



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 4
Anexos: No
No. Radicación: 3-2018-14775 No. Radicado Inicial: 3-2018-14192
No. Proceso: 1340734 Fecha: 2018-07-18 08:04
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

MEMORANDO

Fecha: 17 de julio de 2018

Para: **MÓNICA OCAMPO VILLEGAS**
Directora del Taller del Espacio Público

De: **MIGUEL HENAO HENAO**
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2018-14192.

Asunto: Solicitud de concepto – exigencia de espacio público en planes parciales de renovación urbana.

Respetada Mónica:

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos recibió la comunicación del asunto mediante la cual solicita se “(...) establezca, desde el punto de vista jurídico, la exigencia del estándar de espacio público por habitante establecido en el Plan Maestro respectivo, adoptado mediante el Decreto Distrital 215 de 2005 en los planes parciales de renovación urbana que se tramiten bajo las reglas del decreto Distrital 080 de 2016 (...)”.

Lo anterior, considerando que en el citado Decreto Distrital 080 de 2016 se dictan disposiciones comunes para los planes parciales de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, en donde se establece que las obligaciones urbanísticas “(...) corresponden a las que se deriven del reparto de cargas y beneficios específicos de cada Plan Parcial”

Sobre el particular, debe tenerse en cuenta que el Decreto Distrital 190 de 2004 define que los Planes Parciales como instrumentos que permiten concretar condiciones técnicas, jurídicas, económicas - financieras y que tienen entre otras funciones la de definir los usos y otras normas urbanísticas asumidas como aprovechamientos o beneficios urbanísticos, dentro del sistema de distribución equitativa o de reparto, en cada uno de los casos específicos.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

De igual manera, que el Decreto Distrital 080 de 2016 establece normas comunes para el tratamiento de renovación urbana, en la modalidad de redesarrollo, que deben orientar el proceso de formulación, estudio, trámite y adopción de los planes parciales de renovación urbana radicados con posterioridad a la fecha de su entrada en vigencia, esto es el 22 de febrero de 2016.

El Decreto en mención establece, respecto de las obligaciones urbanísticas aplicables a los planes parciales de renovación urbana, lo siguiente:

“Artículo 20.- Obligaciones urbanísticas en el marco de los planes parciales. Son un mecanismo de gestión y financiación mediante el cual se garantiza el reparto equitativo de cargas y beneficios y tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones físicas de edificabilidad contenidas en el plan parcial y las cargas derivadas de las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos, en el marco del plan parcial.”

Estas obligaciones corresponden a las que se deriven del reparto de cargas y beneficios específicos de cada Plan Parcial.

Parágrafo.- Los proyectos asociativos, de que trata el artículo 3 del Decreto Distrital 448 de 2014, que se desarrollen en el marco de un plan parcial pueden reducir el porcentaje mínimo de destinación de suelo para VIP en un cuarenta por ciento 40%.

Artículo 21.- Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en el marco de los planes parciales. Las cesiones de suelo derivadas de los porcentajes de las obligaciones urbanísticas determinadas en el reparto de cargas y beneficios de cada Plan Parcial, se deben entregar in situ.

La obligación de suelo para equipamientos puede cumplirse total o parcialmente en área construida, entregando los metros cuadrados de área construida por cada metro de suelo a ceder que se determinen según el reparto de cargas y beneficios, sin perjuicio que la Secretaria Distrital de Planeación determine las condiciones para el cumplimiento de la equivalencia. Los índices de ocupación y construcción de los usos dotacionales localizados en las cesiones públicas para equipamientos, son los establecidos en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004, los definidos en el respectivo plan maestro o en su efecto los que determine el

respectivo plan parcial. El área construida cedida deberá tener acceso directo e independiente desde el espacio público. La SDP definirá el o los tipos de equipamientos a construir en estas áreas y el DADEP en coordinación con las entidades del Distrito a que haya lugar, deberá definir los requisitos para la entrega material y jurídica de dichas áreas.” (Negrilla y subrayado propio)

Además, de la exposición de motivos del Decreto Distrital 080 de 2016 se concluye que una de las razones fundamentales para la incorporación de estas reglas obedece a la necesidad de entender la renovación urbana desde las particularidades de los sectores sujetos a dicho tratamiento, al indicarse que:

*“(…) la reglamentación nacional y distrital existente para la formulación, estudio y adopción de planes parciales **no considera las particularidades de los sectores sujetos a la renovación urbana**, en donde los temas sociales, de titularidad de predios y en general de gestión de suelo, **conllevar la necesidad de establecer y determinar acciones diferenciadas sobre el territorio.***

*Es por esta razón que **se requiere responder de manera particular a los deficit y condiciones urbanísticas estas áreas en la ciudad, a partir del reparto de cargas y beneficios**, el estudio de la titularidad de los predios, la participación ciudadana, el estudio de tránsito para estos sectores, entre otros aspectos, que **permitirán adoptar acciones diferenciadas para estos territorios, buscando siempre la consolidación de la política y del programa de renovación urbana.**” (Negrilla fuera del texto original)*

Coherente con las normas mencionadas y los antecedentes expuestos, es posible concluir lo siguiente:

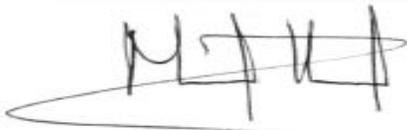
- a. Las obligaciones urbanísticas atañen a las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos, en el marco del plan parcial de renovación urbana.
- b. Las obligaciones urbanísticas corresponden a las que se deriven del reparto de cargas y beneficios específicos de cada plan parcial de renovación urbana.
- c. Las cesiones de suelo derivadas de los porcentajes de las obligaciones urbanísticas determinadas en el reparto de cargas y beneficios de cada plan parcial de renovación urbana se deben entregar in situ.

- d. La obligación de suelo para equipamientos puede cumplirse total o parcialmente en área construida, entregando los metros cuadrados de área construida por cada metro de suelo a ceder que se determinen según el reparto de cargas y beneficios, sin perjuicio que la Secretaría Distrital de Planeación determine las condiciones para el cumplimiento de la equivalencia.
- e. Los planes parciales de renovación urbana podrán definir la metodología aplicable para el cálculo o estimación de la meta de espacio público efectivo por habitante en el marco de la formulación del instrumento, siempre respondiendo a las necesidades del sector en donde se localicen.

No obstante a lo anterior, corresponde a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, en coordinación con la Dirección del Taller del Espacio Público, determinar si los indicadores proyectados para el plan parcial en el Documento Técnico de Soporte se ajustan a las características propias del proyecto, y en consecuencia son o no pertinentes desde el punto de vista técnico.

En los anteriores términos se emite el concepto solicitado.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyctó: Israel Mauricio Llache Olaya – Abogado Contratista SDP