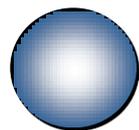
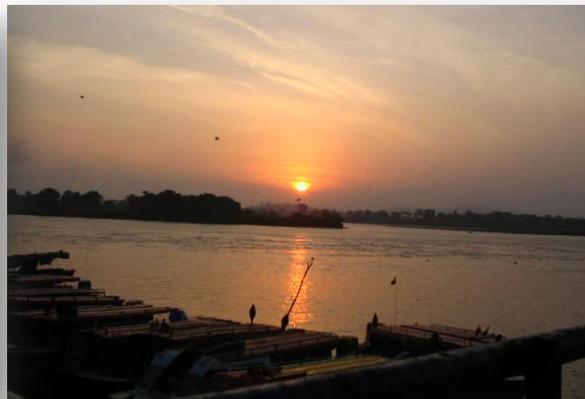




Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad  
para todos



## ORDENAMIENTO RURAL

---



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad  
para todos

## 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.





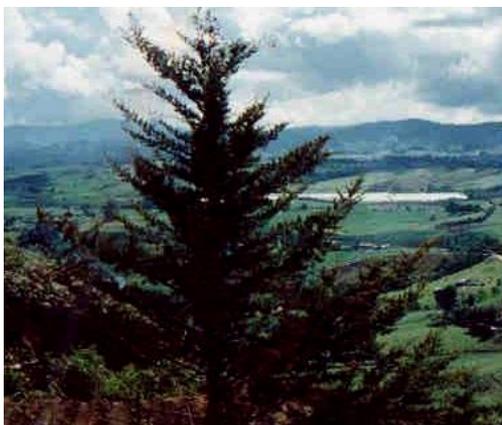
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad  
para todos

