

**PROPUESTA TÉCNICA Y JURÍDICA PARA EL MODELO DE OCUPACIÓN
TERRITORIAL DE LAS ÁREAS SUBURBANAS EN EL MUNICIPIO DE
CÓMBITA**

MIGUEL ANDRÉS WALTEROS GALINDO

**UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
FACULTAD DE CIENCIAS
PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL URBANA
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN AMBIENTAL URBANA
BOGOTÁ D.C.
2012**

**PROPUESTA TÉCNICA Y JURÍDICA PARA EL MODELO DE OCUPACIÓN
TERRITORIAL DE LAS ÁREAS SUBURBANAS EN EL MUNICIPIO DE
CÓMBITA**

**MIGUEL ANDRÉS WALTEROS GALINDO
C.C. 80.096.002**

Trabajo de grado para optar al título de Especialista en
Gestión Ambiental Urbana

JAIRO BARCENAS
Asesor

**UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
FACULTAD DE CIENCIAS
PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL URBANA
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN AMBIENTAL URBANA
BOGOTÁ D.C.
2012**

Nota de aceptación

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

Bogotá, D.C. 20 de Abril de 2012

DEDICATORIA

A mi Señor Jesús, quien me dio la fe, la fortaleza, la salud y la esperanza para terminar este trabajo.

A mi esposa Sandra Milena, quien me brindó su amor, su cariño, su estímulo y su apoyo constante. Su comprensión y paciente espera para que pudiera terminar el grado, son evidencia de su gran amor. ¡Gracias!

A mi adorada hija Sara Sophie, quien me prestó el tiempo que le pertenecía para terminar. ¡Gracias, hija!

A mis padres, Melba y Miguel, quienes me enseñaron desde pequeño a luchar para alcanzar mis metas. Mi triunfo es el de ustedes.

A los que nunca dudaron que lograría este triunfo: mi hermana y a todos mis allegados ¡muchas gracias!

AGRADECIMIENTOS

A Dios, porque siempre me ofrece los mejores caminos y me permite estar rodeado de tantas personas maravillosas.

A la Corporación Autónoma Regional de Boyacá CORPOBOYACA y al Municipio de Cómbita por facilitarme los insumos cartográficos y documentales para el desarrollo y elaboración de este documento.

A todos los docentes que estuvieron en el aprendizaje y en la formación profesional, los cuales son una luz que direcciona una multiplicidad de escenarios, en donde se puede contribuir a la Gestión Ambiental Urbana.

TABLA DE CONTENIDO

		PÁG.
	GLOSARIO	9
	RESUMEN	11
	INTRODUCCIÓN	12
1.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	13
1.1	PROBLEMÁTICA DE REGLAMENTACIÓN CON RESPECTO A LA DENOMINACIÓN DE SUELO SEGÚN EL E.O.T.	13
1.2	PROBLEMÁTICA DE OCUPACIÓN TERRITORIAL EN LAS ÁREAS DENOMINADAS COMO ZONAS SUBURBANAS EN EL MUNICIPIO DE COMBITA	14
1.3	FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	15
2.	JUSTIFICACIÓN	15
3.	OBJETIVOS	16
3.1	OBJETIVO GENERAL	16
3.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	16
4.	HIPÓTESIS	17
5.	MARCO CONCEPTUAL	18
5.1	OCUPACIÓN TERRITORIAL	18
5.2	CONCEPTO DE SUBURBANIZACIÓN	19
5.2.1	La Suburbanización	19
5.3	EVOLUCIÓN DE LA NORMA NACIONAL CON RELACIÓN AL ORDENAMIENTO EN EL SUELO RURAL	20
6.	MARCO TEÓRICO	26
6.1	MARCO GEOGRÁFICO TERRITORIAL	26
6.1.1	Ubicación geográfica del municipio	26
6.1.2	Marco geográfico local	27
6.2.	DIAGNOSTICO DE LAS ZONAS SUBURBANAS EN EL MUNICIPIO DE CÓMBITA	27
6.2.1	Localización de las áreas suburbanas en el municipio de Cómbita	27
6.3	CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL	28
6.3.1	Zona suburbana de El Barne	28
6.3.2	Zona suburbana parte baja vereda San Onofre	30
6.3.3	Diagnostico actual de la suburbanización en el municipio	30
7.	PROPUESTA DE OCUPACIÓN	34
7.1	Lineamientos para la ordenación y la planificación de las áreas suburbanas	34
7.2	Disposiciones para la reglamentación de las zonas suburbanas y corredor vial	35

7.2.1	Desarrollo restringido	35
7.2.2	Disposiciones para suelo suburbano	35
7.2.2.1	Umbral máximo de suburbanización	35
7.2.2.2	Definición de usos	36
7.2.2.3	Corredores viales suburbanos (modificado por art. 3 del decreto 4066/08)	36
7.2.2.4	Usos comerciales y de servicios	37
7.2.2.5	Usos industriales (modificado por art. 5 decreto 4066/08)	38
7.3	ESQUEMA DE LA PROPUESTA DEL MODELO DE OCUPACIÓN DE LAS ZONAS SUBURBANAS DEL MUNICIPIO DE CÓMBITA	40
7.4	FICHA NORMATIVA DE LAS ZONAS SUBURBANAS DEL MUNICIPIO	41
8.	CONCLUSIONES	42
9.	BIBLIOGRAFÍA	44

	TABLA DE ILUSTRACIONES	PÁG.
Ilustración 1		20
Ilustración 2		23
Ilustración 3		25
Ilustración 4		26
Ilustración 5		27
Ilustración 6		40

	TABLA DE FOTOGRAFÍAS	PÁG.
Fotografía 1		20
Fotografía 2		29
Fotografía 3		30

GLOSARIO¹

Para hacer referencia a los términos expuestos en este trabajo de grado, nos basamos en lo dispuesto en las normas y reglamentaciones colombianas:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

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.

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.

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

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.

¹ Glosario: Compilación y aplicación del autor.

UMBRAL MÁXIMO DE SUBURBANIZACIÓN: porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito.

UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN: 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: instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el plan de ordenamiento territorial para el suelo rural.

DENSIDAD DE VIVIENDA: número de viviendas por unidad de área bruta, medida en hectáreas.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: porcentaje del área bruta del predio que puede ser ocupada por construcciones y otras superficies duras no cubiertas por vegetación.

CENTRO POBLADO: caserío con veinte (20) o más viviendas contiguas.

PARCELACIÓN PARA UNIDAD HABITACIONAL: es la creación de espacios públicos y privados y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a vivienda campestre, en predios individuales o indivisos.

UMBRAL MÁXIMO DE SUBURBANIZACIÓN: es el porcentaje del área total del municipio que puede ser clasificado como rural suburbano. Incluye el área de los corredores viales suburbanos.

UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN: superficie mínima de terreno para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación que puede incluir una o varias unidades prediales.

VIVIENDA CAMPESTRE: vivienda destinada a la residencia, el descanso o el esparcimiento, construida en un predio individual o indiviso. No aplica para predios destinados a la producción agropecuaria.

RESUMEN

Este trabajo se formula con el fin de adelantar una propuesta para la Especialización en Gestión Ambiental Urbana e identificar desde el ordenamiento territorial el verdadero significado de las áreas suburbanas y su función en la configuración de territorios que traspasan las fronteras político-administrativas; para luego generar un desarrollo del territorio desde un contexto político-administrativo integral y coordinado.

Palabras claves: Ordenamiento territorial, Modelo de Ocupación, Suelo Rural, Suburbano, Densidad, Parcelación, Corredor Vial, Planificación, Reglamentación.

INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas, la población que se ha concentrado en los municipios aledaños a la ciudad de Tunja, más exactamente los que se encuentran ubicados en la parte norte vía Paipa–Sogamoso, tienden a convertirse en centros de producción, consumo y demanda inmobiliaria en el suelo rural. En este sentido, los municipios presentan unos desarrollos poco planificados, por lo que generan presión contra el suelo rural y los recursos naturales, al proyectarse unas dinámicas socioeconómicas distintas de las tradicionales.

