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

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-07-10 07:39:35
Salida V.U.R No: 24-3-15408
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 3243108

CONCEPTO DE USO CU3-24-3108

Bogotá D.C., julio 08 de 2024

10 JUL 2024

Señores:
ASADERO RESTAURANTE RICO POLLO USME
porverificar1@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE USO CU3-24-3108**
DIRECCIÓN:	**KR 14 136 A 4 SUR**
BARRIO:	**CENTRO USME URBANO**
LOCALIDAD:	**USME**

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 Usme - Entrenubes, Tratamiento Desarrollo, en Área de Actividad Estructurante – AAE – Receptora de Actividades Económicas, sin frente o costado a Malla Vial Arterial o Malla Vial Intermedia.

De acuerdo con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la secretaria Distrital de Planeación, el predio presenta las siguientes condiciones:

1. El predio no ha hecho parte de un planteamiento urbanístico, razón por la cual, el predio es considerado **predio Urbanizable no Urbanizado**, siendo aplicables las disposiciones contenidas para el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

   Como requisito para solicitar la licencia de urbanización, todo proyecto deberá contar con el plano topográfico actualizado, vial y cartográficamente, incorporado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

2. El predio hace parte del **área Pre-delimitada para la adopción de un Plan Parcial denominado La Tanza**; Al respecto el artículo 277 del Decreto 555 de 2021, establece:

   *"**Artículo 277.Actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Desarrollo.** Las actuaciones urbanísticas en aplicación del tratamiento de desarrollo se tramitarán mediante la formulación y adopción previa de planes parciales o por vía directa de trámite de licenciamiento urbanístico, según se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones:*

   (...)

   2. En suelo urbano:

   2.1. Mediante el respectivo plan parcial[1], cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único

[1] *"**Artículo 495.Plan Parcial**. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan en el suelo de expansión urbana y en las áreas del suelo urbano, que según las disposiciones de los tratamientos urbanísticos de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de revitalización deban desarrollarse bajo este instrumento. Articula los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios para su ámbito de aplicación.*

El Plan Parcial incluirá como mínimo los contenidos establecidos en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las disposiciones del presente Plan y todas aquellas que las adicionen o complementen.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya:

2.1.1. Cuando hagan parte de las áreas predelimitadas a las que se refiere el Mapa "Planes parciales Pre delimitados", que requieran de gestión asociada y tengan más de diez (10) hectáreas." Sublíneas fuera de texto.

(...)

En este sentido, el desarrollo del predio quedará supeditado a la Adopción mediante Decreto Distrital del correspondiente Plan Parcial de Desarrollo.

Por otro lado, el predio se encuentra completamente en **ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL** de la siguiente manera:

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
Áreas de especial Importancia Ecosistémica.	Sistema hídrico.	Cuerpos hídricos naturales. Quebrada La Taza.	Ríos Quebradas y sus rondas.

RÍOS y quebradas. Corrientes de agua naturales canalizadas o en estado natural que hacen parte del sistema de aguas continentales, dominado esencialmente por el flujo permanente o semipermanente de agua y sedimentos y en cuyo proceso se genera un conjunto de geoformas asociadas que conforman el sistema fluvial.

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente realizará intervenciones de recuperación, restauración, mantenimiento y protección ambiental que permitan mejorar la calidad de los **RÍOS**, quebradas y humedales, así como soluciones basadas en naturaleza, intervenciones hidráulicas e infraestructuras permitidas de conformidad con el régimen de usos, que mejoren los servicios ecosistémicos.

Las autoridades ambientales competentes o la comisión conjunta cuando aplique, deberán realizar el acotamiento de ríos y quebradas, lagos y lagunas, humedales y nacimientos de agua conforme a lo definido en el Decreto 1076 de 2015 adicionado por el Decreto 2245 de 2017 o la norma que lo modifique o sustituya.

En todo caso, las áreas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus

---

Parágrafo 1. *El Plan Parcial no podrá contradecir o modificar las determinaciones y normas estructurales establecidas en el presente Plan. Podrán precisar y ajustar los trazados de los sistemas de movilidad, de espacio público o del sistema del cuidado y servicios sociales, de cuidado y servicios básicos que se localicen en su interior, siempre y cuando no se afecte la conectividad y movilidad vehicular y peatonal, ni la integridad del espacio público construido y se cuente con los estudios topográficos y diseños que soporten estas decisiones.*

Parágrafo 2. *Tratándose de Planes Parciales sujetos al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de revitalización se deberán incluir en el documento técnico de soporte un estudio de títulos de los predios e inmuebles que se localizan en su ámbito de aplicación, la estrategia para su saneamiento, el cronograma de gestión y ejecución del Plan Parcial y un Plan de Gestión Social que busque la permanencia de los propietarios y/o moradores y las actividades económicas, tradicionales o artesanales presentes en el ámbito de planificación.*

Parágrafo 3. *La adopción de Planes Parciales se someterá al procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen o sustituyan. En los aspectos no previstos en el procedimiento mencionado se aplicará la Ley 1437 de 2011 o las normas que la modifiquen o sustituyan.*

Parágrafo 4. *La administración reglamentará la conformación del Comité Distrital de Planes Parciales dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Hasta entonces, continuarán vigente el Decreto Distrital 638 de 2001 aplicables al Comité Distrital de Renovación Urbana y las disposiciones del Decreto Distrital 436 de 2006 aplicables al Comité Técnico de Planes Parciales".*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

componentes, categorías y elementos constituyen **SUELO DE PROTECCIÓN**.

Al respecto, el parágrafo 1 del artículo 12 del Decreto 555 de 2021, indica:

*"**Parágrafo 1**. El suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse …"* (Sublíneas fuera de texto).

NOTA:

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.

El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; 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
ELABORO: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISO: ARQ. EDISON MORA