## 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**).



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad  
para todos

# DESARROLLO TÉCNICO

## Diagnóstico

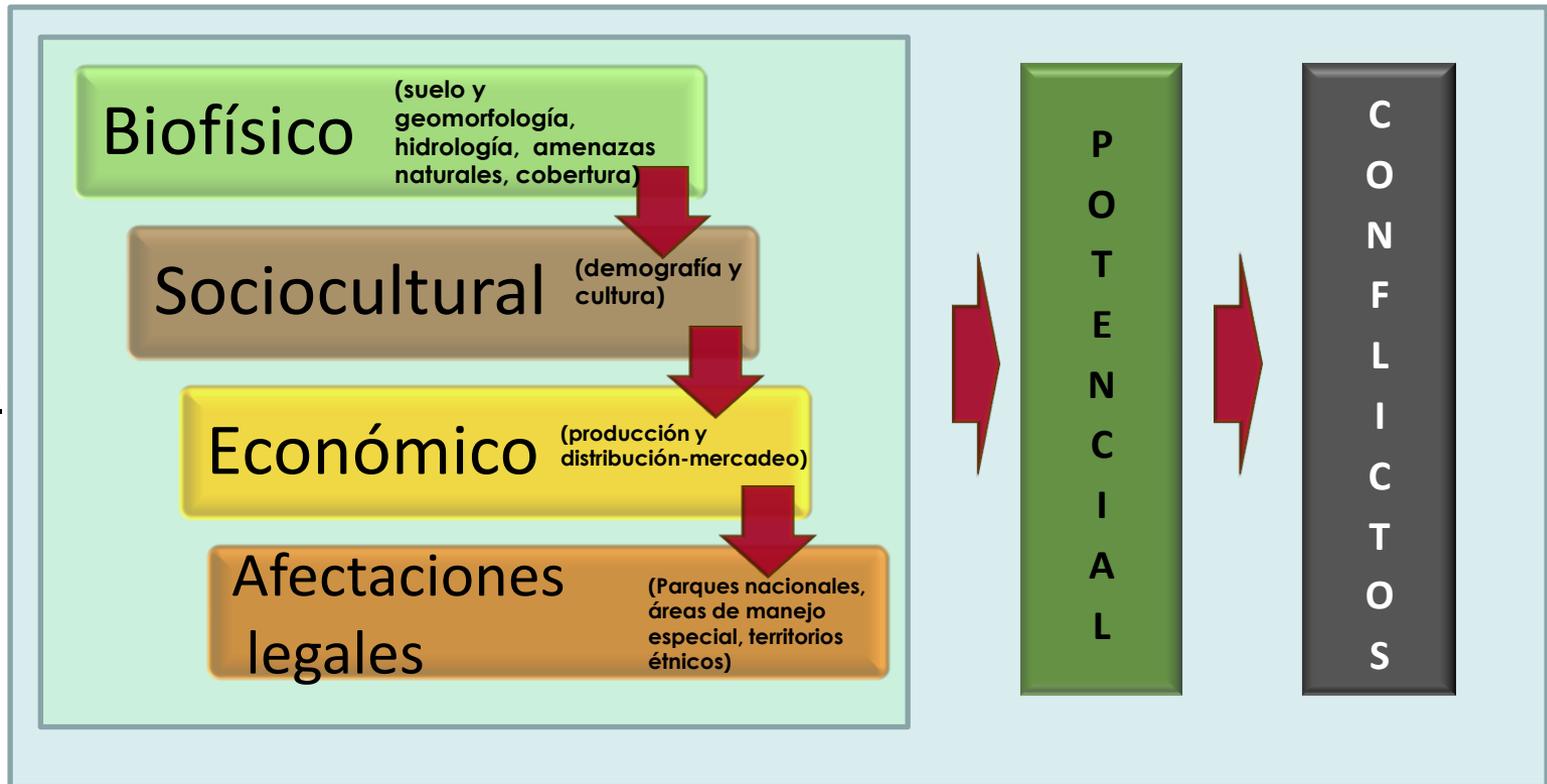


---

ORDENAMIENTO RURAL

# DEFINICIÓN DE USOS EN SUELO RURAL

DIAGNÓSTICO

