



1er. Workshop Internacional

CESIONES URBANÍSTICAS,
UNA NUEVA VISIÓN

Abril 25 de 2016

Defensoría del Espacio Público



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

1er. Workshop Internacional

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO
Alcalde Mayor de Bogotá

NADIME YAVER LICHT
Directora
Defensoría del Espacio Público

GUILLERMO ENRIQUE ÁVILA
Subdirector de Registro Inmobiliario
Defensoría del Espacio Público

CLAUDIA GALVIS SÁNCHEZ
Subdirectora de Administración Inmobiliaria y Servicio Público
Defensoría del Espacio Público

EQUIPO DE SOPORTE
Dirección DADEP
Subdirección de Registro Inmobiliario
Grupo de Investigaciones sobre Espacio Público
Oficina Asesora de Comunicaciones
Estudio de Arquitectura Taller 301

Las fotografías que se encuentran en la presente memoria son de autoría de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) y del estudio de arquitectura Taller 301



OBJETIVO GENERAL

Construir una nueva visión sobre cómo deben ser las cesiones urbanísticas del futuro en Bogotá mediante un Workshop liderado por la Defensoría del Espacio Público (DADEP) y un equipo interdisciplinar e interinstitucional, el cual busca soluciones sobre problemáticas relativas al diseño, calidad y sostenibilidad del espacio público.

El resultado del workshop se convierte en una hoja de ruta donde se definen diversos retos con una estrategia de desarrollo o pasos a seguir.

Objetivos específicos

- Contextualizar las condiciones del espacio público de Bogotá; así como la labor de la Defensoría del Espacio Público y logros de la entidad.
- Conocer el contexto técnico y evolutivo que reglamenta y caracteriza las cesiones urbanísticas, particularmente, respecto a la localización e indicadores de parques, zonas verdes, zonas comunales y vías dadas en cesiones urbanísticas.
- Identificar las nuevas tendencias internacionales y posibilidades de intervención en espacio público y cesiones urbanísticas.
- Integrar las perspectivas de los participantes a partir de la reflexión sobre las problemáticas actuales para evidenciar los retos, posibles soluciones y recomendaciones en materia de cesiones urbanísticas.
- Establecer lineamientos generales para diseñar y construir cesiones urbanísticas sostenibles y de calidad.



PRESENTACIÓN

La ciudad de Bogotá, a través de los instrumentos de planeación territorial¹ y la Defensoría del Espacio Público (DADEP), garantiza la incorporación de zonas al sistema de espacio público, mediante la figura de cesiones urbanísticas.

Las cesiones urbanísticas producto del proceso de urbanización son porciones de suelo que los urbanizadores deben producir en sus proyectos urbanísticos para generar el espacio público de soporte de dichos proyectos (vías, parques, zonas comunales, entre otros). Por otro lado, las cesiones son un instrumento que permite garantizar un soporte urbano efectivo para la ciudad y para el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos.

Estas zonas de cesión son el escenario donde las personas que habitan en una urbanización pueden conectarse con la ciudad a través de circulaciones, lugares de esparcimiento, acceso a servicios culturales y ambientales. Al transformar las zonas de cesión en espacio urbano de calidad podemos dar forma a una sociedad más saludable desde la integración de parques, zonas verdes, zonas comunales y vías que retribuyen el éxito económico y la riqueza que genera la construcción a la ciudad.

Es virtud entonces del espacio urbano producto de la cesiones convertirse en parte activa de la vida de los ciudadanos y por vocación ser parte de la comunidad que lo usa.

En este marco, el 1er Workshop Internacional: Cesiones Urbanísticas, una nueva visión, plantea la forma de orientar una nueva visión a futuro para intervenir las cesiones urbanísticas y construir espacios públicos de calidad y sostenibles.

¹ Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, artículo 362 del Decreto 190 de 2004.



