

## APROXIMACIÓN A LA FORMULACIÓN DE UN MARCO NORMATIVO PARA LA REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA RURAL

**Carolina López Ramos**

Máster en Artes en Vivienda y Urbanismo

[carolinalopezramos@gmail.com](mailto:carolinalopezramos@gmail.com)

**Isabel Cristina Torres Osorio**

Magíster en Estudios Urbano Regionales

[isabelcristinatorreso@gmail.com](mailto:isabelcristinatorreso@gmail.com)

### RESUMEN

Ante la inexistencia de un marco normativo que posibilite la regularización y legalización urbanística de asentamientos rurales, se realiza un análisis comparativo desde la dimensión físico espacial, social y jurídico de cinco casos de estudio de instrumentos normativos aplicados en los entornos rurales metropolitanos de la ciudad de Medellín. A partir de dicho análisis, se concluye que en aras de hacer posible la sostenibilidad ambiental es fundamental regularizar y legalizar los asentamientos en suelos suburbanos que son estratégicos para la estructura urbano regional, lo cual podría hacerse mediante la Unidad de Planificación Rural (Decreto 3600 de 2007). Como lineamientos generales se plantea la racionalización de la infraestructura instalada, principalmente de servicios públicos; la protección a moradores y la claridad de los derechos de propiedad para viabilizar la compensación ambiental.

### INTRODUCCIÓN

El enfoque principalmente urbano de la Ley 388 de 1997, que reglamenta el ordenamiento territorial en Colombia, fue posteriormente complementado con directrices normativas para el ordenamiento territorial rural, mediante el Decreto Nacional 3600 de 2007. En una primera aplicación de este marco normativo en Medellín, a través de los Planes Especiales de Ordenamiento Corregimental -PEOC-, se evidenció la creciente informalidad de los asentamientos rurales

metropolitanos y el reclamo de la comunidad por la implementación de normativas para acceder a la legalización urbanística.

Si bien el mencionado Decreto plantea lineamientos para la planificación de los centros poblados, no hace referencia a la vivienda ya existente y mucho menos a los territorios rurales metropolitanos altamente ocupados; resulta evidente que la reglamentación de una unidad mínima de actuación de 2 Ha desconoce en gran medida la alta fragmentación de la estructura predial rural.

Por otro lado, el Decreto Nacional 564 de 2006 que da marco normativo a la regularización urbanística en suelo urbano no es aplicable a los asentamientos en suelo rural; en ese orden de ideas, se evidencia un vacío normativo para la regularización urbanística de los asentamientos rurales ya existentes.

Sin poner en discusión que la vivienda sea digna, aparecen nuevamente las inquietudes sobre cuál es la finalidad de la regularización urbanística, cuáles serían las diferencias y los impactos en el contexto rural y urbano; y, si tiene sentido o no la planificación a esta escala en un entorno rural cuyo énfasis es otro; más aún en un contexto de desarrollo que hoy día apunta más a la planificación y ejecución de proyectos estratégicos y desencadenantes de transformación territorial.

La presente propuesta tiene como objetivo fundamental abrir el debate sobre un posible marco normativo para la aplicación de la regularización urbanística en los entornos rurales metropolitanos; a partir de un estudio comparativo de casos de proyectos de regularización urbanística urbana, en contraposición a algunos planteamientos de ordenamiento territorial rural. Adicionalmente,

considerando que en el ámbito local ya se han realizado aproximaciones al tema, las cuales no se han podido reglamentar justamente por la ausencia de un marco normativo<sup>1</sup>.

## **1. ALGUNOS ANTECEDENTES NORMATIVOS EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL RURAL DE MEDELLÍN**

Después de casi 10 años de una interesante ejecución de proyectos a la luz de la Ley de Ordenamiento Territorial, Ley 388 de 1997, la cual ha dejado balances muy positivos en algunos municipios, se evidenció la necesidad de regular la acelerada expansión no planificada sobre el suelo rural. Ya la Ley 812 de 2003, Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, “Hacia un Estado comunitario”, en su artículo 108, había limitado la subdivisión predial al cumplimiento de las normas urbanísticas, con el fin de evitar asentamientos humanos en las zonas no previstas en los planes de ordenamiento territorial.