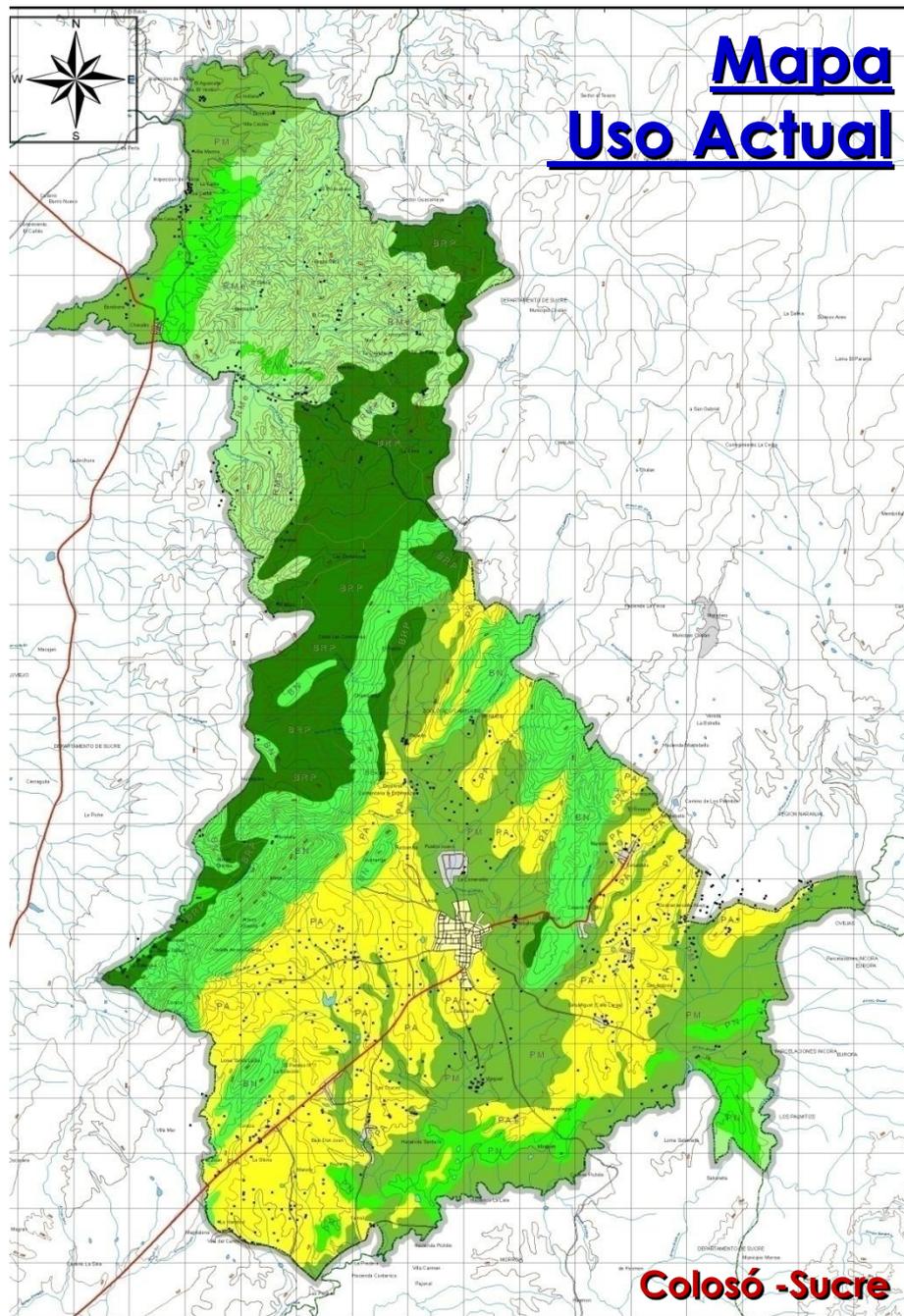


FORMULACIÓN

**ZONIFICACION DE USOS RECOMENDADOS**

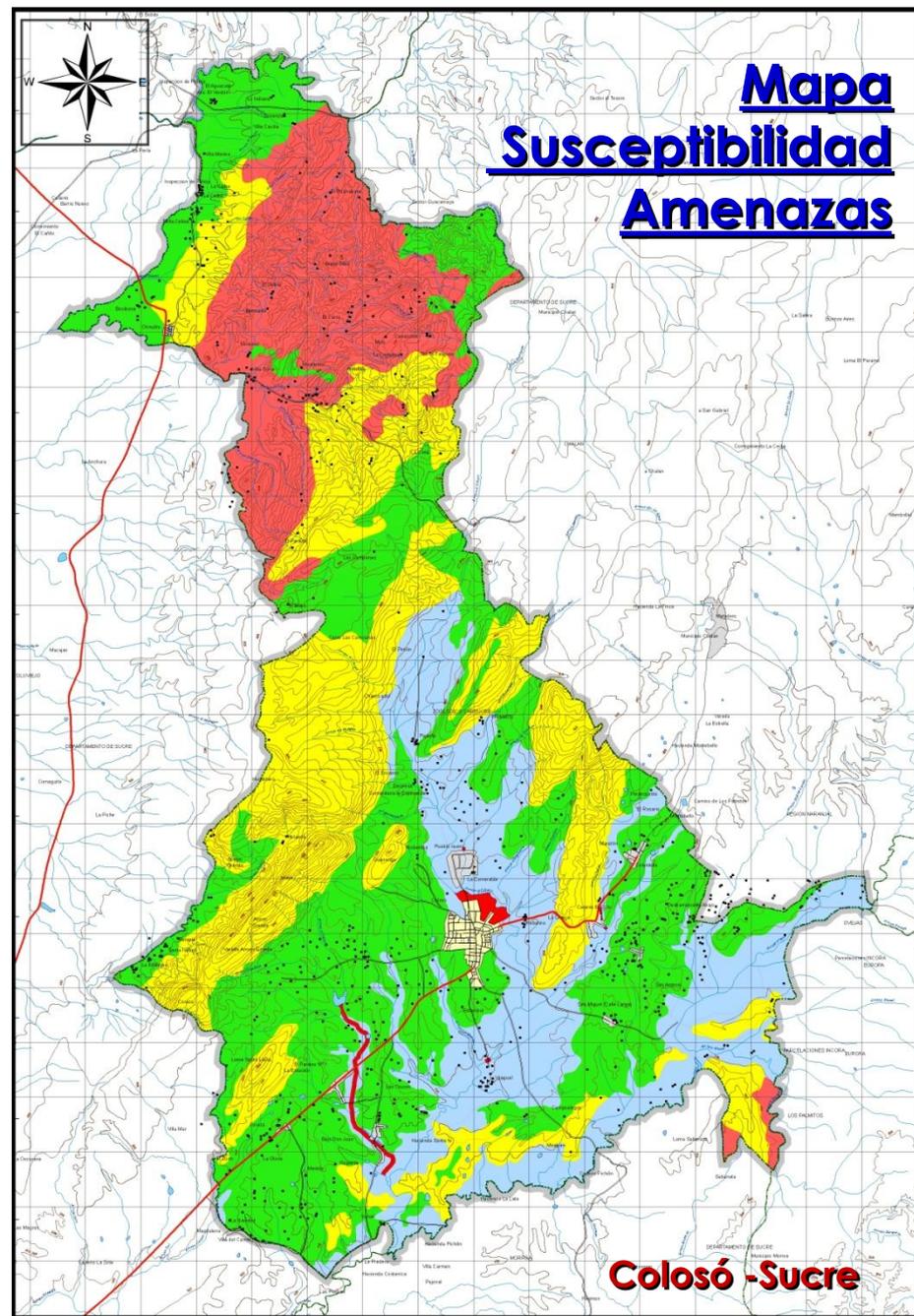
## LEYENDA

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

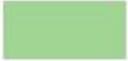