METODOLOGÍA

El Workshop se desarrolló en Bogotá y estuvo liderado por la Defensoría del Espacio Público, con el apoyo del estudio de arquitectura Taller 301 y se estructuró en dos sesiones a lo largo del día 25 de abril de 2016. En la primera, se presentaron las ponencias de funcionarios de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) y de expertos internacionales invitados; en la segunda, se realizó un ejercicio de diseño participativo a cargo del estudio “Taller 301”, que aplicó la metodología de diseño de pensamiento, mediante la cual se analizó la problemática relacionada.

De esta manera, en la sesión de la mañana, a modo de plenaria, se planteó:

- Descubrir la temática.
- Interpretar la información.

En la sesión de la tarde, por medio de mesas de trabajo, se analizaron dos zonas de cesión de la ciudad a través de:

- Crear (lluvia de ideas).
- Componentes y oportunidades.
- Análisis DOFA.
- Síntesis y conclusiones.

Esta jornada de trabajo contó con representantes de entidades como: El Instituto de Desarrollo Urbano, la Secretaría Distrital de Planeación, la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos, la Secretaría de Educación del Distrito, el Jardín Botánico, la Cámara Colombiana de la Construcción, la Universidad Nacional, la Universidad de la Salle y la Universidad de los Andes, que determinaron conjuntamente las oportunidades para las cesiones urbanísticas.

Por último, la Defensoría del Espacio Público y el estudio “Taller 301” presentaron las conclusiones y recomendaciones finales.



PRIMERA SESIÓN

Cesiones urbanísticas. Un contexto urbano, técnico y de sostenibilidad.

¿Qué son las cesiones urbanísticas? ¿Cuál es el contexto en Bogotá? ¿Qué tendencias existen a nivel internacional? ¿Cómo intervenir las zonas de cesión y bajo qué principios?; fueron los temas que se abordaron en esta primera sesión a partir de las presentaciones de Nadime Yaver Licht, Directora de la Defensoría de Espacio Público; Guillermo Enrique Ávila, Subdirector de Registro Inmobiliario; Claudia Galvis, Subdirectora de Administración Inmobiliaria; Francesco Garofalo, fundador de Openfabric, y Peter Veenstra, socio y cofundador de LOLA Landscape 2.

La Directora Nadime Yaver presentó el contexto urbano que caracteriza a Bogotá y el reto que tiene el Distrito para incrementar el índice de m² de espacio público efectivo con criterios de calidad, inclusión y sostenibilidad para la capital. Asimismo, se abordó la importancia de las cesiones urbanísticas para la generación de espacio público en la ciudad y la cualificación del espacio público construido; la realización de este workshop se pensó como un espacio para proponer una nueva visión que oriente el desarrollo de la ciudad hacia espacios públicos mejor diseñados e integrados a la ciudad.

Las cesiones urbanísticas, como expuso el Subdirector Guillermo Enrique Ávila, son producto del proceso de urbanización, porciones de suelo que los urbanizadores deben producir en sus proyectos urbanísticos para generar el espacio público de soporte de dichos proyectos (vías, parques, zonas comunales, entre otros).

Las cesiones son un instrumento que permiten garantizar un soporte urbano efectivo para la ciudad y para el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos. A 2015, las zonas de cesión representarán como mínimo un 25% del área neta urbanizable, distribuido en un 17% para parques y zonas verdes y un 8% para zonas comunales.

2 Sus exposiciones se encuentran disponibles a través de links interactivos incluidos en esta memoria y son explicadas en detalle en las secciones que siguen en el presente documento.





Las cesiones urbanísticas como parte del espacio público en la ciudad presentan actualmente un gran reto: garantizar su sostenibilidad social y económica a lo largo del tiempo. La Subdirectora Claudia Galvis, nos compartió esta preocupación y dio a conocer los instrumentos que actualmente el Distrito dispone para la sostenibilidad del espacio público que consisten en la entrega en administración de los predios a través de Convenios de Administración, Mantenimiento y Aprovechamiento Económico del Espacio Público-CAMEPS-, Convenios Solidarios y Autorizaciones de Uso.