Para el caso de Medellín, municipio capital del área metropolitana del Valle de Aburrá, desde la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 046 de 2006, que revisó el Acuerdo 062 de 1999), se comenzaron a tomar acciones en lo que al ordenamiento territorial rural se refería. Dicho plan dejó establecido para el suelo rural que algunas centralidades del suelo rural debían ser objeto de una planificación a escala intermedia, lo que se denominó en el POT como Planes Especiales Rurales - PER. Bajo este enfoque se formuló en el 2007 el primer Plan Especial Rural para La Aldea, la antigua centralidad del corregimiento de San Sebastián de Palmitas, del cual se hablará más adelante.

---

<sup>1</sup> La Unidad de Asentamientos del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín ha adelantado en los últimos años algunas experiencias de planificación intermedia en las veredas Altavista Central, del corregimiento de Altavista; como también en las veredas El Plan y El Llano en el corregimiento de Santa Elena.

Posteriormente, con el Decreto Nacional 3600 de 2006, se emitieron directrices nacionales para regular la ocupación del territorio rural por usos altamente impactantes como la industria y los equipamientos, que en la búsqueda de suelo urbanizable barato y cercano a los entornos metropolitanos, estaban impactando fuertemente los recursos naturales y demandando infraestructura para su consolidación.

Bajo ese marco normativo, y con el propósito de iniciar parcialmente la revisión extraordinaria del componente rural del POT vigente, el Municipio de Medellín emprendió el diagnóstico y ordenamiento territorial de sus cinco corregimientos. Cabe destacar que el Municipio de Medellín tiene una extensión de más de 380,64 Km<sup>2</sup>, de los cuales más del 70% es territorio rural; tal como la mayor parte de los asentamientos humanos del país, es un municipio poblacionalmente urbano, pero territorialmente rural. Así surgen los Planes Especiales de Ordenamiento Corregimental –PEOC-, en los cuales se empezaron a incorporar las directrices del Decreto Nacional 3600 de 2007.

Los PEOC se realizaron en escala 1:5.000, con un análisis territorial más detallado sobre el sistema de asentamientos en escala 1:2.000. Sin lugar a dudas, este análisis de detalle puso al descubierto la alta fragmentación predial y la informalidad en la ocupación del suelo, presionando fuertemente el recurso hídrico para el autoabastecimiento. De ahí que para responder a las preguntas, por qué y para qué la regularización urbanística rural, dónde ponerla en marcha, con quienes y cuándo, resulte útil una aproximación a las respuestas a partir del siguiente análisis comparativo de cinco casos.

## **2. EL ESTUDIO DE CASOS EN MEDELLÍN**

Medellín como la mayor parte de las ciudades latinoamericanas ha crecido por expansión, no obstante, la topografía de valle estrecho ha limitado el suelo urbanizable, tanto para los procesos de

crecimiento formales como informales. En la ladera occidental se han desarrollado los barrios de estratos medios y bajos, con unas algunas zonas excepcionales; mientras los estratos más altos están en la ladera suroriental. El centro tradicional y los barrios tradicionales están en la parte plana de la ciudad, orientando su crecimiento a una verticalización, debido a la escasez real del suelo urbanizable y a sus altos costos.

En ese orden de ideas, el modelo de ocupación territorial planificado para la ciudad desde el POT apunta al crecimiento hacia adentro y consolidación de una ciudad compacta, con unos bordes de protección en las laderas y una zona rural que contenga el proceso urbanizador y propenda por la sostenibilidad ambiental. No obstante, las dinámicas poblacionales y de ocupación de las últimas décadas ha generado un fenómeno de localización de asentamientos informales en inmediaciones de los límites entre el suelo urbano y el suelo rural, generando una expansión urbana más allá de los límites administrativos establecidos y una fuerte presión sobre el territorio rural circundante.

En este contexto, el presente análisis comparativo se realiza a partir de cinco estudios de casos que son resultado de la aplicación de herramientas de planificación intermedia. Dos de ellos corresponden a proyectos de regularización urbanística localizados en zonas de mejoramiento integral en la periferia del suelo urbano y los otros tres a la aplicación de planes especiales de ordenamiento rural desarrollados localmente. En estos últimos, las áreas objeto del presente análisis comparativo corresponden a asentamientos ya clasificados como suelo suburbano en el POT vigente.

