

Distrito explica a constructores la nueva reglamentación para la renovación urbana en Bogotá

Bogotá D.C., febrero 17 de 2015. Durante encuentro con el gremio de constructores de Bogotá y Cundinamarca, la Administración Distrital presentó los puntos centrales de la nueva reglamentación sobre renovación urbana en la capital. Este Decreto precisa las condiciones y los contenidos para la formulación de planes parciales de renovación urbana, al igual que las normas para la expedición de licencias urbanísticas destinadas a este tratamiento.

“De esta forma es más fácil formular un proyecto y evitar los largos tiempos de gestión de los planes parciales. La reglamentación específica facilita los trámites, tanto para los promotores como para la Administración Distrital”, explicó la Subsecretaria de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, Liliana Ospina Arias.

“La renovación urbana es necesaria para la ciudad porque permite actuar en las zonas que tienen una posibilidad de transformación importante. La reglamentación lo que hace es establecer un régimen de normas para aprovechar ese potencial”, precisó la funcionaria.

Se requiere renovación urbana cuando existe una zona deteriorada; o porque hay una zona con un potencial que las normas no permiten aprovechar; o porque hay una mezcla de ambos factores.

El decreto también busca dar coherencia a la norma de edificabilidad de la ciudad en función del proceso de densificación sostenible, es decir se permite mayor edificabilidad pero condicionada a la exigencia de cargas urbanísticas.

La reglamentación favorece la generación de espacio público, teniendo en cuenta que las zonas centrales de la ciudad tienen, comparativamente, mayor oferta que en el resto de la capital (cerca del 42% del área de parques

de Bogotá).

Aportes del Decreto 562 de 2014

| Antes del Decreto | Con Decreto |
|--|---|
| En el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 190 de 2004) se plantea la renovación urbana como mecanismo de desarrollo para la ciudad, sin embargo no existía una reglamentación para dicho tratamiento. | La reglamentación del Decreto le da la importancia a la renovación urbana para alcanzar los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial. |
| Los sectores con tratamiento de renovación urbana sólo podían renovarse a través de planes parciales que tenían un trámite dispendioso (inclusive más de 4 años). Una de las razones para esta situación es que no existía una reglamentación enfocada a estos planes. | Se facilita la gestión de los planes parciales porque el Decreto establece reglas claras, pero además se pueden renovar los sectores con proyectos que directamente se desarrollan con una licencia de construcción (Reactivación), gestión que puede realizarse en menos de 6 meses. |
| Lo que se renovaba de la ciudad no generaba un soporte urbano (vías, infraestructuras de servicios públicos, equipamientos) adecuado para albergar nueva población. | Se garantiza espacio público y equipamientos, porque el aumento de los metros cuadrados construidos, que albergarán a una población mayor, genera una contraprestación por parte de los desarrolladores. |

Observatorio para la renovación urbana

Según el Decreto, la Secretaría Distrital de Planeación tiene a su cargo la coordinación del “Observatorio para la renovación urbana”, que hace seguimiento a los diferentes procesos, y que tiene como propósito orientar la inversión en la ampliación de redes que deban adelantar las empresas prestadoras de servicios públicos.

Respecto a la capacidad que tiene el Distrito en cuanto a la disponibilidad de redes matrices que requieren los proyectos de renovación urbana, la ciudad sí cuenta con esa disponibilidad que garantizan la sostenibilidad exigida.

Modalidades de la renovación urbana

Redesarrollo a través de planes parciales: intervención de **sectores** donde se requiere un reordenamiento de la estructura urbana para modificar el espacio público existente y generar nuevo. Con este instrumento, se establecen las condiciones para la redefinición de la localización y las características de las áreas de uso público existentes, con el fin de mejorarlas.

Para implementar este instrumento se debe acudir previamente a la Secretaría Distrital de Planeación.

Reactivación: intervención de **predios**, donde se requiere la habilitación y mejoramiento del espacio público con sustitución paulatina del área edificada. La habilitación y mejoramiento del espacio público implica la cesión de suelo y la construcción de vías, equipamientos, parques y demás espacios peatonales que complementen los existentes. Para implementar esta modalidad, el interesado debe acudir a las curadurías urbanas, y solicitar las licencias correspondientes.