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

**Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA**
**Fecha:** 2024-01-09 06:57:14
**Salida V.U.R No:** 24-3-00254
**No. Folios:** 1
**Tipo de radicacion:** Expediente
**Tipo de documento:** Conceptos
**No. de expediente:** 3240002

**CONCEPTO DE USO Nº CU3-24-0002**

Bogotá D.C., enero 03 de 2024

09 ENE 2024

Señores:
**JOEL SANCHEZ BUELVAS**
jasbul70@hotmail.com
La Ciudad

| | |
|---|---|
| REFERENCIA: | **CONCEPTO DE USO Nº CU3-24-0002** |
| DIRECCIÓN: | **AK 50 44 93** |
| URBANIZACIÓN: | **BARRIO LOS URAPANES** |
| LOCALIDAD: | **TEUSAQUILLO** |

Respetados Señor:

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 Teusaquillo, Tratamiento de Consolidación, Área de Actividad Proximidad – AAP – Generadora de Soportes Urbanos, con frente o costado a Malla Vial Arterial Cosntruida.

**USOS:**

Los usos del suelo permitidos para el **ÁREA DE ACTIVIDAD PROXIMIDAD**, 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 (Articulo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Articulo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Articulo 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 (Articulo 238 Decreto 555 de 2021).

En relación con los usos para el **AREA DE ACTIVIDAD (PROXIMIDAD)** 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 |
|---|---|---|
| | | PROXIMIDAD |
| RESIDENCIAL | UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO) | P<br>25 |
| | | MA1<br>MA8 |
| | MULTIFAMILIAR - COLECTIVA<br>HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO)<br>(VER DECRETO 122 DE 2023) | P<br>1, 25<br>MU2<br>MU3 |
| | | MA1<br>MA8 |
| USO | | Área construida en el uso en m2 por |



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

CONCEPTO DE USO Nº CU3-24-0002

| | | predio | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | TIPO 1 Menor a 500 | | TIPO 2 Entre 500 y 4.000 | | TIPO 3 Mayor a 4.000 | |
| COMERCIO Y SERVICIOS | COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (PERMITIDO TIPO 1) | C 3, 15, 20 | | C 4, 15, 20 MU1 MU3 | | | |
| | | BIA | AIA | BIA | AIA | | |
| | | MA1 MA8 | MA1 MA2 MA3 MA7 MA8 | MA1 MA8 | MA1 MA2 MA3 MA7 MA8 | | |
| | SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (PPERMITIDO TIPO 1 Y 2) | C 7, 20 | | C 7, 20 MU3 | | C 7, 20 MU2 MU3 | |
| | | BIA | AIA | BIA | AIA | BIA | AIA |
| | | MA1 MA8 | MA1 MA2 MA3 MA7 MA8 | MA1 MA8 | MA1 MA2 MA3 MA7 MA8 | MA1 MA8 | MA1 MA2 MA3 MA7 MA8 |
| | SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (NO PERMITIDO) | R 8, 16, 20 | | | | | |
| | | BIA | AIA | | | | |
| | | MA1 MA8 | MA1 MA2 MA3 MA7 MA8 | | | | |
| | SERVICIOS ESPECIALES (NO PERMITIDO) | R 10, 11, 20 | | | | | |
| | | BIA | AIA | | | | |
| | | MA1 MA8 | MA1 MA2 MA3 MA7 MA8 | | | | |
| | SERVICIOS LOGÍSTICOS (NO PERMITIDO) | R 12, 20, 22, 24 | | | | | |
| | | BIA | AIA | | | | |
| | | MA1 MA8 | MA1 MA2 MA3 MA7 MA8 | | | | |
| INDUSTRIAL | PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO) | R | | R | | | |



S SALAMANCA OR 3 (P)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 13, 14, 20, 21 | 13, 14, 20, -21 MU3 | |
| | | MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8 | MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8 | |
| | INDUSTRIA LIVIANA (PERMITIDO) Hasta 100 m2. | R 12, 14, 16, 20, 22 | | |
| | | MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8 | | |
| | INDUSTRIA MEDIANA (NO PERMITIDO) | | | |
| | 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 URBANÍSITICA (MU) | | |
| | | TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 | | |
| | TIPO 2 (PERMITIDO) | MU1 Y MU3 | | |
| | | TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 | | |
| | TIPO 3 (PERMITIDO) | MU1, MU2 Y MU3 | | |
| | | TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 | | |

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



CUBILLOS
CURADOR URBANO 3

| | |
|---|---|
| | 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". |
| 3 | Hasta 100 m2 se permite sin restricción.<br>De más de 100 m2, 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. 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". |
| 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". |
| 7 | Hasta 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.<br>De más de 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida. |
| 8 | Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. |
| 10 | Únicamente hasta 100 m2. Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. |
| 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 m2, 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.<br>De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial 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. |
| 14 | En el área de Actividad de Proximidad, los usos de Producción Artesanal e Industria Liviana se permiten si el puntaje de calificación es de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el presente Plan. |
| 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. |
| 20 | No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "*Sectores de uso residencial neto*". |
| 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. |
| 24 | No se permiten bodegas privadas de reciclaje en Área de Actividad de Proximidad. |
| 25 | En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de |



ARQ. RUTH CUBILLOS
CURADORA URBANA

**CONCEPTO DE USO Nº CU3-24-0002**

| | |
|---|---|
| | 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.<br>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. |

*Clasificación de usos artículos 94, 234, 235 y 238, Decreto 555 de 2021.

**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. RUTH JANETH CUBILLOS SALAMANCA
Curadora Urbana No. 3 (P) de Bogotá D.C.
ELABORÓ: AUX. CRISTIAN RINCON



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