

Entregable 3 / Formulación

CONTENIDO ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo

ÍNDICE

1	Clasificación del suelo	3
1.1	Suelo urbano	4
1.2	Suelo de expansión urbana	6
1.2.1	Proyecciones de crecimiento	6
1.2.2	Disponibilidad de suelo urbano (vacíos urbanos)	10
1.2.3	Delimitación suelo de expansión urbana	11
1.2.4	Proyección de cabida habitacional de nuevo suelo de expansión	12
1.3	Suelo rural	15
1.3.1	Suelo suburbano	15
1.3.1.1	Umbral máximo de suburbanización (UMS)	16
1.3.1.2	Desarrollo corredores viales suburbanos	18
1.3.2	Categorización suelo rural	22
1.4	Definición clasificación del suelo	23
1.4.1	Análisis comparativo Decreto 028 vs. Propuesta POT 2022	26

Listado de Tablas

Tabla 1.	Propuesta de modificación suelo urbano. Secretaría de Planeación 2022.	5
Tabla 2.	Proyecciones de crecimiento CNPV 2018. Secretaría de Planeación 2022.	8
Tabla 3.	Análisis deficit habitacional 2021. Secretaría de Planeación 2022. Secretaría de Planeación 2022.	8
Tabla 4.	Proyección de crecimiento 2021 – 2035. Secretaría de Planeación 2022.	8
Tabla 5.	Escenarios de crecimiento – Proyecto POT Modernos 2018. Secretaría de Planeación 2022.	9
Tabla 6.	Propuesta de modificación suelo de expansión urbana. Secretaría de Planeación 2022.	12
Tabla 7.	Propuesta habilitación de suelo y potencial de desarrollo – Escenario 1 (100%). Secretaría de Planeación 2022.	12
Tabla 8.	Áreas y número de unidades residenciales habilitadas Planes Parciales. Secretaría de Planeación 2022.	13
Tabla 9.	Análisis de áreas efectivamente habilitadas y licenciadas – POT Vigente y Acuerdo 080 de 2019. Secretaría de Planeación 2022.	14
Tabla 10.	Propuesta habilitación de suelo y potencial de desarrollo – Escenario 1 (65%). Secretaría de Planeación 2022.	14
Tabla 11.	Propuesta de modificación suelo rural. Secretaría de Planeación 2022.	15
Tabla 12.	Áreas suelo de protección en suelo rural. Secretaría de Planeación 2022.	18
Tabla 13.	Corredores viales suburbanos autorizados. CVC 2021.	22
Tabla 14.	Categorías de suelo rural. Secretaría de Planeación 2022.	22
Tabla 15.	Clasificación del suelo Decreto 028 vs. Propuesta formulación. Secretaría de Planeación 2022.	26

Listado de Ilustraciones

Ilustración 1.	Predios vacíos urbanos. Secretaría de Planeación 2022.	11
Ilustración 2.	Localización categorías de suelo rural. Secretaría de Planeación 2022.	23
Ilustración 3.	Clasificación del suelo municipal. Secretaría de Planeación 2022.	25

1 Clasificación del suelo

La delimitación de las áreas clasificadas como urbanas, de expansión urbana y rurales, es una de las decisiones fundamentales dentro de la formulación de un Plan de Ordenamiento territorial (POT), toda vez que esta decisión tiene incidencia directa respecto a los polígonos donde se espera albergar el crecimiento futuro de la huella urbana, mediante procesos de urbanización que garantice la extensión de las redes de servicios públicos domiciliarios y con ello su provisión. Asimismo, mediante una herramienta legal por medio de la cual se finjan algunas de las condiciones catastrales de la propiedad, y se prevé el potencial de crecimiento de la ciudad en función de las demandas actuales y proyectadas del crecimiento de la población.

El municipio de Palmira, siguiendo los principios de ordenamiento que fija el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 correspondientes con:

1. *La función social y ecológica de la propiedad.*
2. *La prevalencia del interés general sobre el particular.*
3. *La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*

y conforme lo establece el artículo 8 de la misma ley, goza de autonomía para la toma de decisiones respecto a la clasificación del suelo municipal, tomando en consideración aspectos relacionados con el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, y el acceso equitativo a suelos destinados a redes de servicios, espacios naturales y artificiales, y a bienes públicos en general. De esta manera, se propende armonizar los procesos de cambio en el uso del suelo armonizándolo con el interés común y el desarrollo sostenible.

Ahora bien, tomando estas consideraciones y expresamente lo definido en el artículo 30 de la ley antes citada, según el cual:

... Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos...

La propuesta de Plan de Ordenamiento Territorial de Palmira define las siguientes clases de suelo (Ley 388 de 1997):

ARTÍCULO 31.- Suelo urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, clasificados en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.

ARTÍCULO 32.- 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.

ARTÍCULO 33.- 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. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002, Ver el art. 21, Ley 1469 de 2011

ARTÍCULO 34.- 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. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002

ARTÍCULO 35.- Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno 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.

1.1 Suelo urbano

La definición del perímetro del suelo urbano se realizó tomando en consideración áreas que cumplieran con los siguientes criterios:

- a. Disponer de infraestructura vial; razón por la cual, sectores de la periferia de la ciudad, en caso de ajustarse a este requisito, podrían ser incluidos dentro del suelo urbano.

- b. Contar con redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado que garanticen la prestación del servicio.
- c. Haber surtido procesos de urbanización mediante la figura de plan parcial, estando previamente clasificados como suelos de expansión urbana. No obstante, y como lo especifica el decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.2.4.1.7.2, los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano sólo cuando acrediten la calidad de áreas urbanizables, lo que implica, haber terminado la ejecución de obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia, incorporado al patrimonio distrital el espacio público resultante de los procesos de urbanización en los términos del artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 545 de 2016 y entregando las obras correspondientes a las empresas de servicios públicos.
- d. Corresponder a áreas de urbanización incompleta, pero consolidadas, y que hayan sido definidas como zonas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial, o que hayan sido objeto de procesos de legalización.
- e. No corresponder con suelos de clases agrológicas I, II y III. El artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, indica que no podrá extenderse el perímetro urbano de manera tal que incorpore suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi pertenezcan a las clases I, II o III, ni a aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21 de la Ley 1469 de 2011, el cual establece que los suelos urbanos podrán incorporar suelos clasificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con clases agrológicas I, II o III, siempre y cuando se demuestre que son requeridos para satisfacer las necesidades de expansión urbana, que no es posible destinar para el efecto suelos de diferente calidad o condición y que se dé cumplimiento a las determinantes ambientales fijadas en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

En la tabla a continuación se presentan las áreas de suelo urbano actualmente vigentes, de manera comparada con las áreas que se proponen adoptar en el marco de la propuesta de formulación teniendo en cuenta la inclusión del suelo que ha sido efectivamente urbanizado desde la adopción del POT hoy vigente. Se observa que entre los POT se generó un aumento de aproximadamente 368,48 hectáreas, lo cual es equivalente a un aumento cercano al 18%.

Propuesta 2022		POT Vigente	Cambio
Tipo	Área (Ha)	Área (Ha)	Área (Ha)
Suelo Urbano	2417,75	2049,27	368,48 - (17,98%)

Tabla 1. Propuesta de modificación suelo urbano. Secretaría de Planeación 2022.

1.2 Suelo de expansión urbana

De acuerdo con lo establecido mediante el artículo 32 de la Ley 388 de 1997 la determinación del suelo de expansión urbana obedecerá a: 1) las previsiones de crecimiento de la ciudad y 2) a las posibilidades de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Este mandato respecto a la disponibilidad de servicios públicos, permite entrever el papel estructurante que dicho elemento tiene sobre los procesos de planificación de la ocupación del territorio, direccionando la rapidez de la configuración del mismo, como quiera que su habilitación implica la dotación del suelo con elementos e infraestructuras que permitan el funcionamiento de los servicios básicos, sociales, públicos y en general el desarrollo de las actividades humanas que ocupan un lugar en el territorio.

Así las cosas, el artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio determina que la operación, reposición, adecuación, mantenimiento, actualización o expansión de redes a cargo de las empresas prestadoras del servicio deberá dar respuesta a las decisiones de ordenamiento territorial definidas en los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Lo anterior, teniendo en cuenta lo dispuesto por los artículos 14 de la Ley 142 de 1994 y 73 de la Ley 1341 de 2009 que establece que serán considerados como servicios públicos domiciliarios el acueducto, el alcantarillado, el aseo, la energía eléctrica y la distribución de gas combustible, cuya regulación se encuentra sujeta a las reglas, normas, principios y deberes establecidos por la ley y los reglamentos, especialmente los expedidos por las Comisiones de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico y de Energía y Gas.

1.2.1 Proyecciones de crecimiento

Como se mencionó arriba, uno de los aspectos centrales que soportan la definición de los suelos de expansión urbana corresponde con las proyecciones de crecimiento poblacional que se estiman para el municipio de Palmira, en particular las proyecciones de crecimiento en suelo urbano. Para esto, se emplearon los datos de las proyecciones construidas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE construidas a partir de los resultados del Censo Nacional de Personas y Viviendas de 2018 – CNPV 2018. Con base en estos resultados, se tomó la proyección de crecimiento entre el año 2021 – 2035, cuyos resultados se presentan en la tabla a continuación:

Año	Localización	Hogares
2021	Total	122.130
2021	Cabecera Municipal	94.875
2021	Centros Poblados y Rural Disperso	27.255
2022	Total	124.796
2022	Cabecera Municipal	97.206
2022	Centros Poblados y Rural Disperso	27.590
2023	Total	127.497

Año	Localización	Hogares
2023	Cabecera Municipal	99.589
2023	Centros Poblados y Rural Disperso	27.908
2024	Total	129.993
2024	Cabecera Municipal	101.896
2024	Centros Poblados y Rural Disperso	28.097
2025	Total	132.729
2025	Cabecera Municipal	104.329
2025	Centros Poblados y Rural Disperso	28.400
2026	Total	135.504
2026	Cabecera Municipal	106.795
2026	Centros Poblados y Rural Disperso	28.709
2027	Total	138.343
2027	Cabecera Municipal	109.299
2027	Centros Poblados y Rural Disperso	29.044
2028	Total	141.224
2028	Cabecera Municipal	111.836
2028	Centros Poblados y Rural Disperso	29.388
2029	Total	144.105
2029	Cabecera Municipal	114.372
2029	Centros Poblados y Rural Disperso	29.733
2030	Total	147.002
2030	Cabecera Municipal	116.913
2030	Centros Poblados y Rural Disperso	30.089
2031	Total	149.895
2031	Cabecera Municipal	119.449
2031	Centros Poblados y Rural Disperso	30.446
2032	Total	152.764
2032	Cabecera Municipal	121.971
2032	Centros Poblados y Rural Disperso	30.793
2033	Total	155.600
2033	Cabecera Municipal	124.466
2033	Centros Poblados y Rural Disperso	31.134
2034	Total	158.410
2034	Cabecera Municipal	126.941
2034	Centros Poblados y Rural Disperso	31.469
2035	Total	161.183

Año	Localización	Hogares
2035	Cabecera Municipal	129.392
2035	Centros Poblados y Rural Disperso	31.791
2021 - 2035	Total	39.053
2021 - 2035	Cabecera Municipal	34.517
2021 - 2035	Centros Poblados y Rural Disperso	4.536

Tabla 2. Proyecciones de crecimiento CNPV 2018. Secretaría de Planeación 2022.

A esta cifra se deben sumar las viviendas identificadas como necesitadas para surtir un proceso de reasentamiento, cifra que al momento con base en el último levantamiento realizado en 2014, corresponde con 218 unidades. Adicionalmente, se debe tomar en consideración, la cifra correspondiente al déficit habitacional, que se estima para el año 2021 con base en las cifras de déficit del 2018, el ejercicio se presenta en la tabla a continuación:

Datos Déficit Habitacional	
Déficit Cuantitativo 2018	2.002
Hogares ajustados 2018	114.607
% Déficit – Cabecera municipal	1.03%
Hogares Cabecera municipal 2021	94.875
Déficit estimado 2021 - Cabecera municipal	982

Tabla 3. Análisis deficit habitacional 2021. Secretaría de Planeación 2022. Secretaría de Planeación 2022.

De esta manera, y tomando en consideración los tres elementos arriba identificados, la proyección de crecimiento en la cabecera municipal entre 2021 – 2035 corresponde con:

Datos Proyección 2021 – 2035	
Crecimiento proyectado	34.517
Hogares reasentamiento 2014	218
Déficit cuantitativo	982
TOTAL	35.717

Tabla 4. Proyección de crecimiento 2021 – 2035. Secretaría de Planeación 2022.

Ahora bien, si bien este constituye el ejercicio más actualizado y correspondientes con cifras de tipo oficial, vale la pena reconocer escenarios alternativos de crecimiento, entre los que destacan aquellos construidos y revisados en el marco del proyecto de POT Moderno del cual Palmira hizo parte, y del cual en 2018 se recibieron a satisfacción algunos de los productos.

En la tabla a continuación, se presentan los escenarios referenciados en dicho documento, los cuales, vale la pena anotar, se elaboraron sin contar con la información definitiva consolidada en el marco del CNPV 2018, y a la que se hace referencia en la tabla a continuación, por definir un marco de referencia. Los escenarios construidos dentro de este ejercicio correspondieron a 3:

- Escenario Secretaría de Planeación (*): Escenario que parte del dato estimado por la Secretaría de Planeación Municipal con relación a la población base en el año 2015, y su proyección futura bajo una tasa anual promedio de 0,70%.
- Escenario POT Moderno – H1: Hace referencia al escenario denominado hipótesis uno, bajo el cual se considera la tasa de crecimiento natural (nacimientos y defunciones) de los años 2008-2010 y un saldo migratorio neutro.
- Escenario POT Moderno – H2: Hace referencia al escenario denominado hipótesis dos, bajo el cual se considera la tasa de crecimiento natural (nacimientos y defunciones) de los años 2008-2010 y un saldo migratorio positivo.

Tasa promedio anual de crecimiento	0,68%			0,70%		0,20%		1,27%	
Fuente	DANE CNPV 2018			Secretaría Planeación*		POT Moderno - H1		POT Moderno - H2	
Año	Hogares	Personas	Tamaño hogar	Personas	Hogares	Personas	Hogares	Personas	Hogares
2015				334.076					
2020	119.678	354.285	2,96	345.934	116.857	302.156	102.069	353.940	119.561
2021	122.130	356.259	2,92	348.355	119.420	302.768	103.793	358.424	122.872
2030	147.002	379.642	2,58	370.926	143.627	308.333	119.390	401.420	155.435
2035	161.183	392.179	2,43	384.091	157.859	311.469	128.012	427.498	175.699
Crecimiento 2021-2035	39.053				38.439		24.219		52.827

Tabla 5. Escenarios de crecimiento – Proyecto POT Modernos 2018. Secretaría de Planeación 2022.

De esta manera, se tiene que el crecimiento esperado en términos de hogares, conforme las estimaciones realizadas en el marco del proyecto de POT Modernos, se esperaba que oscilara entre 24219 y 52827 unidades; mientras que, en el marco del actual proyecto de formulación, con base en las cifras de proyección del DANE estamos hablando de 35717 unidades.

1.2.2 Disponibilidad de suelo urbano (vacíos urbanos)

En el marco de la fase de Diagnóstico surtida para la elaboración del presente Plan de Ordenamiento territorial, se realizó un análisis de la evolución de la huella urbana municipal, análisis mediante el cual se llegó a las siguientes conclusiones:

- La cabecera municipal de Palmira está creciendo por la implementación de planes de vivienda por parte del Estado que han aumentado la densidad sobre la periferia especialmente al sur sector La Italia y al norte sector Alameda.
- El cambio más significativo se dio en el periodo 2009-2016.
- Para el año 2016 solo el área de expansión Santa Barbara se encontraba en desarrollo.
- El perímetro urbano se ajustó para el ejercicio a la realidad geográfica con la ortofoto CVC 2021.

Adicionalmente, y mediante el análisis de la evolución de la huella urbana fue posible realizar una identificación de los vacíos urbanos o predios urbanizables no urbanizados, que previo a la definición de la habilitación de nuevo suelo de expansión fueron considerados y sus posibilidades de desarrollo validadas, toda vez que comprenden predios con el potencial de albergar desarrollos residenciales que atiendan a la demanda esperada. En la imagen a continuación se presentan los predios identificados:

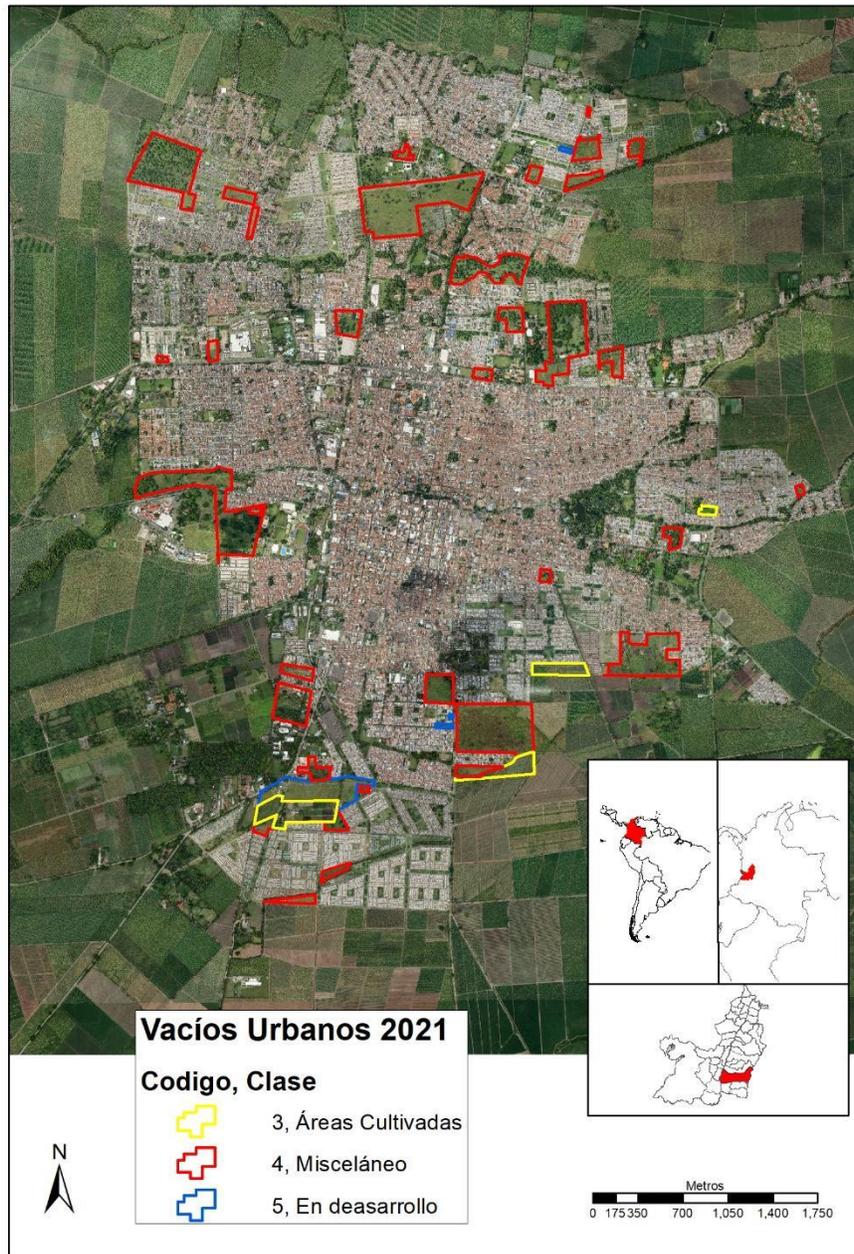


Ilustración 1. Predios vacíos urbanos. Secretaría de Planeación 2022.

1.2.3 Delimitación suelo de expansión urbana

Teniendo en cuenta los principios definidos por la normativa en cuanto se refiere a la definición del suelo de expansión urbana, particularmente el mandato relacionado con su definición en función de las proyecciones de crecimiento y además teniendo en cuenta la disponibilidad de suelo existente a la fecha, en la tabla a continuación se presentan las

áreas de suelo urbano actualmente vigentes, de manera comparada con las áreas que se proponen adoptar en el marco de la propuesta de formulación:

Propuesta 2022		POT Vigente	Cambio
Tipo	Área (Ha)	Área (Ha)	Área (Ha)
Suelo de expansión	551,85	165,39	368,46 - (233,7%)

Tabla 6. Propuesta de modificación suelo de expansión urbana. Secretaría de Planeación 2022.

1.2.4 Proyección de cabida habitacional de nuevo suelo de expansión

Ahora bien, es importante analizar las proyecciones de crecimiento con relación a la habilitación de suelo que se proyecta, así como el potencial de desarrollo que se estima en estas áreas. En la tabla a continuación se presenta la correspondiente información de la propuesta de habilitación de suelo por tipo de tratamiento:

	Área Bruta (Ha)	% a desarrollar	Área Desarrollable (Ha)	Área usos no residenciales (%)	Área desarrollo residencial (Ha)	Densidad promedio (Viv/Ha)	Número de viviendas
TOTAL	2752		895		671		57068
Suelo Urbano	2200		343		258		21888
Desarrollo - Plan Parcial	184	100%	184	25%	138	85	11746
Desarrollo - Licencia de Urbanismo	26	100%	26	25%	20	85	1675
Renovación Urbana - Revitalización zona indust	43	30%	13	25%	10	85	828
Renovación urbana - Revitalización eje férreo	109	30%	33	25%	25	85	2087
Renovación urbana - Revitalización eje Centro	290	30%	87	25%	65	85	5552
Consolidación	1461	0%	0	25%	0	85	0
Mejoramiento integral	86	0%	0	25%	0	85	0
Suelo de expansión urbana	552		552		414		35180
Desarrollo - Plan Parcial	552	100%	552	25%	414	85	35180

Tabla 7. Propuesta habilitación de suelo y potencial de desarrollo – Escenario 1 (100%). Secretaría de Planeación 2022.

Sobre este ejercicio vale la pena realizar las siguientes anotaciones:

- Este escenario supone un porcentaje de desarrollo del 100% del área habilitada en tratamiento de desarrollo, y un 30% en áreas sometidas a tratamiento de renovación urbana. Lo anterior, en reconocimiento de las mayores dificultades que existen en términos de gestión y trámite para consolidar un proyecto de renovación urbana, incluyendo temas como los procesos de englobe de terrenos, la existencia de situaciones relacionadas con procesos legales del tipo sucesiones familiares que dificultan la adquisición de los predios, y también la falta de disposición de titulares de los predios para que en estos se lleve a cabo un proceso de transformación de uso y edificabilidad.
- La densidad que aquí se establece es determinada a partir de dos fuentes:
 - a. Ejercicios de requerimiento de nuevo suelo para desarrollo establecidos por CAMACOL seccional Valle la cual establece que para una necesidad de 46576

unidades de vivienda se requiere la habilitación de 578 hectáreas de suelo, lo que arroja una densidad de 80,6 viviendas por hectárea bruta.

- b. La densidad promedio observada en los planes parciales de desarrollo que han sido adoptados a la fecha, y para los cuales se cuenta con la siguiente información: 189,6 Ha de desarrollo y 15251 unidades de vivienda, arrojando así una densidad media de 80.4 viviendas por hectárea bruta.

- Los suelos habilitados en tratamiento de desarrollo en suelo de expansión incluyen todos aquellos predios que mediante el Acuerdo 080 de 2019 habían sido incorporados al perímetro urbano, incluyendo aquellos que contaban con licencias o no. Tan sólo los predios del Acuerdo 080 de 2019 que contaban con licenciamiento y disponibilidad inmediata de servicios públicos se mantuvieron dentro del perímetro urbano. Esta decisión obedece al hecho de que al incorporarse primordialmente al suelo de expansión urbana, se garantiza la necesidad de formular un plan parcial, y con ello la participación en el sistema de cargas y beneficios que se establece y la necesidad de llevar a cabo un proceso de concertación ambiental con la autoridad.

No.	Tipo	Suelo	Nombre	Estado	Vigencia	Área Bruta (ha)	Número de viviendas
1	Plan Parcial Desarrollo	Urbano	Papayal Alto	Adoptado	Ejecutado	47,49	894
7	Macroproyecto	Expansión	MISN La Italia	Adoptado	Vigente	97,07	6026
9	Plan Parcial Desarrollo	Urbano	Calima	Adoptado	Vigente	21,62	531
10	Plan Parcial Desarrollo	Expansión	Las Mercedes	Adoptado	Vigente	23,38	7800
Total						189.6	15.251

Tabla 8. Áreas y número de unidades residenciales habilitadas Planes Parciales. Secretaría de Planeación 2022.

Si bien, es claro precisar que el potencial de desarrollo bajo estos supuestos es de 52053 viviendas, cifra superior a las 35717 estimadas de acuerdo con las proyecciones del DANE bajo la información capturada mediante el CNPV 2018, es importante anotar que la cifra del potencial de desarrollo de los suelos habilitados se calcula bajo el supuesto que todos los suelos sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo se urbanizan. No obstante, la realidad es otra frente a este supuesto.

Al analizar los suelos efectivamente licenciados frente a aquellos habilitados bajo la clasificación de suelo de expansión urbana bajo el POT vigente, así como el efectivo

licenciamiento que se dio sobre los suelos incorporados al perímetro urbano a través del Acuerdo 080 de 2019, se observa que la realidad es que cerca del 32% de los suelos habilitados no son licenciados, como se muestra en la tabla a continuación:

Acuerdo 080 de 2019		Expansión urbana	
Área total (Ha)	240,42	Área total (Ha)	266,33
Área Licenciada (Ha)	163,45	Área Licenciada (Ha)	180,73
Área No Licenciada (Ha)	76,97	Área No Licenciada (Ha)	85,60
% Área habilitada No Licencia	32,0%	% Área habilitada No Licencia	32,1%

Tabla 9. Análisis de áreas efectivamente habilitadas y licenciadas – POT Vigente y Acuerdo 080 de 2019. Secretaría de Planeación 2022.

Partiendo de esta consideración, se estableció un nuevo escenario de potencial desarrollo que supone que el porcentaje efectivo de suelo a desarrollar bajo el tratamiento urbanístico de desarrollo es del 65%, es decir, que el 35% restante aunque cuenta con el potencial de ser desarrollado, por diversas razones, al igual que se observa históricamente, no será licenciado.

Bajo este nuevo escenario el potencial de desarrollo residencial se estima en 40.058 unidades, valor que se ajusta bastante bien a las proyecciones poblacionales del DANE 2018 como se observa en la tabla a continuación:

	Área Bruta (Ha)	% a desarrollar	Área Desarrollable (Ha)	Área usos no residenciales (%)	Área desarrollo residencial (Ha)	Densidad promedio (Viv/Ha)	Número de viviendas
TOTAL	2752		628		471		40058
Suelo Urbano	2200		270		202		17191
Desarrollo - Plan Parcial	184	65%	120	25%	90	85	7635
Desarrollo - Licencia de Urbanismo	26	65%	17	25%	13	85	1089
Renovación Urbana - Revitalización zona indust	43	30%	13	25%	10	85	828
Renovación urbana - Revitalización eje férreo	109	30%	33	25%	25	85	2087
Renovación urbana - Revitalización eje Centro	290	30%	87	25%	65	85	5552
Consolidación	1461	0%	0	25%	0	85	0
Mejoramiento integral	86	0%	0	25%	0	85	0
Suelo de expansión urbana	552		359		269		22867
Desarrollo - Plan Parcial	552	65%	359	25%	269	85	22867

Tabla 10. Propuesta habilitación de suelo y potencial de desarrollo – Escenario 1 (65%). Secretaría de Planeación 2022.

De esta manera, es posible concluir que la propuesta de suelo a habilitar bajo la condición de tratamiento urbanístico de desarrollo en suelo clasificado como de expansión urbana responde adecuadamente a las proyecciones de crecimiento poblacional que se tienen para el municipio de Palmira, ofreciendo un factor de seguridad que permite una holgura suficiente al considerar las dinámicas reales de habilitación de suelo vs. licenciamiento efectivo.

1.3 Suelo rural

De acuerdo con el artículo 4 del decreto Presidencial 3600 de 2007, la clasificación de suelos como rural se definen función de su destinación para usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, y deben considerarse los siguientes criterios: 1) Los suelos deben pertenecer a alguna de las clases agrológicas I, II o III que fueron definidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi; y 2) Los suelos necesarios para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal, independientemente de su clasificación agrológica.

A lo anterior, se suma que ciertas áreas podrán ser clasificadas como rurales obedeciendo a razones de oportunidad, así no sean aptos para actividades rurales. Se comprende, pues, que la clasificación del suelo rural no obedece necesariamente a sus valores ambientales o a su contribución en la producción de alimentos, sino que puede ser el resultado de una política de la administración dirigida a cumplir con un determinado modelo territorial o a objetivos específicos del ordenamiento. Dicho lo anterior es preciso señalar que, las razones de oportunidad a las que se refiere el artículo 33 de la Ley 388 de 1997 para clasificar un suelo rural pueden derivar del mismo modelo de ordenamiento territorial, con base en el cual se establece la política de ordenamiento del territorio.

En la tabla a continuación se presentan las áreas de suelo rural actualmente vigentes, de manera comparada con las áreas que se proponen adoptar en el marco de la propuesta de formulación teniendo en cuenta la reclasificación que se realiza de suelo suburbano y la incorporación que se realiza al suelo de expansión urbana. Se observa que entre los POT se generó una reducción de aproximadamente 1084,84 hectáreas, lo cual es equivalente al 1,1% del suelo rural entre propuestas.

Propuesta 2022		POT Vigente	Cambio
Tipo	Área (Ha)	Área (Ha)	Área (Ha)
Suelo Rural	97535,69	98620,53	1084,84 - (-1,1%)

Tabla 11. Propuesta de modificación suelo rural. Secretaría de Planeación 2022.

1.3.1 Suelo suburbano

Dentro de la categoría de suelo rural, se halla una subcategoría correspondiente con el suelo suburbano, el cual se caracteriza por tener una vocación que combina características del suelo urbano y rural, siendo objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad. En este suelo, según lo señala el artículo 34 de la ley 388

de 1997 deberá garantizarse el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios para su desarrollo, y en su interior deberán identificarse los corredores viales suburbanos, y se deberán las áreas destinadas a albergar actividad industrial así como las áreas destinadas a vivienda campestre.

De esta manera, la delimitación que se realice de esta tipología de suelo responderá directamente a los objetivos de ordenamiento y el modelo de ocupación que defienda el Plan de Ordenamiento Territorial propuesto. En el caso de Palmira, estos objetivos se encuentran alineados con la defensa y protección del medio ambiente, de manera alineada con un modelo urbano denso y compacto, al tiempo que se garantiza la habilitación de suelo suficiente que soporte el desarrollo de las actividades agroindustriales e industriales que tienen lugar en el territorio. En línea con estas premisas, los suelos suburbanos que se definen responden a estos objetivos, buscando minimizar desarrollos dispersos y de baja densidad, que comprometan el valor ambiental del territorio.

1.3.1.1 Umbral máximo de suburbanización (UMS)

De acuerdo con el artículo 1 del Decreto 3600 de 2007, el Umbral Máximo de Suburbanización se define como el *porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito*. Por otra parte, el artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 frente a su determinación señala:

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.

En el caso del municipio de Palmira, la autoridad ambiental, Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) no ha fijado ningún requerimiento que restrinja la definición del umbral máximo de suburbanización por parte de los municipios. Por lo anterior, y en reconocimiento de lo establecido por el medio ambiente en la cartilla de “ORIENTACIONES PARA LA DEFINICIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES AMBIENTALES POR PARTE DE LAS AUTORIDADES AMBIENTALES Y SU INCORPORACIÓN EN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL” en la cual se establece:

Así las cosas, y respecto al establecimiento de los umbrales máximos de suburbanización y las densidades máximas de vivienda, el MinAmbiente señala unos elementos específicos como mínimos a tener en cuenta:

- Directrices derivadas de instrumentos de ordenamiento ambiental existentes y que involucran cada distrito o municipio (planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas, planes de manejo, planes de ordenación y manejo de unidades ambientales costeras, planes generales de ordenación forestal).
- Condiciones de amenaza y riesgo de las áreas.
- Unidad Agrícola Familiar en cada entidad territorial.
- Elementos para desarrollar la unidad mínima de actuación.
- Distribución actual de densidades de ocupación.
- Densidad predial actual. Áreas mínimas requeridas por unidad de vivienda (servicios, número de habitantes por familia, etc.).
- Población flotante y permanente estimada. Proceso de migración de población y sus tendencias.

El municipio ha procedido con la definición de este parámetro, siendo definido como la relación entre la porción de suelo rural que no goza con ninguna sobreposición de suelo de protección, con relación al área total del municipio, siendo expresado como:

$$UMS = \frac{\text{Área suelo rural} - \text{Área suelo de protección en suelo rural}}{\text{Área municipal total}}$$

Al aplicar este ejercicio, en primera instancia se procedió con la identificación de las áreas de suelo de protección que se sobre ponen con el suelo rural, reconociendo que existe en algunos casos sobreposición entre las mismas.

Área Protegida de Orden Nacional y Regional	Acto Administrativo	Área (Ha) Ajuste Limite Municipal
PNN Las Hermosas	Resolución Ejecutiva N° 158 de junio de 1977 del Ministerio de Agricultura que aprueba el Acuerdo 0019 del 2 de mayo de 1977 de INDERENA (Incluye los límites del área protegida). Mediante la Ley 1536 de 2012 (Artículo 5), se ajusta su denominación como Parque Nacional Natural Las Hermosas – Gloria Valencia de Castaño y se establece que dentro del año siguiente a la expedición de dicha Ley	11707.20
PNR del Nima	Acuerdo CVC 067 del 15 de Diciembre 2006	3021.61
RF Ley Segunda de 1959 - Central	Ley Segunda de 1959	125.57
RF Ley Segunda de 1959 - Central	Ley Segunda de 1959	2538.40
RFPN de Amaime	Resolución 17 de 1938	18133.63

Área Protegida de Orden Nacional y Regional	Acto Administrativo	Área (Ha) Ajuste Limite Municipal
RFPR La Albania - La Esmeralda	Acuerdo 4 de 1979	164.59
RRN Humedal Timbique	Acuerdo 038 del 2007	52.91
RRN Madre Vieja Villa Ines	Acuerdo 038 del 2007	11.96
Áreas de la Sociedad Civil (no presenta superposición con otra área de protección ya declarada)		110.72
Rondas (no presenta superposición con otra área de protección ya declarada)		7120.98
Humedales- Lagunas Actuales		17.63
Predios Artículo 11 Ley 99 de 1993(no presenta superposición con otra área de protección ya declarada)		1240.14
TOTAL		44245.34

Tabla 12. Áreas suelo de protección en suelo rural. Secretaría de Planeación 2022.

Ahora bien, teniendo esta información, y los datos del área rural y del total del área municipal, es posible determinar el UMS acorde con lo establecido en la fórmula arriba descrita:

$$UMS = \frac{97678.36 \text{ Ha} - 44245.34 \text{ Ha}}{100505.24 \text{ Ha}} = 53.2\%$$

Este valor será empleado como parámetro de referencia para así evaluar el grado de cumplimiento del índice de suburbanización definido en la presente propuesta.