De esta forma, se plantea el análisis transversal de variables correspondientes a las dimensiones físico-espacial, social y jurídica, que se consideran claves para hacer evidentes las diferencias estructurales de los asentamientos en suelo rural y urbano, y exponen posibles lineamientos a implementar para un marco normativo de la regularización de asentamientos rurales. Cabe mencionar que las variables analizadas transversalmente para los casos de estudio no se incluyen a nivel de todo el territorio de Medellín, debido a que a la fecha no se cuenta con una línea base actualizada, ya que el proceso de revisión del POT se ha realizado por sectores de ciudad<sup>2</sup>. En la Tabla 1 se presentan los datos generales de los cinco casos de estudio.

TABLA 1. Datos Generales de los Casos de Estudio

VARIABLES ANALIZADAS DATOS GENERALES	CASOS DE ESTUDIO				
	SUELO URBANO		SUELO RURAL		
	Juan XXIII	Las Independencias, Nuevos Conquistadores, El Corazón, El Salado	Altavista (Vereda Altavista Central)	Santa Elena (Vereda El Plan)	San Sebastián de Palmitas (Vereda La Aldea)
ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y/O ANÁLISIS	36.68 Ha	114.26 Ha	139.84Ha	617.57 Ha	66.11 Ha
LOCALIZACIÓN	Comuna 13, en límites del suelo urbano	Comuna 13, en límites del suelo urbano	Asentamiento de la vereda Altavista Central, del Corregimiento de Altavista, suroccidente del municipio de Medellín	Vereda El Plan, del Corregimiento de Santa Elena, oriente del municipio de Medellín	Vereda del corregimiento de San Sebastián de Palmitas, suroccidente del municipio de Medellín
DISTANCIA AL CENTRO TRADICIONAL Y REPRESENTATIVO DE MEDELLÍN	7.1km	8.6km	9.4 km	17.6km	22.8km
INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN	Regularización urbanística	Regularización urbanística	Plan Especial de Ordenamiento Corregimental	Plan Especial de Ordenamiento Corregimental	Plan Especial Rural
AÑO	2011	2010	2010	2011	2008

Fuente: Elaboración de las autoras con base en Documentos Técnicos de Soporte de Proyectos en estudio (Universidad de Antioquia-HTM-HTM\_TERRHA-DAPM)

Se identifica entonces una característica común en los cinco casos: su desarrollo fue progresivo, predio a predio, sin ningún proceso de planificación previo y fue generado por la cercanía al centro de la ciudad, para el caso de los que están localizados en el suelo urbano; o generado por la cercanía a las centralidades funcionales y de servicios donde están los equipamientos en el suelo rural.

<sup>2</sup> La revisión del componente urbano del POT ha progresado gradualmente por partes de la ciudad, a través de la herramientas de planificación denominadas Planes Especiales Zonales; por esto los indicadores disponibles provienen de la revisión ordinaria del POT en el año 2006, y se encuentran desactualizados.

Desde la dimensión físico - espacial (Tabla 2), debido a su crecimiento no planificado, es visible que las condiciones de partida son muy similares. Los asentamientos se han organizado a partir de ejes viales estructurantes, concentración de algunos equipamientos básicos y aumento de las áreas privadas por subdivisión predial. Con excepción del caso de La Aldea en San Sebastián de Palmitas, ocupando sin ningún manejo adecuado los suelos de protección.

El tema de los servicios públicos es relevante, puesto que los asentamientos que están localizados en el suelo urbano ya tienen las redes principales de acueducto, aunque con grandes déficits en alcantarillado. Mientras que los que están en suelo rural, responden a la premisa de la autoprestación de servicios que la Ley 388 de 1997 exige para clasificar el suelo como suburbano.