Las tendencias internacionales se estudiaron con la participación de dos invitados. Por una parte, Francesco Garofalo habló del desarrollo de múltiples proyectos de espacio público con el objeto de generar lugares donde la sociedad y la naturaleza se encuentren desde interacciones y dinámicas espontáneas, más no impuestas. Por otra parte, Peter Veenstra, contó acerca de su experiencia en el diseño de proyectos e investigaciones entorno al paisaje, parques, innovación y experiencias sensoriales; a su vez, mencionó que para diseñar un cambio y crear paisajes innovadores centrados en la experiencia humana se deben relacionar los nuevos fenómenos espaciales y los ecosistemas de gran escala.

Esta sesión cerró con un panel abierto a cargo del moderador Julián Restrepo, socio y cofundador del estudio de arquitectura Taller 301, en el cual se discutieron los aspectos claves para generar calidad y sostenibilidad en las cesiones urbanísticas.





NADIME YAVER LICHT
Directora General
Defensoría del Espacio Público (DADEP)

Bogotá es una de las ciudades con mayor densidad poblacional del mundo con 18.300 hab/Km² en comparación con ciudades como Buenos Aires y Barcelona, que cuentan con valores de 5.300 hab/Km² y 4.366 hab/Km² respectivamente.

Bogotá es una ciudad que requiere políticas urbanas en todas sus dimensiones que den respuesta a esta condición; por lo tanto, en 1999 se crea la Defensoría del Espacio Público, con el fin de consolidar el inventario de espacio público y de bienes fiscales del Distrito, así como, de administrar este inventario, y sostener y defender el espacio público.

Con la primera administración del alcalde Enrique Peñalosa, se impulsó un proceso de transformación de la ciudad a partir de la creación de una “ciudad para la gente y no para los carros”, que prioriza la construcción de espacio público como un eje articulador de la ciudad y de los nuevos proyectos de vivienda e infraestructura.

Se construyen equipamientos con prioridad en lo social, se recupera el centro con la peatonalización del eje ambiental, se construyen más de 1.200 parques y se promueve la cultura ciudadana en torno al espacio público recuperado con el fin de reivindicar al peatón y el espacio público como un elemento de inclusión y democracia. En la perspectiva que la ciudad necesita seguir construyendo, se plantea el rol de un espacio público sostenible, con parques y alamedas que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos.





GUILLERMO ENRIQUE ÁVILA
Subdirector de Registro Inmobiliario
Defensoría del Espacio Público (DADEP)

Las cesiones urbanísticas son porciones de suelo que los promotores inmobiliarios ceden obligatoriamente a la ciudad para cumplir con los requerimientos urbanos de espacio público y corresponden mayoritariamente al desarrollo formal de la ciudad a partir de la normativa.

Para el año 2015 existen 1.200 hectáreas -Ha- (98%) en zonas de cesión que corresponden a parques formales (parques, zonas verdes, zonas comunales) frente a 18 Ha (2%) de parques informales; zonas verdes, 1.196 Ha (71%) formales respecto a 482 Ha (29%) informales, y zonas comunales, 243 Ha (74%) formales con relación a 83 Ha (26%) informales. Según el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, en su artículo 362, se determina un porcentaje del 25% del área neta urbanizable para la creación de suelo público.

Si bien, y según la norma, las cesiones urbanísticas para los parques deben caracterizarse por su accesibilidad, seguridad, higiene y aprovechamiento de valores biofísicos; para las zonas verdes por su relación directa con el desarrollo de vivienda y el incremento de la conexión ecológica; y para las zonas comunales por su oferta de servicios sociales, y su ordenación a escala vecinal, urbana y regional; es importante preguntarse por aspectos que mejorarían la calidad y sostenibilidad de estos espacios, respecto a: ¿Cómo innovar? ¿Qué elementos de diseño generan éxito? ¿Qué genera inclusión? ¿Cómo contribuir ambientalmente? ¿Qué genera resiliencia? ¿Cómo ser económicamente sostenibles? Las respuestas a estas preguntas son el valioso instrumento que aportará este workshop para contribuir al desarrollo urbano de Bogotá y de las cesiones urbanísticas.





CLAUDIA GALVIS SÁNCHEZ

Subdirectora de Administración Inmobiliaria y Servicio Público
Defensoría del Espacio Público (DADEP)

La Defensoría del Espacio Público (DADEP) actualmente tiene a su cargo 10.500 cesiones urbanísticas catalogadas como zonas verdes; zonas verdes y comunales; zonas comunales y estacionamientos. Estos espacios públicos se destinan en su mayoría a las tres primeras categorías con aproximadamente un 75% correspondiente a 7.875 predios, mientras que el 25% restante equivale a 2.625 predios para estacionamientos.

El panorama para la sostenibilidad de estas zonas de cesión muestra, por una parte, que un 7% es susceptible de aprovechamiento económico, es decir, 735 predios de 10.500 tienen vocación económica. Por otra parte, el Distrito puede realizar entrega de los predios para su administración y mantenimiento a través de tres instrumentos: Convenios de Administración, Mantenimiento y Aprovechamiento Económico del Espacio Público -CAMEPS-, Convenios Solidarios y Autorizaciones de Uso.

Los primeros, los CAMEPS, entregan el predio de escala barrial a organizaciones comunitarias sin ánimo de lucro para su aprovechamiento económico; los segundos, con un documento de entrega, dan a las Juntas de Acción Comunal los salones comunales para su administración y los terceros entregan zonas verdes que no generan aprovechamiento económico mediante actos administrativos.

Al momento se cuenta con 92 CAMEPS, 12 salones comunales y vigentes 22 Autorizaciones de Uso; sin embargo, existe un gran reto para generar alternativas que garanticen la sostenibilidad de las zonas de cesión y el espacio público. Este workshop busca orientarnos hacia una nueva visión..





FRANCESCO GAROFALO

Fundador
Openfabric

Al proyectar espacio público es relevante reconocer los valores ecológicos del lugar y los usos informales. A lo largo de los proyectos que se han desarrollado en Openfabric, se ha evidenciado que las claves del éxito en los proyectos de espacio público se centran en tres aspectos: 1. Mecanismos de financiación; 2. Criterios urbanos y 3. Participación significativa de la comunidad. En primera instancia, y como ejemplo de los mecanismos de financiación, los concursos internacionales posibilitan a diferentes interesados participar y proponer soluciones de espacio público que con la financiación de agencias multilaterales y donantes potenciales como el Banco Mundial, Naciones Unidas y USAID se fortalecen para su implementación.

En segunda instancia, los criterios urbanos que orientan el proyecto pueden determinarse a través de la normativa urbana o guías de diseño; se ha observado que es clave la conectividad entre espacios y el entorno, definir prioridades, la creación de lugares de estancia, la integración del mobiliario urbano al diseño, la generación de actividades y la participación significativa de la comunidad. El tercer factor se relaciona con el anterior aspecto respecto a cómo la comunidad debe involucrarse antes, durante y después del desarrollo de un proyecto; dado que es preciso determinar los deseos, necesidades y aprobación de la comunidad. Este workshop busca orientarnos hacia una nueva visión.





PETER VEENSTRA
Socio y cofundador
LOLA Landscape

Desde el Estudio de Arquitectura (Lost Land Scapes) se busca redefinir los espacios urbanos que aportan vitalidad a la ciudad, particularmente los espacios públicos de parques y zonas verdes para generar conexiones entre las áreas y las personas.

En esta medida, crear un espacio público diseñado con criterios de innovación, paisajismo y centrado en la experiencia humana es fundamental, estas características se pueden observar, por ejemplo, en proyectos que traen el campo a la ciudad, que cambian la visión del espacio degradado física y simbólicamente, y que involucran activamente a la comunidad.

Por ejemplo, un proyecto piloto de huertas urbanas en el espacio público tuvo éxito en Rotterdam, este desarrolló la construcción de un parque de huertas urbanas que conecta a los vecinos entre sí y que se conecta con el entorno a través de una nueva relación del espacio público con las edificaciones adyacentes; el proyecto permitió conocer otras iniciativas de huertas urbanas en la ciudad y a partir de un interés de visibilizar estos lugares y sus posibles conexiones con el sistema de espacio público se realizó un “mapa alternativo de naturaleza urbana”.

