



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0390

Bogotá D.C., julio 31 de 2023

Señores:
INVERSIONES PASCUAS S.A.
financiero@proyectosurbanizaciones.com
Ciudad

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA

Fecha: 2023-08-04 14:47:26

Salida V.U.R No: 32305499

No. Folios: 3

Tipo de radicación: Expediente

Tipo de documento: Conceptos

No. de expediente: 2330390

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0390**
DIRECCIÓN: **CL 128 B N° 79 A – 03 INT. 4**
URBANIZACIÓN: **LOS ARRAYANES**
LOCALIDAD: **SUBA**

04 AGO 2023

Radicado Interno: 23302597 del 13 de julio de 2023

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, me permito informarles que de conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", el predio se localiza en la Unidad de Planeamiento Local UPL 26 Niza, Tratamiento Consolidación, en Área de Actividad Proximidad – AAP – Receptora de Soportes Urbanos.

Adicionalmente, el predio se encuentra afectado parcialmente por Estructura Ecológica Principal en el Componente de Zonas de Conservación – Categoría Áreas Protegidas del Orden Distrital – Elemento Parque Distrital Ecológico de Montaña, constituyendo **Suelo de Protección**. En este sentido el parágrafo 1, artículo 12 del Decreto 555 de 2021, establece:

"El suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse"

Por otro lado, el predio se encuentra señalado en la UPL 26 Niza con el código C/UNE (Urbanizado no Edificado). Al respecto el artículo Artículo 313 del Decreto 555 de 2021 indica:

"Normas aplicables a predios urbanizados no edificados en tratamiento de consolidación. Para predios señalados con el código C/UNE (Urbanizados No Edificados) en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad", en caso de no contar con licencia de construcción vigente, las normas aplicables de edificabilidad, equipamiento comunal y estacionamientos son las señaladas en la licencia de urbanización aplicable.

Los predios contarán con un período de dos (2) años a partir de la entrada en vigencia del presente plan para obtener licencia de construcción. En caso de no obtenerse la licencia dentro del término establecido, el desarrollo del predio se efectuará con fundamento en las normas contenidas en este Plan para el tratamiento de consolidación".

Finalmente, el predio se encuentra en amenaza media por fenómenos de remoción en masa, así las cosas el artículo 22 del Decreto 555 de 2021, establece:

"Artículo 22. Procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa e inundación. Previo al proceso de desarrollo de actuaciones urbanísticas, el interesado deberá adelantar los estudios detallados de riesgo en los predios ubicados en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación, acorde con los términos de referencia establecidos para cada tipo de amenaza, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya. Dichos estudios determinarán la viabilidad o no de continuar con el proceso de licenciamiento, así como las medidas de mitigación del riesgo que permitan la disminución de la amenaza y/o el nivel de riesgo.

Parágrafo 1. Para las áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, los estudios detallados de riesgo se





CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0390

elaborarán con base en los términos de referencia establecidos por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático – IDIGER en la Resolución 110 de 2014 del IDIGER o la norma que la modifique o sustituya, considerando como mínimo el área de influencia de los movimientos en masa potenciales y activos que puedan generar riesgo.

El IDIGER emitirá concepto sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en los términos de referencia; en todo caso, la responsabilidad por los resultados de los estudios y la implementación de las medidas de mitigación establecidas en dichos estudios es del interesado en desarrollar el predio ubicado en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación. Los estudios deben considerar la evaluación de estabilidad de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización correspondientes, además de lo definido en la Resolución 462 de 2017 del Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que la modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2. Para el caso de inundación, el IDIGER elaborará los términos de referencia para el desarrollo de los estudios de riesgo detallados. En tanto se adoptan los términos de referencia para estudios de detalle por inundación, se deberá cumplir con las condiciones técnicas para la elaboración de estudios detallados de riesgo definidas en el artículo 2.2.2.1.3.1.4 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Y los responsables del desarrollo de procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en el marco de los estudios en mención, deberán establecer y analizar las alturas y velocidades del flujo en los escenarios de riesgo por inundación (desbordamiento, rompimiento) a los cuales se encuentra expuesto el sitio del proyecto u obra civil a desarrollarse, que permitan definir sistemas constructivos acordes; además de las medidas de protección y reducción de la vulnerabilidad de la infraestructura a las que pueda verse expuesta, conforme a lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, como parte integral de los Planes de Gestión del Riesgo de Desastres de Entidades Públicas y Privadas, y conforme a lo dispuesto en el Decreto Nacional 2157 de 2017 y el que lo modifique o sustituya."

A CONTINUACIÓN, NOS PERMITIMOS DAR ALCANCE EN EL ORDEN POR USTED REQUERIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

1. "Volumetría y densidad de construcción en el terreno."

Respuesta.

El predio al estar señalado con el código **C/UNE** (Urbanizado no Edificado), establece como normas aplicables, las siguientes:

"Normas aplicables a predios urbanizados no edificados en tratamiento de consolidación. Para predios señalados con el código C/UNE (Urbanizados No Edificados) en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad", en caso de no contar con licencia de construcción vigente, **las normas aplicables de edificabilidad, equipamiento comunal y estacionamientos son las señaladas en la licencia de urbanización aplicable¹.**

Los predios contarán con un período de dos (2) años a partir de la entrada en vigencia del presente plan para obtener licencia de construcción. En caso de no obtenerse la licencia dentro del término establecido, el desarrollo del predio se efectuará con fundamento en las normas contenidas en este Plan para el tratamiento de consolidación".