TABLA 2. Variables Analizadas desde la Dimensión Físico-Espacial

VARIABLES ANALIZADAS DIMENSIÓN FÍSICO-ESPACIAL	CASOS DE ESTUDIO										
	SUELO URBANO					SUELO RURAL					
	Juan XXIII		Las Independencias, Nuevos Conquistadores, El Corazón, El Salado			Altavista (Vereda Altavista Central)		Santa Elena (Vereda El Plan)		San Sebastián de Palmitas (Vereda La Aldea)	
RESTRICCIONES ZONAS DE RIESGO	18,3%		23,95%			9,9%		0%		0,68%	
SUELO DE PROTECCIÓN	36,8%		42,79%			69,60%		80%		39,72%	
SISTEMA DE ACUEDUCTO	94% está integrado al sistema de acueducto de la ciudad (EPM)		97% está integrado al sistema de acueducto de la ciudad (EPM)			95% de cobertura del acueducto de la Corporación Altavista		87% de cobertura por la Corporación de acueductos veredales El Plan y El Llano		45,5% conectados al acueducto multiveredal Agua Bendita	
SISTEMA DE ALCANTARILLADO	87% está integrado al sistema de alcantarillado de la ciudad (EPM)		93% está integrado al sistema de alcantarillado de la ciudad (EPM)			S/D		87,3% con sistema individual de alcantarillado		19,10% con sistema individual de alcantarillado	
USOS DEL SUELO SEGÚN CATASTRO PREDOMINANTE	Residencial	82%	Residencial	88,71%	Residencial	78,9%	Residencial	70%	Residencial	92%	
	Lotes	12,85%	Lotes	6,83%	Agropecuario	8,1%	Agropecuario	30%			
DENSIDAD HABITACIONAL	67 viv/Ha		77.63 viv/Ha			Más de 5 viv/Ha		Más de 5 viv/Ha		1.10 viv/Ha	
AREA DE LOTE PREDOMINANTE	71-120m <sup>2</sup>		35-70m <sup>2</sup>			Menor 200m <sup>2</sup>		Menor 1ha		Menor 2000m <sup>2</sup>	
INDICE DE PREDIACION	55.6 lotes/Ha		55.05 lotes/Ha			8,9 lotes/Ha		0,94 lotes/Ha		1.46 lotes/Ha	
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso		2 pisos			1 piso		1 piso		1 piso	
INDICADOR DE ESPACIO PUBLICO	0,78m <sup>2</sup> /hab		0,77m <sup>2</sup> /hab			11m <sup>2</sup> /hab		0,77m <sup>2</sup> /hab		2,05 m <sup>2</sup> /hab	

Fuente: Elaboración de las autoras con base en Documentos Técnicos de Soporte de Proyectos en estudio (Universidad de Antioquia-HTM-HTM\_TERRHA-DAPM)

Se evidencia también que los asentamientos informales en suelo urbano y suelo rural presentan partes del territorio localizado en zonas de riesgo, significando en primer lugar, grandes sectores de la población en condiciones de vulnerabilidad, y en segundo lugar, la urgente necesidad de

implementación de proyectos de reasentamiento de la población y de estrategias urbanísticas y de planificación para evitar la ocupación repetitiva de estos territorios no aptos.

Los usos del suelo según la información catastral disponible evidencian que el uso residencial es el predominante tanto en los asentamientos urbanos como rurales. En el suelo urbano esta condición es explicable desde el punto de vista de los usos del suelo establecidos y de la consolidación que han sufrido los territorios en estudio progresivamente. No obstante, en suelo rural la predominancia del uso residencial en tan altos porcentajes demuestra como el crecimiento urbano sin planificación ni control sobre las áreas suburbanas se contrapone a los principios normativos establecidos por el POT, donde se propende la mezcla de los usos del suelo rural y las formas de vida del campo y la ciudad, con restricciones de uso, intensidad y densidad.

Por otra parte, se identifica un déficit cuantitativo y cualitativo de espacio público en los casos en suelo urbano, con un indicador de espacio público muy por debajo de los 4,6m<sup>2</sup> de espacio público efectivo por habitante propuestos por el Plan de Desarrollo 2008-2011 “Medellín es Solidaria y Competitiva”. Esta situación, debido a la inexistencia de apropiados espacios públicos construidos y asociados a elementos naturales, el regular estado de la infraestructura de la mayoría de los espacios públicos, y la ausencia de condiciones para la accesibilidad al medio físico. En cuanto al suelo rural, se observa que el indicador de espacio público no es tan crítico, debido a la alta presencia de espacios públicos asociados a elementos de la estructura ecológica como rondas de quebrada, cerros, parques ecológicos, entre otros.