Otro ejemplo planteado es aprovechar las redes eléctricas de la ciudad como elementos paisajísticos, con el fin de crear una red de energía ecológica que amplíe el acceso al espacio público con el potencial de cambiar el imaginario negativo de estos lugares. Un espacio público puede también ser reactivado con la participación de la comunidad a través de programas de educación e incluso entretenimiento para dar a conocer la historia y patrimonio del lugar; por esto, la estrategia de medios es determinante en todas las etapas para involucrar las partes interesadas (gobierno, sociedad, empresa privada) y darle sostenibilidad a los espacios públicos.



SEGUNDA SESIÓN

Cesiones urbanísticas. Diseño colaborativo y participativo, una nueva visión.

En esta sesión se realizó un taller de diseño colaborativo y participativo con representantes de diversas entidades distritales y académicas: El Instituto de Desarrollo Urbano, la Secretaría Distrital de Planeación, la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos, la Secretaría de Educación del Distrito, el Jardín Botánico, la Cámara Colombiana de la Construcción, la Universidad Nacional, la Universidad de la Salle y la Universidad de los Andes, los cuales determinaron conjuntamente las oportunidades para las cesiones urbanísticas.

La Defensoría del Espacio Público, a partir de una sesión de trabajo, propuso elaborar un análisis de cesiones urbanísticas comunales y zonas verdes en dos sectores diferentes de la ciudad. Operativamente se trabajó con dos grupos en metodologías que permitieran precisar los lineamientos de estos espacios a futuro, entendidas estas metodologías como oportunidades que tienen los espacios para optimizar sus recursos, involucrar a la comunidad y generar un diseño acorde a los requerimientos urbanos.



El primer grupo estudió una zona de equipamiento comunal ubicada en la localidad de Ciudad Bolívar y propuso una metodología para analizar el espacio desde su contexto, movilidad, geometría, identidad y usos.

Por su parte, el segundo grupo estudió dos zonas de cesión ubicadas en la localidad de Suba, donde la primera es una zona de equipamiento comunal aledaña a un colegio y la segunda un parque. Este grupo utilizó una matriz DOFA (debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas).

De acuerdo con lo anterior, el primer grupo encontró oportunidades para: (I) potenciar el mejoramiento tanto de la cesión como del entorno urbano; (ii) conectar la cesión urbanística con la infraestructura del río; (iii) establecer un vínculo entre el colegio y el río canalizado en aras del uso del espacio público; (iv) dotar de otros usos a zonas del contexto para aumentar la disponibilidad y acceso al espacio público. Por otro lado, el segundo grupo encontró oportunidades para: (i) integrar a las personas por medio de revitalizar el espacio público; (ii) aprovechar su localización central, dado que vincula y contribuye a disminuir la segregación socio espacial; (iii) generar identidad de las personas con el barrio y fortalecer la seguridad; (iii) aumentar el tamaño del área o zona verde al conectar las cesiones; (iv) generar diferentes actividades que promuevan el deporte y la recreación entre las diferentes edades.



CONCLUSIONES, UNA NUEVA VISIÓN PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS

El 1er Workshop Internacional: Cesiones Urbanísticas, una nueva visión, concluyó en los siguientes lineamientos sobre cómo intervenir las cesiones urbanísticas y construir espacios públicos de calidad y sostenibles en la ciudad:

1. Integrar y conectar las cesiones urbanísticas con la infraestructura urbana, así como los usos locales y urbanos a través de actividades diversificadas e interconectadas.
2. Conectar la visión de la ciudad (lista de deseos urbanos - UrbanWishList) y las acciones que se desarrollen en las cesiones urbanísticas con relación a la generación, recuperación, defensa y/o sostenibilidad para que estén en la misma perspectiva.
3. Crear un diseño urbano que articule las dimensiones biofísica, de riesgos, económica, de ciencia-tecnología, cultural, social, físico-espacial y político-administrativa en las cesiones urbanísticas.