1.3.1.2 Desarrollo corredores viales suburbanos

Si bien la CVC no realiza una definición como tal del umbral máximo de suburbanización, mediante la Resolución 0100 No. 0500 – 0229 de 2021 es clara al identificar el listado de corredores viales suburbanos, así como su longitud, sobre los cuales se habilitan los usos de tipo suburbano. El listado de corredores se presenta a continuación:

CORREDORES VIALES SUBURBANOS DE LAS VÍAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA NACIONAL DE CARRETERAS O RED VIAL NACIONAL QUE SE DENOMINAN ARTERIALES O DE PRIMER ORDEN, INTERMUNICIPALES O DE SEGUNDO ORDEN EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA				
Tramos	Nomenclatura	Nodo	Hasta limite con:	Longitud del CVS teórico en kilómetros
1	25 VL 10	CALI	Jamundí (Vía Cañasgordas)	2,4
2	25 VL 32	CALI	Puerto Tejada	5,9
3	1901	CALI	Dagua	5,6
4	25VL04	CALI	Jamundi	4,7
5	29VL03	ALCALA	Limite Quindío (Filandia)	4,5
6	25VL07	ALCALA	Cartago	4,9
7	29 VL 02	ALCALA	Limite Quindío	4,7
8	2901 B	ALCALA	Ulloa	1,7
9	25VL25	ANDALUCIA	Tuluá (3 Esquinas)	4,6
10	25VL25	ANDALUCIA	Bugalagrande	1,3
11	2505	ANDALUCIA	Tuluá	2,1
12	23VL13-5	ANSERMANUEVO	El Águila	5,4
13	2302	ANSERMANUEVO	Toro	9,0
14	4802VL	ANSERMANUEVO	El Cairo	16,3
15	4803	ANSERMANUEVO	Cartago (Tramo Río Cauca)	2,1
16	4802VL	ARGELIA	Ansermanuevo	0,9
17	23VL13-3	ARGELIA	Versalles	7,0
18	2302	BOLIVAR	Roldanillo	2,0
19	2302	BOLIVAR	Riofrio	5,2
20	1901	BUENAVENTURA	Dagua (Tramo Loboguerrero)	12,3
21	3201 y 32VL01	BUENAVENTURA	Dagua (Queremal)	21,5
22	2506	BUGALAGRANDE	Zarzal	4,4
23	2506	BUGALAGRANDE	Andalucia	1,3
24	4002A1	CAICEDONIA	Quindío	1,8
25	4002A1	CAICEDONIA	Sevilla	2,5
26	2504*	CANDELARIA	Palmira	3,2
27	25VL13-1	CANDELARIA	Pradera	2,2
28	3202B	CANDELARIA	Florida	4,5
29	2504*	CANDELARIA	Cauca	0,8
30	3202*	CANDELARIA	Cali	11,1
31	25VL07	CARTAGO	Alcalá	5,7
32	2506	CARTAGO	Obando	3,6
33	4803	CARTAGO	Ansermanuevo	1,9
34	1901	DAGUA	Calima (Vía Loboguerrero)	4,2
35	1901	DAGUA	Cali	9,6
36	1901 y 4001	DAGUA	Buenaventura (tramo Loboguerrero.)	13,1
37	3201 y 32VL01	DAGUA	Buenaventura (Queremal)	26,1

Tramos	Nomenclatura	Nodo	Hasta límite con:	Longitud del CVS teórico en kilómetros
38	40VL11	DARIEN	Restrepo (por Occidente)	5,2
39	4001	DARIEN	Yotoco	5,3
40	23VL13-5	EL AGUILA	Ansermanuevo	5,9
41	4802VL y 48VL01	EL CAIRO	Argelia	8,3
42	2505	EL CERRITO	Palmira	5,8
43	25VL01_1 y 25VL14	EL CERRITO	Palmira (Vía Rozo)	5,4
44	2505	EL CERRITO	Guacarí	0,4
45	25VL031	EL CERRITO	Ginebra	1,5
46	23VL09	EL DOVIO	Roldanillo	0,8
47	23VL13-7	EL DOVIO	Versalles	2,4
48	3105	FLORIDA	Pradera	2,2
49	3105	FLORIDA	Miranda	3,3
50	3202B	FLORIDA	Candelaria	3,4
51	2505	GUADALAJARA DE BUGA	San Pedro	3,0
52	4001	GUADALAJARA DE BUGA	Yotoco	2,8
53	2505	GUADALAJARA DE BUGA	Guacarí	6,6
54	25 VL E	GUADALAJARA DE BUGA	Guacarí (Entrada Buga)	2,1
55	25VL03-01	GINEBRA	Cerrito	2,7
56	2505, 25VL35 y 25VL03	GINEBRA	Guacarí	4,3
57	2505 y 25VL35 y 25VL03	GUACARI	Ginebra (Guabitas)	3,7
58	2505	GUACARI	Cerrito	4,6
59	2505	GUACARI	Buga	4,0
60	2504	JAMUNDI	Villarrica	5,0
61	25 VL 09	JAMUNDI	Timba	15,2
62	2504	JAMUNDI	Cali	0,0
63	25VL10	JAMUNDI	Cali (Alfaguara)	2,6
64	19VL02	LA CUMBRE	Dagua	3,6
65	19VL02	LA CUMBRE	Restrepo	4,3
66	23VL02	LA CUMBRE	Yumbo	1,5
67	2302	LA UNION	Roldanillo	2,8

Tramos	Nomenclatura	Nodo	Hasta limite con:	Longitud del CVS teórico en kilómetros
68	25VL06	LA UNION	La Victoria	4,0
69	2302	LA UNION	Toro	5,4
70	23VL10	LA UNION	Versalles	6,7
71	25VL30 Y 2506	LA VICTORIA	Obando	3,2
72	25VL30 Y 2506	LA VICTORIA	Zarzal	5,0
73	25VL06	LA VICTORIA	La Unión	0,7
74	2506	OBANDO	Cartago	6,0
75	2506	OBANDO	La Victoria	1,9
76	25VL13-1	PALMIRA	Candelaria	3,1
77	2505	PALMIRA	Cerrito	4,9
78	3105	PALMIRA	Pradera	5,1
79	25VL01_1 y 25VL14	PALMIRA	Cerrito(Vía Rozo)	14,4
80	2505	PALMIRA	Cali	14,8
81	3105	PRADERA	Palmira	4,3
82	3105	PRADERA	Florida	5,9
83	25VL13	PRADERA	Candelaria	6,8
84	40VL14	RESTREPO	Calima (por occidente)	3,1
85	40VL15	RESTREPO	Yotoco	2,0
86	23VL04	RESTREPO	Vijes	3,6
87	19VL02	RESTREPO	La Cumbre	5,8
88	40VL14 y 4001	RESTREPO	Dagua	8,0
89	25VL04	RIOFRIO	Tuluá	2,7
90	23VL13	RIOFRIO	Trujillo	1,9
91	2302	RIOFRIO	Yotoco	8,8
92	2302	RIOFRIO	Bolívar – Riofrio	3,2
93	252L05	ROLDANILLO	Zarzal	4,2
94	2302	ROLDANILLO	Bolívar	3,6
95	2302	ROLDANILLO	La Unión	8,4
96	23VL09	ROLDANILLO	El Dovio	11,7
97	2505	SAN PEDRO	Buga	3,0
98	2505	SAN PEDRO	Tuluá	3,0
99	4002*	SEVILLA	Bugalagrande	6,3
100	4002A-1	SEVILLA	Caicedonia	4,0
101	2302	TORO	Ansermanuevo	6,8
102	2302	TORO	La Unión	0,9
103	23VL13	TRUJILLO	Riofrio	1,6

