☐ **Uso Forestal**
 - Forestal productor
 - Forestal protector
- ☐ **Uso Agroforestal**
 - Agrosilvícola
 - Sílvopastoril
 - Agrosilvopastoril
- ☐ **Uso Pecuario y especies menores**
- ☐ **Uso Pesquero y Acuícola**
- ☐ **Uso para la Conservación y Recuperación**
- ☐ **Humedales**
- ☐ **Zonas Urbanas**

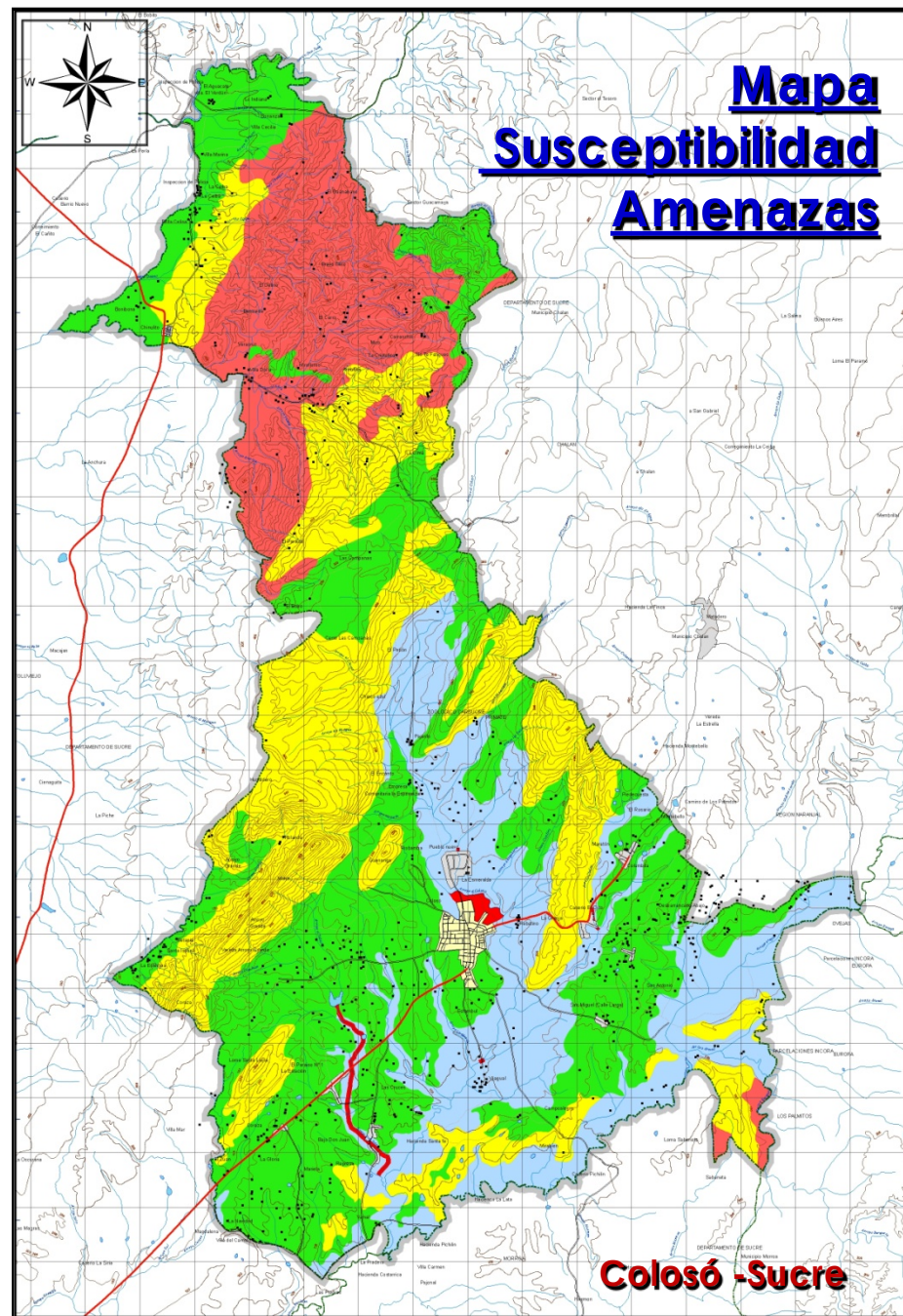


LEYENDA				
COBERTURA				
UNIDAD	CLASE	TIPO	COLOR SIMBOLO	AREA (Ha.)
COBERTURA VEGETAL	Pastizales y Agricultura	Pastos y cultivos anuales	 PA	3547
	Pastizales	Pastizales introducidos manejados	 PM	3117
		Bosque natural Rastrojos altos y pastos	 PN	762,5
	Bosques y pastos	Bosque natural rastrojos altos y pastos	 BRP	1997
	Bosque natural	Bosque natural y rastrojos altos	 BN	1885,7
	Rastrojo alto y bajo	Miscelaneo erosionado, afloramientos rocosos y vegetacion sobre afloramientos rocosos.	 RMe	1990,5
COBERTURA CONSTRUIDA	Zona urbana	Construcciones e infraestructura urbana y rural.	 Z. U.	82,2
COBERTURA HIDRICA	ESPEJO DE AGUA		 C.Hidrica	4,1



LEYENDA

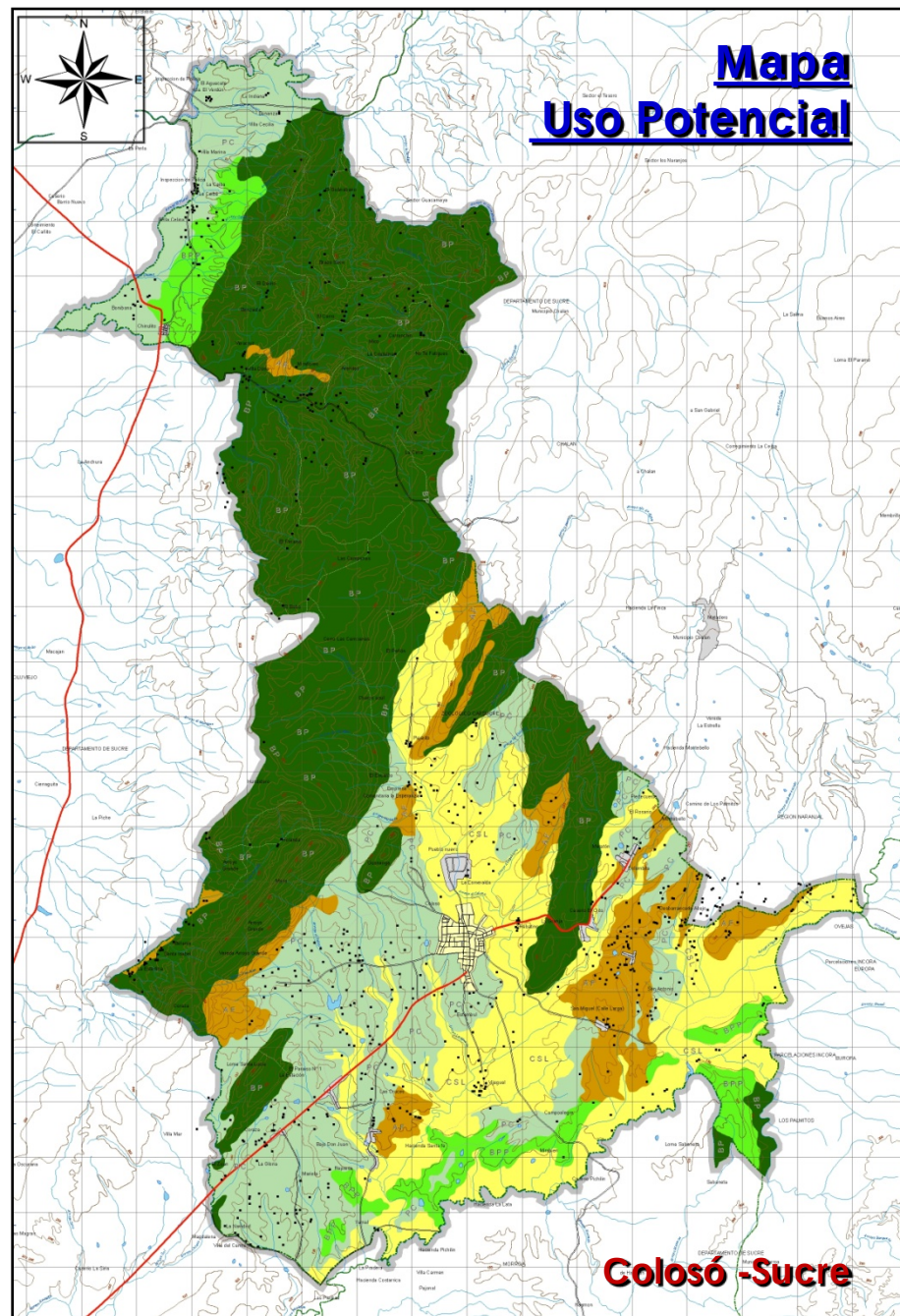
SUCEPTIBILIDAD DE AMENAZAS NATURALES	COLOR SIMBOLO	AREA (Ha.)
AMENAZA ALTA POR EROSION		1990,5
AMENAZA MEDIA POR EROSION		3662
AMENAZA BAJA POR EROSION		4974,6
AMENAZA MUY BAJA POR EROSION		2623,6
AMENAZA ALTA POR INUNDACION (EN EPOCA INVERNAL)		59
Casco Urbano		82,2
Cobertura Hidrica		4,1
AMENAZA MEDIA POR SISMICIDAD *SE PRESENTA EN TODO EL MUNICIPIO	*	*
AREA TOTAL MUNICIPAL		13386



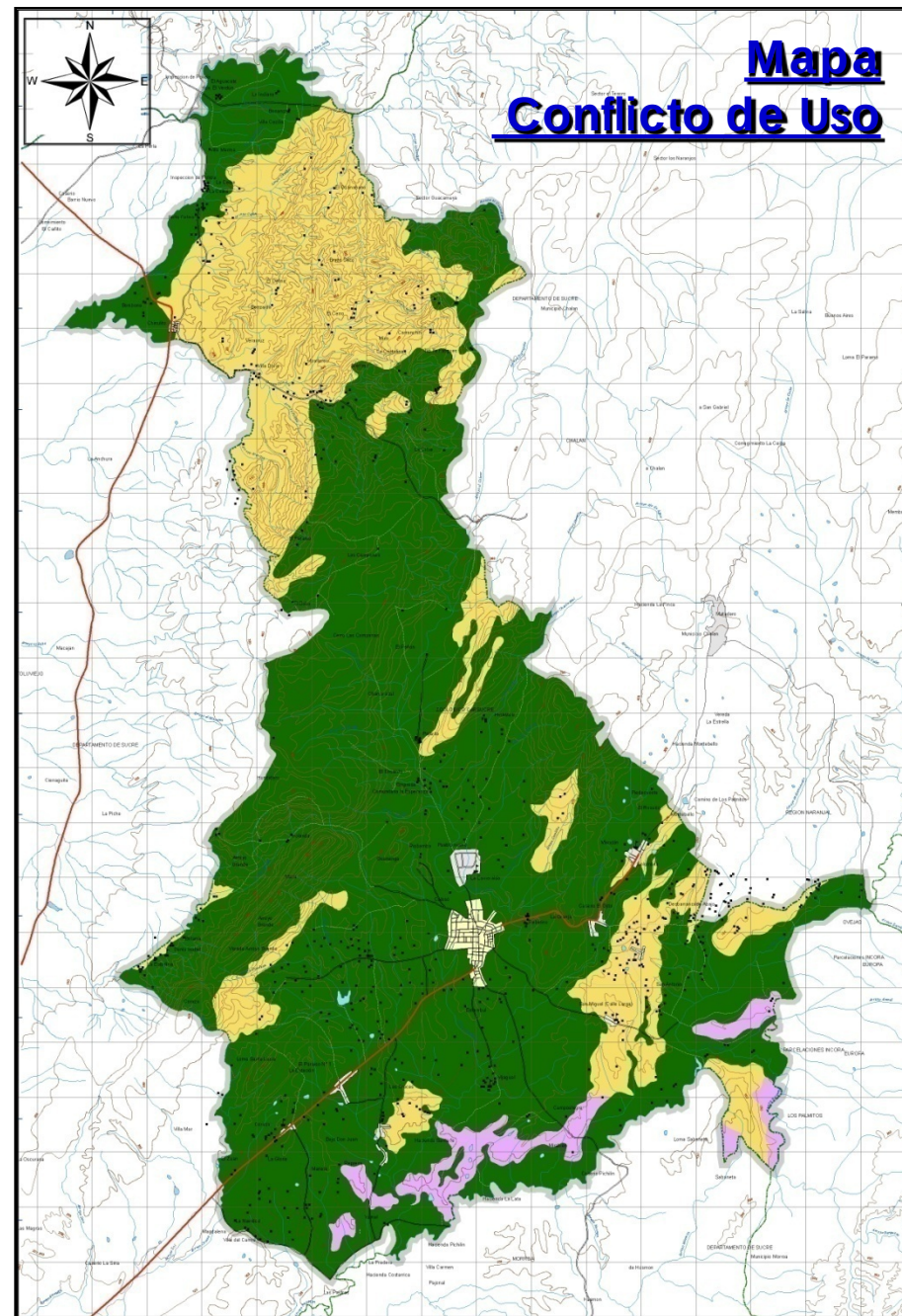
LEYENDA

USO POTENCIAL	CARACTERÍSTICAS	COLOR SIMBOLO	AREA (Ha.)
Cultivos semilimpios	Tierras con capacidad agrícola para cultivos de ciclo vegetativo corto y cultivos anuales de carácter comercial con empleo de paquetes tecnológicos que incrementen la productividad.		2570
Pastos y cultivos	Tierras con capacidad para actividades agrícolas técnicas de carácter comercial y actividades pecuarias con mejoramiento de razas y especies.		3061
Agroforestal	Tierras con capacidad para establecimiento de actividades pecuarias y de agricultura con restricciones teniendo en cuenta el establecimiento de especies forestales.		1087
Bosque protector productor	Tierras con capacidad forestal protectora - productora con restricciones para fines de utilización de maderas.		708,7
Bosque protector	Tierras con capacidad forestal protectora y de conservación de la biodiversidad		5873
Zonas urbanas			82,2
Cobertura Hidrica			4,1
AREATOTAL MUNICIPAL			13386

Mapa Uso Potencial



LEYENDA			
CONFLICTO	CARACTERISTICA	COLOR SIMB OLO	AREA (Ha.)
ADECUADO	Tierras con bosque natural secundario, rastrojos altos y bajos y tierras con capacidad agricola		9556,7
INADECUADO	Tierras de vocacion forestal con avance de frontera agricola		3360
MUY INADECUADO	Tierras de vocacion forestal totalmente cultivadas		383
ZONA URBANA			82,2
COBERTURA HIDRICA			4,1
AREA TOTAL MUNICIPAL			13386





DESARROLLO TÉCNICO

Formulación



ORDENAMIENTO RURAL



DECRETO 3600 de 2007 – Categorías Suelo Rural

**S
U
E
L
O

R
U
R
A
L**

PROTECCIÓN

