



RADICADO No. 25290-2-OA230214 - CU2FUSA CUS 2023-0171

Fecha solicitud: 26/09/2023

**CURADORA URBANA SEGUNDA DE FUSAGASUGÁ  
GLORIA STELLA PALACINO HERNÁNDEZ  
DOCUMENTO CONCEPTO DE USO DE SUELO**

**1. DATOS GENERALES**

**1.1. INFORMACIÓN SOLICITANTE**

NOMBRES Y APELLIDOS	
IDENTIFICACIÓN (C.C. / NIT)	
DIRECCIÓN SOLICITANTE	
TELÉFONO DE CONTACTO	
CORREO ELECTRÓNICO	rinconcitodemanila@gmail.com

**1.2. INFORMACIÓN DEL PREDIO**

NOMBRE DEL PROPIETARIO	VILLALBA CASTRO HERNAN (según base catastral)
IDENTIFICACIÓN (C.C. / NIT)	C 11.387.758 (según base catastral)
DIRECCIÓN, BARRIO O VEREDA	Lo No 4 (según base catastral)
CÉDULA CATASTRAL	25-290-01-00-0362-0012-000 / BAF0005RBRA (según base catastral)
MATRICULA INMOBILIARIA	157-90432 (según base catastral)
COMUNA O CORREGIMIENTO	COMUNA OCCIDENTAL
ÁREA DEL PREDIO	1.777 m2 / Área construida 294m2 (según base catastral)

**2. LOCALIZACIÓN Y USO DE SUELO**

**2.1. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO**



Base de datos catastral (Gráfico No. 1)



CL 8 5 58 OF. 310 (tercer piso)

(601) 922 98 18

(+57) 315 343 7546

[info@curaduria2fusagasuga.com](mailto:info@curaduria2fusagasuga.com)

[www.curaduria2fusagasuga.com](http://www.curaduria2fusagasuga.com)

**CONCEPTO DE USO DE SUELO SEGÚN ACUERDO 029 DE 2001 - POT  
(Plan de Ordenamiento Territorial)**

El presente concepto de uso de suelo se elabora con base a lo estipulado en el Acuerdo 029 de 2001 en la **Sección 2. ZONAS DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS. Artículo 174, 175 y 176, Sección 2. ÁREA PARA DESARROLLO HABITACIONAL, Artículo 213. ÁREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA**



Plano No. 13. Zonificación Uso del Suelo Urbano del Acuerdo 029 de 2001 (Gráfico 2)

Conforme a la localización del predio en el Plano No.13 "Zonificación Uso de Suelo Urbano" se ubica en el **ÁREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA** identificada de color naranja y en **ZONAS DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS** identificada en color verde claro.

## 2.2. USOS DE SUELO

### I. "SECCIÓN 2: ZONAS DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS

**"Artículo 174. DEFINICIÓN.** La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas. Entre ellos se encuentran las quebradas: Mosquera, El Arrastradero, La Parroquia, Pekín, Coburgo, Sabaneta, El Mangón, La Lagañosa y todos los cuerpos hídricos del casco urbano del municipio."

**"Artículo 175. CAUCE NATURAL.** El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados."

### **"SECCIÓN 2: ÁREA PARA DESARROLLO HABITACIONAL**

**Artículo 211. DEFINICIÓN.**

Las áreas para desarrollo habitacional son las determinadas para satisfacer las necesidades de vivienda, generadas por el crecimiento de la población, en esta área se reducen ostensiblemente los usos impactantes, para permitir un mejor hábitat especializado en vivienda."

**"Artículo 213. ÁREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA**

Se ha denominado área de desarrollo habitacional de densidad media a la zona delimitada en el plano de uso del suelo urbano (ver plano No.13) Caracterizada por estar prevista para albergar un medio número de personas por hectárea, con densidades promedio de 315 habitantes por hectárea para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, características que se conservarán y para las cuales regirán las siguientes normas:

**USO PRINCIPAL:** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda continuos o aislados.

**USO COMPLEMENTARIO:** Institucional tipo 1 zonas de parqueo y equipamiento.

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Comercio tipo 1, se podrá desarrollar sobre vías vehiculares con calzada mínima de 7 metros, en locales aptos para este uso."

(...)

De acuerdo con el Capítulo VI. Norma Urbanística General.

**"Artículo 170. DEFINICIÓN DE USOS POR TIPO DE ESTABLECIMIENTOS.**

Para efectos de racionalización del ordenamiento urbano las actividades de la comunidad y los correspondientes usos del suelo se clasificarán con base en cuatro actividades básicas:

1. Vivienda.
2. Comercio
3. Industrial
4. Equipamiento Institucional y servicios a la comunidad.

Cada una de las actividades básicas descritas anteriormente se clasificarán en grupos afines para efectos de reglamentar sus patrones de ocupación y localización."

Acorde con la solicitud se establece los usos aptos para estas áreas:

**"USO PRINCIPAL:** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda continuos o aislados"

• **"1. VIVIENDA.**


Se definen como usos de vivienda aquellos destinados primordialmente para habitación en conjunto con el equipamiento básico de vecindario.


Se dará prioridad al mejoramiento y preservación de las condiciones de las áreas de vivienda. Con este fin quedan expresamente prohibidas en áreas de vivienda todas las actividades que impliquen un deterioro de las condiciones ambientales, estéticas, de salud, seguridad y/o moral.




CL 8 5 58 OF. 310 (tercer piso) 

(601) 922 98 18 

(+57) 315 343 7546 

[info@curaduria2fusagasuga.com](mailto:info@curaduria2fusagasuga.com) 

[www.curaduria2fusagasuga.com](http://www.curaduria2fusagasuga.com) 



Las áreas de vivienda se clasificarán en tres grupos:

- A) Área de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación de una (1) o dos (2) viviendas por predio.
- B) Áreas de vivienda multifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación en altura de más de dos (2) viviendas por predio.
- C) Agrupaciones de vivienda con Copropiedad: Son aquellas áreas designadas para ocupación de más de dos (2) viviendas por predio con reglamento de copropiedad de áreas libres y comunales ajustado a las disposiciones de la ley 182 de 1948, o ley 16 de 1985, Decreto 1365 de 1986, ley 428 de 1998”

**“USO COMPLEMENTARIO:** Institucional tipo 1 zonas de parqueo y equipamiento.”

- **“4.1. INSTITUCIONAL TIPO 1**

Se definen como tal los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano.

Este grupo está conformado entre otros por las siguientes actividades:

- A) Educacional: escuelas primarias.
- B) Asistenciales: sala - cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud y pequeños centros de salud.
- C) Comunales y culturales: UNIDS, centros comunales, bibliotecas.
- D) Recreativos: Parques, juegos infantiles, zonas verdes, plazoletas.”

**“USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Comercio tipo 1, se podrá desarrollar sobre vías vehiculares con calzada mínima de 7 metros, en locales aptos para este uso.”

- **“2.1. COMERCIO TIPO 1 (C-1)**

Se refiere al comercio que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayoría del comercio de cobertura local o barrial. En la totalidad de los casos, no pueden superar un área de construcción mayor a 60 m<sup>2</sup>.

Pertenecen a esta clasificación las siguientes actividades:

- A) **VENTA DE BIENES**

1. Para la venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad: frutas, pan, víveres, bebidas, periódicos, cafetería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores (sin consumo), tiendas, comidas rápidas.
2. Venta de artículos de consumo doméstico: droguerías, papelerías, misceláneas.
3. Elaboración casera de alimentos: galletas, ponqués, arequipes, cocadas, dulces, pan casero, arepas, tamales.

- B) **VENTA DE SERVICIOS**

1. Venta de servicios personales: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, remontadoras de calzado.
2. Servicios técnicos y profesionales: estudios fotográficos, turismo, estudios de profesionales, servicios médicos, odontológicos, veterinarios.”



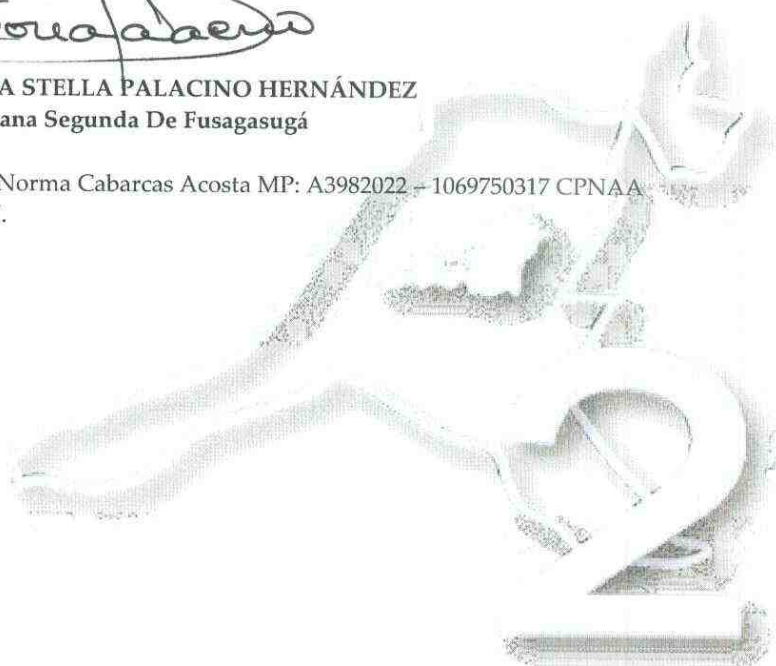
### 3. OBSERVACIONES

De acuerdo con la información aportada, el predio se localiza una parte, en **ÁREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA** en donde se permiten los usos indicados en este concepto. Y la otra parte del predio, se localiza en **ZONAS DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS**, cuyo uso principal es para la *Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.*

El presente concepto es de carácter informativo, no constituye un permiso para ejecutar obras, ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario<sup>1</sup>. Adicionalmente, el presente pronunciamiento y concepto se emite con fundamento en lo establecido en el Art. 28 de la ley 1755 de 2015<sup>2</sup>.

**ARQ. GLORIA STELLA PALACINO HERNÁNDEZ**  
Curadora Urbana Segunda De Fusagasugá

Elaboró: Arq. Norma Cabarcas Acosta MP: A3982022 – 1069750317 CPNAA  
VoBo: G.S.P.H.



<sup>1</sup> (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1 Sección 3 del Decreto 1077 de 2015)

<sup>2</sup> *Alcance de los conceptos.* Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.