

ACUERDO No. 406 DE 2020
Septiembre 30 de 2020

Por medio del cual se establecen las condiciones para que los municipios adopten los umbrales máximos de suburbanización más restrictivos y acojan la extensión máxima de los corredores viales suburbanos en la jurisdicción Cornare.

El Consejo Directivo de la Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare – CORNARE

En ejercicio de las atribuciones legales y en especial las conferidas por las Leyes 99 de 1993, 388 de 1997, El Decreto 1077 de 2015, los Estatutos Corporativos y,

CONSIDERANDO

Que para el ordenamiento ambiental del suelo suburbano, el Decreto 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, contempla las normas que deben servir de lineamientos para la adecuada gestión de dicho suelo.

Que el artículo 2.2.2.2.1 del citado decreto dispone que para el ordenamiento del suelo rural suburbano, los entes territoriales deberán incluir en la adopción, revisión y/o modificación del plan de ordenamiento territorial diferentes acciones, las cuales se orientan a la determinación del 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.*”

Que ese mismo artículo ibídem, señala que las Corporaciones Autónomas Regionales con fundamento en 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, densidades que para el caso concreto dentro de la jurisdicción de Cornare, fueron establecidas en el Acuerdo Corporativo No. 392 de 2019 de esta misma entidad.

Que la norma señalada expone que el componente rural del plan de ordenamiento o de las unidades de planificación rural, deberá 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.

Que en lo referente a corredores viales suburbanos, el artículo 2.2.2.2.2 preceptúa 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 y le otorga el ancho de estos corredores, indicando también que en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el mismo decreto.

Que en relación a los corredores viales suburbanos, la normativa contempló que en las Corporaciones Autónomas Regionales recae la competencia para definir su extensión máxima respecto del perímetro urbano y de forma prohibitiva reguló que *“bajo ninguna circunstancia podrán los municipios ampliar la extensión de los corredores viales que determine la autoridad ambiental competente.”*

Que para el otorgamiento de licencias urbanísticas, los entes territoriales deben considerar lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.4 en relación a las normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios, las cuales contemplaron el área para el desarrollo de dichas actividades dentro del suelo suburbano y las delimitó a lo dispuesto en los planes de ordenamiento territorial y las unidades de planificación rural, en las cuales según la normativa deberán señalarse por lo menos, la altura máxima y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de estos usos, de forma tal que se proteja el paisaje rural.

Que el mismo artículo ibidem estableció que *“los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.”*

Que para 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 modalidades, bien sea, unidad mínima de actuación para usos industriales o parques, agrupaciones o conjuntos industriales de conformidad al artículo 2.2.2.2.5 del Decreto 1077 de 2015.

Que el 16 y 30 de julio de 2020 se llevó a cabo comité de Integración Territorial con los Secretarios de Planeación y funcionarios de esta dependencia que conforman los 26 municipios de la Jurisdicción Cornare, en el cual se socializó y puso en consideración el marco metodológico, estado del arte y la forma en la cual se regularía por Cornare los umbrales máximos de suburbanización más restrictivos y se definan la extensión máxima de los corredores viales suburbanos.

Que el 23 de septiembre de 2020 se llevó a cabo reunión entre los Funcionarios que hacen parte de la Oficina de Ordenamiento Ambiental del Territorio del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y de Cornare, en la cual se realizó presentación del marco metodológico y las condiciones para que los municipios de la jurisdicción Cornare definan los umbrales máximos de suburbanización más restrictivos y acojan la extensión máxima de los corredores viales suburbanos.

Que en virtud de lo anterior,

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO. Establecer las condiciones para que los municipios adopten los umbrales máximos de suburbanización más restrictivos y acojan la extensión máxima de los corredores viales suburbanos en la jurisdicción Cornare.

ARTÍCULO SEGUNDO. DEFINICIONES. Para los fines del presente acto administrativo, se establecen las siguientes definiciones:

Capacidad de soporte: Permite establecer el límite al que un territorio puede soportar un nivel o intensidad de uso, en este caso densidad habitacional, pudiendo renovarse sin llegar al deterioro de sus capacidades innatas.

Clases agrológicas: Definen las agrupaciones de los suelos respecto a su capacidad de uso con base en la capacidad de producción agrícola, tanto en cultivos transitorios como semipermanentes y permanentes por largos periodos en forma sostenible y sin deterioro del recurso suelo.