Esta falta de planificación restringe el desarrollo en los municipios, por no contar en sus Ordenamientos Territoriales con unos instrumentos que reglamenten y regulen estos usos en el suelo rural, por otro lado, la construcción de proyectos nacionales, desde luego de mayor jerarquía que los demás, establece nuevas formas de ocupación y nuevas perspectivas sociales y económicas en estos municipios. Es por esto que el proyecto de la Doble Calzada Briceño–Tunja–Sogamoso (BTS), ha generado nuevas dinámicas sobre el territorio de estos municipios, los cuales orientan los procesos de ocupación y transformación territorial.

Uno de los municipios que está presentando estas dinámicas de ocupación y desarrollos socioeconómicos en el área rural, distintos a los tradicionales (agropecuarios), que tiene relación con lo expuesto con anterioridad, es el municipio de Cómbita. Este municipio reglamento en su Esquema de ordenamiento territorial zonas suburbanas, las cuales están ubicadas en dos sectores: la primera, localizada en la cárcel del Barne; y la segunda, en la vereda San Onofre sector bajo, aledaña a Tunja.

Estos dos sectores reglamentados como zonas suburbanas dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial, presentan unas dinámicas muy distintas, en donde no

corresponde generar una reglamentación y una ocupación igual para las dos. Pues la planificación territorial debe ser un proceso dinámico y hecho a conciencia, y así entender que los procesos de ocupación en los suelos rurales no deben ser asumidos como un asunto homogéneo e igual en todo el territorio, pues sus características se inscriben de acuerdo a las necesidades de cada sector.

Por eso en el presente documento se pretende establecer la argumentación, determinando la necesidad, la conveniencia y el propósito para adelantar el análisis del municipio. De la misma manera, se genera una descripción técnica y jurídica de la evaluación de los impactos sobre el EOT del municipio, a través de la caracterización de individuos y sus dinámicas, frente a aspectos que afectan su existencia en las zona suburbanas; frente a la caracterización y composición territorial por sectores identificados del corredor vial y su provisión de servicios. Por último, la enunciación de los principales impactos frente al ordenamiento territorial vigente, inclusive, realizando un análisis de algunas implicaciones de la reglamentación vigente frente a los sectores suburbanos del municipio.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

A continuación se presenta la problemática de reglamentación y ocupación territorial del suelo rural en el municipio de Cóbbita.

1.1 PROBLEMÁTICA DE REGLAMENTACIÓN CON RESPECTO A LA DENOMINACIÓN DE SUELO SEGÚN EL EOT

La principal problemática que se detecta, es la deficiencia al reglamentar estas áreas con instrumentos de planificación que no son acordes con el modelo de ocupación rural (planes parciales). Puesto que el Esquema de Ordenamiento Territorial plantea, en el suelo suburbano, una reglamentación que contempla una

figura de planificación, donde su ámbito de aplicación son las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana dispuestas para su incorporación al perímetro urbano; lo cual es un error de interpretación y de aplicabilidad, al pretender reglamentar estas áreas con este instrumento de planeación.

No se reconocen en el Esquema de Ordenamiento Territorial mecanismos de gestión territorial adecuados para la reglamentación del suelo rural, con dinámicas de ocupación distintas a las tradicionales, es decir, que al hacer la formulación del Ordenamiento en los años 1999 y 2000, la normatividad nacional no tenía un mecanismo que reglamentara los desarrollos urbanos en el suelo rural.

1.2 PROBLEMÁTICA DE OCUPACIÓN TERRITORIAL EN LAS ÁREAS DENOMINADAS COMO ZONAS SUBURBANAS EN EL MUNICIPIO DE CÓMBITA

Aquí hay que señalar que es la expansión descontrolada de servicios urbanos en el suelo rural, lo que genera una presión a los recursos naturales, y conlleva a desarrollos territoriales sin una estructura planificada y coherente con el medio natural, lo que al final termina ocasionando grandes desequilibrios ambientales entre los subsistemas natural y antrópico.

Tales como la disminución de suelos agrologicos productivos, esto sucede, en parte, a la localización de sectores industriales, comerciales y de servicios, en estas zonas suburbanas, lo que conlleva a una difusión económica que reduce y reconfigura el sector primario que lo abastece de alimentos y materias primas. Las nuevas actividades ejercen mayor presión sobre los usos tradicionales, al ocupar las mejores tierras cultivables con otros usos y desplazar la actividad agrícola hacia lugares inadecuados, poco productivos y con precarias condiciones de infraestructuras colectivas, entre ellas de movilidad y abastecimiento de servicios

públicos. Con lo cual se empuja la ocupación de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo.

1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

El problema se plantea como una interrogante: ¿Será que con el Modelo de Ocupación planteado para los sectores reglamentados como zonas suburbanas en el municipio de Cómbita, se podrá tener una planificación sujeta a las dinámicas de suelo en cada sector, y entonces podrá controlarse las dinámicas urbanas en el suelo rural, la presión sobre los recursos naturales y la mala ocupación de suelo?

2 JUSTIFICACIÓN

Las áreas suburbanas en el municipio de Cómbita adquieren una función protagónica: por un lado, en la expansión urbana a la ciudad de Tunja, y por la otra, en la articulación entre el Barne y la infraestructura carcelaria que se encuentra ubicada a un costado del asentamiento, la cual genera una dinámica de servicios, ocupación y usos urbanos. A estas ocupaciones se le suma el proyecto de la doble calzada Briceño–Tunja–Sogamoso (BTS), donde se ha generado nuevas dinámicas sobre el territorio municipal.

Estas ocupaciones, en una prospectiva no muy lejana, tienden a convertirse en sistemas más extensos y complejos carentes de una reglamentación, en donde se garantice un modelo de ocupación acorde a las dinámicas de desarrollo del municipio

Como bien se sabe, las áreas suburbanas son claves en la reestructuración de sistemas urbano-regionales, no obstante, los mecanismos de planificación y gestión dispuestos en la legislación colombiana, dejaron grandes vacíos al generar las determinantes ambientales expedidas por la Corporación Autónoma Regional

de Boyacá CORPOBOYACA, en donde el tema de los suelos suburbanos fue desarrollado superficialmente. Es por esto que el Esquema de Ordenamiento Territorial no abordó el tema de las zonas suburbanas como un elemento importante de planificación para el suelo rural, lo que impidió propiciar una ocupación territorial adecuada y sostenible con las dinámicas reales, tanto de su lógica interna, como de su función articuladora en el contexto regional.

En el municipio de Cómbita, los intentos por planificar las áreas suburbanas son posteriores a la ocupación y urbanización de éstas, no hay previsión y faltan instrumentos para la planificación y gestión de estas áreas. En la actualidad los instrumentos de planificación y gestión territorial se conciben principalmente para el suelo urbano, dejando grandes vacíos y desequilibrios ambientales en la ordenación y planificación de las áreas suburbanas.

3 OBJETIVOS

3.1. OBJETIVO GENERAL

Generar una propuesta de Modelo de Ocupación Territorial para las zonas reglamentadas como áreas suburbanas en el municipio de Cómbita, que contenga los elementos técnicos y jurídicos que contribuyan a regular y reglamentar los procesos de ocupación.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar un diagnóstico de las áreas suburbanas con relación a la ocupación del territorio.

