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

**Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA**
**Fecha:** 2024-02-14 11:26:35
**Salida V.U.R No:** 24-3-02973
**No. Folios:** 1
**Tipo de radicacion:** Expediente
**Tipo de documento:** Conceptos
**No. de expediente:** 3240420

**CONCEPTO DE USO CU3-24-0420**

Bogotá D.C., febrero 05 de 2024

14 FEB 2024

Señores:
**CHATARRERIA JEMIZ B**
oscarjavierardila@gmail.com
La Ciudad

| | |
|---|---|
| REFERENCIA: | **CONCEPTO DE USO CU3-24-0420** |
| DIRECCIÓN: | **KR 13 F 59 65 SUR** |
| BARRIO: | **SAN BENITO** |
| LOCALIDAD: | **TUNJUELITO** |

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 Tunjuelito, Tratamiento Renovación, Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos sin frente o costado a Malla Vial Arterial o Malla Vial Intermedia y en sector incompatible con uso Residencial.

**USO**

Los usos del suelo permitidos se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo 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 (Articulo 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 dotacional 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 tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021.

En relación con su consulta específica **SOBRE LOS USOS URBANOS POR AREA DE ACTIVIDAD (GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS)** el artículo 243 *"Usos permitidos por área de actividad"*, establece lo siguiente:

| USO | | ÁREA DE ACTIVIDAD<br>GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS |
|---|---|---|
| RESIDENCIAL | UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (NO PERMITIDO) | R<br>18, 23, 25 |
| | | MA1<br>MA8 |
| | MULTIFAMILIAR - COLECTIVA<br>HABITACIONALES CON SERVICIOS (NO PERMITIDO)<br>(VER DECRETO 122 DE 2023) | R<br>1, 2, 19, 23, 25<br>MU2<br>MU3 |
| | | MA1<br>MA8 |

## CONCEPTO DE USO CU3-24-0420

| 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 | COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (NO PERMITIDO – TIPO 3) | C | | C<br>MU1<br>MU3 | | C<br>6<br>MU1<br>MU2<br>MU3 | |
| | | BIA | AIA | BIA | AIA | BIA | AIA |
| | | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 |
| | SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (PERMITIDO) | P | | P<br>MU3 | | P<br>MU2<br>MU3 | |
| | | BIA | AIA | BIA | AIA | BIA | AIA |
| | | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 |
| | SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (TIPO 1 - PERMITIDO) | C<br>9 | | C<br>4, 9<br>MU1<br>MU3 | | C<br>4, 9<br>MU1<br>MU2<br>MU3 | |
| | | BIA | AIA | BIA | AIA | BIA | AIA |
| | | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 |
| | SERVICIOS ESPECIALES (PERMITIDO) | C<br>11 | | C<br>11<br>MU1<br>MU3 | | C<br>11<br>MU1<br>MU2<br>MU3 | |
| | | BIA | AIA | BIA | AIA | BIA | AIA |
| | | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 |
| | SERVICIOS LOGÍSTICOS (PERMITIDO) | P<br>22 | | P<br>22<br>MU3 | | P<br>22<br>MU2<br>MU3 | |
| | | BIA | AIA | BIA | AIA | BIA | AIA |
| | | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3 | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3 | MA1<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3 |

**CONCEPTO DE USO CU3-24-0420**

| | | MA7 MA8 | MA7 MA8 | MA7 MA8 |
|---|---|---|---|---|
| INDUSTRIAL | PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO) | P<br>13, 21 | P<br>13, 21<br>MU3 | P<br>13, 21<br>MU2<br>MU3 |
| | | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA6<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA6<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA6<br>MA7<br>MA8 |
| | INDUSTRIA LIVIANA (PERMITIDO) | P<br>22 | P<br>22<br>MU3 | P<br>22<br>MU2<br>MU3 |
| | | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA6<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA6<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA6<br>MA7<br>MA8 |
| | INDUSTRIA MEDIANA (PERMITIDO) | P | P<br>MU3 | P<br>MU2<br>MU3 |
| | | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA4<br>MA5<br>MA6<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA4<br>MA5<br>MA6<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA4<br>MA5<br>MA6<br>MA7<br>MA8 |
| | INDUSTRIA PESADA (NO PERMITIDO) | R<br>17 | R<br>17<br>MU3 | R<br>17<br>MU2<br>MU3 |
| | | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA4<br>MA5<br>MA6<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA4<br>MA5<br>MA6<br>MA7<br>MA8 | MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA4<br>MA5<br>MA6<br>MA7<br>MA8 |

| | | |
|---|---|---|
| DOTACIONAL | LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD<br>REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES | |
| | TIPO 1 | NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSITICA (MU)<br>TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 |
| | TIPO 2 | MU1 Y MU3<br>TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 |
| | TIPO 3 | MU1, MU2 Y MU3<br>TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 |

**Convenciones:**
P: Uso Principal.
C: Uso Complementario.

**CONCEPTO DE USO CU3-24-0420**

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:<br><br>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.<br><br>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.<br><br>La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos.<br><br>Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo. |
| 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". |
| 6 | De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad.<br>De más de 15.000 m2, 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. |
| 9 | Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) 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. |
| 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. |
| 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 |

**CONCEPTO DE USO CU3-24-0420**

| | |
|---|---|
| | 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. |
| 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". |
| 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.<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,

JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

**ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISO: ARQ. EDISON MORA