Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-08-02 20:00:00
Salida V.U.R No: 24-3-17790
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 3243575

CONCEPTO DE USO CU3-24-3575

Bogotá D.C., agosto 02 de 2024

02 AGO 2024

Señores:
UT OCA GLOBAL & GREEN OAK
pyaget.villegas@ocaglobal.com
La Ciudad

REFERENCIA:	CONCEPTO DE USO CU3-24-3575
DIRECCIÓN:	KR 108 58 A 21 SUR
CHIP:	AAA0202RWTD
BARRIO:	CANAVERALEJO RURAL
LOCALIDAD:	BOSA

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 Porvenir, en **SUELO RURAL Y SUELO URBANO**, de la siguiente manera:

1. SUELO RURAL

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
Áreas de especial Importancia Ecosistémica.	Sistema hídrico.	Cuerpos hídricos artificiales – CANAL CUNDINAMARCA	N/A

ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA.

Cuerpos Hídricos Artificiales. Se componen de los siguientes elementos en suelo rural, urbano y de expansión urbana:

Vallados: corresponden a drenajes lineales artificiales que tienen como función soportar y conducir aguas pluviales hacia áreas protegidas y corredores ecológicos, contribuyen a la conectividad ecológica y no tienen ronda hídrica, según el artículo 83 del Decreto Ley 2811 de 1974 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Pueden estar localizados en suelo de expansión urbana o rural.

Humedales artificiales: Son una tecnología creada como consecuencia de la influencia humana directa, diseñada para imitar los procesos que ocurren en los humedales naturales, donde se utilizan plantas y suelos nativos y sus microorganismos asociados, para mejorar la calidad del agua y proveer un beneficio ambiental y social.

Canales: Son cauces artificiales que conducen aguas lluvias.

Embalses: Constituyen lagos o lagunas artificiales creados por el ser humano para almacenar agua, prestar servicios como control de caudales, inundaciones, abastecimiento de agua y para riego.

Nota 1. La cartografía del sistema hídrico en suelo rural, urbano y de expansión urbana del Distrito Capital se encuentra incluida en el Mapa CG-3.2.1 "Sistema hídrico" que hace parte del presente Plan. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá actualizará la capa del sistema hídrico del Distrito anualmente, incorporando los cuerpos hídricos naturales y artificiales y aquellos que se encuentren subterranizados.

Nota 2. Con base en estudios técnicos de soporte elaborados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, en

coordinación con la Secretaría Distrital de Ambiente, la Secretaría Distrital de Planeación actualizará la cartografía de los cuerpos hídricos artificiales mediante acto administrativo.

Nota 3. Cualquier intervención sobre los cuerpos hídricos artificiales deberá contar con concepto de la autoridad ambiental competente donde se deberá evaluar la función ecosistémica del cuerpo hídrico.

Nota 4. Para el manejo y operación de los canales artificiales y teniendo presente lo dispuesto por el Decreto Nacional 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, se permiten las actividades de operación y mantenimiento hidráulico por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cumpliendo lo mencionado en el presente Plan y sin ningún permiso adicional por parte de entidades distritales.

Nota 5. Se excluyen de esta disposición las Reservas Distritales de Humedal que se rigen por lo establecido en la Subsección 2 de la Sección 2 del Subcapítulo 1 del presente Plan.

Nota 6. Para los cuerpos hídricos artificiales localizados en suelo rural, los usos y la franja de protección son los determinados en el Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, así como en el Decreto 1449 de 1977 o las normas que los modifiquen o sustituyan, hasta tanto se realicen los estudios que permitan definir su importancia ambiental.

Nota 7. Los cuerpos hídricos artificiales en suelo rural, urbano o de expansión urbana no requieren la delimitación de ronda hídrica en los términos del Decreto 2245 de 2017 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

1. SUELO URBANO

Las áreas del predio en suelo urbano le aplican el Tratamiento de Desarrollo, Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos sin frente o costado a Malla Vial Arterial o Malla Vial Intermedia y haciendo especial énfasis que el predio no a hecho parte de un planteamiento urbanístico, razón por la cual, el predio es considerado **predio Urbanizable no Urbanizado** siendo aplicables las disposiciones contenidas para el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. En este sentido, los usos mencionados en el presente documento le serán aplicables una vez cumplidas las obligaciones generadas del proceso de urbanización.

El predio se encuentra en **ZONA DE RESERVA** de la Estructura Funcional y del Cuidado para el **Sistema de Movilidad** en el componente - **Infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros - Infraestructura de soporte a la operación – Patios-talleres**. En este sentido, el artículo 161 del POT, indica:

> ***"Artículo 161. Infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros**. La infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros permite el funcionamiento básico del transporte público, así como la prestación efectiva del servicio de transporte público de pasajeros y el mantenimiento y operación de la flota de transporte. Se encuentra conformada por:*
>
> *1. **Infraestructura de soporte a la operación.** Permite el funcionamiento básico de los sistemas de transporte público, su control, regulación y toma de acciones correctivas para garantizar la adecuada prestación del servicio y comprende los siguientes elementos:*
>
> *a. **Patios-talleres.** Infraestructura compuesta por las áreas de estacionamiento, abastecimiento del energético, lavado, sistemas de tratamientos de aguas y residuos mantenimiento preventivo y correctivo, servicios para empleados y apoyo administrativo, gestión y control y servicio al material rodante para la prestación del servicio público de transporte de pasajeros. Pueden articularse con las funciones urbanas o de movilidad mediante la incorporación de servicios conexos y usos del suelo en el marco de las disposiciones contenidas en las normas comunes aplicables a la estructura funcional y del cuidado del presente Plan."*

