



Bogotá, D.C.

ASUNTO: Radicado Nro. 2020ER0021305. Solicitud información sobre planes parciales.

Respetado señor,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, recibió la petición del asunto en la que consulta:

"(...) se sirva informar cual es el área mínima de Delimitación y Formulación de un Plan Parcial".

Es importante precisar, en primer lugar, que según Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, sin que le corresponda pronunciarse sobre casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser definidas por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales, y en esa medida, su consulta se atenderá desde la generalidad de la norma, en los siguientes términos:

En relación con la delimitación del área de planificación de los planes parciales, el artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto 1077 de 2015, establece:

"ARTICULO 2.2.4.1.4.3 Delimitación del área de planificación del plan parcial. La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces delimitará el área de planificación del plan parcial de acuerdo con los lineamientos del plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y los siguientes criterios:

- 1. Que el área propuesta cuente con la superficie suficiente que permita conformar una parte completa de ciudad, entendiéndose por esta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras*



de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente.

En todo caso, se procurará que su ámbito de planificación sea delimitado en alguno de sus costados por lo menos por un elemento del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales del sistema de áreas protegidas o por otros planes parciales que cuenten con concepto de viabilidad de la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces.

2. *Que no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie.*
3. *Que haya continuidad con las urbanizaciones existentes cuando sea posible.*
4. *Que cuente con la factibilidad y la definición de las condiciones técnicas para la futura prestación de los servicios públicos domiciliarios por personas prestadoras de dichos servicios.*

Parágrafo. *Cuando en suelo de expansión urbana queden áreas urbanizables que no sea posible desarrollar mediante plan parcial en los términos dispuestos en el presente capítulo, éstas deberán incorporarse al plan parcial más próximo para garantizar su desarrollo asociado.” (Negrilla y subraya fuera del texto).*

En cuanto a la revisión del proyecto de plan parcial, el parágrafo 1º del artículo 2.2.4.1.1.9 ibídem, dispone:

*“(…) **Parágrafo 1.** Durante la revisión de los proyectos de plan parcial en los que no se haya solicitado el concepto definición de determinantes para su formulación, conforme lo previsto en el artículo 5º de este decreto, 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 decreto.” (Negrillas y subrayas fuera del texto).*

De acuerdo con las anteriores disposiciones, las oficinas de planeación son las autoridades competentes para delimitar el área de planificación del plan parcial de acuerdo con:

1. El plan de ordenamiento territorial -POT- y los instrumentos que lo desarrollen y complementen y, equipamientos y espacios públicos



necesarios para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente. **(ii)**. No se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie. **(iii)**. Tener continuidad con las urbanizaciones existentes cuando sea posible. y, **(iv)**. Contar con la factibilidad y la definición de las condiciones técnicas para la futura prestación de los servicios públicos domiciliarios.

En consecuencia, si bien no está determinada normativamente un área mínima para la delimitación de los planes parciales, esta deberá cumplir los lineamientos del POT y los criterios prescritos en el artículo 2.2.4.1.4. del Decreto 1077 de 2015, teniendo en cuenta que los planes parciales en ningún caso, podrán modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas del POT.¹

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28² del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011- y en el marco de las competencias atribuidas a esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con la formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales emite conceptos de carácter general, sin abordar asuntos particulares y concretos.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO

JUAN NICOLÁS GALARZA SÁNCHEZ
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: K.Romero
Revisó: CGiner, SSamacá y SAcevedo.

¹ Parágrafo del artículo 2.2.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

² Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.