Adicionalmente, con base en el Documento de Soporte de la Resolución 9328 de CORANTIOQUIA, por la cual se establecen las densidades máximas en suelo suburbano, rural y de protección en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia, en los



casos de estudio en suelo rural se identifica la alta fragmentación predial del territorio, observando los índices prediación rural que están muy por encima del promedio establecido, de 0.24 lotes/ha. Esto demuestra que las presiones del suelo urbano de Medellín, consecuencia del acelerado proceso de urbanización de los territorios rurales, han generado una marcada subdivisión predial por fuera de los límites establecidos como suelo rural suburbano.

Desde la dimensión social (Tabla 3), coinciden los niveles de pobreza de la población que habita el asentamiento, pero quizás la diferencia más importante radica en la presencia de población desplazada en los barrios informales que ya hacen parte del suelo urbano, frente al crecimiento vegetativo de la población rural, que gracias a la cercanía a la ciudad ya no trabaja en las actividades típicas del sector agropecuario y en su lugar se dedica a la prestación de servicios.

TABLA 3. Variables Analizadas desde la Dimensión Social

VARIABLES ANALIZADAS DIMENSIÓN SOCIAL	CASOS DE ESTUDIO											
	SUELO URBANO					SUELO RURAL						
	Juan XXIII		Las Independencias, Nuevos Conquistadores, El Corazón, El Salado			Altavista (Vereda Altavista Central)		Santa Elena (Vereda El Plan)		San Sebastián de Palmitas (Vereda La Aldea)		
POBLACIÓN	14.099 (SISBEN 2010)		48.693 (SISBEN 2008)			4.121 (DANE 2010)		1.029 (SISBEN 2009)		256 (HTM)		
DENSIDAD DE POBLACIÓN	0.04 Hab/km <sup>2</sup>		0.04 Hab/km <sup>2</sup>			0.002 Hab/km <sup>2</sup>		0.0001 Hab/km <sup>2</sup>		0.0003 Hab/km <sup>2</sup>		
	384.4 Hab/ha		426.2 Hab/ha			29.4 Hab/ha		1.6 Hab/ha		3.8 Hab/ha		
DISTRIBUCIÓN POR GÉNERO	Hombres		47,9 %			47,37 %		49,05 %		47,13%		
	Mujeres		52,1 %			52,63 %		50,95 %		52,87 %		
APROXIMACIÓN POBLACIÓN DESPLAZADA	Media		Alta			Media		Sin población desplazada		Sin población desplazada		
TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL	Años 2010 a 2015		3,52%			Años 2006 a 2010		6,71%		Años 2000 a 2007		
	Años 2004 a 2009		8,4%			Años 2006 a 2009		1,16%		1,97%		
NIVEL EDUCATIVO	Ninguno		23,75%			19,91%		22,9%		15,16%		
	Primaria		43,93 %			48,37%		44,48%		49,17%		
	Secundaria		31,43%			30,9%			31,6%		33,04%	
	Técnica (Tecnológica), Superior Universitaria y/o Posgrado		0,43%			0,82%		0,99%		2,61%		
			0,43%			0,82%		0,99%		2,61%		
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	Estrato 0		1,65%			S/D		0,39%		0%		
	Estrato 1		60,83%			S/D		17,46%		7,96%		
	Estrato 2		36,80%			S/D		81,34%		82,7%		
	Estrato 3		0,7%			S/D		0,05%		9,03%		
	Estrato 4		1%			S/D		0		0,19%		
TASA DE DESEMPLEO	27,87%		50,7%			13,86%		11,44%		62,1%		

Fuente: Elaboración de las autoras con base en Documentos Técnicos de Soporte de Proyectos en estudio (Universidad de Antioquia-HTM-HTM\_TERRHA-DAPM)

Desde la dimensión jurídica (Tabla 4), el estudio comparativo de casos evidencia algunas diferencias importantes que están correlacionadas con las razones que dieron origen al asentamiento. En primer lugar, vale recordar que dos de los casos están localizados en suelo urbano, por tanto, la información catastral municipal es más precisa, aunque la mayor parte de las construcciones sean mejoras y estén sin legalizar. Por su parte, los otros tres casos evidencian un catastro rural más impreciso, debido en gran parte al poco aporte fiscal que dichos predios reportan.