(Lo resaltado fuera de texto)

En estos términos, es imperativo establecer la definición de Edificabilidad máxima, que, para tal efecto, el artículo 257 del Decreto 555 de 2021, indica:

"Edificabilidad máxima permitida en los tratamientos urbanísticos. La edificabilidad máxima aplicable a las actuaciones urbanísticas en los diferentes tratamientos es la resultante de la aplicación del conjunto de incentivos y obligaciones urbanísticas, **las normas volumétricas y de altura máxima establecidas de manera particular y diferenciada para cada uno de los sectores de edificabilidad representados en los mapas n.° CU-5.4.2 a CU-5.4.33, que forman parte integral del presente Plan.**"

Así las cosas, tenemos:

VOLUMETRÍA Y DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN EL TERRENO

¹ Resolución 542 del 7 de noviembre de 1991 "Por la cual se expide licencia para urbanizar terrenos en el predio denominado LOS ARRAYANES"

Decreto 484 del 30 de mayo de 1988 "Por el cual se reglamentan las áreas de las veredas Conejera, Casablanca y demás veredas con presencia de desarrollos ilegales, ubicadas en el área de Reserva Forestal Protectora Productora y en el área de densidad restringida con tratamiento de desarrollo en los Cerros de Suba, se modifica el Decreto 1131 de agosto 11 de 1986 en lo pertinente a estas áreas."

JUANA SANZ MONTAÑO
ARQUITECTA



CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0390

- **Alturas:** 10.30 m.
Las alturas reglamentarias deben estar inscritas dentro del manto virtual y tomadas con respecto al nivel natural del terreno.
- **Índice de ocupación (Sobre área Bruta):** 0.15.
- **Índice de ocupación Total Zonas Duras (Sobre área Bruta):** 0.25.
La ocupación total corresponde al área total construida en primer piso, zonas duras, vías, estacionamientos, plazoletas y terrazas.
- **Antejardines**
Sobre vías locales vehiculares: Ocho (8) metros y se permite cerramientos a partir de cuatro (4.00) metros en línea de demarcación.

Para los predios inclinados con topografía ascendente los antejardines se deben tratar en forma de talud.

En todos los casos los antejardines deben ser arborizados y los cerramientos deben ser transparentes con zócalos de 0.60 mts máximo.
- **Aislamientos**
Contra predios vecinos: Veinte (20) metros para predios con frentes mayores a sesenta (60.00) metros y para frentes menores el equivalente a un tercio (1/3) del frente con un mínimo de siete (7.00) metros para FT y diez (10.00) metros para ZF.

2. "Qué número de unidades (viviendas) se puede construir en el terreno."

Respuesta.

En este caso y teniendo como referencia que el artículo 313 del Decreto 555 de 2021 no establece como condición aplicable el mantener los usos citados en la licencia de urbanización respectiva con sus correspondientes densidades (entendida como el número de viviendas), el desarrollo de **VIVIENDA** para este caso, se encuentra regulado por el artículo 243 del Decreto ibidem, "Usos permitidos por área de actividad", encontrándose **PERMITIDO** en desarrollos **UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR** (Condiciones 25 – MA1, MA8) y **MULTIFAMILIAR – COLECTIVA, HABITACIONALES CON SERVICIOS** (Condiciones 1 – 25, MU2, MU3 – MA1, MA8) siempre que se cumpla con las condiciones indicadas:

CONDICIONES:

1. Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".

25. En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Arcas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, 25 que establezca la Aeronáutica Civil, En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Arcas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. (N/A).



CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0390

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES: TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8.

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.
MA8	Áreas de Amortiguamiento	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS: TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA MU2 Y MU3.

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
MU2	Andenes. Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).	CONDICIÓN FÍSICA Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público para la movilidad descrito en el sistema de movilidad y cumplir con las condiciones y procesos descritos en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, en lo referente a las licencias de intervención del espacio público.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Estas intervenciones deberán garantizar la continuidad y conectividad entre los accesos de la construcción y/o espacio que desarrolla el uso y los elementos de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad como parques, estaciones de transporte, equipamientos, comercios y servicios. El desarrollo de estos andenes deberá ser únicamente sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales.
MU3	Operación completa al interior. Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.	CONDICIÓN FÍSICA Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.

En este sentido, el número de viviendas que se pueda construir en el predio será resultante de las demás





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0390

normas urbanas que se definen para el predio (Volumetría, aislamientos, antejardines, índices, entre otros)

3. "Cual es el porcentaje de las zonas de cesión"

Respuesta.

Debido a que el predio es considerado un predio urbanizado, sustentado esto en el acta de Recibo N° 022 del 15 de febrero de 2008 (ZONA VERDE CESIÓN TIPO A) y (ZONAS VIALES) según información suministrada por el Visor Geográfico de la Defensoría del Espacio Público y que el Decreto 555 de 2021 para este caso no configura escenarios que habrá la posibilidad de generar ese equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos, no es necesario generar porcentajes adicionales de zonas de cesión.

4. "Cual es el porcentaje que se debe construir para equipamiento comunal privado."

Respuesta.

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 484 de 1988, para el equipamiento comunal privado se define lo siguiente:

"Artículo 20°.- Para todos los usos la proporción de las áreas de cesión, es:

A. Para las Zonas de Reserva Forestal (ZRF):

- a. Cesión Forestal Tipo A = 25% del área Bruta.
- b. **Cesión Forestal Tipo B = 25% del área Bruta."**

(Lo resaltado con negrita fuera de texto)

NOTA:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

