

Generalidades de los Planes Parciales

Kit de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial N°4

Gobernación de Antioquia
Departamento Administrativo de Planeación - DAP
Dirección de Planeación Estratégica Integral- DPEI

Gobernación de Antioquia

LUIS PÉREZ GUTIÉRREZ

Gobernador de Antioquia

DRA. OFELIA ELCY VELÁSQUEZ HERNÁNDEZ

Director Departamento Administrativo de Planeación- DAP

ING. SEBASTIÁN MUÑOZ ZULUAGA

Director Dirección Planeación Estratégica Integral- DPEI

Dirección de Planeación Estratégica Integral - DPEI

ARQ. GILBERTO ARIAS VALENCIA

Compilación y Formulación Documento

MANUELA BETANCUR RAMÍREZ

Practicante de Excelencia Arquitectura

Apoyo Compilación Formulación de Documento

LUISA FERNANDA CORREA GÓMEZ

Practicante de Excelencia Arquitectura

Apoyo Edición de Documento y Gráficos

OSCAR JAIME VELÁSQUEZ GARCÍA

Diseñador Gráfico

Diseño

ISBN

978-958-8955-36-0

Fecha de elaboración: Diciembre de 2017

Correo electrónico : planeacionestrategica@antioquia.gov.co

Dirección de Planeación Estratégica Integral

Calle 42 B # 52 - 106 Piso 11, oficina 1115 – Teléfono (4) 383 91 26

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Línea de atención ciudadana: 01 8000 419 00 00

Medellín- Colombia

Código Postal: 05 00 15

Prólogo

En el marco del Plan de Desarrollo Departamental “Antioquia Piensa en Grande” 2016 - 2019, el Departamento Administrativo de Planeación -DAP- y la Dirección de Planeación Estratégica Integral -DPEI- han participado en el acompañamiento y asesoría técnica de la formulación, revisión y ajustes de los Planes de Ordenamiento Territorial y de sus instrumentos de gestión y financiación de los municipios del Departamento de Antioquia, con el objeto de fortalecer la capacidad de planificación y gestión del territorio durante este proceso.

Para dar continuidad con este Kit de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se presenta las “Generalidades de los Planes Parciales”, siendo una herramienta de carácter práctico e informativo para orientar el proceso de formulación y revisión, concertación, consulta, y posteriormente la adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Este kit y en especial esta Cartilla N°4 pretende ser insumo técnico y legal para las autoridades e instancias de planificación territorial municipal, especialmente a las administraciones municipales y actores que realizan la formulación y revisión de los Planes Parciales, la concertación y consulta, como su adopción por Decreto y finalmente la implementación articulada a la participación ciudadana y la gestión social.

Generalidades de los Planes Parciales

“Los actos que ejecutamos en el espacio geográfico no dejan de afectar jamás la vida de otros, ya sea mejorándola. Cualquiera sea la escala de apreciación, estas interacciones inducen responsabilidades sociales y, por este hecho, pueden ser objeto de juicios morales de parte de los que las constatan.

La justicia espacial designa entonces toda situación en la cual las formas de organización del espacio perceptibles por un evaluador permiten generar relaciones sociales que él mismo estima conformes a su propia concepción de la moral.

Se emparenta por lo tanto con un conjunto de modelos normativos cuyos términos la realidad geográfica se toma significativa desde el punto vista ético, desembocando en la formulación de juicios de rechazo y aprobación.”

Justicia Espacial
David Harvey

[6]

Contenido

1

Pág 11.

Generalidades

- ¿Cuáles son los instrumentos de planificación territorial a nivel municipal?
- ¿Qué son los Planes de Ordenamiento Territorial -POT-?
- ¿Qué son los Planes Parciales?
- ¿Cuál es el propósito de los Planes Parciales?
- ¿Cuáles son los fundamentos para formular los Planes Parciales?
- ¿Cuáles son las definiciones aplicables a los Planes Parciales?

2

Pág 23.

Aspectos Legales

- ¿Cómo es la caracterización de los contenidos de los Planes Parciales según la Ley 388 de 1997 y decretos reglamentarios?
- ¿Cuáles son las etapas de los Planes Parciales?
- ¿De qué se compone la etapa de formulación y revisión?
- ¿De qué se compone la etapa concertación y consulta?
- ¿De qué se compone la etapa de adopción?
- ¿Cuáles son los contenidos de los Planes Parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión?
- ¿Cuál es el sistema de reparto de cargas y beneficios de los Planes Parciales?
- ¿Cuáles son las disposiciones generales de la unidad de actuación urbanística de los Plan Parciales?
- ¿Cómo es el procedimiento para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial?
- ¿Cuáles son las disposiciones varias de los Planes Parciales?
- ¿Cuál es el objetivo y a quiénes aplica el Decreto 3050 de 2013 sobre servicios públicos?
- ¿Cuáles son las estrategias para abordar los Planes Parciales?

[7]

3 Pág 55.

Aspectos Técnicos

- ¿Cuales son las recomendaciones y estrategias técnicas para el procedimiento de formulación de los Planes Parciales?
- ¿Cuál es la estructura técnica de los Planes Parciales?
- ¿Cuál es la estructura técnica de los Planes Parciales?
- ¿A través de que ejemplo se puede distribuir los Planes Parciales dentro de un suelo urbano?
- ¿Qué referentes de Planes Parciales existen en Colombia?

4 Pág 79.

Participación Ciudadana y Gestión Social

- ¿Cómo se fortalece la participación ciudadana en la formulación de un Plan Parcial?
- ¿Cuál es el componente de gestión social de los Planes Parciales?
- ¿Cuáles son las competencias de la Secretaría de Planeación Municipal en la formulación de los Planes Parciales?

[8]

5 Pág 89.

Recomendaciones Bibliografía

Metodológicamente, la presente Cartilla considera; en primer, lugar las generalidades de los Planes Parciales; en segundo lugar, se abordan los aspectos técnicos considerando la caracterización según la normatividad y algunas herramientas para la elaboración de ellos; en tercer lugar, se explican las estrategias el procedimiento, la estructura técnica de los planes parciales, con ejemplos y referentes de Colombia; y para finalizar, se explica la importancia de la participación ciudadana y la gestión social con la comunidad y función de la Secretaria de Planeación Municipal.



[9]

Esta Cartilla es la compilación de información y documentación legal sobre la temática y en especial se retoma la Guía Metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo, realizada por Área Metropolitana del Valle de Aburrá, de documentos y experiencias.

[10]

1

Generalidades



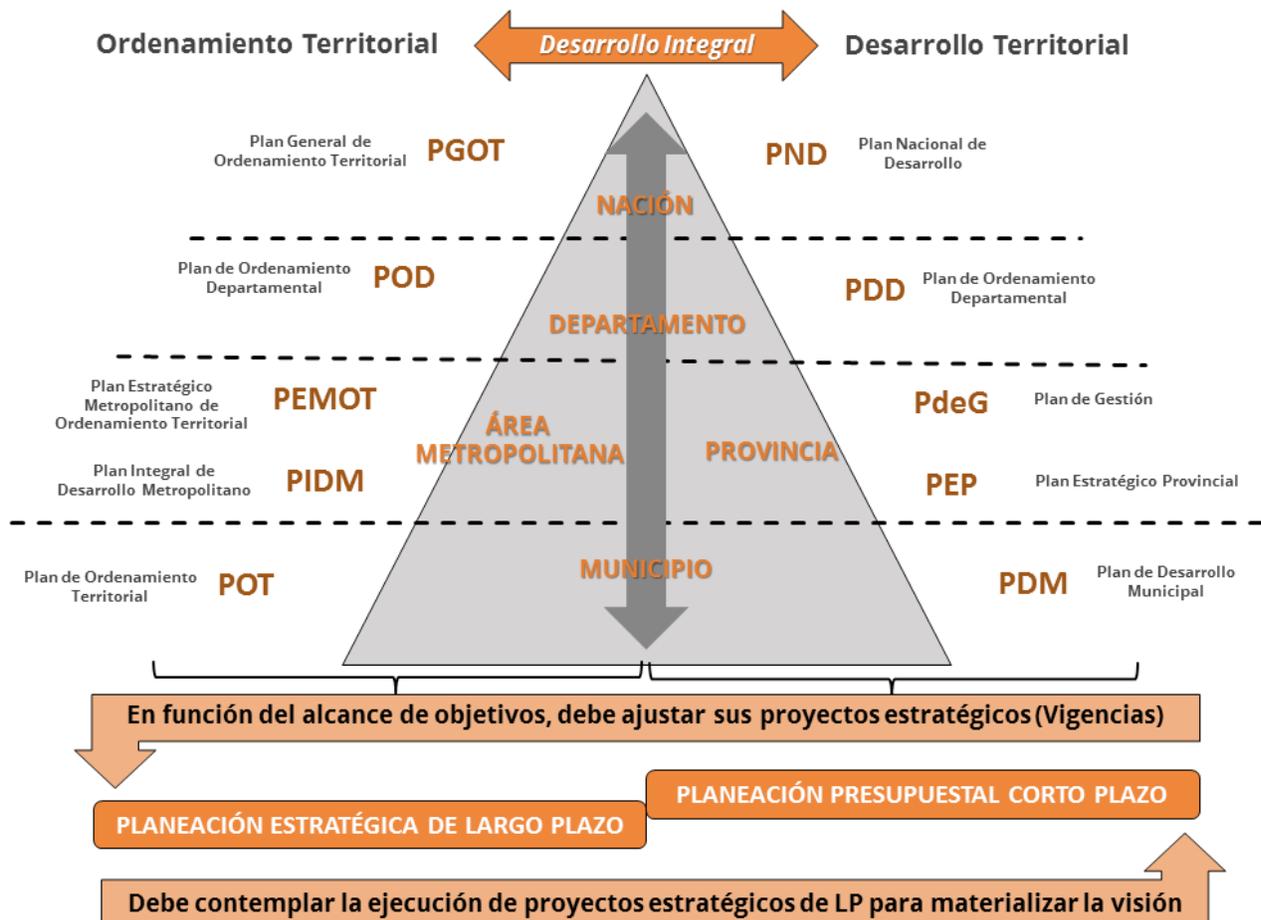
[12]

¿Cuáles son los instrumentos de planificación territorial a nivel municipal?

La planificación territorial, es el conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física, concertadas por los municipios en ejercicio de la función pública que les compete y que les permita disponer de instrumentos eficientes para:

- Orientar el desarrollo del territorio.
- Regular la utilización, transformación y ocupación del espacio.

A continuación, se identifican los niveles de planificación desde lo nacional a lo municipal donde se referencian los diferentes instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial existentes en Colombia.



Fuente: Lineamiento para el Ordenamiento Territorial Departamental

El Plan de Ordenamiento Territorial -POT- es la herramienta de gestión para el desarrollo de la planificación del territorio municipal, entendido así como principio rector y básico a nivel local.

¿Qué son los Planes de Ordenamiento Territorial -POT-?

Los planes de ordenamiento territorial constituyen el instrumento central consagrado en la Ley 388 del 1997, para procurar los objetivos explícitos en la construcción armónica de ciudad y municipio, se forman por un conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que orientan esencialmente el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Planes de Ordenamiento Territorial (POT)

COMPONENTES:

- Componente General
- Componente Urbano
- Componente Rural
- Normas Urbanísticas
- Plan de Inversión

Planes Parciales

ESTRATEGIAS:

- Estrategia Territorial
- Estrategia Ambiental
- Estrategia Socioeconómica
- Estrategia Institucional y Financiera

[14]

Fuente: Elaboración Propia DPEI

¿Qué son los Planes Parciales?

Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para:

- Áreas determinadas del suelo urbano.
- Áreas incluidas en el suelo de expansión urbana.
- Unidades de Actuación Urbanística.
- Macroproyectos.
- Operaciones urbanas especiales.
- Autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

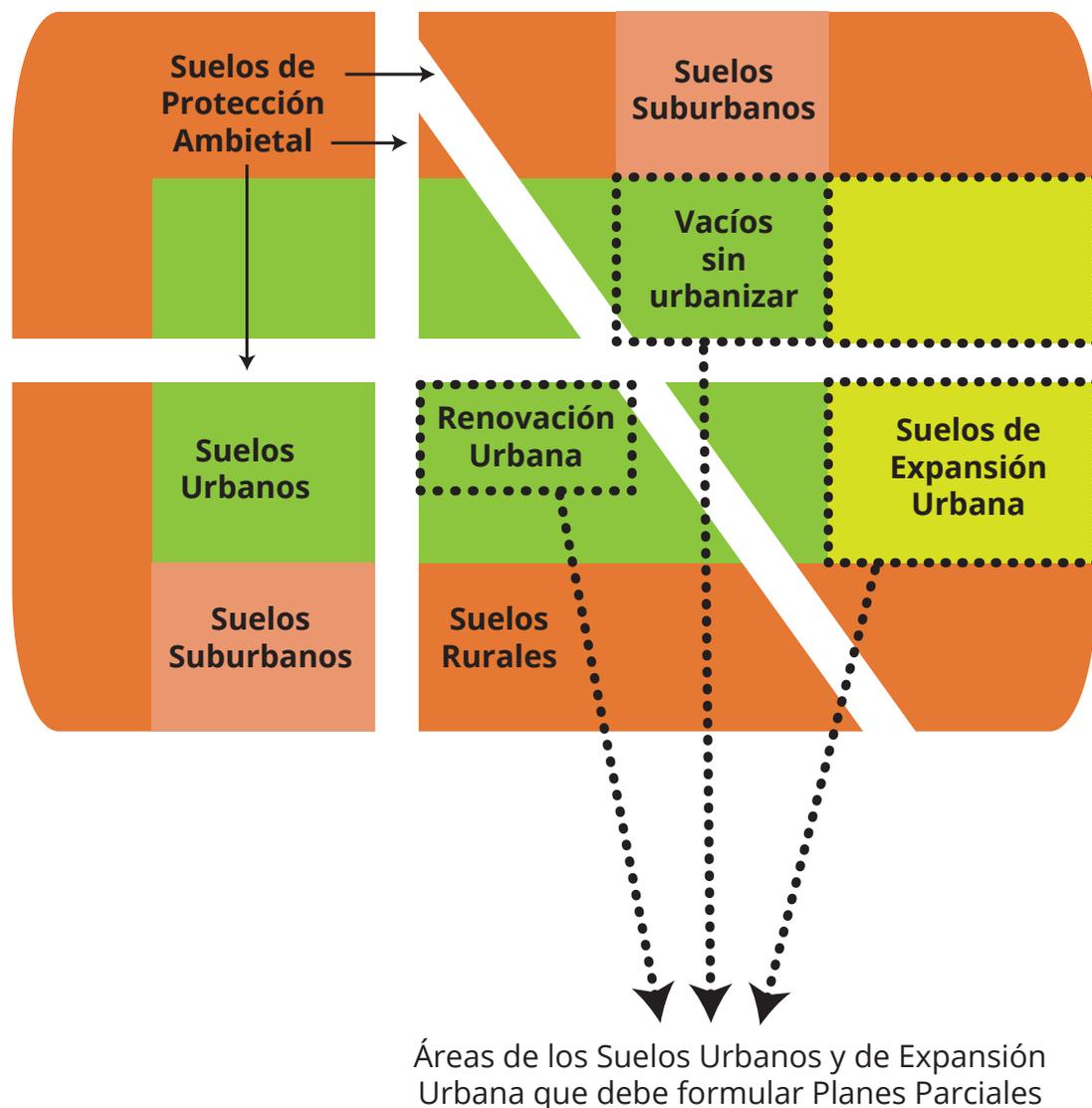
El Plan Parcial establece:

- Aprovechamiento de espacios privados.
- Asignación de sus usos específicos.
- Intensidades de uso y edificabilidad.

- Obligaciones de cesión y construcción.
- Dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos.

Lo anterior, permitirá la ejecución asociada de los proyectos específicos de la urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación, según el Artículo 2° del Decreto 2181 de 2006.

Gráfico. Tipos de suelo donde se definen los Planes Parciales



[15]

En el siguiente gráfico, se observa la estructura de la construcción general para la formulación de los Planes Parciales:



[16]

Fuente: Elaboración Propia DPIE

¿Cuál es el propósito de los Planes Parciales?

El propósito de los planes parciales es la construcción de espacio urbano. Ello se logra en cuanto disponen de cuatro contenidos especiales, a saber:

- Decisiones administrativas para los tratamientos urbanísticos.
- Actuaciones urbanísticas en los procesos de parcelación, urbanización y construcción.
- Elementos técnicos para las propuestas en el manejo ambiental, territorial, socio-económico, etc.
- Instrumentos para la gestión financiera institucional.

DECISIONES ADMINISTRATIVAS

Los tratamientos urbanísticos

[17]

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

**Los procesos de parcelación, urbanización
y construcción**

ELEMENTOS TÉCNICOS

**Propuestas para el manejo ambiental,
territorial, socioeconómicos, etc.**

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN FINANCIERA INSTITUCIONAL

¿Cuáles son los fundamentos para formular los Planes Parciales?

Los siguientes son los fundamentos para formular los Planes Parciales:

- Los principios constitucionales, especialmente los relacionados con la función social de la propiedad, la preeminencia de interés general sobre el particular y la igualdad de los ciudadanos ante la ley, concebido éste en el campo urbanístico como la distribución equilibrada entre los ciudadanos de todas las cargas y beneficios que se aprehenden del desarrollo de ciudad.
- Las políticas y directrices sobre ordenamiento del territorio, previstas en los planes de desarrollo de los departamentos y cuando fuere el caso, de las áreas metropolitanas.
- Las determinaciones o normas estructurales de los planes de ordenamiento territorial determinados en la Ley 388 de 1997, Artículo 15° y concordantes.
- Las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales de los planes de ordenamiento, según la Ley 388 de 1997, Artículos 13° y 19°.
- Los determinantes señalados en el Artículo 10° de la Ley 388 de 1997, como conceptos superiores que han de observar los planes de ordenamiento tales como la conservación del medio ambiente y los recursos naturales, el patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, la infraestructura básica nacional, regional y los hechos metropolitanos, cuando éstos resulten pertinentes.
- Las normas que eventualmente reglamenten las disposiciones relativas al contenido y al proceso de elaboración, formulación y aprobación de los planes parciales, conforme con las reglamentaciones que a este respecto puedan adoptar las administraciones locales.

[18]

¿Cuáles son las definiciones aplicables a los Planes Parciales?

Según el Decreto 2181 de 2006 se adopta las siguientes definiciones:

- **Aprovechamiento de suelo o aprovechamiento urbanístico**

Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

- **Aprovechamiento urbanístico básico**

Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales de que trata el Artículo 27°.

- Aprovechamiento urbanístico adicional

Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales de que trata el Artículo 28°.

- Área bruta

Es el área total del predio o predios sujetos a plan parcial. Modificado por el Decreto Nacional 4259 de 2007.

- Área neta urbanizable

Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

- Área útil

Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

- Índice de construcción

Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

[19]

- Índice de ocupación

Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

- Infraestructura o red vial principal

Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.

- Infraestructura o red vial secundaria

Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.

- Infraestructura o red vial local

Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre

las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.

- Plan parcial

Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

- Sistemas generales o estructurantes

Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.

- Tratamientos urbanísticos

Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

- Tratamiento urbanístico de desarrollo

Modificado por el Decreto Nacional 4259 de 2007. Son las determinantes del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollan y complementan que regulan la urbanización de predios en suelo urbano o de expansión urbana.

- Usos del suelo

Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.

2

Aspectos Legales



¿Cómo es la caracterización de los Planes Parciales según la Ley 388 de 1997 y decretos reglamentarios?

La Ley 388 de 1997 establece el mandato para que los municipios del país formulen el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial en el que se definen los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

En el Artículo 12º, se determina como un componente del Plan de Ordenamiento territorial la clasificación del suelo y como parte de esta la identificación de las áreas de expansión y la formulación de las mismas, en armonía con el modelo de ocupación del suelo definido en el componente general del Plan.

El municipio en cumplimiento de dicha obligación, adoptó su Plan de Ordenamiento y establece, para el efecto, la clasificación del suelo como una norma estructurante de largo plazo y superior jerarquía.

Dentro de la mencionada clasificación se identifican, además del suelo urbano y suelo rural, el suelo suburbano como subcategoría del suelo rural, los suelos de protección, y el suelo de expansión. Este último corresponde con las áreas del territorio municipal aptas para desarrollos urbanos y que serán habilitadas como tales en el corto, mediano o largo plazo.

[23]

Las áreas definidas en el POT como suelo de expansión, ingresarán progresivamente al suelo urbano una vez se apruebe el respectivo Plan Parcial y hayan sido urbanizadas de acuerdo con el mismo.

La ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, reglamentan de manera general, el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación del perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o completen.

A continuación se enuncia la normatividad general de los planes parciales:

<p>Ley 388 de 1997</p>	<p>→ Reglamentada por los Decretos Nacionales 150 y 507 de 1999; 932 y 1337 de 2002; 975 y 1788 de 2004; 973 de 2005; 3600 de 2007; 4065 de 2008; 2190 de 2009; Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1160 de 2010.</p>
<p>Ley 1151 de 2007</p>	<p>→ Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1924 de 2009, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 2190 de 2009, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1160 de 2010.</p>
<p>Decreto 4002 de 2004</p>	<p>→ Reglamentan los Artículos 15° y 28° de la Ley de 1997.</p>
<p>Decreto 2181 de 2006</p>	<p>→ Reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística.</p>
<p>Decreto 4300 de 2007</p>	<p>→ Reglamentan las disposiciones a planes parciales de que tratan los Artículos 19° y 27° de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 80° de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006.</p>
<p>Decreto 1478 de 2013</p>	<p>→ Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 2181 de 2006.</p>
<p>Decreto 1077 de 2015</p>	<p>→ Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.</p>

¿Cuáles son las etapas de los Planes Parciales?

Los proyectos de Planes Parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el Plan de Ordenamiento Territorial según el Decreto 2181 de 2006 en el Artículo 3°.

Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirá la siguiente secuencia de tres etapas, conforme con lo dispuesto en la norma:



[25]



Importante

Los Planes Parciales no podrán en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial.

¿De qué se compone la etapa de formulación y revisión?



[26]

Fuente: Elaboración Propia

a) Determinantes para la formulación

Los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación municipal o la entidad que haga sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que el respectivo determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional.

Dicha solicitud de concepto de determinantes para la formulación de plan parcial deberán acompañarse de los siguientes documentos:

1. Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.

2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.

3. Plancha IGAC o plano georreferenciado disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.

4. La relación e identificación de los predios incluidos:
- La propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral anterior.
- Certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.

[27]

5. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos domiciliarios y las condiciones específicas para su prestación efectiva.



Importante

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 37° de la Ley de 388 de 1997, corresponderá a los municipios y distritos señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

b) Coordinación Institucional

La autoridad de planeación municipal, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud de determinantes para la elaboración del Plan Parcial, deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales, con base en los cuales se adelantará la concertación del proyecto de Plan Parcial.

Dentro del mismo término, se podrá solicitar a las empresas de servicios públicos domiciliarios, a las demás dependencias y entidades municipales que tengan incidencia o responsabilidad en el desarrollo del plan parcial, la información y conceptos relacionados y necesarios para dar respuesta a la solicitud de determinantes.

Las autoridades, dependencias y entidades dispondrán de un término de quince (15) días hábiles para remitir la información y los conceptos a la autoridad de planeación municipal. Durante este término se suspenderá el plazo de que dispone la autoridad de planeación municipal para responder la solicitud de determinantes.

Recibida la totalidad de la información y los conceptos, la autoridad de planeación municipal, dispondrá de un término de quince (15) días para dar respuesta a la solicitud de determinantes para la formulación del respectivo plan parcial, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa para los funcionarios que incumplan con los términos previstos en el presente artículo.

[28]

c) Respuesta solicitud de determinantes

La oficina de planeación municipal o la entidad que haga sus veces, dispondrá de un término máximo de quince (15) días para responder mediante concepto la solicitud de las determinantes para la elaboración del plan parcial, el cual incluirá por lo menos, la siguiente información:

1. Las normas urbanísticas aplicables para la formulación del plan parcial.

2. La indicación y reglamentación de las áreas de reserva y protección ambiental, las zonas de amenaza y riesgo y las condiciones específicas para su manejo definidas por el plan de ordenamiento territorial y la entidad ambiental competente.

3. La delimitación de las afectaciones urbanísticas y la indicación y reglamentación de las zonas de reserva para la construcción de las infraestructuras primarias viales, de transporte, las redes matrices de servicios públicos, así como los espacios públicos de carácter estructural.

4. Las áreas o inmuebles declarados como bienes de interés cultural y las condiciones para su manejo.

[29]

5. La delimitación del área de planificación del plan parcial de acuerdo con lo previsto en este capítulo.



Importante

El concepto sobre las determinantes del Plan Parcial emitido por la oficina de Planeación municipal o la entidad que haga sus veces, servirán de base para la formulación del proyecto del Plan Parcial y no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario.

d) Determinantes ambientales para la formulación del plan parcial.

La autoridad de planeación municipal deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales competentes sobre las siguientes determinantes ambientales, con base en las cuales se adelantará la concertación ambiental:

1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.

2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.

3. Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo.

4. La factibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos.

[30]



Importante

El interesado podrá aportar los estudios y documentos que resulten necesarios para sustentar la formulación del proyecto de Plan Parcial en relación con las determinantes ambientales.

e) Formulación y radicación del proyecto de plan parcial.

La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del Plan Parcial desarrollada conforme con lo establecido, así:

1. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:

- Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.
- Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.
- Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.
- Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1.5000 que incluya como mínimo:

- Planos del diagnóstico.
- Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.
- Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.
- Planos normativos de la formulación:
 - Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.
 - Plano de la red vial y perfiles viales.
 - Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.
 - Plano del trazado de las redes de servicios públicos.
 - Plano de usos y aprovechamientos.
 - Plano de asignación de cargas urbanísticas.
 - Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.
 - Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.
 - Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.

3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el Plan Parcial con sus normas urbanísticas.

4. El proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial.

5. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.

6. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

[32]

f) Información pública, citación a propietarios y vecinos.

Radicado el proyecto de Plan Parcial, la oficina de planeación municipal o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos del Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

La respuesta a las recomendaciones y observaciones se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de plan parcial.

g) Revisión del proyecto plan parcial

La oficina de planeación municipal o la dependencia que haga sus veces revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables

por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Durante este término se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que lleven acabo las actuaciones, correcciones o aclaraciones que deben realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad.

Una vez que la oficina de planeación municipal, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el presente capítulo, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual.

El acto administrativo mediante el cual se expida el concepto favorable de viabilidad indicará que sobre los predios incluidos en el proyecto de plan parcial sobre el cual se rinde el concepto no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta de plan parcial, en cuyo caso deberá radicarse la nueva propuesta de formulación.

[33]

Importante

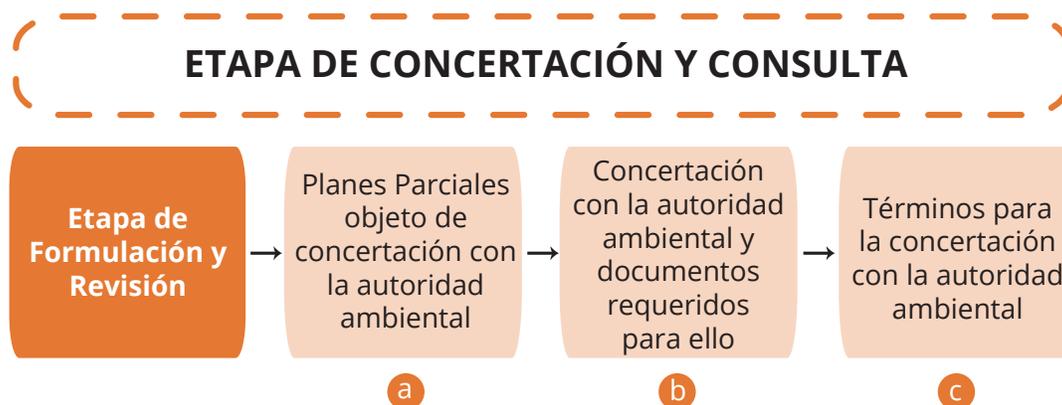


Durante la revisión de los proyectos de Plan Parcial en los que no se haya solicitado el concepto de definición de determinantes para su formulación, la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces aprobará el proyecto de delimitación del Plan Parcial o lo ajustará con sujeción a los parámetros que se establecen en el presente capítulo.