Los dos casos localizados en el suelo urbano, Comuna 13 de Medellín, fueron producto de un crecimiento informal por población desplazada, que ocupó predios de propiedad privada que más adelante el Municipio de Medellín adquirió y después de convertirse en bienes fiscales se realizó desde el año 2009 el proceso de titulación con el que los ocupantes pasan a ser propietarios del suelo. En este caso puede advertirse el ejemplo típico de los malos vicios de la regularización urbanística, en los cuales el Estado le compra a un particular que de una u otra forma permitió la ocupación ilegal de su predio y luego entrega a título gratuito a quienes ocupan de forma ilegal. Los casos localizados en suelo rural suburbano han sido producto de la subdivisión predial por crecimiento vegetativo de la población, y en el caso de Altavista Central, dada su cercanía al suelo urbano, por la mezcla de ambos fenómenos demográficos.

TABLA 4. Variables Analizadas desde la Dimensión Jurídica

VARIABLES ANALIZADAS DIMENSIÓN JURÍDICA	CASOS DE ESTUDIO				
	SUELO URBANO		SUELO RURAL		
	Juan XXIII	Las Independencias, Nuevos Conquistadores, El Corazón, El Salado	Altavista (Vereda Altavista Central)	Santa Elena (Vereda El Plan)	San Sebastián de Palmitas (Vereda La Aldea)
MATRÍCULAS FICTICIAS	72,44%	19%	S/D	31%	51,6%
% APROXIMADO SUELO PROPIEDAD PÚBLICA	30,2%	30%	S/D	S/D	2%
% APROXIMADO SUELO PROPIEDAD PRIVADA	69,8%	70%	S/D	S/D	98%
TITULACIÓN DE PREDIOS	Sí. Entre el año 2009 - 2011	No	No	No	No

Fuente: Elaboración de las autoras con base en Documentos Técnicos de Soporte de Proyectos en estudio (Universidad de Antioquia-HTM-HTM\_TERRHA-DAPM)

Como es de esperarse, debido a la estructuración del asentamiento a partir del desarrollo predio a predio con vivienda, el porcentaje de bienes de uso público o bienes fiscales es mínimo, debido justamente a la precariedad de la infraestructura instalada o a que en muchos casos el sistema vial básico está compuesto por servidumbres de tránsito o vías que no han sido cedidas. En ese orden de ideas, la claridad jurídica de lo que pertenece al Estado o a los particulares, es fundamental para la adecuación y mejoramiento del asentamiento a través de construcción de la infraestructura para la prestación de los servicios públicos, equipamientos, espacio público y demás.

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Es un hecho que hoy día la sostenibilidad ambiental es transversal a las políticas públicas. A nivel nacional, desde la Constitución Política de 1991 y sus desarrollos normativos posteriores, el principio de la función social de la propiedad, a partir del cual puede entenderse la propiedad del suelo desde una perspectiva solidaria; aunados a los factores medioambientales y la concepción del riesgo han ganado mayor importancia, repercutiendo directamente en la regularización y legalización de los asentamientos informales.

En el ámbito internacional, los compromisos adquiridos por Colombia frente a la sostenibilidad ambiental, cuyas metas a cumplir al año 2015 son la incorporación de los principios del desarrollo sostenible a las políticas nacionales, e invertir la pérdida de recursos del medio ambiente, la reducción de la pérdida de la biodiversidad, la reducción del porcentaje de personas que carecen de acceso sostenible al agua potable y a servicios básicos, y el mejoramiento de vida de los habitantes de viviendas precarias.

En ese orden de ideas, todas las acciones que vayan encaminadas a la protección de los recursos naturales y a disminuir la vulnerabilidad de la población, son estratégicas para el desarrollo integral del territorio. Es decir, que la regularización urbanística rural es pertinente, en la medida que sea entendida como una intervención integral del Estado en zonas cuyo desarrollo son estratégicas para el logro de los propósitos a largo plazo del territorio en el equilibrio de la estructura urbano – regional, o donde se concentran las funciones y servicios básicos que servirán de soporte para la actividad agropecuaria y agrícola.