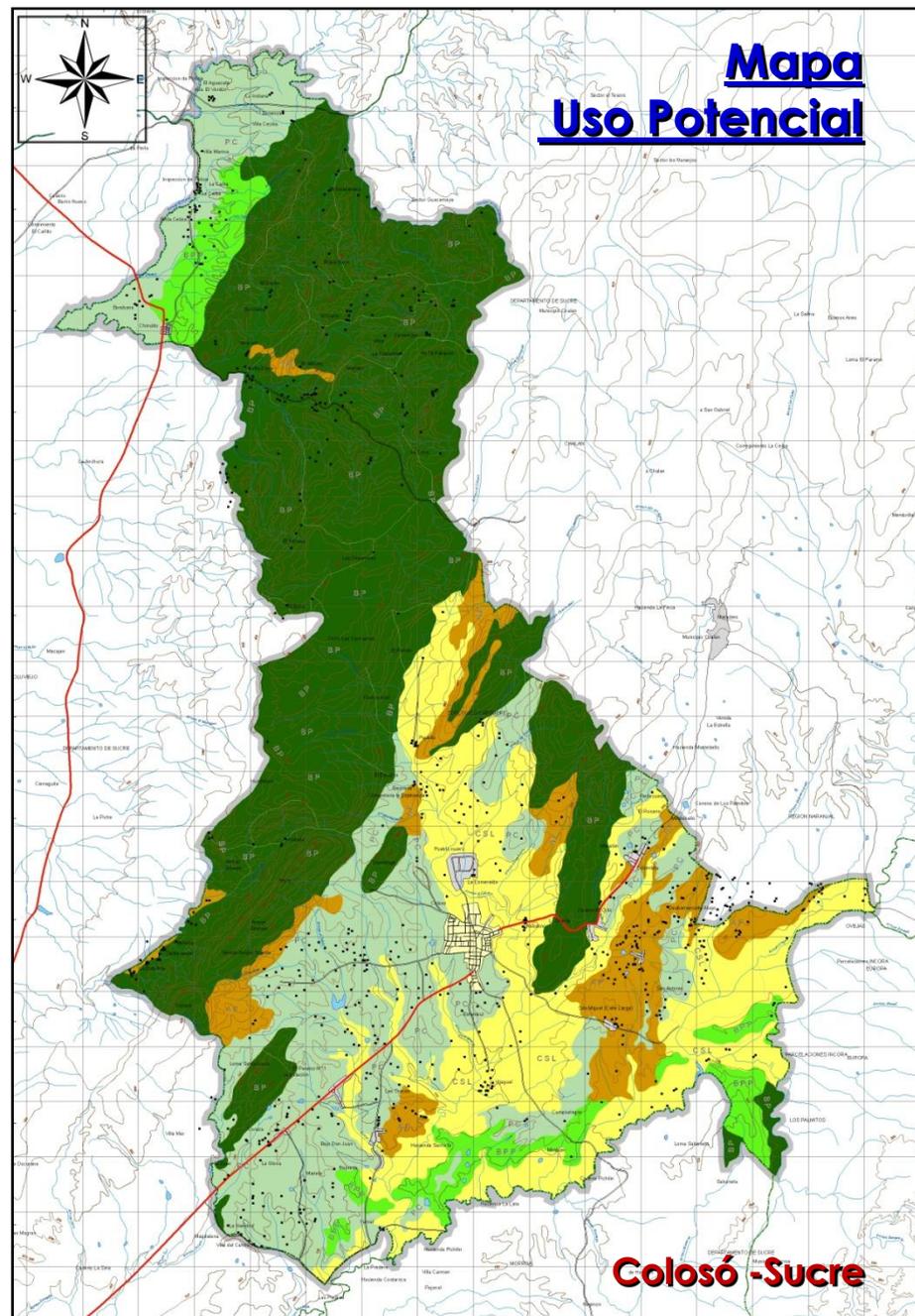
## LEYENDA

SUCEPTIBILIDAD DE AMENAZAS NATURALES	COLOR SIMBOLO	AREA (Ha.)
AMENAZA ALTA POR EROSION		1990,5
AMENAZA MEDIA POR EROSION		3652
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 TO TAL MUNICIPAL		13386