La innovación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En caso de rendirse el concepto desfavorable, procederán los recursos contra los actos administrativos de que trata el Artículo 74° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

¿De qué se compone la etapa de concertación y consulta?



Fuente: Elaboración Propia

a) Planes Parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental

Serán objeto de concertación con la autoridad ambiental respectiva los planes parciales que presenten alguna de las siguientes situaciones:

[34]

1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible sobre licenciamiento ambiental o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.

3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.

4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.

b) Concertación con la autoridad ambiental y documentos requeridos para ello.

Expedido el concepto de viabilidad por parte de la oficina de planeación municipal o la dependencia que haga sus veces, ésta lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, a efectos de que conjuntamente con el municipio adelanten la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales.

El proyecto de plan parcial se radicará con los documentos de que tratan los numerales 1, 2 y 5 del Artículo 2.2.4.1.1.7 del decreto 1077 de 2015, ante la autoridad ambiental de conformidad con los términos en que se expidió el concepto de viabilidad.

La autoridad ambiental sólo podrá presentar observaciones de carácter exclusivamente ambiental en relación con el ordenamiento territorial, las cuales deben estar técnicamente y con base en la normativa ambiental vigente.

No podrá exigir la entrega de información adicional a la radicada con el proyecto de plan parcial en la oficina de planeación o la que haga sus veces, salvo que se trate de información que pueda suministrar la oficina de planeación municipal en relación con las condiciones ambientales propias de la escala de planificación del plan parcial.

[35]

Las observaciones de la autoridad ambiental podrán ser objetadas por las autoridades municipales, a través del recurso de reposición.

Importante



La concertación culminará con un acto administrativo, que hará parte integral de los documentos constitutivos del Plan Parcial, y contra el cual procederá el recurso de reposición en los términos de que trata el Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

La autoridad ambiental no podrá desconocer los actos administrativos previos que sustentan los trámites de concertación sometidos a su consideración.

c) Términos para la concertación con la autoridad ambiental

La autoridad de planeación municipal y la autoridad ambiental competente dispondrán de un término de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la radicación del proyecto de plan parcial ante la autoridad ambiental, para adelantar el proceso de concertación del mismo y adoptar las decisiones correspondientes relacionadas con los asuntos exclusivamente ambientales.

La autoridad ambiental competente en el proceso de concertación analizará, revisará y verificará que las determinantes ambientales se encuentren debidamente definidas e incorporadas en el proyecto de plan parcial.

Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales o delegados de la autoridad ambiental y de la autoridad de planeación municipal.

¿De qué se compone la etapa de adopción?

[36]



Fuente: Elaboración Propia

Expedición del decreto de adopción del Plan Parcial

Una vez surtidas las etapas previstas en los artículos precedentes y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de Plan Parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 2.2.4.1.2.1 del decreto 1077 de 2015, el alcalde municipal lo adoptará mediante decreto.

Importante



El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancia o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

¿Cuáles son los contenidos de los Planes Parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión?

[37]

Los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión, incluirán los siguientes aspectos que, en todos los casos, deberán subordinarse a las determinaciones de los diferentes contenidos del plan de ordenamiento territorial y de los instrumentos que lo desarrollen y complementen:

1. La delimitación del área de planificación objeto del plan parcial, con el señalamiento de las políticas, objetivos y directrices urbanísticas que orientarán la actuación u operación urbana.

2. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, el cual se definirá de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados.

3. Las normas urbanísticas específicas para el área de planificación y las unidades de actuación urbanística en que se divida el plan parcial, mediante las cuales se defina:

- La asignación específica de usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.
- La asignación específica de las intensidades de uso; índices de ocupación y construcción; retiros, aislamientos, empates y alturas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente decreto.
- La asignación de las cargas de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente capítulo.

4. La identificación de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados, estableciendo las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.

[38]

5. La identificación de los bienes de interés cultural del orden municipal o distrital, señalando las condiciones de manejo y los criterios de intervención que aseguren la conservación de los mismos. Cuando se trate de bienes de interés cultural del ámbito nacional o departamental, el plan parcial se sujetará a lo establecido en los respectivos planes especiales de protección de que trata el Artículo 11° de la Ley 397 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

6. La definición del trazado y la localización de las áreas de dominio público o reservadas o afectadas al uso o servicio público que, en desarrollo de las previsiones del plan de ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen, constituirán:

- La red vial y peatonal.
- Las redes de los servicios públicos domiciliarios.
- La red de espacios públicos, zonas verdes y parques, de acuerdo con lo señalado por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- La red de equipamientos colectivos de interés público o social.

7. La fijación y localización del porcentaje obligatorio de suelo que deberá destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social, sin perjuicio de que estas áreas puedan ubicarse en otras zonas de la ciudad, de conformidad con lo que para el efecto haya previsto el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

8. La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; la participación en plusvalías, y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.

9. La asignación de cargas y beneficios en los términos que se señalan en la Sección 5 de la presente Capítulo.

10. La evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento

[39]

11. Los planos de diagnóstico, incluido el catastral cuando exista, el documento técnico de soporte que incluya las conclusiones de los estudios que justifiquen las determinaciones del plan parcial, así como los planos normativos y el decreto de adopción en los términos que se señalan en el Artículo 2.2.4.1.1.7 de este decreto.



Importante

La información planimétrica y cartográfica se presentará debidamente georreferenciada.

a) Planteamiento urbanístico del Plan Parcial

El planteamiento urbanístico del Plan Parcial definirá y delimitará las áreas de dominio público, o reservadas o afectadas al uso o servicio público de que trata el numeral 6 del artículo anterior.

El planteamiento urbanístico del Plan Parcial deberá contemplar las condiciones adecuadas para el desarrollo de las diferentes actividades que se vayan a desarrollar e independientemente de la división predial preexistente, en su diseño se deberán tener en cuenta las siguientes determinantes:

1. La continuidad de la red vial para lograr una adecuada interconexión y movilidad con las zonas vecinas, asegurando la movilidad entre zonas y la coherencia entre perfiles y los usos de las edificaciones sobre las vías.

2. La conformación de los elementos ambientales de la zona como áreas protegidas o parques de uso público y la conexión de los mismos, cuando a ello hubiere lugar, con los parques o elementos ambientales de escala metropolitana, urbana o zonal.

3. La delimitación de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y demás elementos relacionados con los equipamientos colectivos de interés público o social.

4. La facilidad de acceso vehicular y peatonal a los equipamientos, así como su directa relación con los espacios recreativos y ambientales.

5. La localización de actividades sobre las vías vehiculares, de manera que se facilite la accesibilidad sin afectar la circulación vial y peatonal.

6. El trazado y las características de las redes de servicios públicos domiciliarios.



Importante

Las determinaciones de los planes parciales no podrán imponer condiciones asociadas a las características estéticas de las edificaciones ni exigir detalles constructivos del espacio público, equipamientos o edificaciones, salvo cuando se trate de intervenciones en bienes de interés cultural del orden municipal o distrital.

[41]

¿Cuál es el sistema de reparto de cargas y beneficios de los Planes Parciales?

Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas.

Lo dispuesto en el Artículo 38° de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto de reparto de cargas y beneficios, tales como:

1. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.

2. Los inmuebles afectados en los términos del Artículo 37° de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3. Los inmuebles adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del Plan Parcial.

[42]

4. Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se registrarán por las condiciones definidas en la respectiva licencia.

5. Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el Artículo 338° de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.

Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de

expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada Plan Parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas.

Para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión. Los índices de edificabilidad básica y adicional y su equivalencia con las cargas generales serán establecidos por los municipios en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial.

¿Cuáles son las disposiciones generales de la unidades de actuación urbanística del Plan Parcial?

a) Unidad de Actuación Urbanística

Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

[43]

Delimitada la respectiva Unidad de Actuación Urbanística en los términos que se reglamentan en la delimitación de unidades de actuación urbanística del plan parcial, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.4.2 del decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.



Importante

Los planes de ordenamiento territorial y los planes parciales podrán determinar el desarrollo o construcción prioritaria de inmuebles que conformen Unidades de Actuación Urbanística.

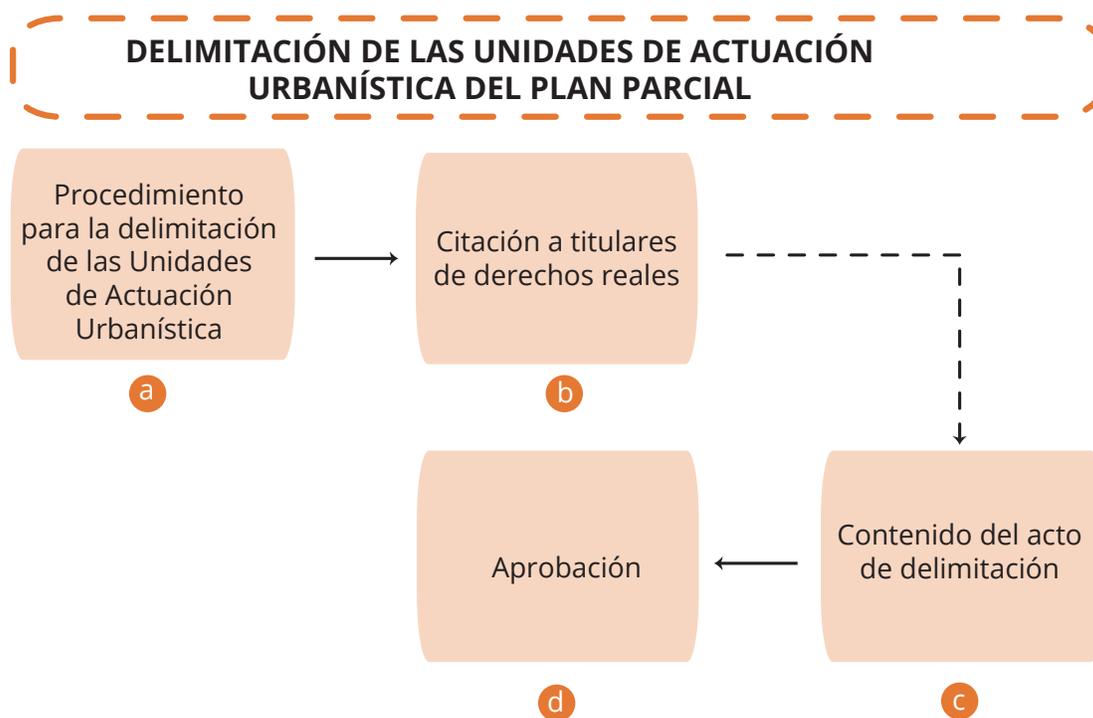
b) Unidades de gestión

No obstante lo dispuesto en el literal anterior, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial.

En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el Artículo 42° de la Ley 388 de 1997.

¿Cómo es el procedimiento para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial?

[44]



Fuente: Elaboración Propia

a) Procedimiento para la delimitación de las unidades de actuación urbanística

El proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística será presentado ante la oficina de planeación municipal o la dependencia que haga sus veces, por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el correspondiente plan parcial y se acompañará de los siguientes documentos:

1. Copia del documento de identificación del propietario o propietarios de los predios que presentan la solicitud cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal si son personas jurídicas, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.

2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.

3. Plancha IGAC o medio cartográfico disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud indicando la propuesta de delimitación de la unidad de actuación urbanística.

4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación, con sus respectivos Folios de Matricula Inmobiliaria.

5. Boletines catastrales y/o plano de manzana catastral cuando existan.

6. Relación de direcciones de titulares de derechos reales y de los vecinos de predios colindantes con la unidad de actuación propuesta.

7. Plano topográfico de los predios incluidos en la propuesta de delimitación.

8. Estudio de títulos de cada uno de los predios incluidos en la propuesta de delimitación.

[46]

b) Citación a titulares de derechos reales

La oficina de planeación municipal o la dependencia que haga sus veces pondrá el proyecto de delimitación en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y de sus vecinos colindantes.

La oficina de planeación municipal o la dependencia que haga sus veces los citará, dentro de los cinco (5) días siguientes a la radicación de la propuesta de delimitación, para que formulen sus objeciones u observaciones. Para ello, los titulares de derechos reales y los vecinos colindantes contarán con un término de treinta (30) días contados a partir del recibo de la citación.

La oficina de planeación dispondrá de un término máximo de quince (15) días contados a partir del vencimiento del término anterior, para pronunciarse sobre las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar y someter el proyecto de delimitación en consideración del alcalde municipal para su aprobación.

c) Aprobación

El alcalde municipal contará con un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la presentación del proyecto de delimitación de la unidad de

actuación por parte de la oficina de planeación municipal o la dependencia que haga sus veces, para impartir su aprobación definitiva, cuando a ello haya lugar, la cual se hará mediante acto administrativo.

Transcurrido este plazo sin que se hubiere notificado la decisión correspondiente a los titulares de derechos reales y vecinos colindantes que se hayan hecho parte dentro del trámite, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

Contra el acto que resuelva la solicitud de delimitación procede el recurso de reposición ante el alcalde municipal en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

d) Contenido del acto de delimitación

El acto de delimitación contendrá como mínimo:

1. El señalamiento de los inmuebles que conforman la unidad de actuación urbanística con sus respectivas matrículas inmobiliarias y la relación de los titulares de derechos reales de dichos predios. Cuando tengan cédulas catastrales y manzana catastral se incluirán estos datos.

2. El plano de delimitación del área objeto de la unidad de actuación urbanística con la indicación de sus linderos.

3. La orden de inscripción de la unidad de actuación urbanística en cada uno de los Folios de Matrícula Inmobiliaria de los predios que conforman la unidad.

4. Cuando se trate de unidades de actuación de desarrollo prioritario, se expresará que los titulares de derechos reales disponen de un plazo de 6 meses para definir las bases de la actuación de que trata el Artículo 44° de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

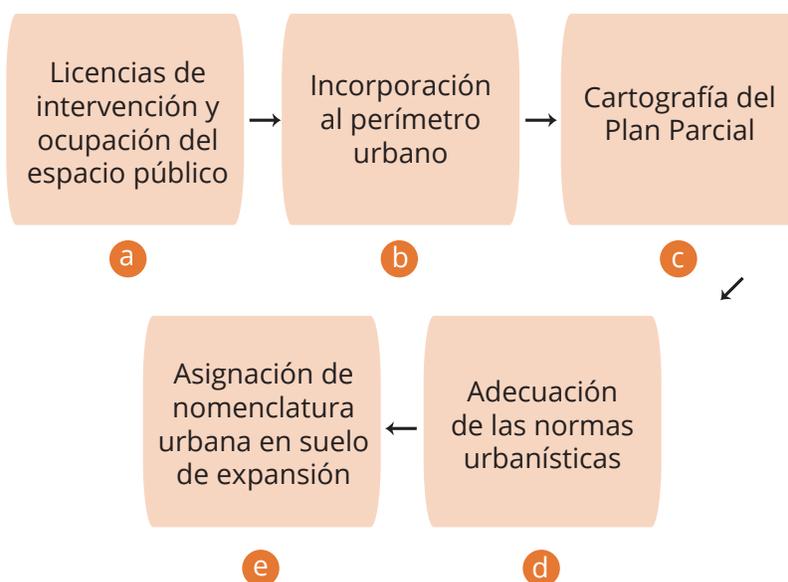
5. El señalamiento de que los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

6. Los aspectos que se deben contemplar en la definición de las bases para la actuación de que tratan los Artículos 44° y siguientes de la Ley 388 de 1997.

7. La orden de notificación del acto de delimitación a los titulares de derechos reales y a los vecinos colindantes que se hayan hecho parte dentro del trámite.

¿Cuáles son las disposiciones varias de los Planes Parciales?

DISPOSICIONES VARIAS DE LOS PLANES PARCIALES



Fuente: Elaboración Propia

a) Licencias de intervención y ocupación del espacio público

Expedido el decreto que adopte el Plan Parcial por parte del alcalde municipal, no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que se encuentren previstas en el respectivo plan parcial.

Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del correspondiente municipio o distrito.

b) Incorporación al perímetro urbano

Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan los Artículos 2.2.6.1.4.6 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

[49]

c) Cartografía oficial del Plan Parcial

La información señalada en los numerales 4, 5 y 6 del Artículo 2.2.4.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 estará contenida en los planos topográficos y normativos de los predios que hacen parte del Plan Parcial y deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del municipio.

En este caso, el trámite de licencias de urbanización no requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía oficial del municipio, y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el Plan Parcial.

d) Asignación de nomenclatura urbana en suelo de expansión

Una vez adoptado el plan parcial para el desarrollo de predios localizados en suelo de expansión urbana, las autoridades municipales competentes podrán asignar la nomenclatura urbana a dichos predios, así sea en forma provisional, con la correspondiente solicitud de licencia urbanística.

e) Adecuación de las normas urbanísticas

Los municipios ajustarán sus planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen a lo señalado en este capítulo.

Mientras se ajustan dichas normas de conformidad con los términos previstos en la ley para la revisión o ajuste de los planes de ordenamiento en el estudio, trámite y adopción de los planes parciales las autoridades municipales competentes deberán aplicar las disposiciones previstas en el presente capítulo.

¿Cuál es el objetivo y a quiénes aplica el Decreto 3050 de 2013 sobre servicios públicos?

El objetivo es establecer los términos y condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad de prestación de los servicios públicos domiciliarios que se presenten las entidades prestadoras de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y/o al cantarillado.

[50]

Se aplica a los prestadores de los servicios públicos domiciliario de acueducto y/o al cantarillado, a los urbanizadores y constructores, a los municipios y/o distritos y a la superintendencia de servicios públicos domiciliarios.

A continuación, se establecen las siguientes definiciones:

1. Área o predio urbanizable no urbanizado: Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.

2. Área o predio urbanizado: Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes.

Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4° del Artículo 7° del Decreto número 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

También se consideran urbanizados:

- Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción.
- Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro.
- Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión.

3. Capacidad: Es la existencia de recursos técnicos y económicos de un prestador de los servicios de acueducto y/o alcantarillado, con el fin de atender las demandas asociadas a las solicitudes de los servicios públicos mencionados para efectos de otorgar la disponibilidad o viabilidad inmediata del servicio solicitado.

[51]

En todo caso y de conformidad con lo previsto en el párrafo 2° del Artículo 12° de la Ley 388 de 1997 el prestador del servicio, donde está ubicado el predio, no podrá argumentar falta de capacidad para predios ubicados al interior del perímetro urbano.

4. Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado:

Es el documento mediante el cual el prestador del servicio público establece las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que dentro de procesos de urbanización que se adelanta mediante el trámite de plan parcial permitan ejecutar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, atendiendo el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Dicha factibilidad tendrá una vigencia mínima de cinco (5) años. Una vez concedida la factibilidad no se podrá negar la disponibilidad inmediata del servicio, siempre y cuando el solicitante haya cumplido con las condiciones técnicas exigidas por la empresa de servicios al momento de otorgar la factibilidad.

5. Red de distribución, red local o secundaria de acueducto: Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que conducen el agua desde la red matriz o primaria hasta las acometidas domiciliarias del respectivo proyecto urbanístico. Su diseño y construcción corresponde a los urbanizadores.

6. Red matriz o de primaria de acueducto: Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructuras y equipos que conducen el agua potable desde las plantas de tratamiento o tanques hasta las redes de distribución locales o secundarias.

Su diseño, construcción y mantenimiento estará a cargo del prestador del servicio quien deberá recuperar su inversión a través de tarifas de servicios públicos.

7. Red matriz o red primaria de alcantarillado: Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructuras y equipos que reciben el agua procedente de las redes secundarias o locales y las transporta hasta las plantas de tratamiento de aguas residuales o hasta el sitio de su disposición final.

Su diseño, construcción y mantenimiento estará a cargo de la empresa prestadora del servicio, la cual deberá recuperar su inversión a través de tarifas de servicios públicos.

8. Red secundaria o red local de alcantarillado: Conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que conforman el sistema de evacuación y transporte de las aguas lluvias, residuales o combinadas de una comunidad y al cual descargan las acometidas de alcantarillado de los inmuebles y llega hasta la red matriz o primara de alcantarillado.

Su diseño y construcción corresponde a los urbanizadores.

9. Certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos: Es el documento mediante el cual el prestador del servicio público certifica la posibilidad técnica de conectar un predio o predios objeto de licencia urbanística a las redes matrices de servicios públicos existentes. Dicho acto tendrá una vigencia mínima de dos (2) años para que con base en él se tramite la licencia de urbanización.



Importante

Los prestadores de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado deberán decidir sobre la solicitud de viabilidad y disponibilidad inmediata de los mencionados servicios, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de recepción de la solicitud presentada por el interesado.

Los prestadores de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado dentro de las áreas del perímetro urbano, están en la obligación de expedir la certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de los mencionados servicios cuando le sean solicitadas.

En la viabilidad y disponibilidad inmediata del servicio público se establece las condiciones técnicas para conexión y suministro del servicio, las cuales desarrollará el urbanizador a través del diseño y construcción de las redes secundarias o locales que están a su cargo. Una vez se obtenga la licencia urbanística, el urbanizador responsable está en la obligación de elaborar y someter a aprobación del prestador de servicios públicos los correspondientes diseños y proyectos técnicos con base en los cuales se ejecutará la construcción de las citadas infraestructuras.

[53]

La ejecución de los proyectos de redes locales o secundarias de servicios públicos las hará el urbanizador en tanto esté vigente la licencia urbanística o su revalidación.

Entrega las redes secundarias de servicios públicos, corresponde a los prestadores su operación, reposición, adecuación, mantenimiento, actualización o expansión para atender las decisiones de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

El urbanizador está en la obligación de construir las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico y la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado. En estos casos el prestador del servicio deberá hacer la supervisión técnica de la ejecución de estas obras y recibir la infraestructura. Cuando el proyecto se desarrolle por etapas este recibo se dará a la finalización de la correspondiente etapa.

En el evento en que el urbanizador acuerde con el prestador hacer el diseño y/o la construcción de redes matrices, el prestador está en la obligación de cubrirlos o retribuirlos. En ningún caso, las empresas prestadoras podrán exigir a los urbanizadores la realización de diseños y/o construcción de redes matrices o primarias.

[54]

3

Aspectos Técnicos



[56]

¿Cuáles son las recomendaciones y estrategias técnicas para el procedimiento de formulación de los Planes Parciales?

Inicialmente, se debe realizar el análisis previo de las condiciones de elaboración y subsiguiente ejecución de los planes parciales, lo cual debe concluir con definiciones relacionadas con su viabilidad y sostenibilidad.

Para la etapa de formulación y revisión, se debe hacer un estudio técnico que cumpla los requisitos de la ley con especial énfasis en la cartografía georeferenciada y actualizada.

En la etapa de concertación y consulta, se debe realizar la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, de los sistemas estructurantes de la ciudad que comprometen el área de intervención proyectada, las condiciones ambientales, la infraestructura, el espacio público, las condiciones socio-económicas del sector, etc. Esta etapa debe concluir con una estrategia integral de desarrollo espacial del área y con una propuesta sobre los instrumentos que resulta pertinente utilizar.

El acto de adopción de los planes parciales, corresponde a las autoridades municipales, mediante decreto que para el efecto han de expedir los alcaldes. Previamente a dicha adopción se precisa el concepto favorable de las autoridades ambientales competentes, la opinión del consejo consultivo de ordenamiento y de la autoridad metropolitana, si a ello hubiere lugar.

[57]

Por lo demás, durante esta fase de consulta previa al acto mismo de aprobación del plan, el proyecto ha debido someterse a la información y análisis públicos, por medio de convocatorias que han de hacerse a los propietarios y vecinos a fin de que formulen recomendaciones y observaciones.

Finalmente, la etapa de implementación y seguimiento comporta la concreción y ejecución de las acciones previstas, bajo los instrumentos definidos, mediante los recursos identificados en el plan y conforme con el cronograma elaborado, en este caso, la gestión es la fase que a partir del Plan Parcial aprobado, tendría por objeto la ejecución de sus propuestas, y en la cual se utilizan los procedimientos previstos en la legislación para realizar sus determinaciones.

En esta fase se realizarán los actos de fiscalización y de ejecución de las actuaciones de Implementación y Seguimiento, y es aquí donde se inician los cambios en la propiedad privada. Si las propuestas de planeamiento no son articulables en los mecanismos de actuación de que dispone la administración, ajustadas a la ley, el Plan Parcial no será viable y no podrá ejecutarse. Por tanto, en la elaboración del Plan Parcial, no se debe considerar la gestión como un problema que se resolverá más tarde, y así llevar a la probabilidad de inviabilidad en su ejecución.

En la gestión se efectúa la intervención urbanística, la cual se hace posible mediante procedimientos y mecanismos fundamentados en los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo, implicados en el desarrollo urbano.

¿Cuáles son las estrategias para abordar los Planes Parciales?

a) La estrategia territorial

Algunos conceptos que deben tenerse en cuenta, en aras de definir una adecuada estrategia territorial, pueden ser la generación de espacio público o de equipamientos, la integración de sectores, la determinación sobre el desarrollo de unidades de actuación urbanística, si resultare necesario, la adecuación o fortalecimiento del sistema de movilidad y del espacio público, la valoración de inmuebles de importancia patrimonial, etc.

b) La estrategia ambiental

Conduce a la identificación y valoración de los elementos de implicaciones ambientales existentes en el área, tales como el componente arbóreo, los retiros a corrientes de agua, las condiciones naturales del terreno mismo y otros.

La estrategia ha de conducir a las acciones requeridas para mitigar los posibles efectos negativos que sobre ellos suscite la intervención, o para su conveniente manejo, conservación o mejoramiento.

c) La estrategia socio-económica

Permite definir las acciones sobre información, divulgación y participación de la comunidad comprometidas en el área de intervención proyectada, el análisis de sus condiciones y capacidades sociales y económicas, las modalidades relativas a la tendencia de la tierra, las formas en el que ocupan el territorio, entre otros.

d) La estrategia de gestión institucional y financiera

Significa la identificación y fundamentación de las entidades que se ocuparán de la gestión del plan mismo, de los mecanismos e instrumentos propuestos y de las formas de financiación de su desarrollo y ejecución.

¿Cuál es la estructura técnica de los Planes Parciales?

Memoria Justificativa del Plan Parcial, indicación de las condiciones evaluadas en la etapa de diagnóstico, los resultados y análisis sobre la factibilidad y sostenibilidad del proyecto del plan y las decisiones asumidas respecto de las estrategias, instrumentos, recursos, etc.

Los objetivos y criterios de planteamiento propuesto desde lo legal, lo técnico y la participación ciudadana y gestión social.

La solución adoptada esencialmente ha de establecerse la estrategia territorial, el sistema de espacio público proyectado, la forma en que ha de ocuparse el espacio interior, los usos específicos del suelo y propuestas similares.

La estrategia de gestión, lo que incluye los sistemas e instrumentos así como la estrategia institucional y financiera.