Adicionalmente, la concentración de la población en algunas áreas del territorio rural, presionando los recursos naturales y sin hacer un manejo racional del recurso hídrico principalmente, requieren en aras de la sostenibilidad una intervención en el sistema de acueducto más tecnificado y un sistema de alcantarillado básico.

Por ello, las áreas aptas para la regularización urbanística son los asentamientos que estén localizados en suelo suburbano o cuya concentración de viviendas ameriten su reconocimiento como suelo suburbano. Así mismo, tal como para el caso urbano la regularización urbanística implica un cambio de clasificación de suelo, la regularización urbanística rural implicaría un cambio de clasificación de rural – rural a rural – suburbano.

Instrumentalmente, se podría considerar pertinente la exploración de la Unidad de Planificación Rural -UPR- que plantea del Decreto 3600 de 2007, en sus artículos 1 y 7, como el instrumento de planificación a escala intermedia que posibilite, entre muchos objetivos, regularizar y posteriormente legalizar el asentamiento rural.

En ese orden de ideas, algunas aproximaciones para la formulación del marco normativo para la regularización urbanística rural son:

- **Desde la dimensión físico espacial**

Desde la dimensión físico - espacial hay cuatro aspectos fundamentales: la redefinición de los suelos de protección, la definición de una infraestructura colectiva básica para la prestación de los servicios públicos, la redefinición de densidades que posibiliten la conservación del suelo de protección y finalmente, la redefinición del concepto de espacio público.

Los asentamientos rurales localizados en áreas catalogadas como zonas de altas restricciones geológicas requieren la realización urgente de estudios geotécnicos de detalle con el fin de implementar acciones para la mitigación de riesgos, si el resultado de los estudios geotécnicos así lo estipula, con miras a posibilitar la consolidación de los asentamientos y el mejoramiento de las condiciones físico-espaciales.

Como segunda medida, debería establecerse la prioridad de implementar las redes colectivas necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, enmarcados en un principio de autoabastecimiento del asentamiento y no solo de la unidad habitacional.

Adicionalmente, se deben contemplar índices de edificabilidad, área mínima de lote, altura y prediación, diferenciados de los del suelo urbano, ofreciendo diferentes posibilidades de aplicación tanto en las áreas más consolidadas como en las áreas estipuladas para futuros desarrollos, en coherencia con las realidades y dinámicas de ocupación de los territorios rurales en áreas

metropolitanas. No obstante, esta edificabilidad debe propender por una concentración de las densidades en los asentamientos, con miras a garantizar la protección de la base natural.

Finalmente, el concepto de espacio público efectivo definido para suelo urbano como el conformado por parques, las plazas, plazoletas y zonas verdes, debe ser ampliado y flexibilizado para los asentamientos en suelo rural, ya que su entorno natural facilita y el aprovechamiento y disfrute de espacios asociados a elementos naturales, paisajísticos y de protección.

- **Desde la dimensión social**

De igual modo que la regularización urbanística en suelo urbano, las intervenciones en el suelo rural deberán estar encaminadas a garantizar la protección a moradores y el reasentamiento de la población en el sitio. Ya que, por la escasez de suelo a bajo costo para vivienda campestre en la ruralidad metropolitana, el asentamiento regularizado y legalizado podría convertirse indirectamente en una oferta inmobiliaria atractiva para la llegada de pobladores ocasionales de fin de semana.

- **Desde la dimensión jurídica**

Igual que en la regularización urbanística urbana, la identificación y claridad sobre los bienes de uso público y los bienes fiscales municipales o nacionales, es fundamental para aclarar cómo se asignarían los derechos de construcción y desarrollo a través de la norma.

Sin embargo, la claridad en este aspecto se vuelve fundamental en el suelo rural para poner en marcha la compensación ambiental que desestime la fragmentación predial y este dirigido a la conservación ambiental. Ya que estos suelos de protección hacen parte de la estructura ecológica principal que justamente garantizarán la sostenibilidad ambiental del territorio.

En síntesis, la regularización urbanística, entendida como una intervención integral, tiene funcionalidad en la medida en que se mejore la infraestructura de soporte del asentamiento y se clarifiquen los derechos de propiedad para regular las actuaciones urbanísticas sobre el territorio y viabilizar mecanismos de compensación ambiental.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Alcaldía de Medellín (2006). *Acuerdo 046 de 2006. "Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones"*. Medellín: Alcaldía de Medellín.

