

MEMORANDO

Fecha: 08 de noviembre de 2016

Para: **BERNARDO PARRADO TORRES**
Director de Planes Maestros y Complementarios

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

Radicado: 3-2016-18875.

Asunto: Solicitud de alcance al concepto jurídico con radicado n.º 3-2016-13790.

Apreciado Bernardo:

Esta Dirección recibió el memorando relacionado en el radicado, mediante el cual se transcriben algunos apartes del concepto jurídico emitido bajo el radicado n.º 3-2016-15487 del 22 de agosto de 2016 y solicita: «(...) nos precise el mencionado concepto en lo relacionado con el el(sic) Plan Maestro de Equipamientos Educativos – Decreto Distrital 449 de 2006, que en sus anexos No. 2 y 3, contiene especificaciones sobre la norma de edificabilidad aplicable a los equipamientos educativos, en particular la tabla de Indicadores Básicos, del apartado de Indicadores Generales y Específicos del Equipamiento Educativo, dentro del Anexo No. 3 Guía de Parámetros y Estándares Urbanísticos y Arquitectónicos para la Formulación e Implementación del Sistema Urbano Educativo en Bogotá D.C.(...)».

Igualmente reproduce el artículo 5º del Decreto Distrital 090 de 2013 «Por el cual se adoptan normas urbanísticas para la armonización de las Unidades de Planeamiento Zonal –UPZ- con los Planes Maestros de Equipamientos y se dictan otras disposiciones», sobre la edificabilidad de los usos dotacionales y señala que: «(...) teniendo en cuenta lo dispuesto en las normas anteriores y lo señalado por el Plan de Desarrollo Acuerdo 645 de 2016, en que marco normativo se define la edificabilidad para los equipamientos educativos y en especial para los colegios, así como para la educación no formal y los equipamientos educativos de escala metropolitana que adelanten plan complementario ya sea plan de implantación o plan de regularización y manejo.(...) Para lo anterior considerar lo definido en el artículo 5 del Decreto 090 de 2013, es preciso solicitar alcance al concepto emitido por su Dirección, con relación a la aplicación de lo estipulado en literal b, del artículo 65 del Acuerdo 645 de 2016, en lo concerniente a las condiciones de edificabilidad para los equipamientos educativos (...)».

Sea lo primero indicar que el objeto de la consulta no es clara; sin embargo, con relación a la aplicación del literal b del artículo 65 del Acuerdo 645 de 2016, se tienen que en su solicitud inicial (3-2016-13790 del 25 de julio de 2016) fue vinculado para estudio el Anexo II del Decreto Distrital 449 de 2006, el fue objeto de modificación mediante el Decreto Distrital 174 de 2013, y en el presente memorando se hace alusión a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 090 de 2013 sobre la edificabilidad para los Equipamientos Colectivos, Equipamientos Deportivos y Recreativos y Servicios Urbanos

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**

Básico, con el fin de realizar un nuevo análisis sobre la aplicación de las disposiciones del citado Acuerdo.

Al respecto, esta Dirección considera que es necesario acudir a los principios consagrados en la Ley 153 de 1887, que en sus artículos 2° y 3° se dispone:

«ARTÍCULO 2. La ley posterior prevalece sobre la ley anterior. En caso de que una ley posterior sea contraria á otra anterior, y ambas preexistentes al hecho que se juzga, se aplicará la ley posterior.

ARTÍCULO 3. Estímase insubsistente una disposición legal por declaración expresa del legislador, ó por incompatibilidad con disposiciones especiales posteriores, ó por existir una ley nueva que regula íntegramente la materia á que la anterior disposición se refería.».

En este orden, se tiene que el Acuerdo 645 de 2016 constituye un acto de superior jerarquía y posterior a los Decretos Distritales objeto de consulta y, en esa medida, se reitera lo indicado en el memorando 3-2016-15487 del 22 de agosto de 2016, en el sentido de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el mismo, es decir, que la edificabilidad para los equipamientos educativos será la consagrada en las normas generales del sector normativo en el cual se desarrollará el proyecto.

Por otra parte, el artículo 5° del Decreto Distrital 090 de 2013 reglamenta la edificabilidad para los Equipamientos Colectivos, Equipamientos Deportivos y Recreativos y Servicios Urbanos Básicos bajo las siguientes condiciones:

- (i) Se regirá por lo establecido en los respectivos Planes Maestros.
- (ii) Cuando los Planes Maestros no definan la edificabilidad para los usos dotacionales, ésta será la determinada por los instrumentos de planeamiento específicos establecidos por el POT o lo determinado en el Decreto Distrital 447 de 2012; en caso de no aplicar dichas disposiciones, las normas serán las del sector normativo donde se localicen.
- (iii) Cuando no se pueda determinar la edificabilidad con las condiciones anteriores, o se encuentre en sectores con tratamiento de consolidación urbanística sin ficha normativa adoptada, aplicarán las normas establecidas en el siguiente cuadro, complementadas con las disposiciones del Decreto 080 de 2016:

| | |
|---|--|
| Índice Máximo de Ocupación (sobre área útil) | 0.60 |
| Índice Máximo de Construcción (sobre área útil) | 3.50 |
| Altura Máxima Permitida | Libre |
| Tipología Edificatoria | Aislada Nota 1 |
| Dimensión de Antejardín | Según plano urbanístico con la norma que lo adoptó. Nota 2 |

Nota 1. En los casos que la tipología edificatoria del sector sea continua, la edificación deberá empatarse con las edificaciones colindantes para evitar la generación de culatas y por lo tanto, el índice de ocupación será resultante.
Nota 2. De no estar definida la dimensión del antejardín, esta será de 3,5 mts. sobre vías locales y 5.0 mts., sobre vías de la malla vial arterial.

- (iv) Cuando se trate de predios sujetos al tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales que se encuentren dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo, deberá cumplir con todas las disposiciones contempladas para este último tratamiento.

Es de anotar que las disposiciones del citado artículo aplican indistintamente de la naturaleza del equipamiento; no obstante, para el caso de la edificabilidad de los equipamientos de educación, se debe articular con el literal b) del artículo 65 del Acuerdo 645 de 2016. Es así que, tal como se señaló líneas arriba, la edificabilidad para los equipamientos educativos será la consagrada en las normas generales del sector normativo en el que se encuentre el inmueble; sin embargo, ante el caso planteado en el numeral (iii), es decir, en los sectores sin ficha normativa adoptada se podría usar el cuadro de normas del citado artículo 5º del Decreto Distrital 090 de 2013, en lo que a edificabilidad se refiere.

Lo anterior, atendiendo lo dispuesto en el Decreto Distrital 090 de 2013 y en el párrafo 2º del artículo 7º del Decreto Distrital 080 de 2016 «*Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones*», que sobre normas para el uso dotacional señala: «*En todos los casos, los usos dotacionales quedan sujetos a las disposiciones que al efecto se señalen en el Plan Maestro correspondiente, así como a las regulaciones que para el adecuado funcionamiento de cada equipamiento o servicio establezcan las entidades competentes y por lo señalado en el Decreto Distrital 090 de 2013 modificado por el Decreto Distrital 559 de 2015, y demás disposiciones que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.*»

En estos términos se da respuesta a su solicitud, no sin antes indicar que ante cualquier inquietud esta Dirección estará atenta a resolverla.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Guicella P. Prada Gómez – P.E. – DACJ.