Suelo Suburbano: Área ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, presentan desarrollo con restricciones de uso, deberá tener garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos, densidades e intensidades de uso.

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.

Suelo Rural: Delimitación municipal del suelo caracterizado por una marcada destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Umbral Máximo de Suburbanización. Porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito.

ARTÍCULO TERCERO. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Las determinaciones que se adoptan en el presente acuerdo aplican para la jurisdicción de Cornare.

ARTÍCULO CUARTO. Adóptese el documento técnico “*DETERMINANTES AMBIENTALES PARA EL SUELO SUBURBANO - LINEAMIENTOS PARA LA DEFINICIÓN DE UMBRALES MÁXIMOS DE SUBURBANIZACIÓN MÁS RESTRICTIVOS Y EXTENSIÓN MÁXIMA DE LOS CORREDORES VIALES SUBURBANOS RESPECTO DE LA CABECERA URBANA.*” Y la Información Cartográfica anexa al mismo.

ARTÍCULO QUINTO. CONDICIONES GENERALES. Todos los municipios que componen la jurisdicción Cornare para la definición de los polígonos y corredores suburbanos y para el correspondiente cálculo del umbral máximo de suburbanización deberán tener en cuenta las siguientes condiciones generales:

- Para la definición de nuevas áreas suburbanas y corredores viales suburbanos, los municipios deberán garantizar, previamente a la concertación con la Autoridad Ambiental, la adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios: acueducto, tratamiento de aguas residuales y manejo adecuado de los residuos sólidos.
- El tratamiento de aguas residuales, en todo caso deberá ser colectivo. Los tratamientos individuales deben ser debidamente sustentados de acuerdo a los lineamientos que expida la Corporación, en concordancia con las normas vigentes que regulan la materia.
- Sin detrimento de la competencia que tienen los municipios para clasificar su territorio, en los diferentes tipos de planes de ordenamiento territorial municipal se deberá propender por la permanencia de las áreas de producción agrícola y pecuaria, de manera que la definición de áreas suburbanas no amenace la permanencia de dichas actividades productivas y la estabilidad de la población campesina que habita el territorio y evitando su expulsión por la presión de los procesos urbanizadores. En todo caso la interacción de las áreas suburbanas con el suelo productivo será en términos de satisfacer las necesidades de distribución, transformación y comercialización de los productos agropecuarios.
- Los suelos suburbanos y corredores viales suburbanos a establecerse deberán estar excluidos de las áreas protegidas tanto de carácter nacional, como

regional y local. Así, los procesos de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios de la jurisdicción Cornare, deberán considerar para los suelos suburbanos y corredores viales suburbanos existentes, las realinderaciones de áreas protegidas y la declaratoria de nuevas áreas realizadas por Cornare u otra entidad competente.

- Deberán delimitarse las rondas hídricas de la totalidad de las fuentes que discurren en el interior de los suelos suburbanos y corredores viales suburbanos y deberán establecerse como suelos de protección ambiental, con base en el Acuerdo 251 de 2011, el que lo modifique, complemente o sustituya.
- La densidad máxima de vivienda establecida como determinante ambiental por Cornare, para los suelos suburbanos y corredores viales suburbanos de la jurisdicción, deberá acogerse como uno de los criterios para la estimación de la capacidad de soporte del territorio y la definición del umbral máximo de suburbanización por parte de los municipios, entendiendo que dichas áreas deberán además cumplir con los requerimientos que plantea el Acuerdo 392 de 2019 para el aprovechamiento de dichas densidades.
- Los municipios deberán armonizar la delimitación de los suelos suburbanos con su modelo de ocupación territorial y su modelo de desarrollo económico, teniendo en cuenta la vocación, potencialidades y localización respecto de la región, sin detrimento de la consideración de las restricciones ambientales aplicables a cada caso particular.
- En el desarrollo constructivo de los predios localizados en áreas suburbanas, deberá respetar en todos los casos, no menos del 70% del área total a la conservación de la vegetación nativa existente. Se priorizarán las acciones de reforestación y restauración de cobertura vegetal, las áreas correspondientes a los retiros de las fuentes hídricas podrán ser contabilizadas como parte del porcentaje mínimo requerido.
- Los municipios deberán incentivar el desarrollo sostenible de los suelos suburbanos a través de iniciativas condicionantes para el desarrollo de espacio público, plazas, parques, vías, plazoletas, senderos y parques lineales, propendiendo por el mejoramiento paisajístico en consideración de los lineamientos expedidos por Cornare.
- Se deberá aprovechar el desarrollo de los suelos suburbanos para el fortalecimiento del porcentaje de coberturas vegetales en los predios que lo integren, así como el fortalecimiento de corredores de flora y fauna, integrando con las iniciativas de espacio público.