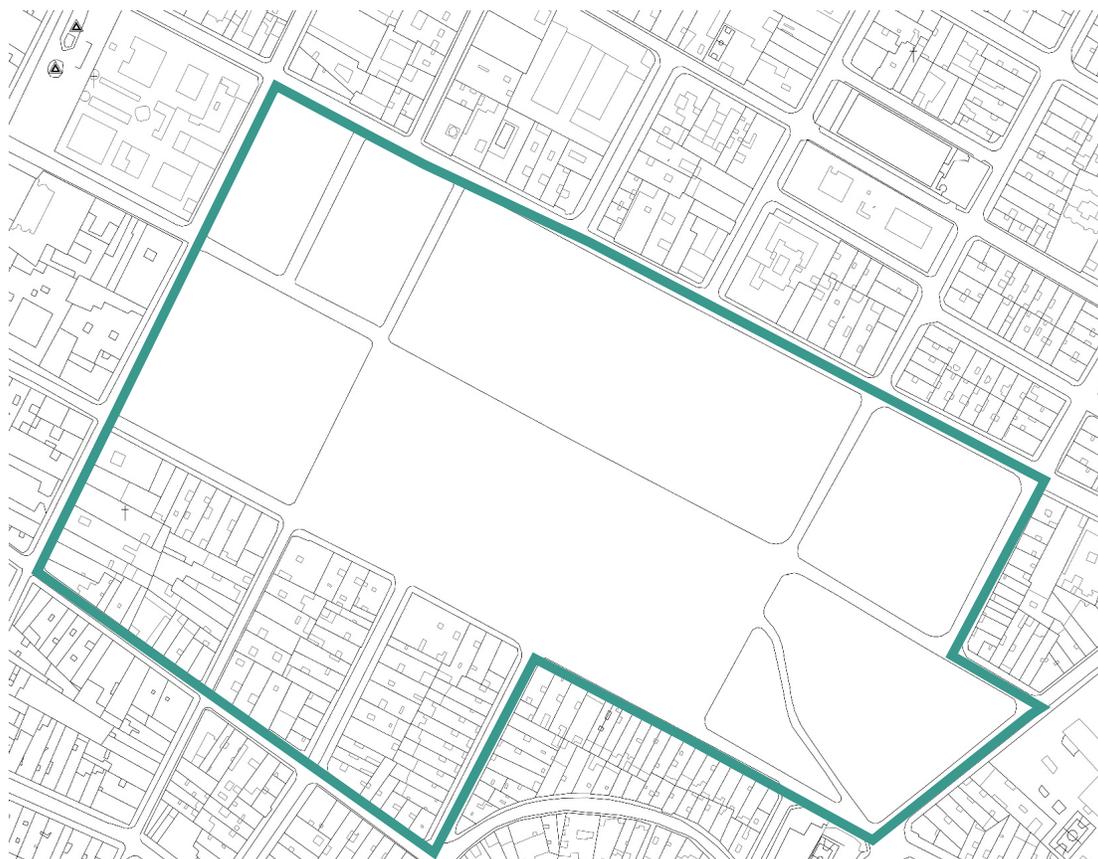
[59]

¿A través de qué ejemplo se puede distribuir un plan parcial dentro de un suelo urbano?

El siguiente ejemplo está basado en la “Guía Metodológica para la formulación de Planes Parciales de desarrollo del Área Metropolitana del Valle de Aburrá”, se retoma un lote típico que permite desarrollar la formulación de un supuesto Plan Parcial.

Como es suelo urbano, que ya forma parte de la ciudad, tiene unas obligaciones coherentes con el hecho de ocupar un espacio en el conjunto construido que es la ciudad; han de costear las obras de urbanización y proveer el suelo que pueda ser necesario para completar la red de espacios públicos y equipamientos comunitarios.

a) Área de planificación del Plan Parcial



[60]

Fuente: Esquema basados de la “Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo”.

Medellín, noviembre 2006. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

El área de planificación del Plan Parcial es el territorio sobre el cual se pretende intervenir con la propuesta. Los nuevos desarrollos u operaciones urbanas, se encuentra determinada en el POT de cada municipio o en las normas que lo complementan.

El área de planificación puede corresponder a la totalidad de la zona de expansión, o si está demasiado grande, es posible que el POT haya establecido un área mínima de planificación y se requiera de una delimitación precisa por parte de planeación municipal.

b) Estructura original de la propiedad



[61]

Fuente: Esquema basados de la "Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo".

Medellín, noviembre 2006. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

En el área de planificación puede estar compendidos por predios de uno o varios propietarios, en este ejemplo son 12 predios. Siendo necesario para su futuro desarrollo la incorporación armónica de muchos actores, desde los propietarios del suelo hasta los futuros habitantes.

En consecuencia, el Plan Parcial aparte de ser un instrumento de planificación y diseño urbanístico, es sobre todo una herramienta de concertación y gestión entre diferentes actores e intereses, que haga posible el desarrollo territorial de un sector de manera armónica y equitativa.

c) Sistemas estructurantes



[62]

Fuente: Esquema basados de la “Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo”.

Medellín, noviembre 2006. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

El POT de cada municipio ha determinado una serie de Sistemas Estructurantes, es decir, elementos de estructura ecológica y ambiental a incorporar; además, de sistemas artificiales proyectados como vías principales, redes matices de servicios públicos, entre otros, los cuales predeterminan aspectos de articulación con el entorno tanto urbano como rural y de protección.

Estos sistemas, pueden ser respetados y desarrollados a través del Plan Parcial, pudiendo ser ajustados en sus características específicas de manejo y articulación, de acuerdo con los resultados de estudios de detalle adelantados en los diagnósticos técnicos elaborados para la formulación del Plan Parcial.

Para estos sistemas se formulan las directrices urbanísticas específicas que orientan las correspondientes actuaciones u operaciones urbanas.

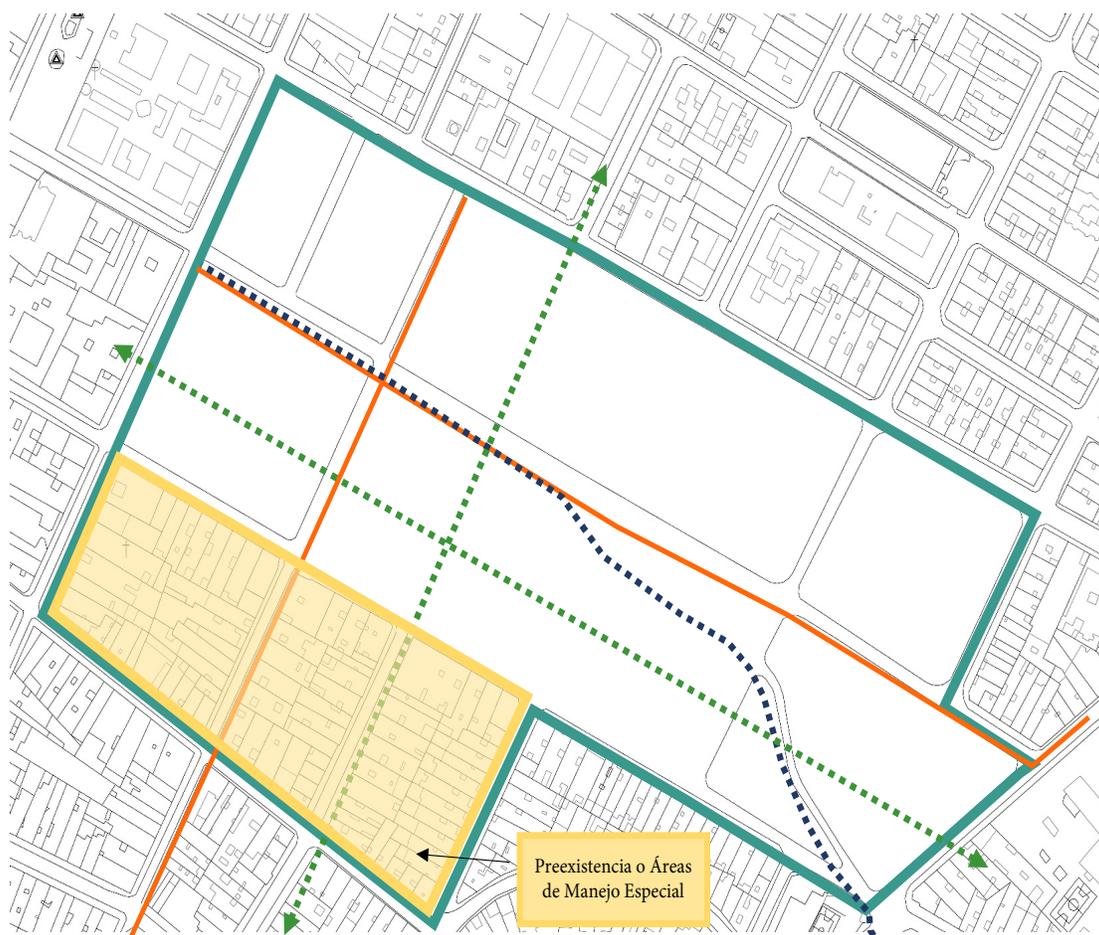
En el esquema se identifican los siguientes estructurantes de carácter natural y construidos.



Fuente: Esquema basados de la "Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo".

Medellín, noviembre 2006. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

d) Áreas de manejo especial o preexistencias



[64]

Fuente: Esquema basados de la "Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo".

Medellín, noviembre 2006. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

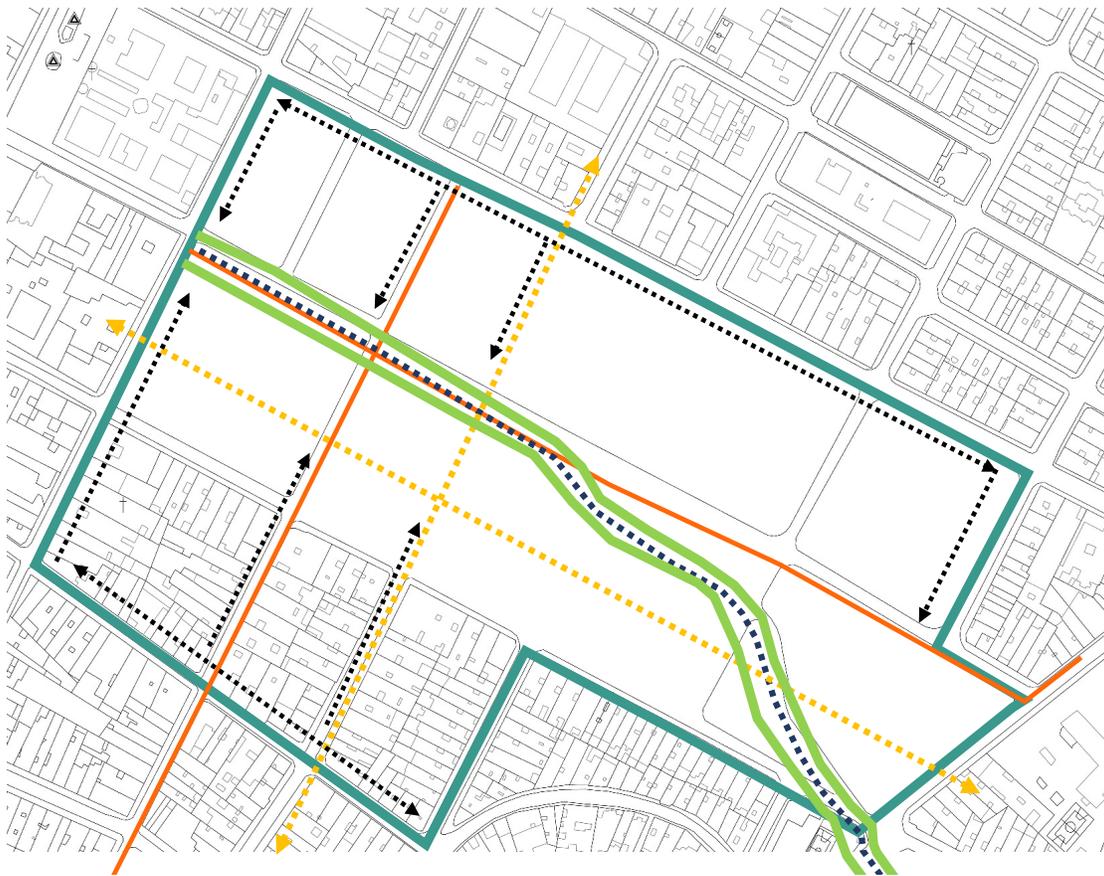
Al interior del Área de Planificación es posible que existan áreas o inmuebles que no se incluirán en las principales actuaciones o transformaciones a ser desarrolladas principalmente por el plan parcial, aunque hacen parte del ejercicio de planificación y se benefician de este.

Por ejemplo, no se incluye edificaciones en buen estado y consolidadas, porque se trata de un asentamiento conformado, áreas con licencias de urbanismo vigentes o porque son áreas ya cedidas a espacios públicos.

Estas áreas se deben descontar del área total y se pueden denominar como Áreas de Manejo Especial o Preexistencias; al descontar del área de planificación las áreas de manejo especial, se determina entonces el Área Bruta de Intervención con la propuesta urbana. Entre los inmuebles que quedan comprendidos en el Área de intervención, se distribuirán entonces los potenciales beneficios de urbanización y construcción nueva, así como las cargas y obligaciones urbanísticas correspondientes.

En el ejemplo, existe un asentamiento informal incluido en el Área de Planificación y aunque el plan parcial posee como objetivo la urbanización nueva y no el mejoramiento integral de este asentamiento, pudo haber sido incluido en el ejercicio de planificación para apoyar su incorporación a la ciudad formal, así como beneficiarse de los espacios públicos y equipamientos que se construyan en el desarrollo nuevo; aunque es posible que no sea una obligación de plan parcial asumir estas acciones de mejoramiento, se espera que cada plan parcial irradie en su entorno un efecto positivo de calidad y dotación urbanística.

e) Actuación con el entorno



[65]

Fuente: Esquema basados de la "Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo".

Medellín, noviembre 2006. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Además de la incorporación de sistemas estructurantes naturales y artificiales derivados del POT, es necesario reconocer e integrar los Sistemas Secundarios representados en mallas viales secundarias y locales del entorno, en cuanto a vías, servicios y espacios públicos y también equipamientos comunitarios.

La incorporación de estos componentes junto con los estructurantes principales, conformarán un sistema público técnicamente adecuado para las especificaciones y requerimientos del desarrollo urbano a promover, teniendo en cuenta sus futuros habitantes, usuarios y las actividades que se proponen como usos del suelo dentro del Plan Parcial, en general se consideran como las Cargas Urbanísticas del Plan Parcial.

En el ejemplo, los sistemas primarios permiten la conectividad a nivel ciudad y sector, mientras que los componentes viales secundarios articulan a nivel local y de entorno, el futuro desarrollo urbano, producto de la ejecución del plan parcial, privilegiando la conformación de circuitos cortos.

Los sistemas de movilidad poseen componentes tanto vehiculares como peatonales y de bicicletas que acompañan los estructurantes principales y los recorridos locales y zonales.

f) Determinación de los sistemas de espacio público (Cargas)

[66]

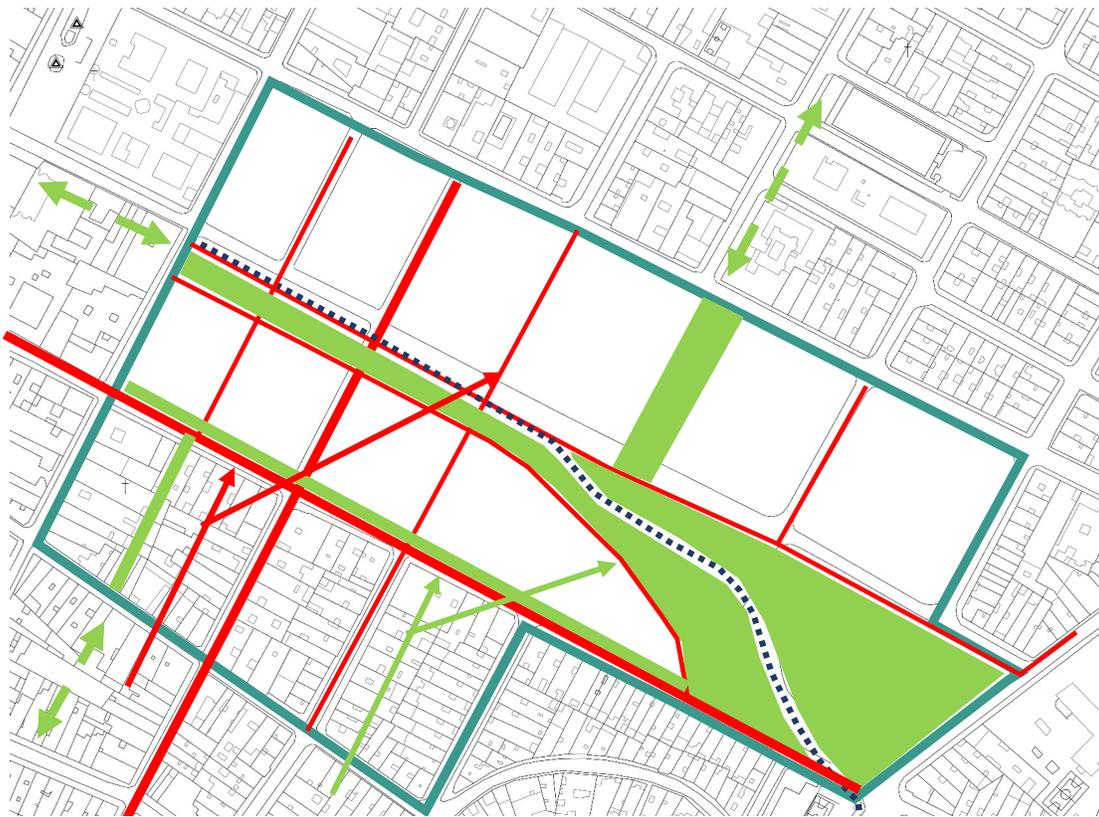


Fuente: Esquema basados de la "Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo".

Medellín , noviembre 2006 Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

La Ley 388 de 1997, denomina cargas urbanísticas a todas las inversiones tanto en el suelo, como en infraestructuras que se deben aportar para garantizar la operación de los desarrollos urbanísticos; son necesarios para el desarrollo urbano que se encuentre soportado en suficientes espacios públicos, en forma de vías, espacios recreativos, redes de servicios públicos y equipamientos públicos.

Este grupo de cargas determina un sistema de espacios públicos que deben responder a las normas especificadas en cada POT o sus normativas complementarias.



[67]

Fuente: Esquema basados de la "Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo".

Medellín, noviembre 2006. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

En el ejemplo, todos los terrenos involucrados en la construcción de sistemas públicos se consideran cargas urbanísticas, entendidas como las obligaciones de aporte del plan parcial, así como la construcción de los sistemas viales secundarios y locales; igualmente la construcción de los parques señalados en el porcentaje de cesiones que fijan las normas y el cuidado y protección de los sistemas ambientales involucrados.

Cada municipio posee diferentes normas generales en términos de la proporción de los aportes, así como de la obligatoriedad de asumirlos, sin embargo la aspiración es hacer autosuficientes los planes parciales en materia de sus aportes, siempre que sus beneficios lo permitan.

Algunas normativas igualmente incluyen como cargas aportes a programas sociales, económicos o ambientales que se consideran esenciales para el cabal desarrollo del plan parcial.

g) Determinación de los sistemas privados (Beneficios)



[68]

Fuente: Esquema basados de la “Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo”.

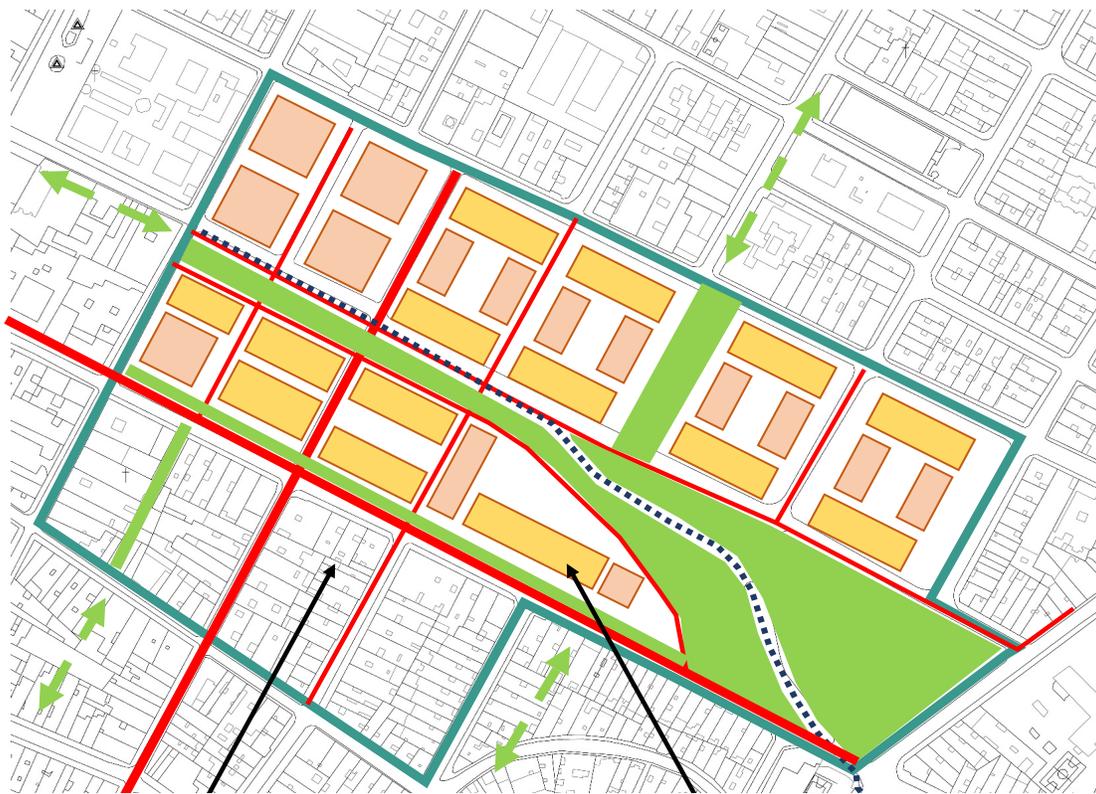
Medellín, noviembre 2006. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Se identifican como Beneficios urbanísticos, los potenciales aprovechamientos en forma de edificabilidad y usos que permiten las normas urbanísticas consignadas en el POT.

Los beneficios deben ser suficientes para permitir el aporte de cargas urbanísticas y generar un desarrollo urbano viable y sostenible económicamente, en caso contrario, cada sistema normativo municipal deberá identificar e implementar los instrumentos que sean necesarios para garantizar los aportes a cargas necesarios, a través de procesos de compensación o ejecución directa de las obras con recursos municipales.

En el ejemplo, los beneficios se conforman de tres maneras; en primer

lugar a partir de la identificación de las futuras áreas privadas vendibles que aparecen en colores amarillo y naranja, adicionalmente, en forma de edificabilidad en altura, construcción y ocupación dependiendo de la manera que lo reglamente los POT o las normas que se complementen estos aspectos. Tratándose de desarrollos nuevos, conviene fijar índices de construcción generales para todo el área neta o bruta, es decir el número de veces que se puede construir la superficie, así como la ocupación máxima permitida, se complementa la definición de beneficios, con la asignación de los usos específicos a desarrollar.



[69]

Fuente: Esquema basados de la "Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo".

Medellín, noviembre 2006. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Así, en el ejemplo, se observa que sobre el eje vial longitudinal principal y el parque más importante, se asigna una mayor edificabilidad y ocupación (índice de construcción de 2,0 sobre área neta, ocupación del 80%) y usos comerciales y de servicios en los primeros pisos así como desarrollos residenciales en altura en los pisos superiores, para una altura promedio de 12 pisos.

El resto de las áreas privadas, se entienden como desarrollos residenciales, con un índice de construcción y ocupación menor (1,2 sobre área neta y una ocupación del 60%), promedio 9 pisos de altura. Se entienden también como beneficios, las áreas comunitarias pues hacen parte del dominio de las propiedades.

h) Estructura original de la propiedad (potenciales derechos)



[70]

Fuente: Esquema basados de la "Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo".

Medellín, noviembre 2006. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Unos de los objetivos centrales de los planes parciales, es lograr una planificación y gestión urbana que no dependa, de la estructura predial identificada en los títulos correspondientes, dado que someter al diseño urbano a esta estructura, -cada lote por separado-, ha derivado en circunstancias completamente fortuitas y no da lugar a una buena planificación.

Hoy se sabe que esta forma de desarrollar la ciudad predio a predio, excepto cuando los lotes son suficientemente grandes, ha sido el principal enemigo de lograr cuidados con calidad urbanística, competitividad, generación de economías de escala, reparto de cargas entre más beneficiarios y en general concertación de estrategias más equitativas y justas para todos los involucrados en procesos de urbanización a mediana y gran escala, tanto en la ciudad nueva como en la renovación urbana.

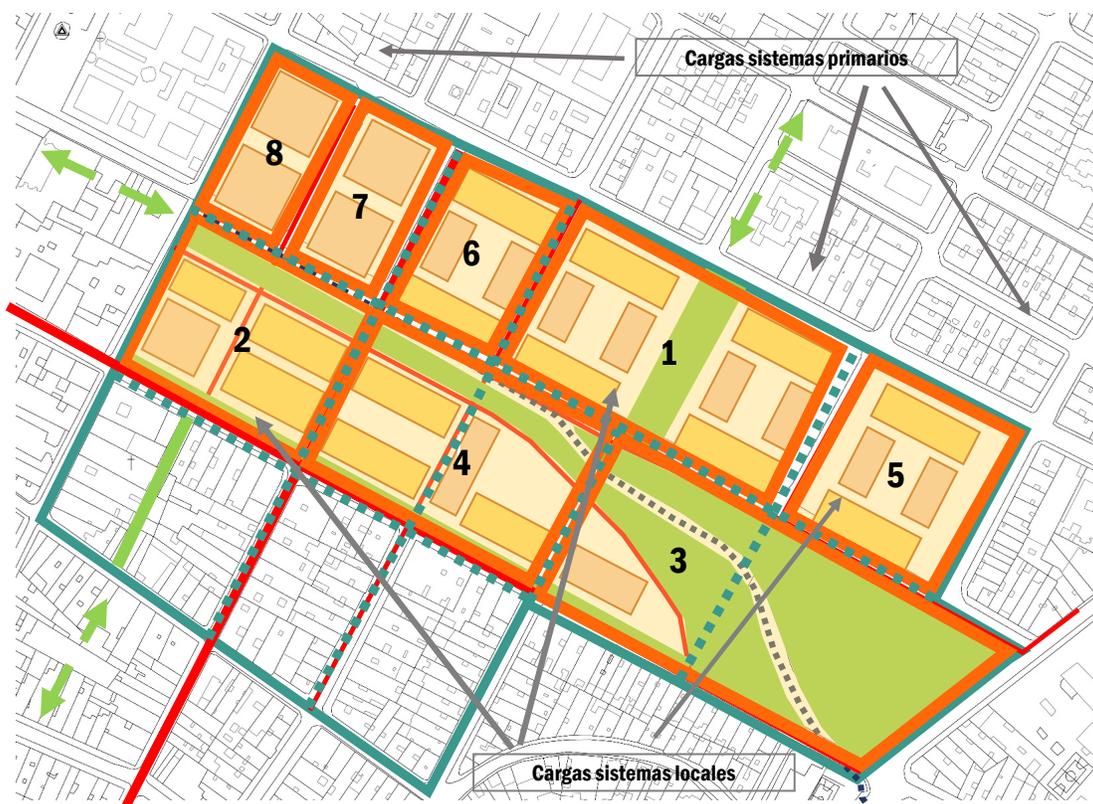
i) Correlación de proyectos y la estructura de la propiedad



[71]

Fuente: Esquema basados de la “Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo”.
Medellín, noviembre 2006. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

En el ejemplo, la estructura predial no corresponde necesariamente a los sistemas públicos o privados, antes descritos. Lograr que cada lote realice por separado, sus mejores beneficios, así como cumplir con obligaciones equivalentes, es imposible, pues las vías, parques y redes se encontrarán siempre dispuestas de manera diferencial, promoviendo que algunos lotes resulten mayormente “cargados” y por tanto menos viables, así como otros se “lleven” las mejores opciones, igualmente, tratando de colocar las cargas en cada lote, no se obtendría un buen gran parque, si no 12 parques pequeños, así como un sistema vial incoherente, haciendo más costosa la urbanización y en algunas ocasiones, generando caos en el área de intervención.



Fuente: Esquema basados de la "Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo".

Medellín, noviembre 2006. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

[72]

El esquema o modelo de urbanización que se defina para el plan parcial, correlacionando los sistemas estructurantes (cargas) y la conformación de futuras áreas privadas (beneficios) van configurando los diferentes proyectos urbanísticos que el plan parcial permitirá desarrollar, entendiendo que si bien podemos entender todo el plan como un solo proyecto, en la mayoría de los casos es en realidad un "proyecto de proyectos".

Podemos decir que este ejemplo surgen 8 proyectos urbanísticos.

En varios casos, para posibilitar cada proyecto urbanístico es necesario con relación a la estructura predial, asociar varios predios, cada uno de estas agrupaciones de predios, necesarias para el desarrollo de un proyecto urbanístico se denomina delimitación de unidad urbanística.