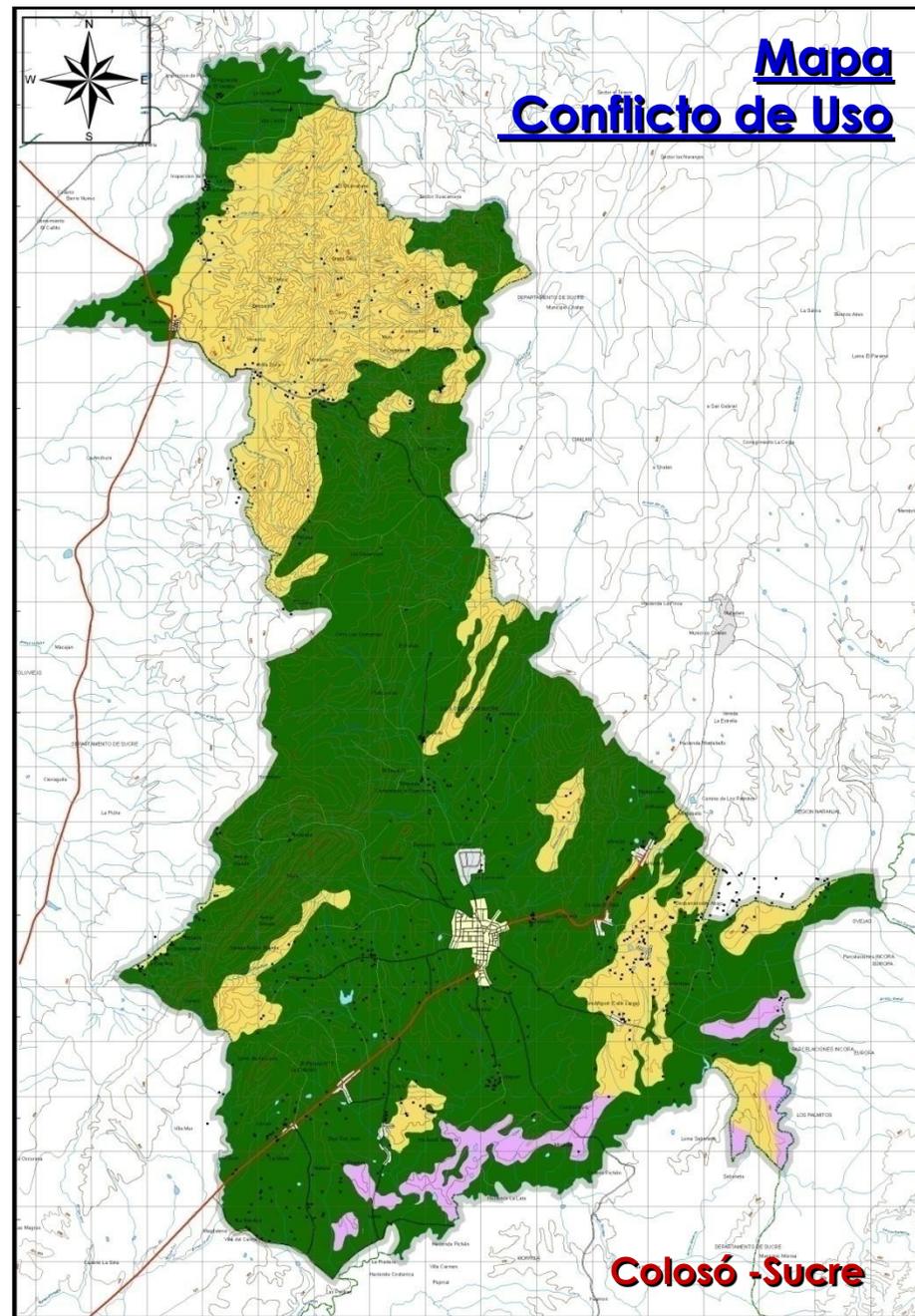
## LEYENDA

USO POTENCIAL	CARACTERISTICAS	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 tecnificadas 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



## 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 totalm ente cultivadas		383
ZONA URBANA			82,2
COBERTURA HIDRICA			4,1
AREA TOTAL MUNICIPAL			13386