VALLE DEL CAUCA				
Tramos	Nomenclatura	Nodo	Hasta límite con:	Longitud del CVS teórico en kilómetros
104	2505 Y 25VLE	TULUA	San Pedro	2,7
105	2505	TULUA	Andalucía	4,2
106	25VLE04	TULUA	Rio Frio	5,4
107	25VL25	TULUA	Andalucía (3 Esquinas)	7,1
108	29VL01 Y 2901B	ULLOA	Alcalá	2,2
109	29VL04 Y 2901B	ULLOA	Risaralda	2,7
110	29VL05	ULLOA	Filandia (Quindío)	2,0
111	23vl13-7 Y 23VL10	VERSALLES	La Unión	2,3
112	23VL13-3	VERSALLES	Argelia	5,3
113	2301	VIJES	Yotoco	3,7
114	23VL04	VIJES	Restrepo	11,1
115	2301	VIJES	Yumbo	1,5
116	2301, 4001 y 40VL2	YOTOCO	Calima-Darién vía Media Canoa	10,7
117	2301	YOTOCO	Vijes	10,2
118	23VL02	YUMBO	La Cumbre	6,9
119	23VL14	YUMBO	Cali (Antigua vía)	6,9
120	2301	YUMBO	Cali	6,6
121	2301	YUMBO	Vijes	9,6
122	25VL05	ZARZAL	Roldanillo	2,3
123	2506	ZARZAL	La Victoria	5,5
124	2506	ZARZAL	Bugalagrande	10,4

Tabla 13. Corredores viales suburbanos autorizados. CVC 2021.

Sobre estos corredores, se fija que el uso suburbano podrá ser habilitado en una franja de ancho máximo de 300 metros, medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión que fija la norma nacional.

1.3.2 Categorización suelo rural

En la tabla a continuación se presenta la categorización del suelo rural, en particular, se detallan las áreas para aquellas categorías que se reconocen como de “desarrollo restringido”.

Categorías de suelo rural	
Tipo	Area (Ha)
Vivienda Campestre Suburbana	229,25
Corredores Viales Suburbanos	165,61
Áreas Dotacionales y Empresariales	1882,47
Centros poblados rurales	2025,54
Centro de investigación biopacífico	936,62

Tabla 14. Categorías de suelo rural. Secretaría de Planeación 2022.

En la ilustración a continuación se presenta la localización y distribución de estos suelos en el territorio:

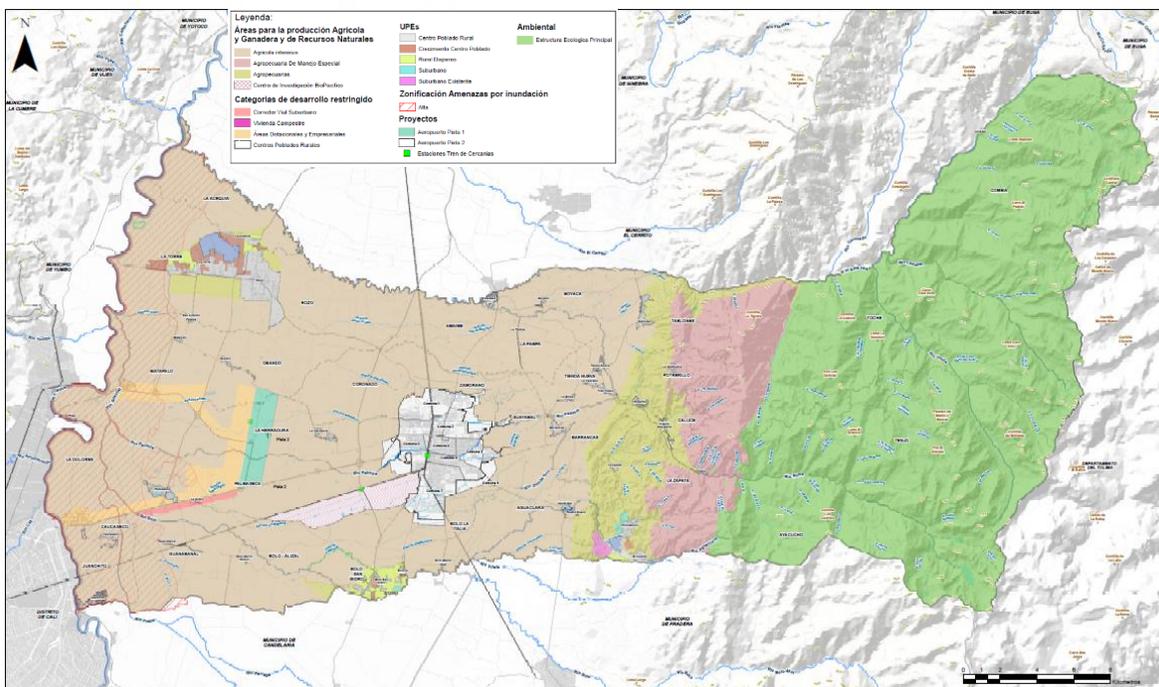


Ilustración 2. Localización categorías de suelo rural. Secretaría de Planeación 2022.

1.4 Definición clasificación del suelo

Tomando en consideración las definiciones normativas nacionales que reglamentan el ordenamiento territorial, la siguiente corresponde con la propuesta de articulado que se formula para el presente POT municipal:

1. **Delimitación del perímetro municipal.** Palmira limita al norte con el municipio de El Cerrito, al noroccidente con el municipio de Vijes, al oriente con el municipio de Rioblanco, Tolima; por el sur con los municipios de Candelaria y Pradera, y por el occidente con los municipios de Cali y Yumbo.

El presente Plan de Ordenamiento Territorial define para el Municipio de Palmira los perímetros del suelo urbano, de expansión urbana y rural, cuyas coordenadas se encuentran contenidas en el Anexo No. 1 “Cartera de Coordenadas” y representadas en el Plano No. 3 “Clasificación del suelo municipal”.

2. **Clases de suelo.** El suelo del municipio de Palmira, de acuerdo con las reglas señaladas en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997, se clasifica en tres clases: suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural. Como elemento transversal del territorio, al interior de todas las clases de suelo se identifica la categoría de suelo de protección.

Y, como elemento articulador de las formas de vida del campo y la ciudad, dentro del suelo rural se establece la categoría de suelo rural suburbano.

La representación gráfica de la clasificación del suelo se encuentra contenida en el Plano No. 3 “Clasificación del suelo municipal”.