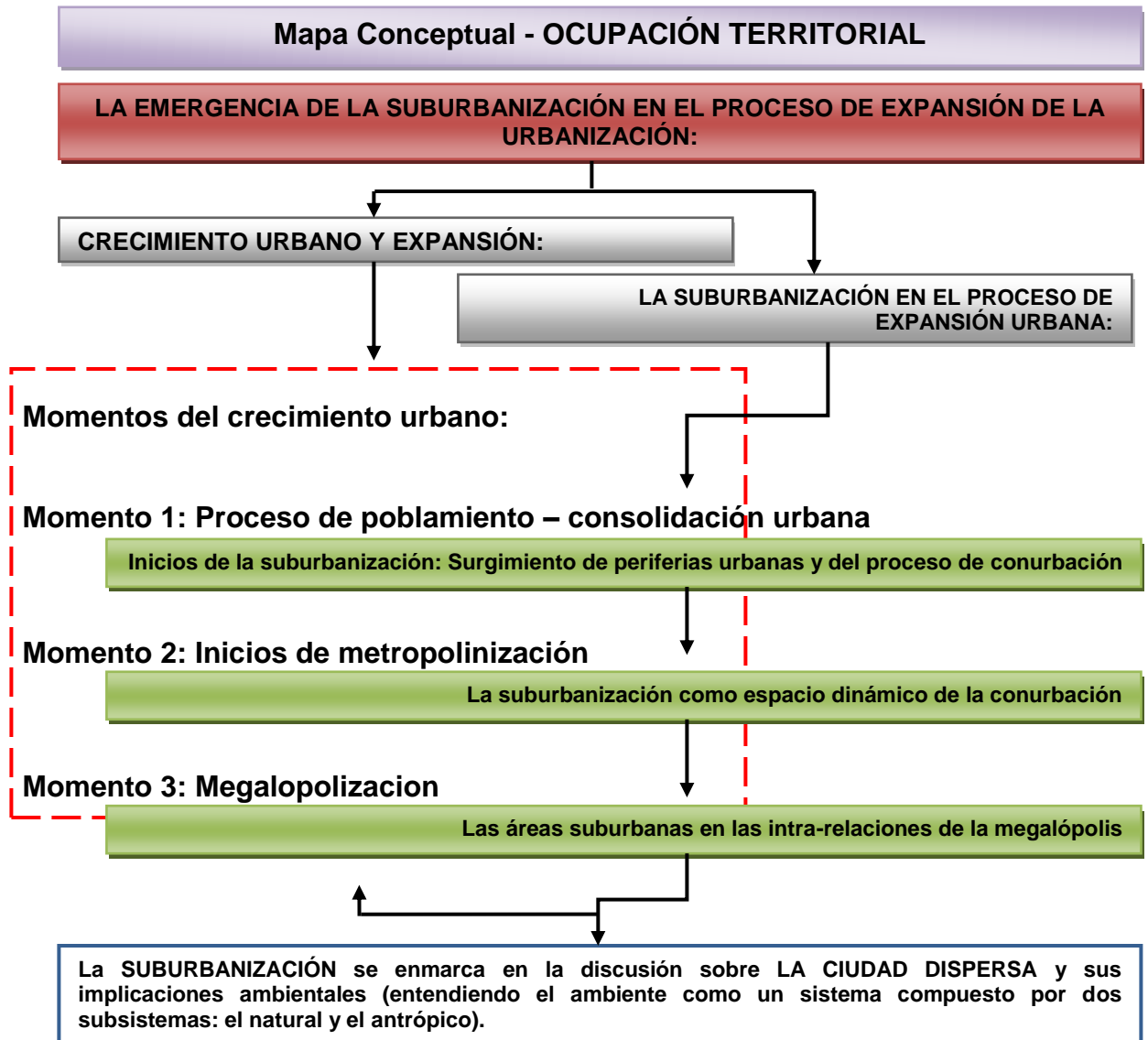
- Formular un Modelo de Ocupación territorial para las zonas suburbanas, las cuales estarán delineadas en términos de densidades habitacionales, tamaño de predios, alturas y normas constructivas.
- Aproximar unos lineamientos normativos de gestión del suelo, para la programación, planificación y desarrollo de dichas áreas suburbanas, en un entorno municipal con perspectivas regionales, en coherencia con el modelo de ocupación territorial y en identidad con las tendencias que se dan en dicho escenario.

4. HIPÓTESIS

Actualmente en nuestro territorio, los instrumentos de planificación y gestión territorial se conciben principalmente para el suelo urbano, lo cual deja grandes vacíos y desequilibrios ambientales en la ordenación y planificación en los procesos de ocupación en las áreas rurales.

5. MARCO CONCEPTUAL

5.1 OCUPACIÓN TERRITORIAL



En relación con el mapa conceptual de la ocupación territorial, el municipio de Cóbbita se encuentra en el momento 1, en un proceso de conurbación con la ciudad de Tunja; y el asentamiento de El Barne se encuentra en un proceso de

suburbanización. Lo cual le otorga una ventaja al municipio, puesto que estas zonas están en procesos de formación; condición que permite un mejor manejo y una mayor corrección, de lo que es posible hacer en procesos ya consolidados.

5.2 CONCEPTO DE SUBURBANIZACIÓN

El concepto SUBURBANIZACIÓN fue elaborado para describir la problemática específica del crecimiento de las periferias de los cascos urbanos de las antiguas ciudades afectadas por este proceso.



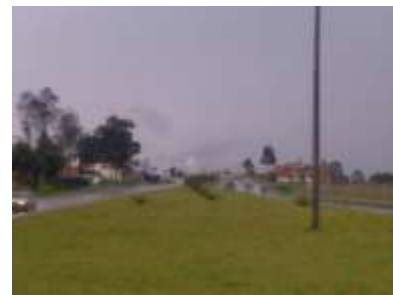
5.2.1 La suburbanización. Es un fenómeno de ocupación territorial, el cual contribuye a la estructuración territorial y, por lo tanto, a la configuración morfológica.

Dentro de los procesos de configuración morfológica cumple dos funciones: como NODO y como ARTICULADOR, incluso en la escala regional. Fusiona usos urbanos y rurales, pero con densidades e intensidades intermedias entre estos; ante su posición intermedia entre los procesos de urbanización y suburbanización puede tornarse inestable.

La conurbación que hace evidente los asentamientos suburbanos y su importancia en el proceso expansivo, estos asentamientos están sujetos a lo urbano, se analizan en su relación directa. El fenómeno suburbano empieza a emerger dentro del análisis de la expansión urbana y la conurbación, en donde las áreas próximas a los centros urbanos con comportamientos que fusionan los usos urbanos y rurales, empiezan un proceso de redensificación y conectan los centros urbanos

entre sí. Desde este enfoque funcional, los asentamientos suburbanos desempeñan un papel articulador en la estructuración territorial dentro de los contextos metropolitano y regional; son canales a través de los cuales se extiende la urbanización y se establecen interconexiones entre centros urbanos, o entre estos y centros suburbanos.

Ilustración 1 y Foto 1
Conurbación del área aledaña a la ciudad de Tunja



Fuente: autor

5.3 EVOLUCIÓN DE LA NORMA NACIONAL CON RELACIÓN AL ORDENAMIENTO EN EL SUELO RURAL

En cuanto a la reglamentación referente al ordenamiento territorial, es importante contextualizar el desarrollo normativo de los últimos veinte años. A partir de la década de los 80's, en Colombia se inicia el proceso de descentralización administrativa, y una de las consecuencias normativas de esta política, es el inicio de un proceso legislativo de reglamentación de la planeación territorial. En este panorama legislativo los municipios, como entes territoriales, adquieren mayor autonomía en materia de desarrollo territorial; esto contiene la intencionalidad de una menor dependencia de las transferencias nacionales y a la generación de sus recursos propios.

La Ley 9ª de 1989 de Reforma Urbana, que modifica el decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), fue formulada, principalmente, para el

ordenamiento de los centros urbanos. En el artículo 1° de la Ley de Reforma Urbana, se establece la obligación a los municipios de formular los Planes de Desarrollo y los Planes de Desarrollo Simplificado para los municipios con población superior e inferior a los 100.000 habitantes, respectivamente, "con el objeto de lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo" y "de conformidad con la política nacional y departamental, las técnicas modernas de planeación urbana y con base en la coordinación del desarrollo urbano-regional". En este sentido, esta ley fue concebida para el desarrollo urbano.

Luego, con adopción de la Ley 152 de 1994, Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, se desagrega el Plan de Desarrollo propuesto por la Ley 9ª de 1989, pues los planes de desarrollo propuestos por la Ley 152 de 1994, se conciben como mecanismos para la planificación de los aspectos económicos, sociales y administrativos, excluyendo el aspecto físico y dejando la necesidad de formular otro instrumento de planificación para el desarrollo territorial. Este proceso se complementa con los planes de ordenamiento territorial propuestos por la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial que modifica la Ley 9ª de 1989.

Los planes de ordenamiento territorial son concebidos para el ordenamiento físico espacial del territorio municipal, en coherencia con los planes de desarrollo municipales; sin embargo, los contenidos mínimos y la orientación de este instrumento de planificación territorial, en un principio tiene un fuerte acento en la planificación urbana que, luego, a través de decretos complementarios, como el Decreto 3600 de 2007, el Decreto 4066 de 2008 y el Decreto 097 de 2006, se ha intentado reglamentar el ordenamiento rural de una manera más detallada. El énfasis urbano en la planeación del territorio proviene del enfoque clásico de la planeación territorial que separa el campo y la ciudad, dos ejemplos de ello es la Ley 99 de 1993, Ley de medio ambiente (Agudelo, 2002), y la Ley 9ª de 1989 de Reforma Urbana.

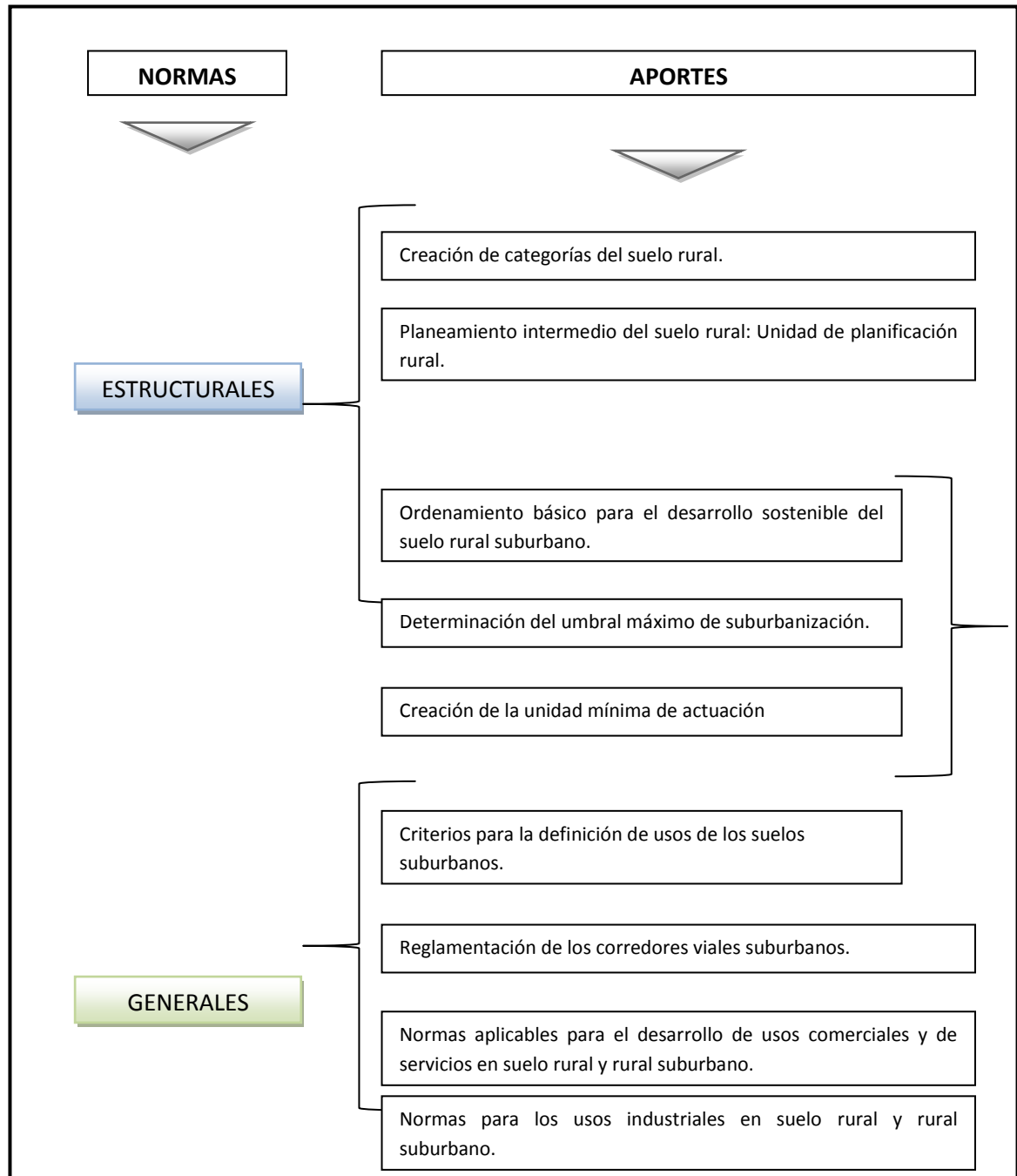
El territorio deber ser entendido como un sistema complejo de múltiples interacciones que trasciende las fronteras político-administrativas. Por eso, en respuesta a la deficiente reglamentación para el ordenamiento del suelo rural, se formula y adopta el Decreto 3600 de 2007, como un instrumento normativo de planificación para el suelo rural municipal, que complementa a la Ley 388 de 1997 y a los planes de ordenamiento territorial Municipales, en las disposiciones normativas referentes al ordenamiento de la ruralidad municipal, con mecanismos de planificación más detallados y desde un enfoque más amplio que las normas anteriores, como es el caso del Decreto 097 de 2006.

El decreto 3600 de 2007 crea los determinantes de ordenamiento del suelo rural y reglamenta, de manera específica, el desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de diferentes usos en suelo suburbano, con el “fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural” (Capítulo II, Artículo 2).

Dentro de los aportes del Decreto 3600 de 2007 al ordenamiento territorial rural, se destacan los siguientes:

Ilustración 2

Síntesis de los aportes del decreto 3600 de 2007 al Ordenamiento Territorial Rural