Cuando un proyecto urbanístico se ubica en un sólo lote, es decir, no requiere de la integración de lotes para conformar la superficie necesaria para su desarrollo (inclusive siendo subdivisiones de lotes de mayor extensión) este componente se denomina unidad de gestión, así como en el caso de delimitada una Unidad de Actuación Urbanística, el proyecto urbanístico objeto de la misma se tramita asociando de manera voluntaria a todos sus propietarios de común acuerdo.

Unidad 1: Conformada por el lote K. Es Unidad de Gestión.

Unidad 2: Conformada por el lote H. Es Unidad de Gestión.

Unidad 3: Conformada por los lotes E y D. Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, si se logra un acuerdo voluntario para solicitar su licencia de urbanismo puede ser tramitada como Unidad de Gestión.

Unidad 4: Conformada por el lote F. Es Unidad de Gestión.

Unidad 5: Conformada por el lote L. Es Unidad de Gestión.

Unidad 6: Conformada por el lote J. Es Unidad de Gestión.

Unidad 7: Conformada por el lote I. Es Unidad de Gestión.

¿Qué referentes de Planes Parciales existen en Colombia?

[74]

Los siguientes ejemplos de Planes Parciales localizados en grandes, medianas y pequeñas ciudades como es el caso de Pasto, Apartadó, Tolima, Barranquilla y Medellín donde se permiten observar la aplicabilidad de las anteriores consideraciones técnicas.

Dichos ejemplos deben tomarse como referencia y caso de estudio para posteriores formulaciones, teniendo sus especificidades locativas, sociales y culturales, dentro del marco de los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal.

Para ello se establece un enlace web donde es posible profundizar en sus características de formulación e implementación.

PLAN PARCIAL DE ARANDA (Pasto, Nariño)

La Secretaría de Planeación Municipal, con el apoyo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, la Secretaría de Desarrollo Económico y Competitividad, la Sociedad de Arquitectos, gremios de la construcción, diferentes sectores de la ciudad y habitantes de la Comuna 10, realizó el lanzamiento de la Consultoría Plan Parcial Aranda en municipio de Pasto como un instrumento de planificación y de gestión para el desarrollo urbano, que busca dotar a la ciudad de suelo para vivienda, espacio público y de uso industrial, encaminado a generar competitividad a nivel regional y nacional.



<http://hsbnoticias.com/noticias/local/alcaldia-de-pasto-realizo-lanzamiento-plan-parcial-de-aranda-282432>

PLAN PARCIAL LAGOS DE TORCA (Bogotá, Cundinamarca)

En el área de Lagos de Torca en Bogotá se prevé la construcción de 125.000 viviendas aproximadamente, de las cuales 50.000 serán viviendas subsidiadas. El POZ Norte planteaba sólo el 30% para vivienda subsidiada, con la modificación se aumenta a 40%: 20% para Vivienda de Interés Social -VIS- y 20% para VIP.

[75]

Así mismo, entre las cargas y beneficios que se establecieron para los 34 planes parciales que allí se desarrollarán, se debe restaurar las zonas ecológicas ambientales del sector.



<http://www.sdp.gov.co/porta/page/porta/PortalSDP/Lagos%20de%20Torca/Urbano>

Se tendrá diversidad de estratos y mezcla de usos de suelo para brindar los servicios necesarios al alcance de las 350.000 personas que llegarán a residir y así tener una mejor calidad de vida.

Las manzanas más grandes serán de 1,3 hectáreas, en vez de las 2,0 que establece el POT, y se permitirá llegar a 1,6 hectáreas en las avenidas locales (29 metros de ancho). En el 70 % de las manzanas, los primeros pisos se destinarán para usos de comercio, servicios y equipamientos, así mejorará la seguridad y se le dará vida a las calles.

PLAN PARCIAL ARROLIMA (Ibagué, Tolima)

El predio denominado Arrolima se encuentra localizado en el área de expansión establecida por el POT y se ubica sobre el costado sur con la Vía del Aeropuerto Perales en Ibagué, por el norte con la quebrada Agua Blanca, por el oriente con predio de propiedad de Romelia Machado y por el occidente con el Parque Polideportivo.

El Plan Parcial se localiza en un sector de oportunidad para el desarrollo de un nuevo urbanismo, sobre la Vía del Aeropuerto que conecta con la zona central de la ciudad.



<https://sites.google.com/a/dianawiesner.com/www/proyectos-1/planeacion/arrolima-ibague>

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA SIMESA (Medellín, Antioquia)

Este innovador proyecto urbano, que demuestra cómo el sector privado puede hacer procesos de renovación que se articulen al desarrollo de la ciudad de Medellín. Fue posible gracias a la formulación de un plan parcial que convirtió a Ciudad Del Río en un laboratorio vivo donde se experimentan nuevas formas de pensar, construir y vivir una ciudad comprometida con la recuperación del sentido de lo público y la construcción de ciudadanía.

Ese plan parcial sienta un claro precedente para el desarrollo urbanístico de Medellín, porque logró no solo construir una propuesta sólida a nivel normativo, sino que fue capaz de trascender la visión y los principios normativos al espacio físico, al crear un urbanismo que materializa el espíritu renovador del plan y le entrega a la ciudad y sus habitantes un espacio ideal para gozar de la vida y la convivencia. El Plan Parcial Gran Manzana Simesa, adoptado por el Decreto 124 de 2006, constituye un hito para la ciudad porque implicaba la transformación del territorio y planteaba la coexistencia entre el sector industrial, que llevaba décadas asentado en la zona, junto con los nuevos desarrollos de vivienda, comercio y servicios.

La propuesta no sólo fue innovadora, sino muy arriesgada, y necesitando varios años de negociaciones para llegar a un acuerdo entre los desarrolladores del proyecto, la comunidad, la Administración Municipal y la industria que permanece operando en la zona.

El proceso de concertación entre todos los actores implicados contribuyó a enriquecer el proceso y lograr que el Plan Parcial Gran Manzana Simesa se convirtiera en un referente de renovación y transformación urbana.



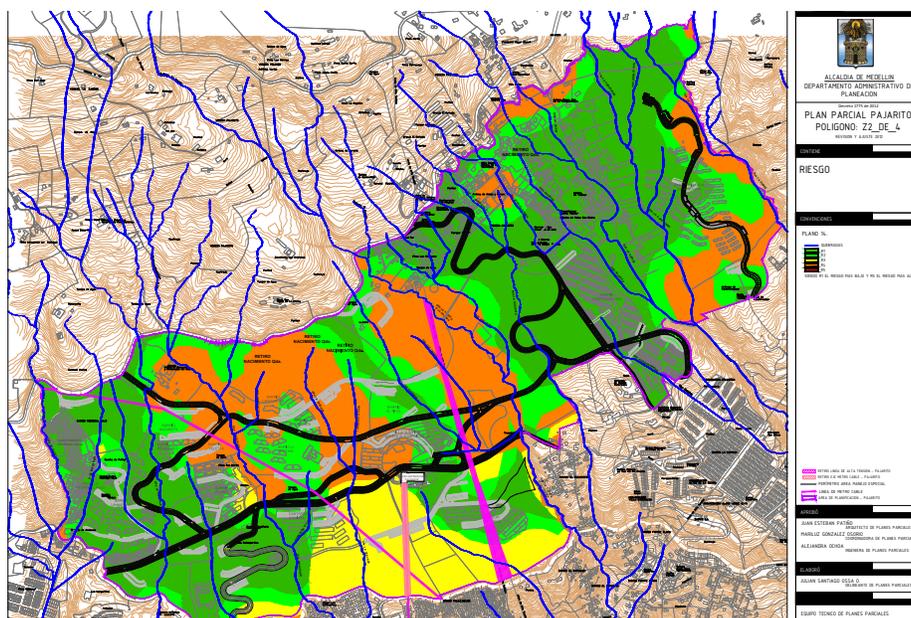
[77]

<http://www.inspiracionciudaddelrio.com/capitulo2.html>

PLAN PARCIAL PAJARITO (Medellin, Antioquia)

El Plan Parcial Pajarito, surge como herramienta de planificación para la generación del suelo urbano, permitiendo el desarrollo urbanístico de las zonas de expansión; acatando la normatividad vigente para la aplicación de este instrumento de gestión, que cumple el papel importante de definir el alcance y las posibilidades de ejercicio del derecho de propiedad en lo que respecta a las actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación, urbanización, edificación, que ya no hacen parte de la órbita de acción del particular sino de la función pública de ordenamiento del territorio.

Dentro de esta normatividad cabe mencionar como regulador principal el plan de ordenamiento territorial del Municipio de Medellín, que indica que el suelo de expansión es el que se encuentra constituido por la porción del territorio municipal que será habilitado para el uso urbano durante la vigencia del POT según lo determinen los programas de ejecución, cuya determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y su desarrollo solo podrá realizarse mediante la formulación y adopción de plan parcial para cada sector.



<http://www.elmundo.com/porta1/resultados/detalles/?idx=15806>

[78]

El Plan Parcial Pajarito, se encuentra ubicado en el occidente de la ciudad, en el polígono Z2_DE4. Con un total de área de planificación de 236 hectáreas. Se encuentra conformada por una estructura predial de 38 lotes con áreas que oscilan entre 432m² y 257000m². De la extensión total de 236 hectáreas, se descuenta el área de las edificaciones y áreas de manejo especial consolidadas, para un total de 188 hectáreas de suelo apto para desarrollar, en el cual se encuentran incluidas las áreas de cesión, vías, y zonas de equipamiento cuya deducción arroja un total de suelo privado para urbanizaciones de 133 hectáreas.

Con miras a cumplir los objetivos del plan parcial e igualmente facilitar su gestión y ejecución, se identifican 8 unidades de gestión, que deberán ser ejecutadas de manera autónoma de acuerdo a las disposiciones que regulan el desarrollo de cada una de estas.

Como iniciativa para el desarrollo del plan parcial se planteo el proyecto habitacional Ciudadela Nuevo Occidente, encaminado a otorgar viviendas de interés social a madres cabeza de familia y personas desplazadas residentes anteriormente en el sector de Moravia. Desarrollando de esta forma, proyectos de multifamiliares en unidades abiertas, con apartamentos de acabados básicos y fachadas en concreto y ladrillo a la vista; proyectos integrados mediante parques lineales organizados a lo largo de la vía colectora, que articula la centralidad con la estación del metrocable.

Actualmente, el Plan Parcial se encuentra en pleno desarrollo donde priman los proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social y de interés prioritario de ejecución pública, proyectos de vivienda de interés social a cargo de la empresa privada y las construcciones que conforman los equipamientos del sector, tales como: jardines infantiles, colegios, parques lineales y ludotecas.

4

Participación Ciudadana y Gestión Social



[80]

¿Cómo se fortalece la participación ciudadana en la formulación de un Plan Parcial?

A partir de la Constitución Política de 1991, se le otorga un nuevo carácter a la participación ciudadana, modificando la interacción entre instituciones públicas y ciudadanos. De esta manera, las organizaciones y grupos sociales deben incidir en los procesos de formulación, ejecución y seguimiento de las Políticas Públicas, superando las formas de participación relacionadas exclusivamente con procesos electorales.

Este nuevo enfoque impone a la institucionalidad generar mecanismos que permitan a la ciudadanía incidir en las decisiones que afectan a la colectividad. Esta incidencia no se realiza únicamente en los procesos de discusión y formulación tendientes a definir la visión de ciudad, también a partir del control que se ejerce sobre las actuaciones que la administración desarrolla para concretar de manera eficiente esa visión.

El ejercicio participativo implica una responsabilidad de los actores sociales, económicos y políticos que intervienen en los procesos de toma de decisiones sobre el desarrollo urbano de la ciudad.

Las instituciones brindan las condiciones y crean los mecanismos que garantizan una efectiva participación. Los ciudadanos, por su parte, deben hacer buen uso de estos espacios y propender por las apuestas en común a partir de acuerdos y consensos.

[81]

Las autoridades competentes deben privilegiar el interés general sobre el particular y fortalecer las oportunidades que el Estado ha brindado a los ciudadanos, cuando estas no se hayan cumplido, siempre y cuando, la autoridad haya brindado las condiciones y garantías para ejercer el derecho a la participación en los términos y tiempos establecidos.

A su vez, en los procesos de formulación, seguimiento y evaluación de los procesos e instrumentos de planeación, se deben procurar espacios para discutir las circunstancias individuales y comunales que puedan aportar elementos de valor adicionales a la toma de decisiones.

La participación ciudadana y la gestión social fijan las condiciones para el censo y diagnóstico socioeconómico, la formulación del plan de gestión social, intervención, protección y rehabilitación de las zonas intervenidas.

Corresponde también al conjunto de programas, planes, proyectos, estrategias, actividades y acciones con los cuales se pretende mitigar y minimizar los impactos sociales, económicos y culturales en la población afectada por la ejecución de los Planes Parciales; incluye de manera obligatoria el desarrollo de programas de asesoría social, económica, jurídica y urbana.



Fuente: Elaboración Propia

¿Cuál es el componente de gestión social de los Planes Parciales?

[82]

La gestión social de los Planes Parciales parte de la consideración de los componentes donde se aborda el reconocimiento territorial y social, así:

a) Reconocimiento Territorial

1. Realizar un censo socioeconómico del área delimitada para el proyecto:

El censo de las unidades de vivienda, personas y unidades de negocios del área delimitada para el proyecto debe apuntar a conocer la realidad económica y social de los principales agentes sociales de la zona de intervención.

Debe ser una investigación que permita definir las características socioeconómicas tanto de los hogares como de las unidades de negocios (formales e informales) ubicadas en el sector de estudio.

Este estudio permite conocer las características económicas, ambientales, geográficas y sociales tanto de los propietarios como de los distintos tipos de moradores del área de intervención.

2. Este estudio debe contener como mínimo lo siguiente:

- Identificación: se deberá identificar las distintas unidades de vivienda, unidades económicas formales e informales.

- Diagnóstico de las viviendas: se debe realizar un diagnóstico del estado de las unidades físicas de vivienda, de acuerdo a la identificación previa del tipo de vivienda (apartamento, casa, unifamiliar o multifamiliar, etc.).

Se debe tener datos de las viviendas que se encuentran habitadas, tipo de tenencia, incluyendo el porcentaje de las viviendas que se encuentran arrendadas, que son propias, que están bajo posesión, etc.

El diagnóstico debe incluir información sobre la cobertura de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, gas, energía, telecomunicaciones).