3. **Suelo de protección.** El suelo de protección del Municipio de Palmira, de acuerdo con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse, debido a sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o porque forman parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza alta no urbanizable y riesgo alto no mitigable para la localización de asentamientos humanos. Estos suelos corresponden a:
 1. La Estructura Ecológica Principal.
 2. Las áreas declaradas como de amenaza alta no urbanizable y riesgo alto no mitigable.
 3. Las áreas existentes y las áreas reservadas para la ubicación de la infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios.
 4. En el suelo rural, además de los anteriores numerales, hacen parte de la categoría del suelo de protección: las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales y las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.
4. **Suelo urbano.** El suelo urbano del Municipio de Palmira, de acuerdo con el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, corresponde a las áreas del municipio de Palmira que se destinan a usos urbanos debido a que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado y se encuentran dentro del perímetro de servicios públicos o sanitario, todo lo cual posibilita su urbanización y edificación.
5. **Suelo de expansión urbana.** El suelo de expansión urbana del Municipio de Palmira, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 388 de 1997, corresponde a las áreas del municipio de Palmira destinadas a garantizar la expansión del suelo urbano, que se habilitarán para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución, y que cuentan con la posibilidad de dotación de infraestructura para el sistema vial, de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamientos colectivos. Los suelos de expansión urbana únicamente podrán ser desarrollados previa adopción de Planes Parciales.
6. **Suelo rural.** El suelo rural del Municipio de Palmira, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 388 de 1997, se encuentra constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por ser destinados a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.

Estos suelos se encuentran constituidos por:

1. Categorías de protección
 2. Categorías de desarrollo restringido
7. **Suelo rural suburbano.** El suelo rural suburbano del Municipio de Palmira, de acuerdo con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, corresponde a 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. Son objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios. Cuentan con la infraestructura de espacio público, vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo. Corresponden a:
1. Zonas suburbanas de vivienda campestre
 2. Corredores viales suburbanos
 3. Zonas suburbanas industriales

A continuación, se presenta el plano que demarca las clases de suelo que aquí se describen:

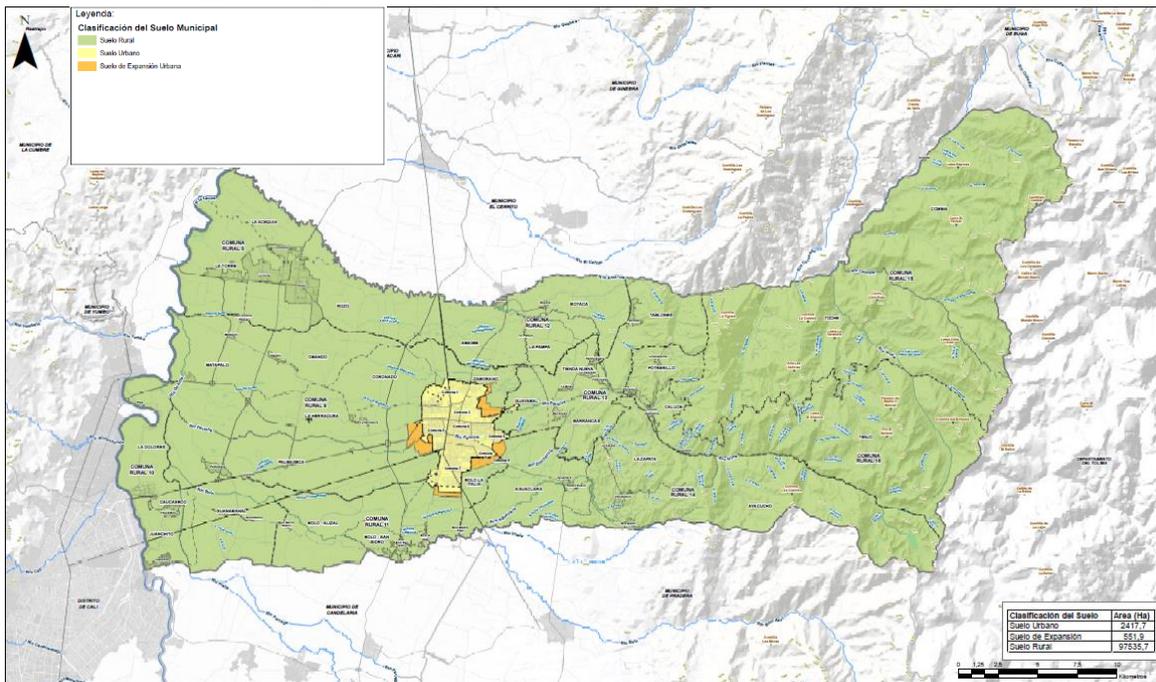


Ilustración 3. Clasificación del suelo municipal. Secretaría de Planeación 2022.

1.4.1 Análisis comparativo Decreto 028 vs. Propuesta POT 2022

La clasificación del suelo constituye un elemento central de la propuesta de ordenamiento territorial, vigente y propuesto para el municipio de Palmira. Por ello, es interesante evaluar cuáles son los cambios que se observan en este sentido entre el POT vigente y el propuesto, cuyas áreas resumidas se presentan en la tabla a continuación:

Tipo	POT Acuerdo 028 GBD – Área (Ha)	Propuesta 2022 – Área (Ha)	Cambio
Suelo Urbano	2049.27	2417.75	17.98%
Suelo de Expansión	165.39	551.85	233.7%
Suelo Rural	98620.53	97535.69	-1.10%
Total Municipio	100835.20	100505.30	-0.33%

Tabla 15. Clasificación del suelo Decreto 028 vs. Propuesta formulación. Secretaría de Planeación 2022.

De esta manera, se observa que los grandes cambios porcentuales se evidencian en las clases de suelo se observa en lo que se refiere a suelo urbano y de expansión urbana, ambas categorías las cuales ganan áreas, lo cual tiene su razón de ser en el ajuste del perímetro urbano, dada la inclusión de predios urbanizados a la fecha y por otro lado, la habilitación de suelo para la expansión que atiendan las proyecciones de crecimiento que se proyectan para 2035.

No obstante, el mayor cambio en términos nominales, se asocia al área de suelo rural, sobre el cual la pérdida que se evidencia es de un poco más de 1080 hectáreas. Finalmente, en cuanto al perímetro municipal total se observa un ajuste de 0,3%, que se traduce en un ajuste de aproximadamente 330 hectáreas, lo cual se explica en los ajustes cartográficos implementados por el Instituto Cartográfico Agustín Codazzi y que han sido adoptado en la formulación, lo anterior, tomando en consideración lo establecido en el artículo 3 de la Ley 846 de 2021 que determina que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi tiene como objetivos:

“cumplir el mandato constitucional referente a la elaboración y actualización del mapa oficial de la República de Colombia, ejercer como máxima autoridad catastral nacional, formular y ejecutar políticas y planes del Gobierno nacional en materia de cartografía, agrología, catastro, geodesia y geografía, mediante la producción, análisis y divulgación de información con el fin de apoyar los procesos de planificación y ordenamiento territorial. Así mismo, prestará por excepción el servicio público de catastro, en ausencia de gestores catastrales habilitados”

Mandato constitucional del cual se desprenden como funciones del IGAC:

“Responder por la creación, mantenimiento y actualización de los mapas y cartográfica básica, para su utilización por parte del Instituto y por otras entidades que la requieran para

el desarrollo de sus funciones” y “Realizar las operaciones de deslinde y amojonamiento de las entidades territoriales, y elaborar y actualizar el mapa oficial de la República de Colombia”.