



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C., 21 de abril de 2009.

1200-E2-025093

Doctora
MARIA ADELAIDA MARTINEZ ISAZA
Calle 113 No. 7-21 Torre A Ofc. 1101
Bogotá

Asunto: Radicaciones 4120-E1-25093 de marzo 5 y 4120-E1-28609 de marzo 13 de 2009- Áreas de cesión – Interpretación del Decreto 4066 de 2008

Respetada Doctora:

En atención a las comunicaciones de la referencia, las cuales fueron allegadas de la siguiente manera a esta Oficina, la radicación No. 4120- E1- 25093, mediante memorando 3100-4-025093 de abril 3 de 2009 de la Dirección de Desarrollo Territorial y la No. 4120- E1- 28609 el 19 de marzo de 2009, por medio de las cuales eleva una consulta relacionada con la aplicación del Decreto 4066 de 2008 “por el cual se modifican los artículos 1°, 9°, 10, 11, 14, 17,18 y 19 del Decreto 3600 de 2007 y se dictan otras disposiciones.”, aplicable a los suelos rurales y suburbanos, me permito dar respuesta en los siguientes términos a cada una de sus inquietudes así:

Solicitud de aclaración No. 1.

“a. El artículo 5 del decreto 4066 de 2008 se refiere al artículo 8 del mismo decreto? Es decir, al artículo 19 del decreto 3600 de 2007? Si es así, las cesiones urbanísticas obligatorias adicionales pueden ser compensadas en dinero o dicha restricción es solo para las cesiones obligatorias? En caso contrario, la localización del área de cesión adicional tiene que ser en el municipio?”

“b. La clasificación del suelo del área de cesión adicional, entendiendo que debe destinarse a la conservación y protección ambiental, puede o debe ser rural? Rural suburbana? De expansión urbana? Urbana?”

“c. es potestad de cada municipio y su Corporación Autónoma Regional la ubicación de las áreas de cesión urbana? Dichas instituciones tienen algún plazo para efectuar esa concertación?”

“d. Cuáles son los criterios para definir desde el punto de vista económico, el área de cesión adicional?”



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Respuesta: Sea lo primero aclarar que el artículo 5 del Decreto 4066 de 2008 modificó el artículo 14 del Decreto 3600 de 2007 sobre las condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano, así:

- A partir de la entrada en vigencia del Decreto 3600 de 2007, esto es el 20 de septiembre de 2007, los planes de ordenamiento territorial o las unidades de planificación rural deben 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 contemplarán 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.
- Así mismo, establece que el índice 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 deberá destinarse 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 19 del presente decreto. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.

En concordancia con lo expuesto, se considera que en la citada norma, se presentan dos situaciones diferentes y claramente identificables en relación con los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano y las cesiones obligatorias que en cada caso deben realizar los propietarios de los terrenos, en concordancia con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 3600 de 2007, así:

De manera general el índice de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano es de hasta el 30 % del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación, así de conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, las reglamentaciones municipales y distritales determinarán las cesiones obligatorias que los propietarios de los inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público. En los planos que acompañan la licenciase hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria.

Ahora bien, cuando se otorguen licencias urbanísticas que autoricen el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales con índices de ocupación superiores al 30%, sin que se supere el 50%, los propietarios de los terrenos deberán realizar la transferencia cesiones obligatorias adicionales.

En ese sentido, las reglamentaciones municipales y distritales deberán definir la cantidad de suelo que debe



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias adicionales que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 19 del Decreto 3600 de 2007, modificado por el artículo 8 del Decreto 4066 de 2008.

Estas cesiones adicionales obligatorias deberán localizarse en las zonas que hayan delimitado en el plan de ordenamiento territorial para consolidar el espacio público en las áreas de conservación y protección ambiental en suelo rural, en ningún caso el área de cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%, según lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 19 del Decreto 3600 de 2007.

Ahora bien, según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 19 del Decreto 3600 de 2007 los municipios y distritos, previa concertación con la respectiva Corporación Autónoma Regional adoptarán la delimitación específica de las áreas donde se permita la localización de las cesiones adicionales, en todo de conformidad con la localización y dimensionamiento que haya definido el Plan de Ordenamiento Territorial de las áreas de conservación y protección ambiental en suelo rural.

En todo caso, para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio o distrito, las cuales deben estar demarcadas por localización, alinderamiento y amojonamiento libres de cualquier limitación al derecho de dominio; así las cosas, el término para realizar la concertación de que trata el parágrafo 2 del artículo 19 del citado Decreto 3600 de 2007 debe ser previo al otorgamiento de la respectiva licencia urbanística.

De otra parte y considerando que el desarrollo económico y social del suelo rural enfrenta un conjunto de retos asociados a la globalización y al desarrollo sostenible que obligan al Estado a velar para que el ordenamiento del territorio garantice el uso equitativo y racional del suelo, respetando los imperativos constitucionales sobre protección de la diversidad e integridad del ambiente; aprovechamiento y preservación de los recursos naturales renovables y seguridad alimentaria, entre otros, la Ley 99 de 1993 facultó al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial para establecer las reglas y criterios de ordenamiento ambiental de uso del territorio; regular las condiciones generales para el uso, manejo, aprovechamiento, conservación, restauración y recuperación de los recursos naturales; determinar las normas ambientales mínimas y las regulaciones de carácter general sobre medio ambiente a las que deberán ajustarse los centros urbanos y asentamientos humanos y las actividades mineras, industriales, de transporte y, en general, todo servicio o actividad que pueda generar directa o indirectamente daños ambientales.

Con la expedición del Decreto 3600 de 2007 se busca garantizar que el territorio rural se convierta en un componente estratégico para el desarrollo integral de las regiones, promoviendo el equilibrio en la distribución e intensidad de las formas de uso rural y suburbano, con el fin de controlar y equilibrar la preocupante tendencia de ocupación del suelo rural con la construcción de residencias campestres, industrias y equipamientos dispersos.

Por lo anterior, la definición de las áreas de cesión obligatoria adicional en terrenos ubicados en zonas

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Calle 37 No. 8-40 - Piso 5 (571) 3323434, Bogotá, Colombia



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

delimitadas en el plan de ordenamiento territorial, como áreas de conservación y protección ambiental cuando se autorice el desarrollo de usos industriales en índices de ocupación superiores al 30%, obedece a un criterio de compensación por el mayor impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación permitida.

La segunda parte de su consulta se refiere a inquietudes relacionadas con lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 5 del Decreto 4066 de 2008:

“Parágrafo 1. Dentro del índice de ocupación se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación”

Al respecto, solicita se le aclare si los adoquines ecológicos, las edificaciones con techo verde, donde se instale jardín o los casos en que en nivel cero se tiene zona verde y en segundo y tercer piso se tiene voladizo encima de la zona verde éstas zonas se computan como zona ocupada o zona verde y, así mismo, se explique el espíritu del Decreto 4066 de 2008 para establecer una nueva definición de índice de ocupación.

El Decreto 1069 de marzo 31 de 2009 “por el cual se establecen condiciones para el cálculo del índice de ocupación en las áreas de desarrollo restringido en suelo rural”, derogó el citado párrafo 1 del artículo 5 del Decreto 4066 de 2008 y en su lugar estableció que para efectos de la aplicación de los Decretos 097 de 2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008, dentro del índice de ocupación únicamente se computarán las áreas de suelo que puedan ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta.

El índice de ocupación se calcula sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

ALONSO CRADENAS SPITTIA
Director de Desarrollo Territorial (E)

Proyectó: Mónica María Muñoz B
Revisó: C. Carvajal.