



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA

Fecha: 2023-12-01 08:49:39

Salida V.U.R No: 32317884

No. Folios: 3

Tipo de radicación: Expediente

Tipo de documento: Conceptos

No. de expediente: 2332284

CONCEPTO DE USO N° 23-3-2284

Bogotá D.C., noviembre 23 de 2023

01 DIC 2023

Señores:

INVERSIONES APARICIO AYALA SAS

direccion@puntodollar.com / administracion@puntodollar.com

La Ciudad

REFERENCIA: CONCEPTO DE USO N° 23-3-2284
 DIRECCIÓN: KR 68 B 24 39 LC 287
 BARRIO: CIUDAD SALITRE PRIMERA ETAPADE DESARROLLO URBANISTICO
 LOCALIDAD: FONTIBON

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 Salitre, Tratamiento de Consolidación, Área de Actividad Estructurante – AAE – Receptora de Vivienda de Interés Social, con frente o costado a Malla Vial Arterial Construida y se encuentra en la manzana comercial conforme a la Resolución 1975 de 2022 "Por el cual se adopta la cartografía temática que contiene las manzanas comerciales previstas en proyectos urbanísticos aprobados".

USOS:

Los usos del suelo permitidos para el **ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE**, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (Artículo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Artículo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Artículo 250 – Decreto 555 de 2021).

Los usos dotaciones están sujetos a los Tipos de equipamientos según su área construida, condiciones de localización e implantación de equipamientos y estándares de calidad espacial (Artículo 172, 173 y 174 – Decreto 555 de 2021). La clasificación de estos equipamientos se encuentra dada en el (Artículo 94 – Decreto 555 de 2021).

Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacionales y de comercio y servicios, el interesado deberá auto declarar ante la autoridad ambiental la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido en la tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021. Para el caso del uso industrial, la clasificación estará dada según el artículo de clasificación del uso industrial (Artículo 238 Decreto 555 de 2021).

En relación con los usos para el **AREA DE ACTIVIDAD (ESTRUCTURANTE)** el artículo 243, Decreto 555 de 2021 "Usos permitidos por área de actividad", permite los que a continuación se mencionan, siempre que cumpla con las condiciones y acciones de mitigación asociadas a cada uso, en los siguientes términos:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE
		C 25
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)	

Handwritten signature and stamp in the bottom right corner.



