

Tunja, 27 de diciembre de 2024

Señores

**CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL TUNJA –  
BOYACÁ**

**ASUNTO: ACLARACIÓN USO DE SUELOS**

Mediante la presente nos permitimos informar que el uso de suelos adjunto tiene como objetivo número 2). **SUELO SUBURBANO.**, para lo cual permite la prestación del servicio de parqueadero y/o otras actividades.

*“Por medio del cual se modifica el capítulo 2, Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el ordenamiento del suelo rural”. SECCIÓN 2. SUELO RURAL SUBURBANO. Donde indica que:*

*ARTICULO 2.2.2.2.2.1 Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano. Para el ordenamiento del suelo rural suburbano, el distrito o municipio deberá incluir en la adopción, revisión y/o modificación del plan de ordenamiento territorial lo siguiente: 1. Determinación del umbral máximo de suburbanización. Los municipios y distritos deberán determinar el 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. En todo caso, en el proceso de formulación, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento territorial, las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible, de acuerdo con 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. 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. 2. Unidad mínima de actuación. En el componente rural de los planes de ordenamiento se definirá, para los distintos usos permitidos en suelo rural suburbano, la extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia*

de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de la infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten los municipios podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano. Las normas del componente rural del plan de ordenamiento o de las unidades de planificación rural, deberán 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. 3. Definición de usos. En los suelos suburbanos se podrán reglamentar usos comerciales, industriales y de servicios, así como los residenciales referidos a la vivienda campestre. DECRETO No. HOJA No. "Por medio del cual se modifica el capítulo 2, Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el ordenamiento del suelo rural". Cada uno de los usos permitidos en suelo rural suburbano debe contar con la definición de su escala o intensidad de uso, localización y definición de usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y prohibidos, así como las densidades e índices máximos de ocupación y construcción y demás contenidos urbanísticos y ambientales que permitan su desarrollo, respetando la vocación del suelo rural. Cuando un determinado uso no esté definido por las reglamentaciones municipales o distritales como principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido. 4. Cuando se permita el desarrollo de vivienda campestre se deberá realizar la identificación y delimitación de las áreas destinadas a este tipo de vivienda, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, de conformidad con lo previsto en el presente decreto para el efecto. Parágrafo. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente 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.

**ARTICULO 2.2.2.2.2.2 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. El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de hasta 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto. Corresponderá a las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible definir la longitud máxima de los corredores viales suburbanos, estableciendo la distancia a la cual deberá estar retirado del perímetro urbano, teniendo en cuenta las necesidades de expansión de los suelos urbanos. Bajo ninguna circunstancia podrán los municipios ampliar la extensión de los corredores viales que determine la autoridad ambiental competente. Parágrafo. No se podrán clasificar como suburbanos los corredores viales correspondientes a las vías veredales o de tercer orden.

**ARTICULO 2.2.2.2.2.3 Ordenamiento de los corredores viales suburbanos.** Para el ordenamiento de los corredores viales suburbanos, en el plan de ordenamiento o en las unidades de planificación rural se deberá delimitar lo siguiente: 1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y 2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior. DECRETO No. HOJA No. "Por medio del cual se modifica el capítulo 2,

Titulo 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el ordenamiento del suelo rural". Los accesos y Salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros. Parágrafo 1. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empedrada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008. Parágrafo 2. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este decreto. (Decreto 3600 de 2007, art. 11, modificado por Decreto 4066 de 2008, art.4)

**ARTICULO 2.2.2.2.4 Normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios.** El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m2) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el plan de ordenamiento territorial se deberán adoptar las normas que definan, 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. 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. Las normas urbanísticas también señalarán los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, y las regulaciones para impedir que la agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m2, contravenga lo dispuesto en el presente artículo. Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio. En ningún caso se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural no suburbano.

En lo anterior cabe resaltar que de acuerdo a POT establecido en el Municipio de MOTAVITA, el uso de Suelos SUBURBANO, no restringe la actividad de prestadora de servicios de aparcamiento de automotores y si permite la prestación de servicios comerciales y habitaciones dentro del marco establecido del 30% de la totalidad del predio.



**JEYSON JESID PINZON AYALA**  
Juriscar Depósitos y Negocios, NIT 901009105-4  
Representante Legal  
Cedula Ciudadanía: 1.099.215.037 de Barbosa

**JURISCAR**  
*Depósito y Negocios*