CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-05-27 08:37:37
Salida V.U.R No: 24-3-11695
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 3242174

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2174

Bogotá D.C., mayo 24 de 2024

27 MAY 2024

Señores:
CASTRO GODOY NUBIA CRISTINA
nubiacastro@construvicol.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2174**
DIRECCIÓN:	**LT 5A PT PRC GUAYMARAL GUAYMARAL**
CHIP:	**AAA0141CMFT**
BARRIO:	**GUAYMARAL**
LOCALIDAD:	**SUBA**

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 UPR Torca, **clasificado este como suelo rural,** no perteneciente al Plan Parcial de Torca.

De acuerdo con la información suministrada y revisada la base de Datos Geográfica de la secretaria Distrital de Planeación, el predio presenta las siguientes condiciones:

1. El predio se encuentra en la categoría del suelo rural en desarrollo restringido, subcategoría Área de Vivienda Campestre Rural[1].

2. Los predios se encuentran parcialmente en zona de reserva de la malla Vial arterial de la Avenida Guaymaral. Se deberá cumplir con lo establecido en el Subcapitulo 2, Capitulo 3, Libro IV del decreto Distrital 555 de 2021.

USO

En relación con los usos para el predio en consulta, tenemos:

> ***Artículo 466.Régimen de usos para la vivienda rural campestre****. En los sectores de vivienda rural campestre, que se identifican en el mapa CR-4 "Centros poblados y área de vivienda campestre en suelo rural" que hace parte integral del presente plan, el uso principal es el residencial, y se admiten como usos complementarios únicamente el dotacional y comercios y servicios. Los usos no establecidos en el presente artículo se entienden prohibidos.*
>
> *La prestación de servicios públicos se rige por la legislación vigente en la materia para la zona rural. Para la autoprestación de servicios públicos estos estarán sujetos a la autorización por parte de la autoridad ambiental como administradora del recurso para las concesiones de aguas y permisos de vertimientos, previa identificación de las posibilidades de captación de los cuerpos hídricos en el área de influencia.*

[1] ***Artículo 455. Áreas de vivienda campestre.*** *Corresponde al área de vivienda campestre denominada "Vivienda campestre de Guaymaral", localizada en la zona rural del norte y que alberga actividades complementarias al uso de vivienda, como los equipamientos existentes, conforme al Mapa CR-4 "Centros poblados y área de vivienda campestre en suelo rural" que hace parte integrante del presente plan.*

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

Parágrafo. *Para el desarrollo del polígono de vivienda campestre denominado "Vivienda campestre de Guaymaral", localizado en la zona rural del norte, se deberán observar las condiciones de construcción sostenible definidas en la Guía de Vivienda Rural."*

(Lo resaltado fuera de texto)

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL

Los usos del suelo rural se clasifican en agrícola, pecuario, forestal, residencial, dotacional, comercial y de servicios, minero y agroindustrial. Estos pueden ser pueden ser principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

1. **Principal (P):** Uso del suelo que garantiza la vitalidad rural, de acuerdo con la categoría del suelo rural donde se localice.

2. **Complementario (C):** Uso del suelo que acompaña y complementa los usos principales y permite las dinámicas rurales.

3. **Restringido (R):** Uso del suelo que presenta algún grado de incompatibilidad y únicamente puede ser localizado cumpliendo con condiciones de localización o acciones de mitigación.

4. **Prohibido**: Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, complementario, compatible o restringido.

CLASIFICACIÓN DE USOS POR ACTIVIDAD Y CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

Usos residenciales	Se refieren a la posibilidad de edificar viviendas en el territorio, en las siguientes tipologías y localizaciones: 1. Vivienda rural dispersa: Es la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida campesina y a otras formas de vida rural. 2. Vivienda rural concentrada: Es la unidad habitacional localizada en suelo rural de manera aglomerada con otras, ubicada en las categorías de desarrollo restringido.
Usos dotacionales	Permiten el desarrollo de las funciones sociales y de prestación de los servicios tendientes a asegurar el acceso a los servicios y garantizar el ejercicio de los derechos fundamentales, sociales y culturales para el desarrollo individual y colectivo, el cual puede ser ofertado por el sector público y/o privado.
Usos comerciales y de servicios	Se refieren a cualquier establecimiento cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios.

EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2174

Subdivisiones Prediales mínimas	IO máximo	IC máximo	Altura máxima	Frente mínimo (m)	Densidad	Aislamiento Posterior mínimo
1 ha	0,2 otros usos	0,4	2	10	Una construcción por predio	Igual o mayor a 5m
Altura	La altura máxima permitida es de dos (2) pisos. La altura mínima del piso habitable es de 2,30 metros.					
Sótanos	No se permite el desarrollo de sótanos.					

OBLIGACIONES URBANISTICAS

Los de nuevos proyectos que se localicen en los asentamientos humanos rurales, deberán cumplir con una cesión obligatoria mínima así:

1.Equipamientos: 6% del área neta parcelable, para parques, plazas y plazoletas. Parcelaciones: 16% del área neta parcelable destinada para parques, plazas y plazoletas rurales.

Nota 1. Los titulares de las licencias deberán acreditar los permisos y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y el artículo 2.2.6.2.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Nota 2. Para los accesos viales deberá garantizarse la adecuada conexión con el sistema nacional, departamental o local de carreteras. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de accesos viales a las parcelaciones correrán por cuenta de los propietarios de los predios objeto de la solicitud, aun cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios objeto de la solicitud, para lo cual deberán utilizar preferentemente las vías o caminos rurales existentes de dominio público.

CARACTERISTICAS DE LA CESIÓN DE SUELO EN LA CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO

Las normas aplicables a las cesiones para parques rurales dentro de los asentamientos humanos rurales son las siguientes:

1. Se destinará a espacio público rural para el encuentro la totalidad del área de la cesión, la cual no debe estar interrumpida por áreas con otro destino, con el fin de garantizar la conectividad peatonal y ambiental.

2. La cesión debe tener frente sobre vías vehiculares o peatonales.

TRASLADOS Y COMPENSACIONES

Las cesiones obligatorias podrán ser trasladadas a las zonas de transición del mismo centro poblado, o en su defecto, a zonas de transición de otros centros poblados o a nódos de equipamientos rurales, de acuerdo con la siguiente fórmula:

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2174

AT= AC*(Vo/V1)

Siendo:

AT= Área a trasladar

AC= Área Cesión correspondiente al 16% del Área de terreno

Vo= Valor de referencia del predio donde se ubica el proyecto

V1= Valor de referencia del predio del centro poblado o nodo de equipamientos rurales

CERRAMIENTOS

Con el fin de mantener el paisaje rural y aportar en la conectividad ecológica a través de predios rurales, se permitirán los cerramientos en el frente del predio que da sobre vía, de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros priorizando cercas vivas.

Para la delimitación predial es válida la utilización de especies nativas bajo tratamientos que conlleven a la generación de cercas vivas, las cuales deben tener un manejo silvicultural por parte del propietario o poseedor del predio. Igualmente es válida la utilización de cercas vivas para el cerramiento entre predios vecinos.

Nota. Para el desarrollo del polígono de vivienda campestre denominado "Vivienda campestre de Guaymaral", localizado en la zona rural del norte, se deberán observar las condiciones de construcción sostenible definidas en la Guía de Vivienda Rural".

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