



Bogotá D.C,

Señor

ISMAEL ANTONIO MOLINA GIRALDO

Director Grupo del Plan de Ordenamiento Territorial

Alcaldía Municipal

Carrera 4 entre calles 6 y 7 CAM La Pola

Ibagué, Tolima

ASUNTO: Radicado 2017ER0126022. Concepto sobre Planes Parciales.

Respetado Señor Director:

Mediante la comunicación citada en el asunto, se solicita apoyo frente a la siguiente inquietud:

"¿Es posible incorporar suelo suburbano, dentro del área de planificación de un plan parcial de expansión urbana, con el ánimo de desarrollarlo en su totalidad como un plan parcial?, aclarando que el suelo de expansión cumple con el área mínima establecida en el POT de Ibagué".

Para resolver su inquietud es pertinente partir de señalar que según lo dispuesto en el Capítulo IV de Ley 388 de 1997, los municipios y distritos en sus planes de ordenamiento territorial clasifican su territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecer las categorías de suburbano y de protección de conformidad los criterios generales que para el caso se establecen en la referida norma.

Para la clase suelo de expansión urbana y la categoría suelo suburbano la norma en comento dispone lo siguiente:

"Artículo 32º.- Suelo de expansión urbana. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. **La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad** y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios



públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.” (Negrilla fuera de texto).

“Artículo 34º.- 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.”** (Negrilla fuera de texto).*

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, la clasificación del suelo del municipio o distrito es una norma urbanística estructural, condición por la cual prevalece sobre las demás normas y por tanto las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ella se establece.

En cuanto al suelo de expansión urbana, la Ley 388 de 1997 establece que para su incorporación al suelo urbano se requiere la formulación y adopción de planes parciales, tema que se encuentra reglado en la referida ley y en el Decreto 1077 de 2015, siendo del caso considerar que el parágrafo del artículo 2.2.4.1.1. del Decreto 1077 de 2015 señala lo siguiente:

“Parágrafo. Los planes parciales no podrán en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial”.



En conclusión, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, los suelos categorizados como suburbanos no pueden incorporarse al área de planificación de un plan parcial para desarrollo del suelo de expansión urbana.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo¹ y de lo Contencioso Administrativo, en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales emite concepto de carácter general, sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,


RODOLFO BELTRAN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Revisó: D Cuadros 
Elaboró: G. Ruiz

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