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad  
para todos

# 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.

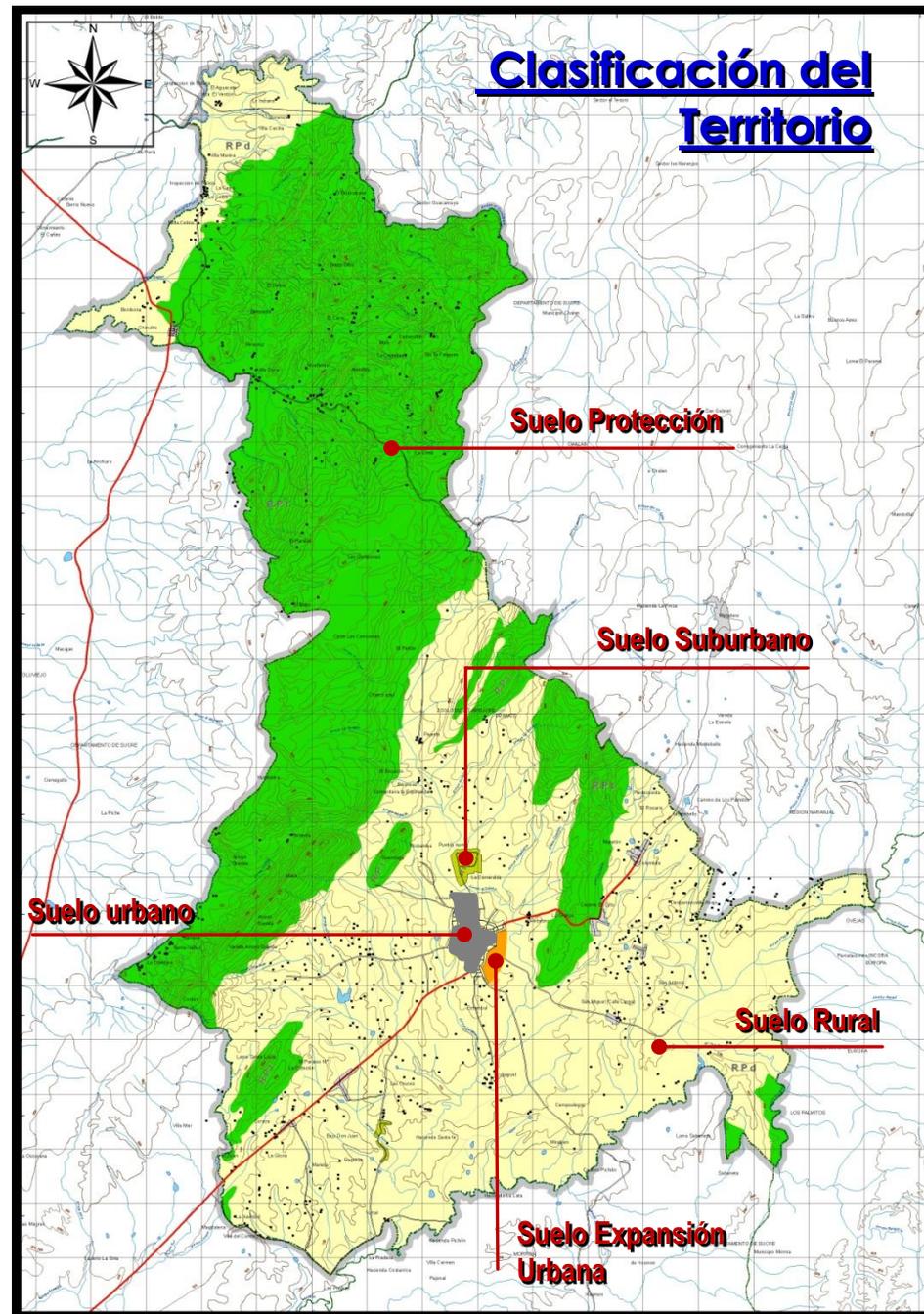
**Equipamientos**

Salud, educación, bienestar social,  
cultural y deporte

**RURAL**

Destinado al desarrollo de actividades agropecuarias,  
forestales, mineras.