1. Conservación y protección del medio ambiente y RN.
2. Producción agrícola, ganadera, explotación RN (clases agrológicas I,II,III)
3. Patrimonio Cultural
4. Sistema Servicios Públicos domiciliarios.
5. Amenazas y Riesgos

DESARROLLO RESTRINGIDO

Suburbano

mezcla de actividades urbanas y rurales
(vivienda, comercio, servicios industria)

Áreas vivienda campestre

Identificación y delimitación de áreas
Definición de normas de parcelación

Centros Poblados Rurales

Normas establecidas en el capítulo IV del
Decreto 3600 de 2007.

Equipamientos

Salud, educación, bienestar social,
cultural y deporte

RURAL

Destinado al desarrollo de actividades agropecuarias,
forestales, mineras.



SUELO DE PROTECCIÓN

1. Conservación y protección del medio ambiente y los Recursos Naturales.

Reconocidas por la legislación vigente y las que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal.

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, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna.

2. Producción agrícola, ganadera, explotación Recursos Naturales

(Clases agrológicas I,II,III)

3. Patrimonio Cultural

Sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997

4. Sistema Servicios Públicos domiciliarios.

manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, (rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, plantas incineradoras de residuos, PTAR, y/o estaciones de bombeo

5. Amenazas y Riesgos





DESARROLLO RESTRINGIDO

SUELO SUBURBANO

Desarrollo con **restricciones de uso, intensidad y densidad**, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos.