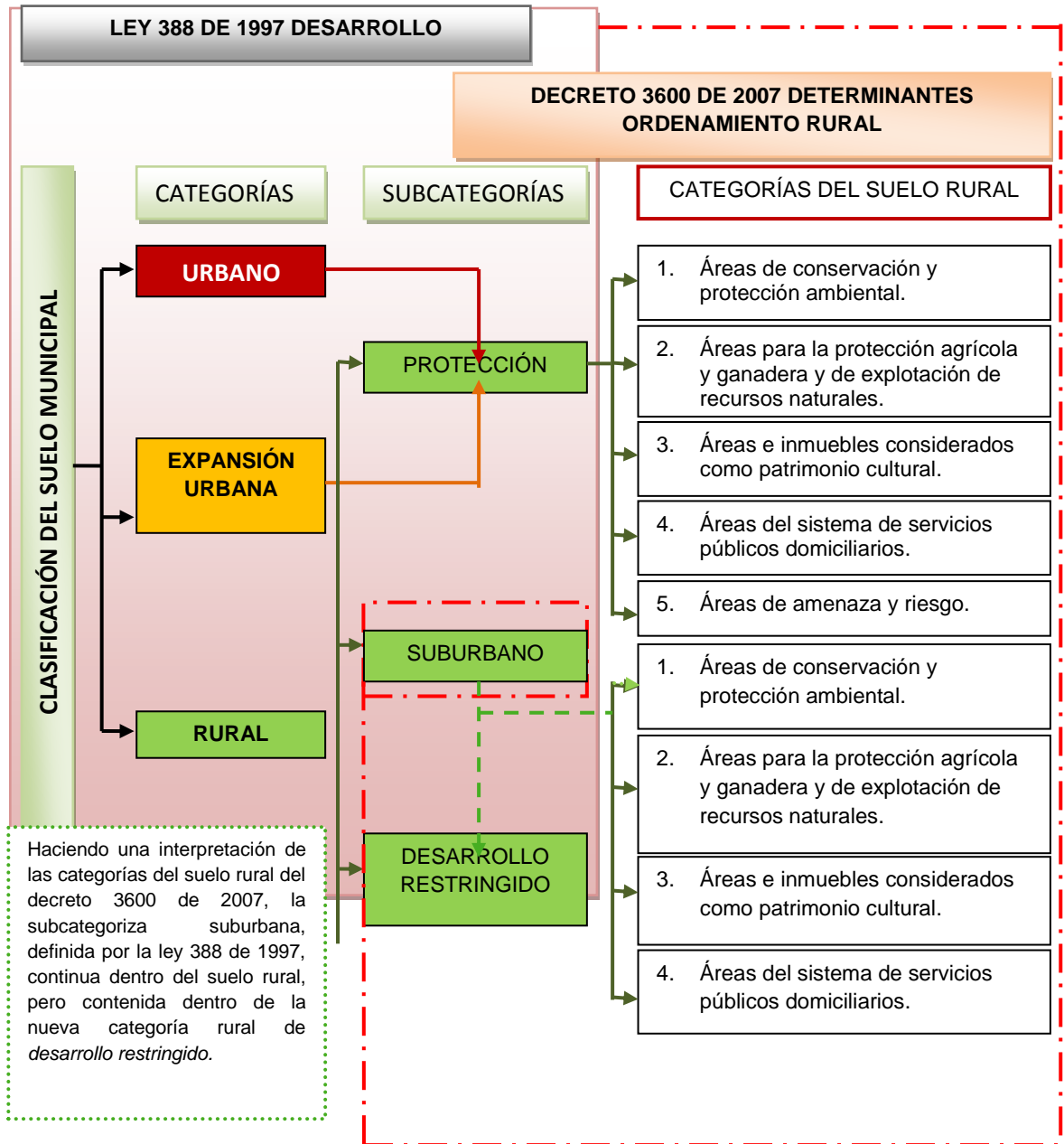


Fuente gráfico: Alzate, 2009

Antes del decreto 3600 de 2007 no existe una categorización detallada de los suelos rurales. La Ley 388 de 1997 en el capítulo IV (Artículos 30 – 35), sobre la clasificación del suelo municipal, define tres categorías principales de suelo, excluyentes entre sí: urbano, de expansión urbana y rural; y establece dos subcategorías: protección, que puede estar en cualquiera de las categorías principales, y suburbano que sólo puede estar dentro de la categoría del suelo rural. Por lo tanto, la clasificación del suelo rural es general y deja al ordenamiento pocas posibilidades de clasificar la diversidad de dinámicas territoriales de ocupación rural.

Uno de los mayores aportes del decreto 3600 de 2007 a las normas urbanísticas de carácter estructural, contenidas en el ordenamiento territorial rural, es la definición de dos categorías de suelo rural: el suelo de protección y el suelo de desarrollo restringido. Así como la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes a cada categoría (Artículo 3). Al interior de cada una de estas categorías de suelo rural se despliegan otras. De esa manera, con estos nuevos instrumentos de ordenamiento se posibilita la reglamentación específica de las diversas dinámicas de uso y ocupación del suelo rural.

Ilustración 3
Clasificación del suelo municipal según la ley 388 de 1997 y el decreto 3600 de 2007



Fuente gráfico: Alzate, 2009

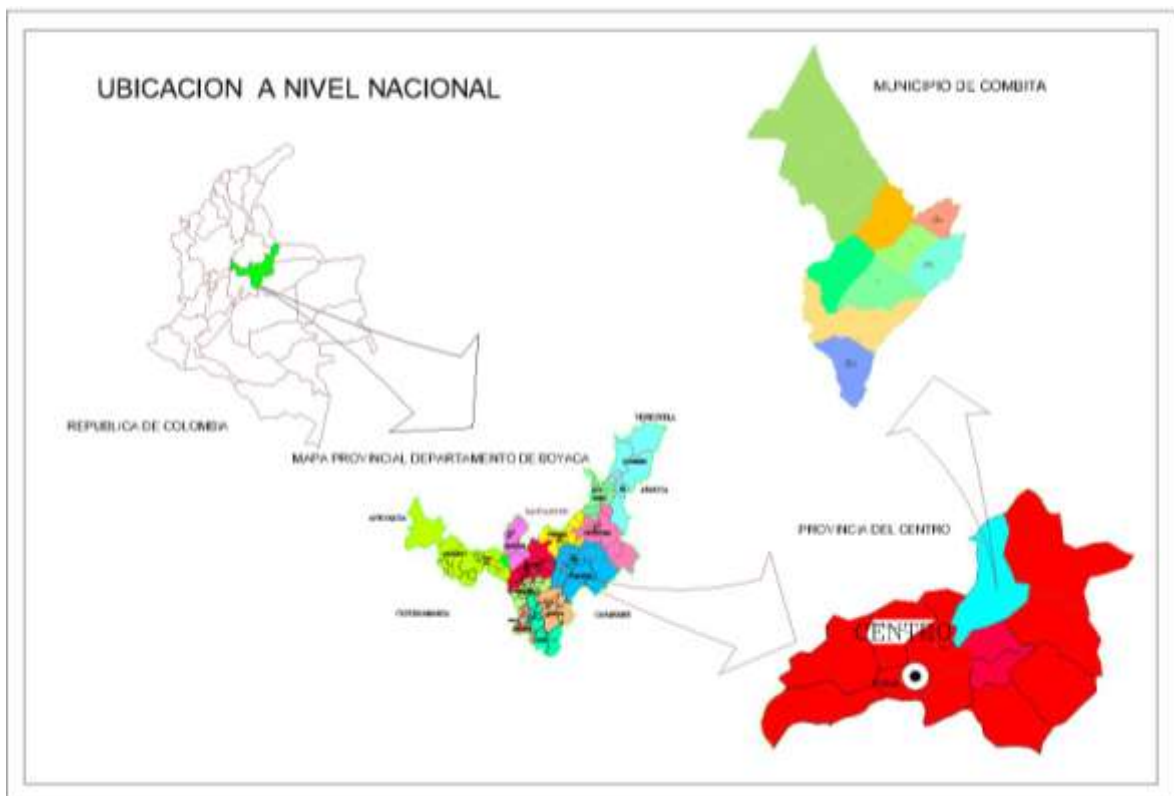
6. MARCO TEÓRICO

6.1 MARCO GEOGRÁFICO TERRITORIAL

6.1.1 Ubicación geográfica del municipio. El Municipio de Cómbita se encuentra localizado en la república de Colombia, Departamento de Boyacá, Provincia Centro oriente; en la Cordillera Oriental de los Andes Colombiano, formando parte del Altiplano Boyacense, en el cual ocupa un área aproximada de 148.50 Km2.

Ilustración 4

Localización a nivel nacional, departamental, provincial y municipal del municipio de Cómbita.



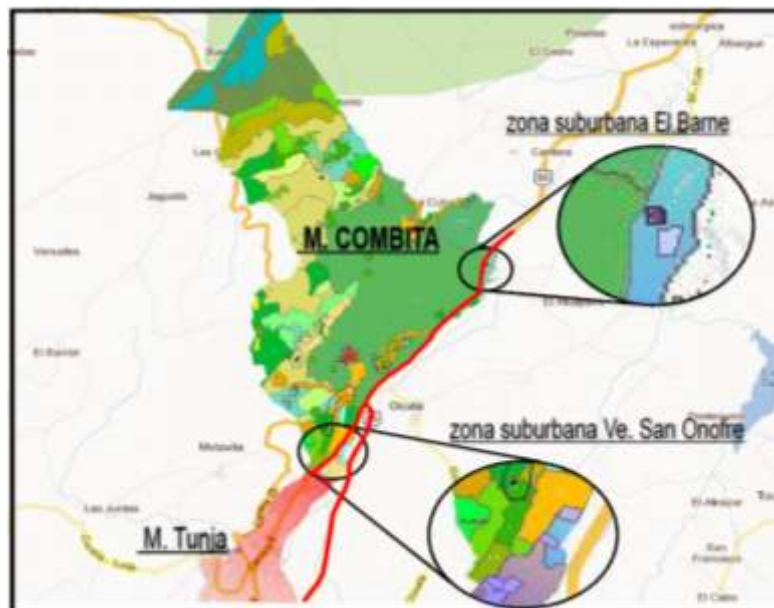
Fuente: Autor. 2012.