Los pasos para una transformación inicial de las cesiones urbanísticas son: (i) identificar los actores importantes para el desarrollo de una mesa de discusión y diseño de estrategias; (ii) organizar un calendario de actividades para generar apropiación e ingresos; (iii) fijar un fondo de manera que se empiece a adquirir infraestructura básica para detonar la transformación urbana; (iv) desarrollar eventos que generen ingresos para el mejoramiento continuo y se tengan fondos de cara a las transformaciones que requieren de una gran inversión.

Los lineamientos y propuestas alrededor de las cesiones urbanísticas a nivel local plantean tener en cuenta los actores relevantes para que se establezcan discusiones conjuntas sobre la generación, recuperación, defensa y sostenibilidad del espacio público.

Por otra parte, se propone que los espacios comunales sean flexibles de manera que se empiece a generar sentido de pertenencia por parte de la comunidad. Esto, a su vez, ayudará a crear un impacto positivo con respecto a la economía local, la seguridad y sostenibilidad del espacio público



REFLEXIONES COMUNES EN TORNO A LAS ZONAS DE CESIÓN

A partir del trabajo realizado durante el Workshop por diversas entidades distritales, académicas e invitados internacionales, se evidenciaron una serie de temáticas comunes y se presentaron las siguientes reflexiones en torno a las cesiones urbanísticas:

- **Oportunidad**

Las cesiones urbanísticas son una oportunidad en tanto son elementos que se integran en la nueva visión de la ciudad. Estos espacios son susceptibles al deterioro, debido a diseños desintegrados y no funcionales, sin embargo, son lugares de gran oportunidad si se abordan desde una nueva visión en torno a la seguridad y la articulación con la ciudad desde su movilidad peatonal y las actividades que se generan.

- **Integración**

Con el objeto de establecer una mirada conjunta (pertinente para la generación y la sostenibilidad de los espacios públicos) a nivel local, el diseño de las cesiones urbanísticas debe dar respuesta a las necesidades de la comunidad y del barrio por medio de metodologías que permitan su participación significativa en todas las fases del proyecto. Por su parte, a nivel urbano se requiere que estos lugares se conecten, sean espacios de movilidad y se articulen con la infraestructura urbana como componentes de una red más amplia de espacio público y de sistemas lineares de mayor escala en la ciudad.

- **Renovación**

La ciudad necesita espacios flexibles en el tiempo, espacios que sean susceptibles de ser transformados y que presenten servicios dinámicos. Por lo tanto, las cesiones urbanísticas son necesarias debido a su localización y a la conexión que generan entre el área privada del desarrollo inmobiliario y el entorno urbano. De igual forma, son lugares estratégicos de contacto entre los ciudadanos que, a través de diversas actividades, se puede generar apropiación y sostenibilidad de estos espacios.



- **Aprovechamiento**

Los contratos, convenios y autorizaciones del espacio público pueden reforzarse y mejorarse; aunque actualmente la mayoría de las cesiones urbanísticas son pequeñas, estas se podrían activar, recuperar y ordenar con el diseño de estrategias y metodologías claras. Para esto, es relevante crear una visión conjunta y un programa de trabajo con las partes interesadas para generar un proceso de transformación urbana.

- **Flexibilidad**

Es importante destacar que las cesiones urbanísticas pueden ser espacios con funciones híbridas, donde, un espacio que antes tenía un uso determinado puede adaptarse para generar otro uso. Los usos diversificados y temporales que se adapten en las cesiones urbanísticas podrían generar ingresos y un aprovechamiento regulado y orientado por parte del Distrito que involucre a la ciudadanía en procesos organizados por y para la comunidad, lo cual generaría nuevos sentidos de apropiación, mayor acción comunitaria y la promoción de economías locales (mercados, ferias, entre otras).

- **Investigación**

Las cesiones urbanísticas son un tema común en todas las ciudades del mundo. Por esta razón, definir líneas de investigación en torno a las temáticas del espacio público, se podría aprovechar para generar investigaciones comparativas e información que guíe a las administraciones o tomadores de decisión en los procesos de planeación; regulación-estandarización; diseño; financiación-aprovechamiento; generación; administración; sostenibilidad-conservación; y defensa del espacio público.





1er. Workshop Internacional CESIONES URBANÍSTICAS, UNA NUEVA VISIÓN