



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA

Fecha: 2024-09-05 12:51:47

Salida V.U.R No: 24-3-19559

No. Folios: 1

Tipo de radicación: Expediente

Tipo de documento: Conceptos

No. de expediente: 3244044

CONCEPTO DE NORMA N° CU3-24-4044

Bogotá D.C., agosto 30 de 2024

05 SEP 2024

Señores:

PUEBLO NUEVO CASAS 3 PROPIEDAD HORIZONTAL
gerenciapncasas3@gmail.com; adinovaconstr@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA N° CU3-24-4044**
DIRECCIÓN: **KR 98 B 14 06**
URBANIZACIÓN: **PUEBLO NUEVO**
LOCALIDAD: **FONTIBÓN**

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 Fontibón, Tratamiento Consolidación, en Área de Actividad Proximidad Receptora de Soportes Urbanos, sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia.

En este sentido y dados los antecedentes expuestos en esta solicitud de concepto, nos permitimos dar alcance en el orden por usted requerido de la siguiente manera:

1. "Parqueadero para Motos en Área Comunal:

Se propone habilitar una zona específica dentro del área comunal "ÁREA MÚLTIPLE" para el estacionamiento exclusivo de motocicletas. Esta intervención busca optimizar el espacio disponible y mejorar la organización del estacionamiento dentro del conjunto. Solicitamos su concepto sobre la viabilidad y posibles implicaciones normativas de esta propuesta, debido al que el conjunto no cuenta con un espacio adecuado para este uso de motos."

Respuesta

Considerando que los espacios denominados "ÁREA MÚLTIPLE" corresponden con áreas del EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO, conforme al Acto Administrativo 11001-3-19-0105 del 22 de enero de 2019, cualquier disminución en las exigencias de estas destinaciones (SERVICIOS COMUNALES) deberá compensarse mediante la reubicación de las mismas al interior de la agrupación, manteniendo las proporciones propuestas para la totalidad de las destinaciones del Equipamiento Comunal Privado del mencionado Acto Administrativo.

En este sentido, este despacho considera que la intervención para la implementación de estacionamientos de motocicletas dentro del ÁREA MÚLTIPLE es viable únicamente si se reubican estas áreas dentro de la agrupación, con la misma proporción con que fueron aprobadas.

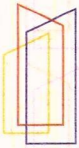
2. "Reorganización de parqueaderos y reubicación de Parqueaderos para Visitantes:

Con el objetivo de mejorar la distribución y uso de los espacios de parqueo, se plantea una reorganización en la que se aumentaría el número de espacios asignados a propietarios o residentes, dejando únicamente de tres a cuatro parqueaderos disponibles para visitantes. Esta medida pretende atender las necesidades actuales de los residentes, garantizando un uso más eficiente de espacio. Agradecemos su orientación sobre los requisitos normativos y su concepto acerca de la organización propuesta."

Respuesta

Teniendo como referencia el Acto Administrativo 11001-3-19-0105 del 22 de enero de 2019, considerando que la propuesta de estacionamientos para Residentes y Visitantes cumple y se





equivalentes con las exigencias establecidas para ambas destinaciones según la regulación que dio origen al mencionado Acto Administrativo, no es posible reasignar estacionamientos destinados a Visitantes para su uso exclusivo por Residentes.

3. "Cambio de Uso de Áreas Comunes:

Se plantea un cambio en el uso de las áreas estipuladas en los planos actuales de la copropiedad. Específicamente:

1. El área actualmente designada como **área múltiple** en los planos pasaría a convertirse en zona de **parqueadero de motos**.
2. El área actualmente designada como **parque de niños** en los planos pasaría a convertirse en la **nueva área múltiple**.
3. El área destinada **parque de niños** se trasladaría a una **zona verde** dentro de la copropiedad, transformándose en un espacio recreativo.

Respuesta

Al respecto, las destinaciones denominadas como SERVICIOS COMUNALES (**1. Portería. 2. Zona De Niños. 3. Salón Comunal – Administración. 4. Área Múltiple**) del EQUIPAMIENTO COMUNAL pertenecientes al Acto Administrativo 11001-3-19-0105 del 22 de enero de 2019, deberán permanecer y garantizar las proporciones aprobadas en el mencionado Acto Administrativo correspondientes a **714.73 m²**.

En esta medida, se indica el mecanismo para viabilizar el cambio de las destinaciones del SERVICIO COMUNAL en los siguientes términos:

1. El área actualmente designada como **área múltiple** en los planos pasaría a convertirse en zona de **parqueadero de motos**.

Se deberá configurar la reubicación del **ÁREA MÚLTIPLE** en la agrupación, manteniendo las proporciones aprobadas en el mencionado Acto Administrativo 11001-3-19-0105 del 22 de enero de 2019.

2. El área actualmente designada como **parque de niños** en los planos pasaría a convertirse en la **nueva área múltiple**.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 1203 del 12 de Julio de 2017, "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones", **El área actualmente designada como parque de niños en los planos pasaría a convertirse en la nueva área múltiple**, se encuentra dentro de las actuaciones de los Curadores Urbanos denominada **Licencia de Construcción, en la modalidad de MODIFICACIÓN**, dicha licencia debe ser tramitada ante la Curaduría Urbana siguiendo los lineamientos y disposiciones del Decreto 1077 de 2015 y de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

"**Artículo 4°.** Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario número 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

Artículo 2.2.6.1.1.7. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:
(...)

4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida."
(...)





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° CU3-24-4044

3. *El área destinada **parque de niños** se trasladaría a una **zona verde** dentro de la copropiedad, transformándose en un espacio recreativo.*

Se deberá configurar la reubicación del **PARQUE DE NIÑOS (En áreas construidas)** en la agrupación, manteniendo las proporciones aprobadas en el Acto Administrativo 11001-3-19-0105 del 22 de enero de 2019.

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
LABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