6.1.2 Marco geográfico local. Geográficamente el Municipio de Cómbita está localizado a 5 Grados, 39 Minutos y 25 Segundos de Latitud Norte, y a 0 Grados, 30 Minutos y 15 Segundos de Longitud, en relación con el meridiano de Santafé de Bogotá, y 73 Grados 20 minutos al Oeste de Greenwich. La altura promedio sobre el nivel del mar es de 2.825 metros y su temperatura promedio es de 13 grados centígrados.

6.2 DIAGNOSTICO DE LAS ZONAS SUBURBANAS EN EL MUNICIPIO DE CÓMBITA

6.2.1 Localización de las áreas suburbanas en el municipio de Cómbita. Teniendo en cuenta lo estipulado en el Esquema de Ordenamiento Territorial, el municipio contemplo en su territorio suelo suburbano, el cual lo describe en el componente funcional espacial, lo menciona en el Acuerdo de adopción del EOT en sus Artículos 126 Zonificación y 127 Planes Parciales.

Ilustración 5
Localización de las zonas suburbanas



Fuente: Autor. 2012.

En donde el Ordenamiento tuvo en cuenta aquellos que requieren de un tratamiento urbanístico o de uso especial, que no está determinado específicamente dentro de la normativa definida en el Acuerdo, pero que conservan las directrices generales que allí se establecen. Los sectores donde presentan las características propias de esta categoría son El Barne y la zona sur de la vereda San Onofre contiguo a la ciudad de Tunja.

Para el suelos suburbano de Cómbita el Esquema de ordenamiento Territorial definió como área mínima por lote 1250 (mil doscientos cincuenta) metros, es decir, que no se permitirá subdividir la propiedad por debajo de este tamaño y el porcentaje máximo de ocupación es del 30% con uso residencial, incluidos equipamientos deportivos y complementarios.

6.3 CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL

En esta sección se describen y analizan las zonas suburbanas del municipio con relación a lo encontrado en el Ordenamiento Territorial.

6.3.1 Zona suburbana de El Barne. Al lado de la infraestructura de El Barne se ha desarrollado una zona poblada que no guarda ninguna adherencia como suelo urbano; debido a la densificación, tipología, suministro de los servicios básicos y demás infraestructura requerida para denominarlo suelo urbano.

Foto 2
Sector el Barne y penitenciaria.



Fuente: Autor. 2012.

La actual densificación del área poblada; la necesidad de prestar algunos servicios a la población flotante que acude al sector; la presencia de la doble calzada que atraviesa el corregimiento; así como los aislamiento entre la infraestructura carcelaria y el asentamiento existente, impone ciertas medidas de seguridad que el gobierno debe implementar y denotan la necesidad de planificar cuidadosamente el sector.

En razón a esto, el Ordenamiento sugirió la necesidad de reglamentar esta zona con un **plan parcial** que, se supone, permitirá direccionar ordenadamente su desarrollo; lo cual es una incongruencia, al pretender planificar esta zona con un instrumento de planificación, cuyo ámbito de aplicabilidad, solamente le permite generar *tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano*. Esto se define de acuerdo con lo establecido en el Artículo 1 del Decreto 4300 de 2007 por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, que subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones.

6.3.2 Zona suburbana parte baja vereda San Onofre. El desarrollo urbanístico que se viene presentando sobre este sector, ha obligado a las autoridades municipales a tomar algunas decisiones, pero sin ninguna base que le permita tomar acciones concretas y rápidas, tendientes a direccionar ordenadamente el desarrollo del sector.

Foto 3

Sector aledaño a la ciudad de Tunja vereda San Onofre sector bajo



Fuente: Autor. 2012.

En el sector ya existían dos urbanizaciones anteriores al Ordenamiento, las cuales son El Lago y las Acacias; así como una serie de viviendas frente al cementerio, de igual manera que las viviendas existentes en el límite con la ciudad de Tunja. Lo cual obligó a que se presentara una conurbación con la ciudad de Tunja; sector se sigue consolidando con la implantación de industria tipo II y con algunos usos comerciales, como un centro de diagnóstico automotriz, clubes nocturnos, servicios funerarios, restaurantes, moteles y estación de gasolina.

En el Ordenamiento plantean para este sector generar un tratamiento de desarrollo de Plan Parcial, al cual se le hacen las mismas observaciones que para el sector del Barne.

6.3.3 Diagnóstico actual de la suburbanización en el municipio. Podemos decir que la suburbanización se inscribe en la relación sistémica de tres variables:

económicas, sociales y urbanas. En el corredor vial, la suburbanización se ha desarrollado bajo esta lógica, pero con particularidades en cada contexto.

De esta manera, el megaproyecto de la doble calzada Briceño-Tunja-Sogamoso (BTS), a lo que se le agrega el marco de la globalización, implica que los municipios que tienen relación con esta vía no han sido ajenos a las políticas de búsqueda de condiciones competitivas, con el propósito de afrontar las exigencias de un proyecto de esta envergadura, el cual genera un desarrollo y una competitividad de mercado regional, nacional y global. Dentro de este contexto se ha generalizado y acelerado el proceso de suburbanización en las áreas de influencia de la vía, en muchas ocasiones, a través de procesos espontáneos no planificados, lo que ha conllevado a desarrollos territoriales sin una estructura planificada y coherente con el medio natural y a la generación de grandes desequilibrios ambientales entre los subsistemas natural y antrópico. Aunado a lo anterior, la tendencia a la regionalización, ante la necesidad de crear sistemas de intercambio, y las posibilidades de interacción que ofrece los avances tecnológicos, agudiza el fenómeno de suburbanización.

Asociado a los procesos de suburbanización, la zonificación que presenta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Cómbita muestran unas zonas suburbanas, las cuales localizan parte de los usos industriales, comerciales y de servicios, esto conlleva a una difusión económica, reduciendo y reconfigurando el sector primario que abastece de alimentos y materias primas al municipio, a las regiones aledañas y a la ciudad de Tunja.

Uno de los efectos territoriales más visibles en los procesos de difusión económica es el cambio masivo de usos del suelo; aparecen nuevos usos, que hasta el momento habían sido exclusivos del suelo urbano, y se reduce el espacio para los usos rurales tradicionales cambiando las condiciones de su desarrollo. La industria, el comercio, los servicios, los grandes equipamientos y la masificación

de la vivienda campestre o vivienda de recreo que atiende parte de la demanda, son los nuevos usos que mayor impacto generan en las áreas que antes fueron rurales, y que se transforman en áreas suburbanas ante la coexistencia de lo rural y lo urbano.

En los últimos años, la fuerte intervención del mercado inmobiliario, favorecido por el poco control de la Administración Municipal, ha intensificado el proceso de suburbanización en los límites con Tunja, por una especie de burbuja inmobiliaria: las parcelaciones campestres, los centros empresariales y de negocios, los equipamientos recreativos y educativos han transformado gran parte del paisaje rural municipal. Esta mercantilización acelerada del suelo rural, sumada a las grandes obras de infraestructura urbanística, principalmente de movilidad y servicios públicos, ha incrementado considerablemente el valor de la tierra. No obstante, la administración local no han obtenido mayores beneficios de este incremento de los precios, sino que por el contrario, han tenido que financiar el desarrollo de las infraestructuras urbanísticas para espacios suburbanos que constituyen enclaves muy costosos de mantener (seguridad, vías, servicios públicos, etc.).