LEYENDA		
CLASIFICACION	COLOR SIMBOLO	AREA (Ha.)
SUELOS URBANOS		
Suelo Urbano	U	80,2
Proteccion suelo urbano	PU	2
Suelo Expansion urbana	EU	23,8
SUELOS RURALES		
Suelo rural de produccion	RPd	7047,6
Sielo rural de Proteccion	RPt	6190
Suelo suburbano	RSub	35
Centro poblado rural	RCp	3,3
cobertura hiddrica		4,1
AREA TOTAL MUNICIPAL		13386





## 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



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
República de Colombia

Prosperidad  
para todos

## 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

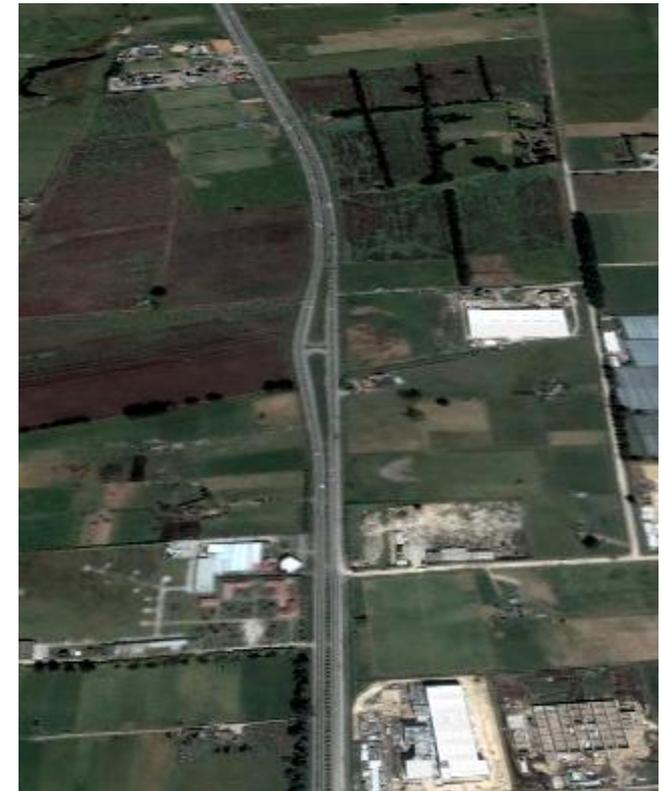
### 3. CORREDORES VIALES SUBURBANOS

(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.



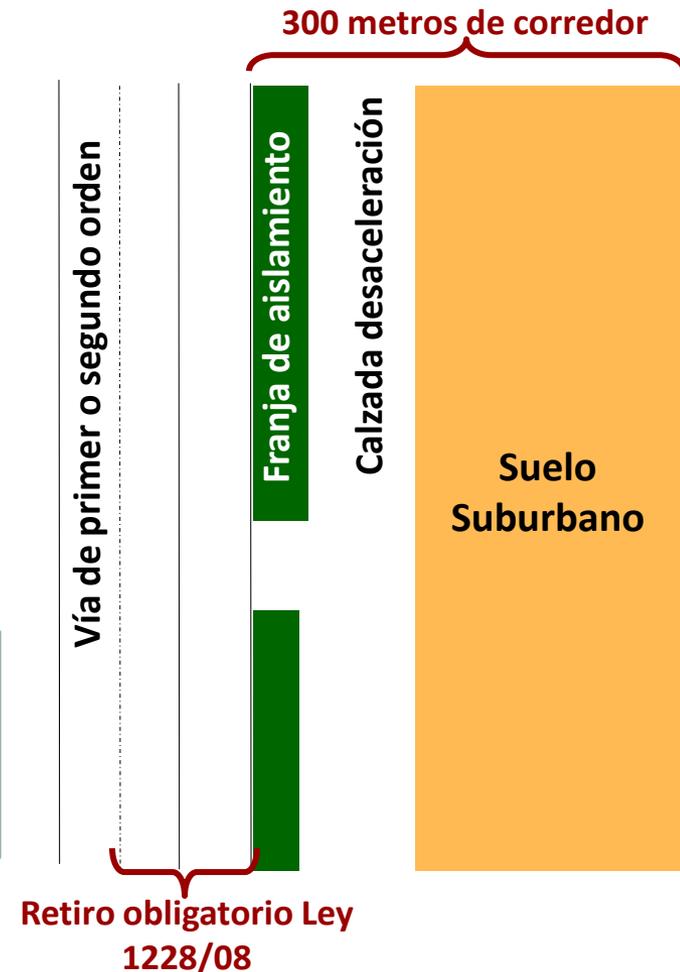
## DESARROLLO RESTRINGIDO – Suelo Suburbano