CONCEPTO DE USO N° 23-3-2284

USO		Área construida en el uso en m2 por predio																																									
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000																																					
COMERCIO Y SERVICIOS	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO)	C 1, 25 MU2 MU3		MA1 MA8		C 1, 25 MU2 MU3																																					
	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (TIPO 3 – NO PERMITIDO)	C 15	C 15 MU1 MU3	C 6, 15 MU1 MU2 MU3	<table border="1"> <tr> <td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td> </tr> <tr> <td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td> </tr> <tr> <td>MA8</td><td>MA2</td><td>MA8</td><td>MA2</td><td>MA8</td><td>MA2</td> </tr> <tr> <td></td><td>MA3</td><td></td><td>MA3</td><td></td><td>MA3</td> </tr> <tr> <td></td><td>MA7</td><td></td><td>MA7</td><td></td><td>MA7</td> </tr> <tr> <td></td><td>MA8</td><td></td><td>MA8</td><td></td><td>MA8</td> </tr> </table>			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2		MA3		MA3		MA3		MA7		MA7		MA7		MA8		MA8		MA8
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA																																					
	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1																																					
	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2																																					
		MA3		MA3		MA3																																					
	MA7		MA7		MA7																																						
	MA8		MA8		MA8																																						
SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (PERMITIDO)	C	C MU3	C MU2 MU3	<table border="1"> <tr> <td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td> </tr> <tr> <td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td> </tr> <tr> <td>MA8</td><td>MA2</td><td>MA8</td><td>MA2</td><td>MA8</td><td>MA2</td> </tr> <tr> <td></td><td>MA3</td><td></td><td>MA3</td><td></td><td>MA3</td> </tr> <tr> <td></td><td>MA7</td><td></td><td>MA7</td><td></td><td>MA7</td> </tr> <tr> <td></td><td>MA8</td><td></td><td>MA8</td><td></td><td>MA8</td> </tr> </table>			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2		MA3		MA3		MA3		MA7		MA7		MA7		MA8		MA8		MA8	
BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA																																						
MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1																																						
MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2																																						
	MA3		MA3		MA3																																						
	MA7		MA7		MA7																																						
	MA8		MA8		MA8																																						
SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (PERMITIDO)	C 9, 16	C 4, 9, 16 MU1 MU3	C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3	<table border="1"> <tr> <td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td> </tr> <tr> <td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td> </tr> <tr> <td>MA8</td><td>MA2</td><td>MA8</td><td>MA2</td><td>MA8</td><td>MA2</td> </tr> <tr> <td></td><td>MA3</td><td></td><td>MA3</td><td></td><td>MA3</td> </tr> <tr> <td></td><td>MA7</td><td></td><td>MA7</td><td></td><td>MA7</td> </tr> <tr> <td></td><td>MA8</td><td></td><td>MA8</td><td></td><td>MA8</td> </tr> </table>			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2		MA3		MA3		MA3		MA7		MA7		MA7		MA8		MA8		MA8	
BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA																																						
MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1																																						
MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2																																						
	MA3		MA3		MA3																																						
	MA7		MA7		MA7																																						
	MA8		MA8		MA8																																						
SERVICIOS ESPECIALES (PERMITIDO)	C 11	C 5, 11, MU1 MU3	C 5, 11, MU1 MU2 MU3	<table border="1"> <tr> <td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td> </tr> <tr> <td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td> </tr> <tr> <td>MA8</td><td>MA2</td><td>MA8</td><td>MA2</td><td>MA8</td><td>MA2</td> </tr> <tr> <td></td><td>MA3</td><td></td><td>MA3</td><td></td><td>MA3</td> </tr> <tr> <td></td><td>MA7</td><td></td><td>MA7</td><td></td><td>MA7</td> </tr> <tr> <td></td><td>MA8</td><td></td><td>MA8</td><td></td><td>MA8</td> </tr> </table>			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2		MA3		MA3		MA3		MA7		MA7		MA7		MA8		MA8		MA8	
BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA																																						
MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1																																						
MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2																																						
	MA3		MA3		MA3																																						
	MA7		MA7		MA7																																						
	MA8		MA8		MA8																																						
SERVICIOS LOGÍSTICOS (PERMITIDO)	C 22	C 22 MU3	C 22 MU2																																								



CONCEPTO DE USO N° 23-3-2284

		BIA	AIA	BIA	AIA	MU3	
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3
			MA7		MA7		MA7
			MA8		MA8		MA8
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO)	C		C		C	
		13, 21		13, 21		13, 21	
				MU3		MU2	
						MU3	
	INDUSTRIA LIVIANA (PERMITIDO)	MA1		MA1		MA1	
MA2			MA2		MA2		
		MA3		MA3		MA3	
		MA6		MA6		MA6	
		MA7		MA7		MA7	
		MA8		MA8		MA8	
	INDUSTRIA MEDIANA (PERMITIDO)	C		C		C	
		16, 22		16, 22		16, 22	
					MU3		MU2
							MU3
		MA1		MA1		MA1	
		MA2		MA2		MA2	
		MA3		MA3		MA3	
		MA4		MA4		MA4	
		MA5		MA5		MA5	
		MA6		MA6		MA6	
		MA7		MA7		MA7	
		MA8		MA8		MA8	
	INDUSTRIA PESADA (NO PERMITIDO)						
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES						
	TIPO 1 (PERMITIDO)	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANISITICA (MU)					
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8					
		MU1 Y MU3					
TIPO 2 (PERMITIDO)	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8						
	MU1, MU2 Y MU3						
TIPO 3 (PERMITIDO)	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8						

Convenciones:
 P: Uso Principal.
 C: Uso Complementario.
 R: Uso Restringido.

A SAA

 CURA URBANA



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE USO N° 23-3-2284

1, 2, 3, 4...: Condiciones.

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

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".
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
5	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
6	De más de 4.000 m ² y hasta 15.000 m ² , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m ² , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
9	Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolíneas) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12	Hasta 100 m ² , se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 100 m ² , se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal, a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
16	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
21	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.