La situación mencionada es consecuencia de la falta de una reglamentación integral, que considere unos procesos de planificación y programación de los nuevos desarrollos territoriales, una regularización de lo existente, unos instrumentos eficientes para captar recursos que financien el desarrollo territorial, y unos mecanismos de control que garanticen el cumplimiento de los objetivos.

En ocasiones, las nuevas actividades ejercen mayor presión sobre los usos tradicionales, ocupando las mejores tierras cultivables con otros usos y desplazando la actividad agrícola hacia lugares inadecuados, poco productivos y con precarias condiciones de infraestructuras colectivas, entre ellas de movilidad y abastecimiento de servicios públicos. Las consecuencias más visibles son la

fragmentación de los usos y los conflictos que se generan, ante la pérdida de valores del medio natural, por la demanda y abastecimiento de los nuevos usos, que no cuentan con un proceso previo de planificación integral ni con parámetros de sostenibilidad ambiental.

Estas dinámicas están asociadas a una reconfiguración demográfica que conlleva a una diseminación social, porque los habitantes tradicionales, generalmente campesinos, se ven sometidos a una transformación de su hábitat alterando sus modos de vida, como consecuencia, parte de éstos emigran hacia otros lugares, otros continúan en las actividades tradicionales, y otros se ocupan en los nuevos usos, frecuentemente con bajas remuneraciones económicas. Por lo general, estos nuevos usos no mejoran la calidad de vida de los habitantes tradicionales. En cuanto a la nueva población asociada a los usos no tradicionales del suelo rural, generan unas dinámicas temporales distintas, una parte importante de ésta corresponde a una población transitoria que hace uso, principalmente, de los servicios, el comercio y de las viviendas de recreo; otros habitan las viviendas campestres, pero no establecen mayores relaciones con las actividades rurales tradicionales; y otros se emplean en las nuevas actividades, pero viven en la zona urbana o en otro sector y diariamente se desplazan hasta el lugar de trabajo.

La nueva población genera altas demandas de servicios públicos y de infraestructuras de movilidad para el desplazamiento con un elevado costo económico y ambiental para el ente territorial que, en muchos casos, carece de políticas tributarias equitativas, por lo que terminan los habitantes permanentes asumiendo los altos costos de la población transitoria o flotante.

Bajo las dinámicas socio-económicas y políticas que se han estado gestando los procesos de suburbanización, se está construyendo un modelo que fragmenta el suelo rural y está en detrimento de sus valores ambientales. Los nuevos usos no

se programan integrados a los usos tradicionales, prevalece el criterio de mutua exclusión, pese a la ya conocida revolución de la dicotomía rural-urbano.

En conclusión, la falta de planificación restringe el desarrollo municipal, por no contar en su Ordenamiento Territorial con unos instrumentos que reglamenten y regulen estos usos en el suelo rural, donde el Esquema de Ordenamiento Territorial presenta en su formulación una insuficiencia de INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL para analizar, programar, planificar y desarrollar procesos de ocupación en su entorno Rural municipal, que lo proyecten a un marco regional.

7. PROPUESTA DE OCUPACIÓN

7.1 LINEAMIENTOS PARA LA ORDENACIÓN Y LA PLANIFICACIÓN DE LAS ÁREAS SUBURBANAS

- Reconocer la función estructurante y articuladora.
- Reconocer la suburbanización como una categoría de suelo.
- Crear las categorías suburbanas.
- Programar los nuevos desarrollos suburbanos.
- Incorporar la intervención de desarrollo para los suelos suburbanos programados.
- Crear cordones verdes de protección ambiental.
- Planificar la suburbanización en el contexto regional.

- Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Mixtura de usos.

7.2 DISPOSICIONES PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LAS ZONAS SUBURBANAS Y CORREDOR VIAL

7.2.1 Desarrollo Restringido. Suelo suburbano.

Se presenta mezcla de los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad.

- Desarrollo del suelo suburbano - restricciones de uso, de intensidad y de 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)

7.2.2 Disposiciones para suelo suburbano.

7.2.2.1 Umbral máximo de suburbanización.

- Definición del área rural máxima que puede clasificarse como suburbana, con base en:
- Carácter de baja densidad
- Posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento
- Normas para la conservación y protección del medio ambiente

- **NORMA ESTRUCTURAL:** Su ajuste sólo puede realizarse al finalizar la vigencia del POT.

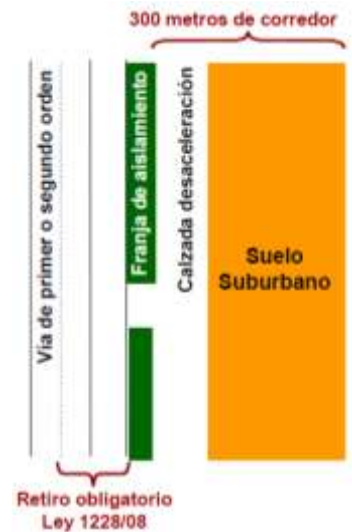
7.2.2.2 Definición de usos.

- Definición de intensidad de usos
- Definición de usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y prohibidos.
- Definición de índices de ocupación y construcción

7.2.2.3 Corredores viales suburbanos (modificado por art. 3 del decreto 4066/08).

- SOLAMENTE vías nacionales (1er orden) e intermunicipales (2do orden)
- Definición del 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 A CADA LADO desde el eje de la calzada exterior

- En las zonas de reserva sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad.
- 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 o la UPR deben definir los parámetros para la construcción y dotación de franja de aislamiento y calzada de desaceleración.



7.2.2.4 Usos comerciales y de servicios.

- Área construida igual o superior a 5.000 m²
- Únicamente se permiten en áreas específicamente delimitadas para estos usos en suelo suburbano.
- Ocupación máxima del predio: 30%
- El resto (70%) se deberá destinar en forma prioritaria a la conservación y recuperación de la vegetación nativa.
- No se pueden permitir el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a intersecciones viales.

7.2.2.5 Usos industriales (modificado por art. 5 decreto 4066/08).

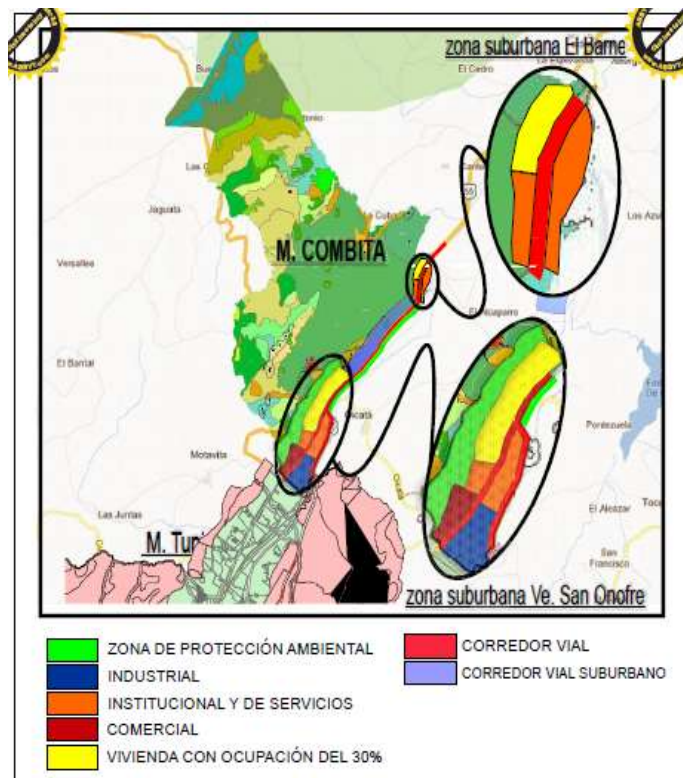
- Únicamente se permiten en áreas específicamente delimitadas para estos usos en suelo suburbano.
- Define ocupación máxima de los predios: 30%
- Promueve los Parques Industriales. En este caso se permite el 50% de ocupación. SIEMPRE Y CUANDO sus propietarios realicen la transferencia de CESIONES ADICIONALES GRATUITAS.
- Condiciones para cumplir con las cesiones adicionales gratuitas.
 - El municipio deben definir la cantidad de suelo que debe obtenerse por este tipo de cesiones adicionales, que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.
 - Deberán localizarse en las zonas que se hayan delimitado 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 área de cesión adicional, antes de tramitar la licencia
- Ancho máximo de corredores viales suburbanos destinados para usos industriales, será de 500 metros
- La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a 6 Hectáreas.
- Los usos industriales no podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrológica, suelos protegidos o en áreas de influencia de conjuntos de vivienda previamente aprobados o áreas verdes recreativas.
- Norma introducida por el Art. 5 Decreto 4066/08. y precisada por el decreto 1069 de 2009: Dentro del índice de ocupación únicamente se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta. En todo caso, el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.