ARTÍCULO SEXTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS. Se establecen las siguientes condiciones restrictivas para que los entes territoriales determinen los umbrales máximos de suburbanización según los aspectos específicos del territorio a cada ente territorial:

a. Municipios con mayores restricciones ambientales

Los municipios de Abejorral, Argelia, Nariño y Sonsón, de la Región Páramo, con predominancia de áreas de protegidas y restricciones derivadas de los POMCA y otras determinantes ambientales y que presentan la menor incidencia en procesos de suburbanización y bajas presiones de desarrollo urbanístico, deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

- Se deberá respetar estrictamente la delimitación y zonificación de las distintas figuras del sistema de áreas protegidas que tiene incidencia en el territorio de los municipios de la jurisdicción de la región Páramo, de manera que la delimitación de suelos suburbanos en ningún caso se superponga o altere la configuración de dichas áreas.
- En el caso que los corredores viales suburbanos o los polígonos de suelo suburbano que se pretenda consolidar en los respectivos POT se encuentren en el interior de la zonificación de la Ley 2da de 1959, el municipio deberá adelantar el proceso de sustracción de área ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, con el objetivo de poder habilitar y reglamentar los procesos de suburbanización ya existentes y tendenciales en los procesos de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial.
- El municipio de Sonsón, deberá establecer restricciones claras a la ubicación de las principales actividades económicas y productivas con tendencias a la generación de Gases Efecto Invernadero GEI, teniendo en cuenta que uno de los municipios donde más se concentran las emisiones de estos contaminantes respecto a la totalidad de la región del Oriente Antioqueño. Dicha evaluación permitirá determinar la intensidad con la que se puedan establecer las actividades económicas propias de los corredores viales y suelos suburbanos.

b. Municipios con medianas restricciones ambientales y mediana influencia de procesos de suburbanización.

Los municipios de El Peñol, Guatapé, Granada, San Carlos y San Rafael de la región Aguas y Cocorná, San Francisco y San Luis de la región Bosques con

presencia de restricciones ambientales que ejercen una influencia moderada en las posibilidades de desarrollo suburbano y sus modelos económicos presentan un auge importante de actividades como el turismo y los servicios con influencia en la configuración de áreas suburbanas, deberán considerar las siguientes condiciones:

- Si bien, la subregión aguas presenta las menores emisiones de GEI respecto de la jurisdicción Cornare, es necesario plantear en la reglamentación de actividades y usos del suelo a asentar en los corredores y polígonos suburbanos, las restricciones claras a las actividades que puedan ser generadoras de estos contaminantes.
- En el caso que los corredores viales suburbanos o los polígonos de suelo suburbano que se pretenda consolidar en los respectivos POT se encuentren en el interior de la zonificación del DRMI Embalse Peñol - Guatapé, el municipio deberá adelantar ante Cornare el proceso de sustracción de dichas áreas, con el objetivo de poder habilitar y reglamentar los procesos de suburbanización ya existentes y tendenciales en los procesos de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial.
- En todos los municipios de este grupo se deberá propender por la consolidación y ordenamiento sostenible de los corredores viales y suelos suburbanos ya delimitados en los POT, de manera que se potencie su desarrollo antes que la definición de áreas adicionales, sin detrimento del cumplimiento de las determinantes ambientales que en todo caso serán aplicables.
- En los planes de ordenamiento territorial se deberá desarrollar detalladamente la previsión de las actividades turísticas y de servicios asociados que se pretendan localizar en los suelos suburbanos de manera que estas actividades se diferencien claramente de las áreas de parcelación campestre y que se prevean y minimicen sus impactos sobre el territorio y el medio ambiente.
- Se deberá evitar la generación de nuevos suelos suburbanos en zonas con altas restricciones por zonificación de amenazas por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales. En todo caso para el desarrollo de estas áreas siempre se deberán realizar correspondientes estudios detallados, según los parámetros del Decreto Nacional 1077 de 2015, el que lo adicione, modifique o sustituya.