Alcaldía de Medellín (2007). *Decreto Municipal 0342 de 2007. "Por medio del cual se identifica la vivienda campestre y se establecen sus normas urbanísticas, como disposiciones complementarias al Acuerdo Municipal 46 de 2006"*. Medellín: Alcaldía de Medellín.

Alcaldía de Medellín (2008). *Plan de Desarrollo 2008-2011 "Medellín es Solidaria y Competitiva"*. Medellín: Alcaldía de Medellín.

Congreso de la República de Colombia (1997). *Ley 388 de 1997. “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”*. Ibagué: Presidencia de la República de Colombia.

Congreso de la República de Colombia (2003). *Ley 812 de 2003. “Por la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado comunitario”* Bogotá: Presidencia de la República de Colombia.

Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA (2007). *Resolución 9328 de 2007. “Por la cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelaciones para vivienda campestre en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia”*. Medellín: CORANTIOQUIA.

Departamento Nacional de Planeación (2005). *Documento Conpes Social 91. “Metas y estrategias de Colombia para el logro de los Objetivos de Desarrollo del Milenio - 2015”*. Bogotá: Departamento Nacional de Planeación.

Fundación Grupo HTM y Departamento Administrativo de Planeación de Medellín (2010). *Diagnóstico propositivo para el Plan Especial de Ordenamiento Corregimental de Santa Elena como instrumento de planificación y gestión del POT. Convenio de Asociación N° 46000020556 de 2009*. Medellín: Fundación Grupo HTM.

Fundación Grupo HTM y Departamento Administrativo de Planeación de Medellín (2011). *Formulación del Plan Especial de Ordenamiento Corregimental de Santa Elena como instrumento de planificación y gestión del POT. Convenio de Asociación N° 4600033963 de 2011*. Medellín: Fundación Grupo HTM.



Fundación Grupo HTM y Departamento Administrativo de Planeación de Medellín (2011). *Plan Especial de Ordenamiento Corregimental de Altavista, Fase I, Etapa de Diagnóstico.*

Convenio de Asociación No. 46000027951 de 2010. Medellín: Fundación Grupo HTM.

Fundación Grupo HTM y Departamento Administrativo de Planeación de Medellín (2011). *Plan Especial de Ordenamiento Corregimental de Altavista, Fase II, Etapa de Formulación.*

Convenio de Asociación No. 46000033964 de 2011. Medellín: Fundación Grupo HTM.

Municipio de Medellín y Unión Temporal HTM-TERRHA (2008). *Plan Especial Rural La Aldea, Polígono PA\_RD\_01, Vereda La Aldea, Corregimiento de San Sebastián de Palmitas. Convenio de Asociación N° 4600000798 de 2007.* Medellín: HTM-TERRHA.

Universidad de Antioquia y Departamento Administrativo de Planeación de Medellín (2009). *Formulación del Proyecto urbano para la legalización y regularización urbanística para los barrios El Corazón, Las Independencias, Nuevos Conquistadores y El Salado de la Comuna 13 de Medellín. Convenio Interadministrativo 4600019976 de 2009.* Medellín: Facultad de Derecho, Universidad de Antioquia.

Universidad de Antioquia y Departamento Administrativo de Planeación de Medellín (2010). *Diagnóstico propositivo del polígono Z4-MI-8 (Juan XXIII -La Quiebra), en el marco de la formulación del proyecto urbano para la regularización y legalización urbanística. Contrato Interadministrativo 4600027680.* Medellín: Facultad de Derecho, Universidad de Antioquia.

Universidad de Antioquia y Departamento Administrativo de Planeación de Medellín (2011). *Formulación del proyecto urbano para la regularización urbanística del*

*polígono Z4-MI-8 (Juan XXIII -La Quebra). Contrato Interadministrativo 4600034885 de 2011. Medellín: Facultad de Derecho, Universidad de Antioquia.*

Presidencia de la República de Colombia (2006). *Decreto 564 de 2006. "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones"*. Bogotá: Presidencia de la República de Colombia.

Presidencia de la República de Colombia (2007). *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: Presidencia de la República de Colombia.