### 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊘ En predios adyacentes <b>intersecciones viales</b>.</li> <li>⊘ La agrupación en <b>predios &lt; 5.000 m<sup>2</sup></b></li> <li>✓ Proyectos: <b>área construida ≥ 5.000 m<sup>2</sup></b>, solo en áreas específicamente delimitadas.</li> </ul>	<p>alturas máximas, volumétricas, aislamientos, estacionamientos.</p> <p><b>Clasificación de usos industriales</b> Considerando impacto ambiental y urbanístico así como su compatibilidad con los demás usos permitidos. <b>Plazo: 10 dic 2010</b> <b>Decreto 3641 de 2009</b></p>
INDUSTRIAL	300 Metros	30 % Predio	<p>Únicamente se permiten en áreas específicamente delimitadas.</p> <p>⊘ En suelos de alta <b>capacidad agrológica</b>, suelos protegidos o en áreas de influencia de conjuntos de vivienda previamente aprobados o áreas verdes recreativas.</p>	
	500 metros	50 % Predio	<p><b>Extensión ≥ 6 ha</b> para Parques Industriales. Se debe realizar la transferencia de <b>CESIONES ADICIONALES GRATUITAS</b>.</p>	
RESIDENCIAL	300 metros	30 % Predio	<p>Unidad mínima de actuación <b>≥ 2 Hectáreas</b></p>	<p>Alturas, cesiones, cond de ocupación y construcción</p>

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



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad  
para todos

## 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**.

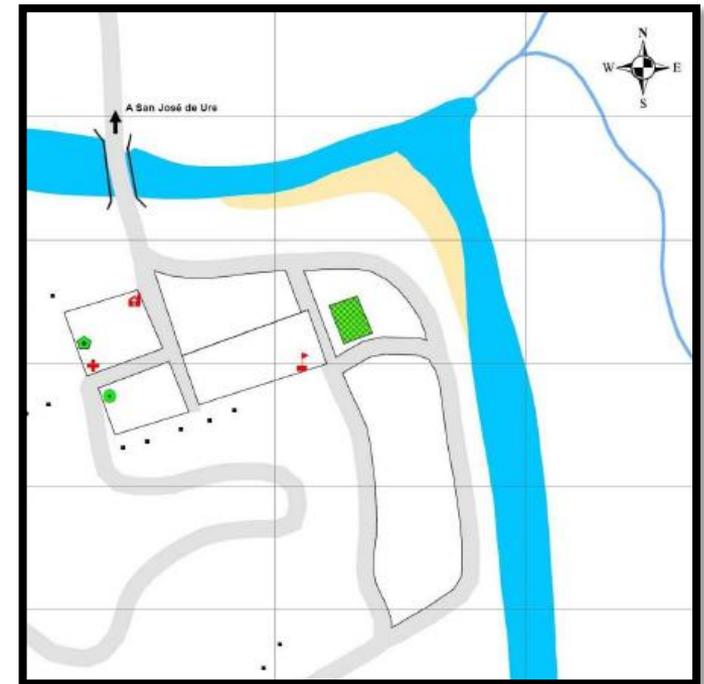
**PRIMERO SE DEBE EFECTUAR LA TRANSFERENCIA DEL AREA DE CESION ADICIONAL, ANTES DE TRAMITAR LA LICENCIA**



## 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)





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
República de Colombia

Prosperidad  
para todos

## DESARROLLO RESTRINGIDO

### AREAS VIVIENDA CAMPESTRE

- Identificación y delimitación precisa
- Normas urbanísticas para urbanización

(densidades < S. suburbano)





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad  
para todos

## 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**

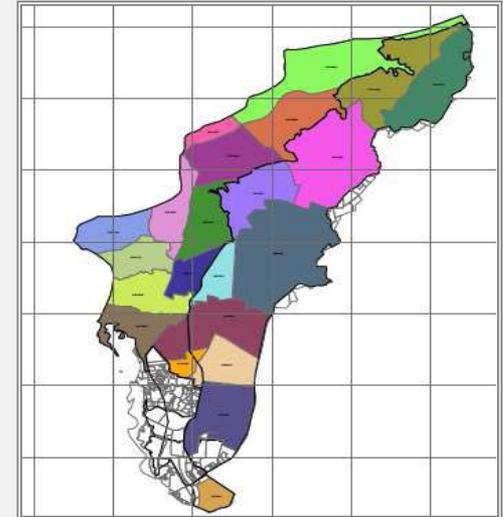


## INSTRUMENTOS - Unidad de Planificación Rural

- 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





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad  
para todos

## 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**.