c. Municipios con bajas restricciones y modelos de desarrollo específico



Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible

Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 N° 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co



Cornare



@cornare



cornare



Cornare

Los entes territoriales ubicados en las Regiones de Cornare correspondientes a Valles de San Nicolás y Porce Nus, que presentan ya un desarrollo suburbano muy avanzado que concierne con el desarrollo de los centros urbanos principales de la región, deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

- Los municipios deberán propender por la consolidación y ordenamiento sostenible de los corredores viales y suelos suburbanos ya delimitados en los POT, de manera que se potencie su desarrollo antes que la definición de áreas adicionales, sin detrimento del cumplimiento de las determinantes ambientales que en todo caso serán aplicables.
- Los municipios de Rionegro, Guarne, Marinilla y El Retiro, han consolidado ampliamente su proceso de suburbanización, de manera que el aprovechamiento de su potencial ha llegado a los límites superiores, por lo tanto, en estos municipios no se deberá promover la generación de áreas suburbanas adicionales a las ya reglamentadas en los POT vigentes.
- Los municipios de Rionegro, El Carmen de Viboral, Marinilla y Santo Domingo deberán reglamentar restricciones y condiciones claras para la ubicación de las principales actividades económicas y productivas con tendencias a la generación de Gases Efecto Invernadero GEI, teniendo en cuenta que son unos de los municipios donde más se concentran las emisiones de estos contaminantes respecto a la totalidad de la región del Oriente Antioqueño. Dicha evaluación permitirá determinar la intensidad con la que se puedan establecer las actividades económicas propias de los suelos suburbanos.
- Los municipios de Alejandría y Concepción presentan un modelo económico principalmente agrícola y pecuario, con baja participación en la producción de GEI, por lo que la reglamentación de nuevos suelos suburbanos deberá propender por la localización de actividades complementarias a dicha vocación, que permitan potenciar cadenas de distribución y que se mantenga una relación funcional con las áreas destinadas a la producción.
- En los suelos suburbanos ya establecidos por los municipios en sus POT, se deberá ser especialmente cuidadosos en cuanto a la oferta de servicios públicos, dado que ésta es una condición para el desarrollo de las densidades máximas de vivienda y para la implantación de usos industriales y de servicios. Esta condición será determinante para analizar la viabilidad de nuevos suelos suburbanos, entendiendo que no será factible si no se cuenta con las garantías de prestación de acueducto y saneamiento básico.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Los entes territoriales deberán velar por el cumplimiento de las densidades máximas a las que se sujetará el desarrollo de los suelos suburbanos que para el caso de la jurisdicción Cornare se establecieron en el Acuerdo Corporativo No. 392 de 2019 en el cual se impartieron las normas generales y las densidades máximas permitidas para viviendas ubicadas en áreas suburbanas, cerros, montañas, parcelaciones para vivienda campestre y centros poblados rurales en suelo rural.

PARÁGRAFO 1º. 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.

PARÁGRAFO 2º. Los entes territoriales deberán considerar de manera estricta e imperativa la aplicación de los determinantes ambientales relacionados con Áreas Protegidas, POMCAS, Gestión del Riesgo, Rondas hídricas, Cambio Climático y Ordenamiento Espacial del territorio en la definición, reglamentación y gestión de los suelos suburbanos en su territorio, así como incluir a futuro si ello fuere procedente, cualquier otro determinante ambiental que sea expidido de forma posterior a este acto administrativo.

ARTÍCULO OCTAVO. EXTENSIÓN MÁXIMA DE LOS CORREDORES VIALES SUBURBANOS. Se definen las siguientes extensiones máximas de corredores viales suburbanos respecto de la cabecera urbana para la jurisdicción Cornare:

ZONA		MUNICIPIO/ SECTOR	EXTENSIÓN MÁXIMA DEL CORREDOR SUBURBANO DESDE LA CABECERA
Valles de San Nicolás	Altiplano Río Negro, zona núcleo de centralidad	Rionegro	Hasta 5 km
		Marinilla	
		Guarne	
		El Santuario	
		El Carmen	
		La Ceja	
		El Retiro	
	Altiplano La Unión periférica a centralidad	La Unión	Hasta 3 km
	Periferia embalses	San Vicente	Hasta 3 km
Aguas		El Peñol	Hasta 5 km
		Guatapé	
		San Rafael	

ZONA	MUNICIPIO/ SECTOR	EXTENSIÓN MÁXIMA DEL CORREDOR SUBURBANO DESDE LA CABECERA
	San Carlos	
	Granada	
Porce-nus	Concepción	Hasta 3 km
	Alejandría	
	Santo Domingo	
	San Roque	
Bosques	San Luis	Hasta 3 km
	Cocorná	
	San Francisco	
	Sonsón Parte Baja	Hasta 5 km
	Puerto Triunfo	
Páramo	Sonsón parte alta	Hasta 1 km Previa sustracción de Ley 2a y DRMI Páramo de Vida Maitama - Sonsón
	Argelia	
	Nariño	
	Abejorral	
Corredores de manejo especial	Autopista Medellín - Bogotá	La extensión máxima del corredor corresponde a la extensión del corredor actual delimitado en los POT. En los tramos de estas vías que no se han incorporado al POT como corredores viales suburbanos, su extensión máxima será igual a la del tramo.
	Llanogrande - Don Diego - La Fe - Las Palmas	
	Rionegro – Llanogrande – Aeropuerto – Variante - Palmas	
	Autopista Medellín Bogotá - Aeropuerto	
	Marinilla – El Peñol - Guatapé - San Rafael	
	Vial Porce nus	
<p>Notas: Las extensiones establecidas se aplican a los tramos de vía que tienen relación directa con las zonas urbanas, sean de cabecera municipal o corregimentales. La extensión se mide sobre la vía o el corredor a partir del límite del perímetro urbano o de expansión urbana. Los corredores viales suburbanos que se encuentran ya adoptados en los POT conservarán la distancia establecida en dichos instrumentos.</p>		

PARÁGRAFO 1º. La distancia referida en la anterior tabla se mide sobre el tramo de la vía a partir de su cruce o del cruce del corredor con el perímetro urbano o de expansión urbana, en caso que entre el suelo urbano y el corredor se encuentre esta clase de suelo.

PARÁGRAFO 2º. 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 y bajo ninguna circunstancia podrán los municipios ampliar la extensión de los corredores viales que determine la autoridad ambiental competente.

PARÁGRAFO 3º. No se podrán clasificar como suburbanos los corredores viales correspondientes a las vías veredales o de tercer orden, lo cual se estableció en el artículo 10 de Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 4º. Los municipios deberán dar cabal cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.2.2 y siguientes del decreto 1077 de 2015.

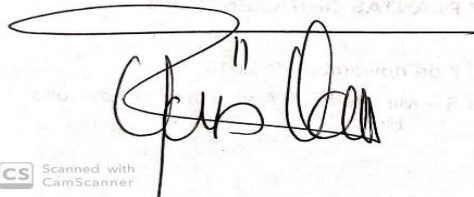
ARTÍCULO OCTAVO. TRANSITORIEDAD. Aquellos municipios que hayan concertado los asuntos exclusivamente ambientales con esta Autoridad Ambiental y acogido mediante acto administrativo su instrumento de planificación (POT) antes de la entrada en vigencia de este Acuerdo, conservarán los umbrales máximos de suburbanización adoptados en sus planes de ordenamiento territorial; en igual sentido se aplicará a los corredores viales suburbanos.

PARÁGRAFO. Los municipios que aún no hayan definido los umbrales máximos de suburbanización en sus planes de ordenamiento territorial (POT), o establecido los corredores viales suburbanos, deberán concertarlo con esta autoridad ambiental de conformidad con el procedimiento de que trata la ley 388 de 1997 y los decretos 1077 de 2015 y 1232 de 2020.

ARTÍCULO NOVENO. VIGENCIA. El presente acuerdo rige a partir de su publicación.

Dado en el Municipio de El Santuario, a los 30 días del mes de septiembre de dos mil veinte (2020).

Publíquese y Cúmplase



CS Scanned with CamScanner

MARCOS ALBERTO OSSA RAMÍREZ
Presidente Consejo Directivo (Ad-hoc)



OLADIER RAMÍREZ GÓMEZ
Secretario Consejo Directivo