Al respecto de las zonas de reserva, el artículo 379 del Decreto 555 de 2021, establece:

> *"**Artículo 379. Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva.** Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente articulo

***Parágrafo 1.** En las zonas de reserva no se podrán localizar áreas para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP y cesiones urbanísticas de un sistema distinto al que pertenece la zona de reserva, salvo que haga parte de un proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible.*

***Parágrafo 2.** Se podrán solicitar licencias de construcción en las modalidades de adecuación, modificación y restauración para la intervención de edificaciones existentes sin que se incluyan nuevos usos residenciales y se aumente el número de pisos y áreas construidas de las edificaciones objeto de licencias.*

Entendiendo que la reserva del predio se encuentra dispuesta para el **SISTEMA DE MOVILIDAD** y que en el cumplimiento de las cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas y equipamiento comunal público exigibles en sitio y propias al tratamiento urbanístico de Desarrollo, se vinculan otros sistemas de la Estructura Funcional y del Cuidado (**Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro** y **Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales**), no daría cumplimiento total a lo dispuesto por el parágrafo 1 del artículo 379 del Decreto 555 de 2021 (POT), siendo necesario la formulación de un **Proyecto de Renovación urbana para la Movilidad Sostenible.**

Así las cosas, los artículos 163 y 164 del POT, a la letra dice:

***"Artículo 163. Proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible**. Son aquellos que se desarrollan en torno a los componentes del espacio público para la movilidad y las redes de transporte dentro de las cuales se encuentra la infraestructura vial y de transporte del Distrito, con el objetivo de mejorar las condiciones urbanísticas y aprovechar las oportunidades generadas por la construcción y entrada en operación de los sistemas de transporte urbano. En el desarrollo de estos proyectos se debe aplicar criterios de desarrollo orientados al transporte sostenible - DOT- para mejorar las condiciones urbanísticas en la escala de proximidad.*

Para estos proyectos aplica la norma urbanística del tratamiento de Renovación Urbana y del área de actividad estructurante receptora de actividades económicas cuyos potenciales y aprovechamientos podrán ser concretados una vez se defina el ámbito en el acto administrativo que expida la administración distrital que adopta la delimitación del proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible, los cuales podrán ser desarrollados sin que sea necesaria la adopción de actuaciones estratégicas, planes parciales y ningún otro instrumento de planeación. En los casos en los cuales la entidad pública que sea el operador urbano identifique la necesidad de desarrollar parte o la totalidad del proyecto a través de planes parciales, podrá iniciar el trámite de estos instrumentos el marco de las normas definidas en esta sección…….

***Parágrafo 1.** Cuando en el ámbito de estos proyectos se incluyan zonas señaladas con tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral, en estas zonas aplicará la norma del tratamiento mencionado y se podrán desarrollar actuaciones urbanísticas utilizando la norma aplicable a las actuaciones con ámbitos mayores a 2000 m2 – Plan Vecinos.*

***Parágrafo 2.** Cuando en el ámbito de estos proyectos se incluyan predios urbanizables no urbanizados que no hayan sido adquiridos por el sector público para el desarrollo de infraestructuras de transporte y servicios conexos y usos del suelo, las actuaciones urbanísticas que se ejecuten en ellos deberán cumplir con las disposiciones normativas definidas en el presente plan para el tratamiento de desarrollo.*

***Parágrafo 3**. Las zonas de reserva vial de la Avenida Longitudinal de Occidente – ALO se consideran proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible en los cuales se pueden desarrollar infraestructura del espacio público para la movilidad y las redes de transporte urbano complementados con la dotación de soportes urbanos, de espacio público e infraestructura para servicios sociales y del cuidado, y en general para el desarrollo de otros motivos de utilidad pública o interés social en los términos del artículo 58 de la Ley 388 de 1997.*

***Artículo 164. Delimitación del Proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible**. Es el instrumento adoptado mediante decreto que delimita el ámbito del proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible y habilita la norma de edificabilidad y usos conexos aplicables a los proyectos de renovación urbana que se desarrollarán en las AIM y demás componentes de la estructura funcional y del cuidado según lo establecido en el Anexo de normas comunes de la Estructura Funcional y del Cuidado del presente plan.*

J.Z. MONTAÑO

En el ámbito delimitado por los operadores urbanos públicos, entes gestores del sector movilidad y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano podrán desarrollar actuaciones, acciones y proyectos en las Áreas de Integración Multimodal – AIM, Complejos de Integración Modal – CIM, las zonas de reserva vial y de transporte, y en los demás ámbitos en los que estos actúen. Así mismo, el decreto mencionado definirá el modelo de gestión y financiación del proyecto, el operador urbano y las entidades vinculadas a la ejecución del mismo conforme con las normas del presente plan. En estos proyectos se podrán utilizar mecanismos que permitan la captura de valor y esquemas de recuperación del valor residual de las concesiones y los demás que se implementen en el marco del presente POT.

***Parágrafo.** La delimitación de que trata este artículo será optativa cuando el ámbito del proyecto sea conformado por predios públicos que por uso, destino o afectación fueron adquiridos para la operación y en los cuales operan los sistemas de transporte. La delimitación del ámbito de las actuaciones urbanísticas que se desarrollen y a las que serán aplicables las normas del proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible, será definida por el ente gestor, operador o la ERU."*

(Sublineas fuera de texto)

NOTAS GENERALES:

De conformidad con el artículo 12 del decreto 1203 de 2017, 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. Es de resaltar que según lo estipulado en el parágrafo del artículo 242, del Decreto Distrital 555 de 2021 *"Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia"*.

Este concepto 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
CURADOR URBANO
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO