



2022EE0063108



Bogotá, D.C,

ASUNTO: 2022ER0063024. Planes de Ordenamiento Territorial – Suelo rural –Suelo rural suburbano.

Cordial saludo,

Por remisión del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible se recibió la comunicación relacionada en el asunto, mediante la cual realiza unas consultas relacionadas con la temática de índices de ocupación de usos industriales.

Antes de abordar la solicitud planteada, es importante precisar que, según lo definido por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole - en consecuencia -, pronunciarse sobre la aplicación de normas a un caso particular y concreto y, menos aún, cuando se trata de norma urbanística local.

Por tanto, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normativa nacional vigente y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser resueltas por las respectivas autoridades en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Aclarado lo anterior y en procura de atender sus consultas desde la perspectiva legal de política general que corresponde a la competencia de este despacho, se transcriben así:

“Corolario a la Norma precedida, solicito respetuosamente a su Honorable Dependencia, realizar apreciación jurídica concerniente al índice de ocupación para la utilización del suelo destinado a la conservación o recuperación de la naturaleza correspondiente al setenta por ciento (70%) restante del treinta por ciento (30%) mencionado en la Normativa previa, haciendo énfasis en una Empresa que cumple con el porcentaje del setenta por ciento (70%) de vegetación nativa, por tanto la pregunta y concepto se enfocan en si la Compañía esta en la obligación de ejecutar un plan de reforestación o por el



contrario debe efectuar actividades dirigidas a la conservación del paisaje rural que ya posee.

Sumado a lo antecedido, es menester manifestar que para el caso de la Siderurgica en mención, su uso industrial se encuentra determinado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT del Municipio respectivo, como “urbano”, más NO como “rural suburbano” señalado en el Artículo 2.2.2.2.6., por tanto entendemos que esta se encuentra exonerada del Artículo, en tal medida, gentilmente, requerimos el valioso concepto por parte de Ustedes.”

El artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015 dispone lo siguiente:

“ARTICULO 2.2.2.2.6 Condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano. A partir del 20 de septiembre de 2007, el plan de ordenamiento territorial o las unidades de planificación rural deberán contemplar, como mínimo, la delimitación cartográfica de las áreas de actividad industrial en suelo rural suburbano, las alturas máximas y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de los usos industriales, de forma tal que se proteja el paisaje rural. Las normas urbanísticas también contemplaran los aislamientos laterales y posteriores que a nivel de terreno deben dejar las edificaciones contra los predios colindantes con la unidad mínima de actuación y que no hagan parte de esta.

Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del presente decreto. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.

En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrologica ni en áreas o suelos protegidos. Tampoco se autorizará su desarrollo en el área de influencia que definan los municipios o distritos para desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos. (...)” (Subrayado fuera de texto)

A partir de la valoración de norma transcrita, la exigencia respecto de los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano es que el 70%



2022EE0063108



del área del predio o predios que conforman la unidad mínima de actuación se destine a la conservación o recuperación de la vegetación nativa, respecto de lo cual esta norma no prevé, literalmente, la ejecución de un plan de reforestación.

Lo anterior no es óbice para que, en el evento de pretender desarrollar en el área de conservación o recuperación de la vegetación nativa algún proyecto ambiental, tales actividades deban desarrollarse con observancia de lo dispuesto en la materia por la autoridad ambiental competente al efecto.

Por otra parte, vale recordar que el artículo citado se dispone como parte de la sección 2, sobre SUELO RURAL SUBURBANO, del Capítulo 2, ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL SUELO RURAL, del Título 2, de la parte 2, del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, por lo que, indudablemente, resulta aplicable exclusivamente para la categoría de suelo rural suburbano. En consecuencia si el plan de ordenamiento territorial no contempla una determinada industria como parte del suelo suburbano no le resultan aplicables estas normas.

El presente pronunciamiento se expide en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

EDGAR O. PICÓN PRADO

Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: N. Uribe

Revisó: H. Rodríguez/ E. Arredondo/ J. Cabrera/A. Martínez

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