Debe suministrar datos sobre el tipo de estrato, calidad de las viviendas (diferenciando las que son funcionales y las que no). Incluir datos sobre ingresos familiares según tipo de vivienda.

- Debe explorar el nivel de arraigo de los moradores (propietarios, arrendadores y/o poseedores) de acuerdo al número de años que lleven en el inmueble y su percepción sobre una posible movilización a otro tipo de vivienda.

En relación a los residentes y sus hogares, el diagnóstico debe aportar información sobre la composición de la población por sexo, grupo de edades, nivel educativo, número y porcentaje de cabezas de hogar sobre el número de hogares, ausencia del padre o madre en el número de hogares, número de hijos respecto a la población adulta, presencia de adulto mayor o personas en condición de discapacidad, sitio de trabajo de la cabeza de familia.

- Se deben presentar porcentajes e información relacionada con presencia de minorías étnicas en la zona de estudio.

3. Presentar un esquema de gestión social para el proyecto:

Una vez culmine el mapa de actores sociales y el censo socioeconómico, y se realice su posterior análisis, se dará paso a el planteamiento y conceptualización del esquema de gestión social. Este debe establecer estrategias que contribuyan a mitigar los posibles impactos negativos que se deriven de la intervención urbana. Deberá potenciar los impactos positivos que se generen de la ejecución del proyecto.

Todas las estrategias deben ir encaminadas a mejorar la calidad de vida de los distintos tipos de moradores del área delimitada para el proyecto.

Para este propósito se debe tener en cuenta el decreto 448 de 2014 por medio del cual se reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de Renovación Urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos y se dictan otras disposiciones (Artículos 1°, 6°, 7° y 8°).

Debe incluir propuestas concretas para la atención de las principales problemáticas identificadas tanto en la construcción de mapa de actores sociales como en el censo socioeconómico

[84]

b) Reconocimiento Social

1. Realizar un diagnóstico socioeconómico del área delimitada para el proyecto. Este puede ser construido con base a información cuantitativa y cualitativa.

El objetivo es el de realizar una descripción profunda del territorio y la dinámica poblacional del área del proyecto y su zona de influencia. Se sugiere que para dicho diagnóstico se cuente con la población del área de estudio. Se debe tener en cuenta que este diagnóstico debe recoger las principales características geográficas, económicas, sociales y culturales del territorio y sus pobladores.

Para este diagnóstico se podrán usar las siguientes herramientas:

- Entrevistas estructuradas y semiestructuradas, abiertas o cerradas.
- Ejercicios de percepción y recolección de expectativas de la comunidad frente a una posible intervención.
- Encuestas, talleres, grupos focales, etc.

2. Elaborar un mapa de actores e intereses que permitan orientar las acciones posteriores que se realizarán con los distintos actores del área delimitada para el Plan Parcial.

El mapa de actores consiste en identificar todas las personas y organizaciones que pueden ser importantes para la planeación, gestión e implementación de un proyecto urbano. Consiste en identificar tanto las personas y organizaciones claves, así como sus intereses y expectativas, asegurando de antemano quiénes podrían apoyar la iniciativa que se está promoviendo y quiénes no, con el objetivo de definir estrategias específicas o planes de acción concretos, que ayuden a garantizar la participación de todos los actores y sus diferentes propuestas en la construcción del proyecto urbano, generando el mayor y mejor apoyo para la gestión del Plan Parcial.

En el mapa de actores sociales, se deben señalar las personas, grupos y/o organizaciones que puedan afectar o verse afectadas por la propuesta urbana, para luego cualificarlas de acuerdo a características importantes, como pueden ser su poder en la toma de decisiones, interés en el proyecto y posición que podrían adoptar respecto a la propuesta.

[85]

3. Una vez realizado el mapa de actores sociales, se deberá identificar líderes o gestores sociales claves, que puedan ayudar tanto al promotor como a la administración en la construcción colectiva y gestión de la propuesta urbana.

Se deberá tener en cuenta que, el mapa de actores sociales debe generar una línea de acción concreta o estrategias para el manejo de los distintos actores sociales que componen el área delimitada para el proyecto.



Importante

El reconocimiento espacial se debe hacer siempre de la mano de lo técnico y bajo revisión de la normativa, la participación y la gestión de la sociedad.

¿Cuáles son las competencias de la Secretaría de Planeación Municipal en la formulación de los Planes Parciales?

1. La Secretaría de Planeación Municipal hará un seguimiento y acompañamiento a la aplicación de diferentes herramientas de comunicación (medios masivos y medios puntuales) por parte del interesado, a través de los cuales se garantiza el derecho a la información durante la formulación del Plan Parcial.

Así mismo, la SDP hará el seguimiento y acompañamiento a la aplicación de instrumentos para el trabajo participativo durante a la formulación y gestión de proyectos de renovación urbana, por parte del interesado.

2. Criterios Convocatorias Públicas que implican reuniones informativas como parte del proceso de participación.

En la etapa de formulación, una vez se radica el proyecto de Plan Parcial y se ha verificado que el documento cumple con los requisitos establecidos, se realiza el proceso de convocatoria pública, en el cual es opcional hacer una reunión informativa o socialización a propietarios y vecinos, con el fin de atender las observaciones y sugerencias pertinentes, insumo para la elaboración de la Resolución de Viabilidad.

De acuerdo a lo previsto en el Artículo 8° del Decreto 2181 de 2006:

“Radicado el proyecto del Plan Parcial, la oficina de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos de los Artículos 14° y 15° del Código Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

La respuesta a las mismas se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta del Plan Parcial.”

3. El siguiente paso es identificar los propietarios y vecinos colindantes que son afectados por el Plan Parcial. Para ello, se debe solicitar al promotor una lista que contenga datos de los propietarios según el certificado de tradición y libertad, en caso de ser persona natural, y según Cámara de Comercio, en caso de ser persona jurídica.

Para la realización de la convocatoria de socialización de la propuesta de proyecto a la que se refiere el Artículo 8° se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Se debe utilizar un medio que garantice que la citación llega a todos los propietarios y vecinos colindantes.
- Correo certificado de las entidades, sin embargo, se recomienda reforzar a través de otros medios. En esta medida, la convocatoria debe acompañarse de otros medios de difusión como lo son: páginas web, fijación de afiches en 10 días de anticipación mediante correo certificado.

4. La citación debe contener los siguientes ítems: objeto de la reunión, orden del día; fecha, hora y lugar; duración estimada, responsable de la reunión, personas que asistirán a la reunión puede ser más efectivo en el mecanismo de voz a voz. Si existe información insumo, la forma de acceder a ella.

La información del proyecto debe ser publicada en la página web de la entidad con anticipación para que las personas interesadas puedan conocerla antes de la reunión de socialización. Esto incluye el proyecto de articulado y cartografía relacionada.

En la medida de lo posible, el lugar de la reunión debe ser un sitio cercano al lugar de vivienda de los interesados, y en horarios que no interfieran con sus actividades cotidianas. En caso de hacerse un aviso en prensa de alta circulación a cargo del interesado, se recomienda que el periódico sea realmente de amplia circulación y teniendo en cuenta la población objeto.

Es indispensable documentar el proceso de convocatoria con todos los soportes: listas de asistencia, formatos de aportes, audio y video, entre otros, que sirvan como evidencia del proceso.

5. Es indispensable diligenciar el formato, donde se deben registrar las personas que asisten a la reunión. De ser posible, previamente se pueden registrar en el formato los datos de los vecinos y propietarios que hacen parte del proceso.

Se considera eficaz la reunión de socialización, si asisten al menos el 30% del total de propietarios y vecinos que se han identificado. En caso contrario, debe citarse una segunda reunión, si no se cumple con el quórum se realizará la actividad y se dará por terminado el proceso de convocatoria. De acuerdo a los impactos positivos y/o negativos del desarrollo del Plan Parcial, se puede tomar la decisión de realizar por separado reuniones para propietarios y vecinos. Se podrán hacer mesas de trabajo con los diferentes actores y teniendo en cuenta sus intereses.

Si dadas las especificidades de un Plan Parcial se requiere más de una reunión, éstas se realizarán de acuerdo a los criterios establecidos en el presente protocolo.

[88]

6. Desarrollo del ejercicio de participación: se debe definir el orden del día, con el tiempo programado para cada ítem. El proceso de socialización de un Plan Parcial se realiza, generalmente, mediante una reunión de carácter informativo, cuya finalidad es dar a conocer, entre otros, la justificación, pertinencia, diseño, planteamiento urbanístico y estrategia de financiación del Plan Parcial, elementos sobre los cuales la comunidad puede presentar sus observaciones y recomendaciones.

La exposición de los diferentes elementos debe ser clara para la ciudadanía; por lo tanto, se recomienda una presentación más gráfica que discursiva, en la que se expongan los componentes del Plan Parcial soportados en planos y mapas, y otros recursos que permitan una buena exposición de los hechos, el problema y las alternativas de participación de las personas en el proyecto urbano. Es indispensable que en el momento de la intervención de la comunidad se establezcan las reglas de juego: tipo de pregunta, duración de la intervención, la metodología de respuesta.

7. Las inquietudes de la ciudadanía deben ser resueltas durante el desarrollo de la reunión. Si el técnico responsable no tiene los insumos para dar respuesta en el momento, debe garantizar que el ciudadano la recibirá por otro medio. Todas las reuniones deben ser registradas y se recogen una vez finalizada la presentación central las inquietudes y observaciones de la comunidad.

Es importante que en cada una de las reuniones de socialización se elabore una relatoría, en el formato que se ha dispuesto para ello, en el que se debe registrar información general: fecha, hora, localidad, tema tratado, los asistentes al evento, el nombre del moderador y la dependencia responsable, el objetivo de la reunión, el orden del día, resumen del desarrollo de la reunión, los principales puntos de acuerdo, las dificultades (si se presentaron), los compromisos adquiridos, la elaboración de la relatoría se debe soportar en el archivo de audio y video, y el archivo fotográfico también debe anexarse, si existe.

8. Retroalimentación y respuesta a las observaciones presentadas por parte de la ciudadanía, la SDP deberá consignar las preguntas y respuestas del proceso de información pública, en la resolución de viabilidad del proyecto.

Lo que no significa que se responda a las peticiones de la comunidad, sino que éstas quedarán registradas como memoria del proceso y en virtud de las mismas se emitirá el concepto de viabilidad. La SDP se debe notificar al interesado sobre el trámite.

Publicar en la página web la resolución de viabilidad para consulta; cuando el solicitante o propietarios correspondan a entidades públicas o privadas de amplio reconocimiento, se les citará y notificará de la misma manera.

Adicional a la página web, se debe buscar un mecanismo para publicación de la resolución de viabilidad, de tal manera que puedan acceder a ella los vecinos.

Si se considera necesario se pueden, a solicitud de la ciudadanía, hacer reuniones informativas de carácter aclaratorio sobre el acto administrativo adoptado y sus consecuencias.

5

Recomendaciones y Bibliografía



Recomendaciones

La formación política, la inclusión socio-económica, la capacidad de integrar a todos los sectores en el rumbo del desarrollo territorial, la existencia y la dinámica de una sociedad ubicada en un territorio con la carencia de las diferentes necesidades sugieren, el interés de recuperar un espacio socialmente perdido a través de tantos factores. De esta forma, los Planes Parciales se deben convertir en un mecanismo legitimado y justificado por gran parte de la población para recuperar su participación ciudadana, su entorno, sus necesidades básicas y un lugar en el territorio de forma equitativa, sostenible y humana.

Transformar este tipo de territorios, implica un esfuerzo social en los que se responsabiliza al gobierno, a los técnicos y a la sociedad en general, partir del reconocimiento territorial y social.

La pregunta sería: ¿Cómo podemos participar individual e institucionalmente en los los aspectos jurídicos, técnicos y sociales para la formulación y revisión, concertación y consulta, adopción y seguimiento de los Planes Paciales?

Lo anterior, se puede lograr a través del conocimiento de la normativa que rige los Planes Parciales, entendiendo que es uno de los instrumentos de planificación territorial y que se origina en los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) de cada municipio, siendo la base fundamental para el desarrollo urbano acoger la normativa como algo más ameno y liviano, para entender el por qué está sucediendo un cambio en el territorio y éste cómo puede afectar o beneficiar en calidad del ciudadano o de la organización.

También se logra articulando el conocimiento técnico, ya que juega otro papel esencial en el proceso, como el engranaje entre el gobierno y la ciudadanía, quienes conjugan la normativa con las necesidades manifestadas por la comunidad, a partir de un criterio justificado dando mejores soluciones que benefician un bien general sobre el bien particular.

Por último, la participación ciudadana y la gestión social, juegan un papel fundamental, nadie es más conocedor del espacio que quien lo habita; si embargo, el desconocimiento de la información los hace vulnerables ante las decisiones de los actores del territorio, por esto, la presente cartilla pretende que no sólo los actores gubernamentales o el técnico entiendan del tema, también es importante que la comunidad se empodere del proceso de transformación y gestión por el cual pasa su territorio municipal.

Bibliografía

* García Rivera Gustavo. ***Lecciones sobre Legislación Urbanística. “La ciudad, el espacio público por excelencia”***. Escuela de Ingeniería de Antioquia. Medellín, noviembre 2006.

* Área Metropolitana Valle de Aburrá. ***Guía Metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo. Medellín***. Litografía Dinámica. Medellín, noviembre 2006.

* Secretaría de Planeación Bogotá. (Sin Fecha). ***Participación Ciudadana y Gestión Social para procesos de renovación urbana***. Septiembre 2007, de Alcaldía de Bogotá Sitio web: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial>.

* Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. ***Presentación Planes Parciales***. Medellín, octubre 2012.

* Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. ***Ley 1077 de 2015. Por medio del cual se Reglamenta el Sector Vivienda, Ciudad y Territorio***. Bogotá, octubre 2017.

[96]

Para ampliar la información relacionada con esta publicación y solicitar asesoría técnica, diríjase a:

Departamento Administrativo de Planeación
Dirección de Planeación Estratégica Integral – Gobernación de Antioquia
Centro Administrativa Departamental José María Córdoba
La Alpujarra - oficina 1120
Calle 42B # 52 - 106
Medellín
planeacionestrategica@antioquia.gov.co
3839130 - 3839126