7.3 ESQUEMA DE LA PROPUESTA DEL MODELO DE OCUPACIÓN DE LAS ZONAS SUBURBANAS DEL MUNICIPIO DE CÓMBITA

Ilustración 6
Propuesta de zonificación de usos
en zonas suburbanas.

Usos propuestos:



Fuente: Autor. 2012

Con relación al diagnóstico que se generó para estas zonas y teniendo en cuenta lo establecido en las directrices nacionales para la ordenación de los suelos suburbanos, se genera la siguiente zonificación de usos, tanto para la parte baja de la vereda San Onofre (contigua a la ciudad de Tunja) y la parte de la penitenciaría del El Barne.

7.4 FICHA NORMATIVA DE LAS ZONAS SUBURBANAS DEL MUNICIPIO

FICHA NORMATIVA. DE LAS ZONAS SUBURBANAS DEL MUNICIPIO DE CÓMBITA.	
SUELO SUBURBANO	
USOS	Estos usos también podrán ser desarrollados a través de Zonas Francas
PRINCIPAL	Turístico, Residencial, vivienda temporal
COMPATIBLE	Comercial - industria de bajo impacto - Agroindustrial
COMPLEMENTARIO	Institucional
RESTRINGIDO	Institucional de alto impacto: jardines cementerios
PROHIBIDO	Proyectos urbanísticos de alta ocupación, Agropecuario, granjas porcinas y avícolas, minería a cielo abierto,
ÁREA Y FRENTES MÍNIMOS	AML: De 1 hasta 10 Ha - FML 30 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 1 AML: De 10.1 hasta 30 ha - FML 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 2 AML: Más de 30 ha - FML: 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 3 (A tura base)
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	Si el índice de ocupación es del diez por ciento (10%). la Altura Max. Permitida será hasta Cinco (2) Pisos más altillo. Si el Índice de Ocupación se reduce al cinco por ciento (5%). la Altura Max. Permitida será hasta 4 más Altillo.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Del Treinta por ciento (30%) hasta el Cincuenta y cinco por ciento (55%)
AISLAMIENTOS	Mínimo diez (10) m El aislamiento contra predios vecinos, mínimo diez (10) m.
CALCULO DE ÁREA DE CESIÓN	TIPO A Veinte por ciento (20)% TIPO B Veinticinco por ciento (25)% TIPO C Treinta por ciento (30)%

Fuente: Autor. 2012

CONCLUSIONES

La suburbanización en el municipio de Cómbita es creciente y expansiva en su entorno regional, esta situación no se puede desconocer, sino que se debe programar y se debe orientar su desarrollo con un enfoque sostenible.

Sólo hasta el Decreto 097 de 2006, el Decreto 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008, se han intentado suplir los vacíos reglamentarios dejados por la Ley 388 de 1997 para las áreas suburbanas. Con estas nuevas reglamentaciones se ha empezado a analizar las implicaciones territoriales de la suburbanización y se ha intentado reglamentar.

Actualmente, el mercado inmobiliario ejerce una fuerte presión en los procesos de suburbanización, bajo parámetros poco equitativos de distribución de las cargas y los beneficios generados por estos desarrollos territoriales.

Mientras en la legislación colombiana existen aún vacíos en la planificación del suelo rural, la urbanización de éste en entornos municipales con prospectivas de transformarse en áreas metropolitanas, cada día se incrementa, en la mayoría de los casos, de manera espontánea y sin procesos de planificación que los acompañe, o en otros casos con directrices de planificación insuficientes para atender a las dinámicas operantes, que aprovechen de manera sostenible este suelo y lo incorporen como suelo productivamente activo al municipio al cual pertenece; pero entendiendo la productividad como la capacidad de asimilar y responder a la vocación y usos potenciales dentro del ámbito de la ruralidad, manteniendo los valores ambientales adecuados a su naturaleza sin generar costos adicionales al Municipio.

El ámbito de la ruralidad en el municipio de Cómbita es cada vez más disminuido por la demanda inmobiliaria y por la dinámica de servicios que genera el

megaproyecto de la doble calzada Briceño-Tunja-Sogamoso (BTS), la urbanización del mundo rural es una realidad en aumento; sin embargo, es un proceso que no se debe entender bajo una perspectiva hostil, como un hecho netamente urbano sin encontrar un punto de conciliación en la ordenación del territorio que abra espacios a estos nuevos desarrollos, de manera sostenible en el mundo rural sin perder la esencia ni los valores ambientales de éste. Actualmente, la ocupación de las fronteras urbano-rurales tiene un alto porcentaje de informalidad y la reglamentación propuesta desde los planes de ordenamiento territorial se ajusta poco a las dinámicas operantes. En este sentido, la regulación adecuada de las fronteras urbano-rurales, por parte del Municipio, es una necesidad urgente para controlar la informalidad en su ocupación y participar de los desarrollos que allí se generen.

Es necesario, que desde el ordenamiento territorial; primero, se asimile el verdadero significado de las áreas suburbanas y su función en la configuración de territorios que traspasan las fronteras político-administrativas; y luego, se reglamente la ordenación y el desarrollo del territorio desde un contexto político-administrativo integral y coordinado, que considere la necesidad de programar nuevas áreas suburbanas regionales que sean desarrolladas a través de un instrumento de planificación y gestión integral, enmarcados en un proceso de gestión asociada y en un sistema equitativo de cargas y beneficios; con prevalencia de los valores ambientales.

BIBLIOGRAFÍA

Colombia. Congreso de la República de Colombia. Ley 388 de 1997: Ley de Desarrollo Territorial. Bogotá D.C.1997.

Colombia. Congreso de la República de Colombia. Ley 505 de 1999, Por medio de la cual se fijan términos y competencias para la realización, adopción y aplicación de la estratificación a que se refieren las Leyes 142 y 177 de 1994, 188 de 1995 y 383 de 1997 y los Decretos Presidenciales [1538](#) y [2034](#) de 1996. Bogotá D.C., 1999.

Colombia. Congreso de la República de Colombia. Ley 1228 de 2008, Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones. Bogotá D.C., 2008.

Colombia. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Decreto nacional 3600 de 2007, por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones. Bogotá D.C., 2007.

Colombia. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Decreto nacional 4066 de 2008: Modificaciones al Decreto 3600 de 2008. Bogotá D.C., 2008.

CADAVID ARBOLEDA, Gloria María. Ruralidad en contextos metropolitanos, un desafío en procesos de planeación, ordenamiento territorial y gestión. En: Revista Soluciones de Postgrado EIA. Medellín. Número 4 (agosto 2009); p. 243-266.

ALZATE NAVARRO Ángela Milena. Procesos de suburbanización en el área de influencia metropolitana de la ciudad de Medellín. Medellín: Escuela de Planeación Urbano-Regional, Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín, 2009.