(L.388, Art. 34)



Carácter de ocupación en baja densidad

También pueden formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los **corredores urbanos interregionales**. **(L.388, Art. 34)**





DESARROLLO RESTRINGIDO – Suelo Suburbano

1. UMBRAL MAXIMO DE SUBURBANIZACION.

Definición del área rural máxima a clasificar como suburbana, con base en:

- Carácter de baja densidad y baja ocupación
- Posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico
- Normas para la conservación y protección del medio ambiente
- Disposiciones Autoridad Ambiental

NORMA ESTRUCTURAL: Su ajuste se puede realizar al finalizar la vigencia del POT.

2. DEFINICION DE NORMAS

- USOS: Principal, complementario, compatible, condicionado y prohibido.
- Intensidad de usos
- Densidades
- Índices de ocupación y construcción
- Unidad Mínima de Actuación para cada uso permitido (**vivienda, comercio, industria**)



DESARROLLO RESTRINGIDO – Suelo Suburbano

3. CORREDORES VIALES SUBURBANOS

(Art. 3 del Decreto 4066/08):

- Vías nacionales (1er orden) e intermunicipales (2do orden)
- Ancho máximo: **300 mts** o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del Art. 2 de Ley 1228/08

ZONAS DE RESERVA RED VIAL NACIONAL:

- ✓ Vías de primer orden. 60 metros (30 mt a cada lado tomados del eje de la vía)
- ✓ Vías de segundo orden. **45 metros** (22.5 mt a cada lado desde el eje)
- ✓ En vías de doble calzada (cualquier categoría) la reserva será de **20 metros**.
- ✓ Vías de tercer orden **30 metros**



En las zonas de reserva sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad.





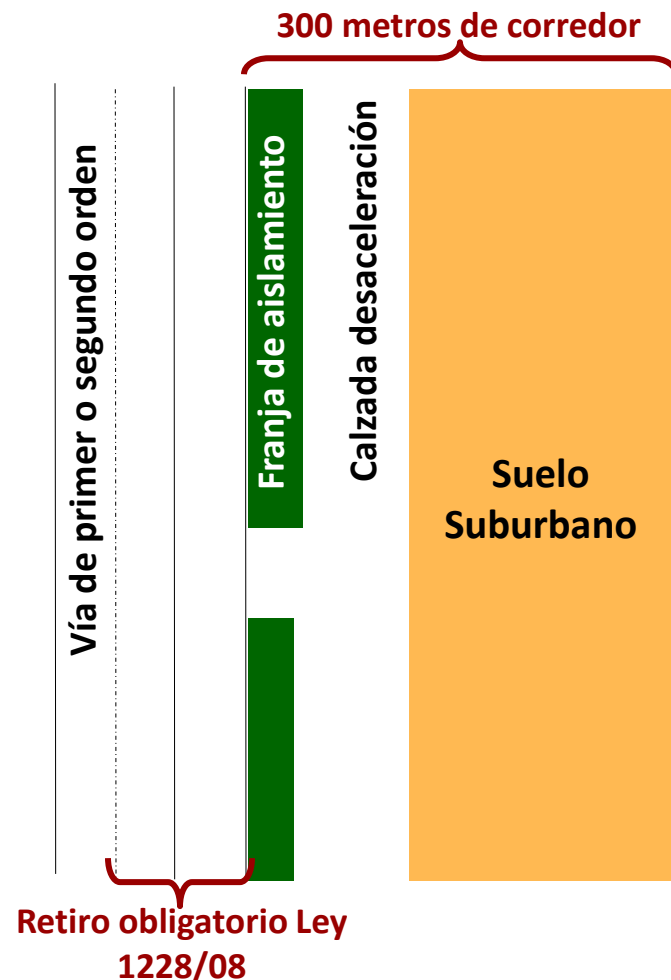
DESARROLLO RESTRINGIDO – Suelo Suburbano

3. CORREDORES VIALES SUBURBANOS (Art. 4 Decreto 4066/08)

Ordenamiento de corredores viales:

- Franja de aislamiento. **5 metros**
- Carril de desaceleración. **8 metros**
- Accesos y salidas calzada de desaceleración cada **300 mts**

El POT debe definir los parámetros para la construcción y dotación de franja de aislamiento y calzada de desaceleración



Suelo Suburbano – Normas Urbanísticas

USOS	CORREDOR VIAL	OCUPACIÓN	CONDICIONES	NORMAS
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	300 metros	30 % Predio	❌ En predios adyacentes intersecciones viales. ❌ La agrupación en predios < 5.000 m² ✓ Proyectos: área construida ≥ 5.000 m², solo en áreas específicamente delimitadas.	alturas máximas, volumétricas, aislamientos, estacionamientos.
INDUSTRIAL	300 metros	30 % Predio	Únicamente se permiten en áreas específicamente delimitadas.	Clasificación de usos industriales Considerando impacto ambiental y urbanístico así como su compatibilidad con los demás usos permitidos. Plazo: 10 dic 2010 Decreto 3641 de 2009
	500 metros	50 % Predio	❌ En suelos de alta capacidad agrológica, suelos protegidos o en áreas de influencia de conjuntos de vivienda previamente aprobados o áreas verdes recreativas. Extensión ≥ 6 ha para Parques Industriales. Se debe realizar la transferencia de CESIONES ADICIONALES GRATUITAS.	
RESIDENCIAL	300 metros	30 % Predio	Unidad mínima de actuación ≥ 2 Hectáreas	Alturas, cesiones, condiciones de ocupación y construcción

En todos los casos se deben delimitar los suelos de protección
Las normas deben ser diferenciales según las características de cada zona



USOS INDUSTRIALES - **CONDICIONES PARA LAS CESIONES ADICIONALES GRATUITAS.**



- **Definir la cantidad de suelo**, que compense el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.
- Zonas delimitadas en el POT para consolidar el sistema de **espacio público** o en las áreas de **conservación ambiental**.
- En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima **del 30%**.
- La localización y delimitación de las áreas donde se efectuará la entrega de las cesiones adicionales, debe **concertarse con la Corporación Autónoma Regional**.

PRIMERO SE DEBE EFECTUAR LA TRANSFERENCIA DEL AREA DE CESION ADICIONAL, ANTES DE TRAMITAR LA LICENCIA



DESARROLLO RESTRINGIDO

CENTROS POBLADOS RURALES

- Delimitación
- Suelos de protección
- Usos : principales, compatibles, condicionados
- Normas para parcelación
(normas generales y densidades - CAR)
- Definición de cesiones obligatorias
- Localización y dimensionamiento de infraestructura básica de Ss. Públicos
- Definición y trazado sistema de espacio público
- Definición y trazado del sistema vial, perfiles viales
- Definición y localización de equipamientos colectivos (educación, bienestar social, cultural y deporte)



DESARROLLO RESTRINGIDO

AREAS VIVIENDA CAMPESTRE

- Identificación y delimitación precisa
- Normas urbanísticas para urbanización
(densidades < S. suburbano)





DESARROLLO RESTRINGIDO

EQUIPAMIENTOS

Salud, educación,
bienestar social,
cultural y deporte





DISPOSICIONES PARA USOS INDUSTRIALES

SUELO RURAL NO SUBURBANO (Art. 6 Decreto 4066/08)

- **No se puede ampliar la extensión actual**
corredores viales de servicio rural, áreas de actividad industrial u otras áreas destinadas a usos industriales, ni crear áreas nuevas.
- **Sólo se permiten:**
 - ✓ Actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales
 - ✓ Desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos
 - ✓ Actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.
- **Establecer las condiciones para aislar las áreas de actividad existentes**
De los corredores viales, para evitar la aparición de conglomerados o aglomeraciones industriales.

ESTAS DISPOSICIONES APLICAN IGUALMENTE PARA ZONAS FRANCAS

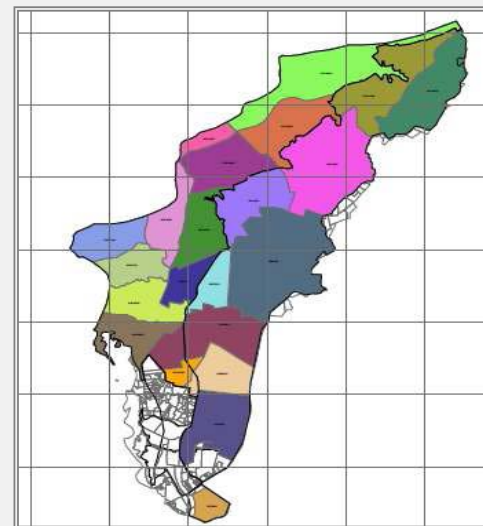


INSTRUMENTOS - Unidad de Planificación Rural

- ☐ Instrumento de planificación intermedia que desarrolla y complementa el POT.
- ☐ Permite abordar la problemática asociada a los recursos naturales y al uso del territorio en el marco de la sostenibilidad ambiental .
- ☐ Se delimita en el POT y se adopta por decreto municipal.

CRITERIOS

- ✓ División Veredal
- ✓ Red Vial
- ✓ Asentamientos
- ✓ Estructura Ecológica Principal
- ✓ Disposición Actividades Productivas
- ✓ Cuencas Hidrográficas, elementos geográficos
- ✓ Conflictos de uso del suelo del territorio
- ✓ Necesidad de planificar a escala de mayor detalle: Ejm 1:10.000





INSTRUMENTOS - Unidad de Planificación Rural

CONTENIDO:

- a. Normas para manejo y conservación de áreas de **protección**.
- b. Normas sobre uso y aprovechamiento de suelos pertenecientes a la categoría de desarrollo restringido.
- c. Localización red vial nacional y regional y normas de uso y manejo de sus áreas de influencia; trazado vial local y localización de espacios públicos y equipamientos
- d. Localización y delimitación de Zonas Suburbanas y definición de normas de uso y manejo (Con base en disposiciones del Capítulo III decreto 3600 de 2007).
- e. Zonas beneficiarias de la plusvalía.





INSTRUMENTOS - Unidad Mínima de Actuación

- En suelo Rural **Unidad Agrícola Familiar – UAF**
(Resolución 041 DE 1996 - INCORA)
- En suelo suburbano **≥ 2 Hectáreas**
- En áreas de vivienda campestre **> 2 Hectáreas**

Definición de normas transitorias para los que no pueden cumplir.

ARTÍCULO 2 DEL DECRETO 4066 DE 2008 incluye una **excepción** del cumplimiento de la unidad mínima de actuación (de 2 Ha), para 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.





TEMAS A DESARROLLAR POR PARTE DE LAS CAR's

- ✓ 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**
- ✓ Concertación con los municipios de las **unidades de planificación rural**.
- ✓ Definición de **condiciones mas restrictivas** para la determinación del **umbral máximo de suburbanización**.
- ✓ Definición de **normas generales** y las **densidades máximas** para **centros poblados rurales**
- ✓ Definición de la **extensión máxima** de los **corredores viales suburbanos** respecto del perímetro urbano.
- ✓ Concertación con los municipios sobre la **delimitación específica** de las áreas en donde se permitirá la localización de las **cesiones adicionales**.





Artículo 26. *Régimen de transición para la expedición de licencias.* Mientras los municipios y distritos revisan y/o modifican sus planes de ordenamiento territorial y/o adoptan las unidades de planificación rural de acuerdo con las disposiciones contenidas en el presente decreto, en el trámite de estudio y expedición de licencias deberá verificarse que los proyectos de parcelación y edificación en suelo rural y rural suburbano se ajusten a lo dispuesto en el presente decreto en lo relativo a:

1. La extensión de la unidad mínima de actuación prevista en el numeral 2 del artículo 9°.
2. La demarcación de la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata el artículo 11.
3. Las normas aplicables para el desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios de que tratan los artículos 12, 13, 14 y 17, y
4. Las demás disposiciones previstas en el Capítulo VI del presente decreto, en los Decretos 097 y 564 de 2006 y en las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Artículo 27. *Vigencia y derogatorias.* El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica el artículo 20 del Decreto 564 de 2006 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 20 de septiembre de 2007.





MinVivienda
Ministerio de Vivienda

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**



GRACIAS

asistenciatecnica@minvivienda.gov.co

