

# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA

Fecha: 2023-03-23 09:09:39

Salida V.U.R No: 3230847

No. Folios: 3

Tipo de radicación: Expediente

Tipo de documento: Conceptos

No. de expediente: 2330177

## CONCEPTO DE USO N° 23-3-0177

Bogotá D.C., marzo 17 de 2023

Señores:

**URIBE SINISTERRA Y CIA LTDA.**

uribesinisterra@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO N° 23-3-0177**  
DIRECCIÓN: **KR 14 N° 80 – 73**  
BARRIO: **LAGO GAITAN**  
LOCALIDAD: **CHAPINERO**

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<sup>1</sup> UPL 23 Chapinero, Tratamiento Renovación<sup>2</sup>, Área de Actividad Estructurante – AAE – Receptora de Vivienda de Interés Social<sup>3</sup>.

### USOS

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

<sup>1</sup> *Unidad de Planeamiento Local - UPL. Es un instrumento de planeación y gestión participativa mediante el cual se concreta el modelo de ocupación territorial a escala local dando solución a problemáticas y potenciando las oportunidades locales. Tiene como objetivo pasar de la planeación general a la gestión local con incidencia en la inversión, la localización y priorización de proyectos de proximidad, para garantizar las condiciones óptimas de accesibilidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y servicios sociales, y acceso a empleo en el marco de lo definido por el modelo de ocupación territorial del Plan de Ordenamiento Territorial y como resultado del proceso de participación de las comunidades.*

<sup>2</sup> *Tratamiento de renovación urbana. Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.*

*Este tratamiento se concreta en el presente Plan mediante la modalidad de revitalización, la cual promueve una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en sectores de ciudad en consideración a las condiciones de soporte urbanístico en términos de vías, servicios públicos y espacio público y a las condiciones de estratégicas de localización respecto del modelo de ocupación del territorio.*

*La modalidad de revitalización busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.*

*En esta modalidad se permite el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas o través de Plan Parcial.*

<sup>3</sup> *Área de Actividad de Estructurante. Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos. - Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.*



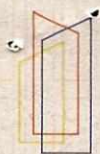
de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Artículo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Artículo 250 – Decreto 555 de 2021).

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).

En relación con su consulta específica **SOBRE LOS USOS URBANOS** el artículo 243 “Usos permitidos por área de actividad”, lo permite siempre que se cumpla con lo siguiente:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD																			
		PROXIMIDAD				ESTRUCTURANTE						GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS									
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (PERMITIDO)	P 25				C 25						R 15, 21, 25									
		MA1 MA8				MA1 MA8						MA1 MA8									
	MULTIFAMILIAR COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO)	P 1, 25				C 1, 25						R 15, 21, 25									
		MU2 MU3				MU2 MU3						MU2 MU3									
		MA1 MA8				MA1 MA8						MA1 MA8									
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		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000		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 (NO PERMITIDO - TIPO 3)	C 3, 15, 20		C 4, 15, 20				C 15		C 15		C 6, 15									
		BIA AIA		BIA AIA				BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA			
		MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8			MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	
		MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8			MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	
	SERVICIOS OFICINAS SERVICIOS HOSPEDAJE (PERMITIDO)	C 7, 20		C 7, 20		C 7, 20		C		C		C									
		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA			
		MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8		
		MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8		
SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (NO PERMITIDO)	R 8, 16, 20						C 9, 16		C 4, 9, 16		C 4, 9, 16										
	BIA AIA						BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA				
	MA1 MA8	MA1 MA8					MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8			
	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8					MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA2 MA3 MA7 MA8				
SERVICIOS ESPECIALES (NO PERMITIDO TIPO 2 y3)	R 10, 11, 20						C 11		C 5, 11		C 5, 11										
	BIA AIA						BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA		BIA AIA				





CONCEPTO DE USO N° 23-3-0177

		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8			MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	
	SERVICIOS LOGÍSTICOS (PERMITIDO)	R 12, 20, 22, 24				C 22	C 22 MU3	C 22 MU2 MU3	P 22	P 22 MU3	P 22 MU3							
		BIA MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8			BIA MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO)	R 13, 14, 20, 21	R 13, 14, 20, 24 MU3			C 13, 21	C 13, 21 MU3	C 13, 21 MU2 MU3	P 13, 21	P 13, 21 MU3	P 13, 21 MU3							
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8			MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8						
	INDUSTRIA LIVIANA (PERMITIDO)	R 12, 14, 16, 20, 22				C 16, 22	C 16, 22 MU3	C 16, 22 MU2 MU3	P 22	P 22 MU3	P 22 MU3							
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8				MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8						
INDUSTRIA MEDIANA (NO PERMITIDO)					C 12, 22	C 8, 22 MU3	C 8, 22 MU2 MU3	P	P MU3	P MU3								
					MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8							
INDUSTRIA PESADA (NO PERMITIDO)									R 17	R 17 MU3	R 17 MU3							
									MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8							
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES																	
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)																
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8																
	TIPO 2	MU1 Y MU3																
TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8																		
TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3																	
	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8																	

Convenciones:





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

## CONCEPTO DE USO N° 23-3-0177

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 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".
2	El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0,8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones: 1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo. 2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP. La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos. Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.
3	Hasta 100 m <sup>2</sup> se permite sin restricción. De más de 100 m <sup>2</sup> , 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".
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 vial arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
6	De más de 4.000 m <sup>2</sup> y hasta 15.000 m <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> , 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.
7	Hasta 4.000 m <sup>2</sup> , 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. De más de 4.000 m <sup>2</sup> , 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.
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.
10	Únicamente hasta 100 m <sup>2</sup> . Se permite en predios con frente a 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 m <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> , 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.





### CONCEPTO DE USO N° 23-3-0177

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.
17	Únicamente se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial", sujeto a las demás disposiciones previstas para este uso.
18	Salvo las excepciones previstas para los Sectores incompatibles con el uso residencial, y las zonas de influencia directa e indirecta Aeroportuaria, se permiten únicamente los existentes a efectos de reconocimiento, de conformidad con las disposiciones nacionales y distritales aplicables, y no se permiten ampliaciones en el uso residencial.
19	Los proyectos residenciales, o que incluyan el uso comercial y de servicios relacionados con servicios de hospedaje, requieren de concepto previo favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente para su implantación, debido a su incompatibilidad con la Industria Pesada.
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.
23	No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
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 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.

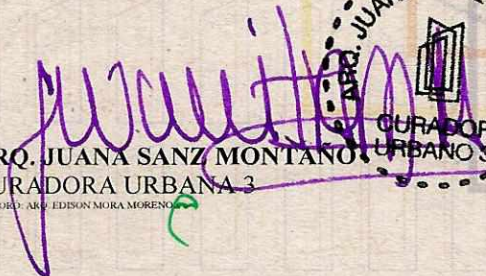
\*Clasificación de usos artículos 94, 234, 235 y 238, Decreto 555 de 2021.

#### 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 243, 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  
CURADORA URBANA 3  
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

