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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 19/05/2025 1:26:33 p. m.
Salida VUR No: 25-3-10157

Tipo Documento: Concepto de Norma

19 MAY 2025

Bogotá D.C.,

25-3-01920

Señores:
CARLOS ANDRÉS GONZALEZ ZAMBRANO
Gerenciarupezagmail.com
La Ciudad

Radicado Interno: 25-3-10856

"Asunto: Solicitud de alcance al concepto normativo CU3-24-2164"

Respetados señores:

En atención a su solicitud, mediante la cual requieren confirmación sobre el siguiente aspecto:

> *"... se nos confirme si el hecho de que el predio no cuente actualmente con urbanismo representa o no un impedimento para radicar una solicitud de licencia de construcción para uso comercial tipo II, bajo las condiciones anteriormente mencionadas"*, esta curaduría urbana se permite exponer lo siguiente

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.

2. El predio que se encuentra en zona de reserva para espacio público. Al respecto los Artículos 379 y 380 del Decreto 555 de 2021, indican:

> *"**Artículo 379. Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva**. Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente artículo*
>
> ***Parágrafo 1**. En las zonas de reserva no se podrán localizar áreas para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP y cesiones urbanísticas de un sistema distinto al que pertenece la zona de reserva, salvo que haga parte de un proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible.*
>
> ***Parágrafo 2**. Se podrán solicitar licencias de construcción en las modalidades de adecuación, modificación y restauración para la intervención de edificaciones existentes sin que se incluyan nuevos usos residenciales y se aumente el número de pisos y áreas construidas de las edificaciones objeto de licencias.*
>
> ***Artículo 380. Entrega de los suelos objeto de reserva**. En los predios en que se pretendan licenciar actuaciones urbanísticas, y sobre los cuales se hayan demarcado zonas de reserva podrán entregarlas al Distrito cumpliendo con las condiciones definidas para el reparto equitativo de cargas y beneficios del tratamiento donde se localice, conforme a lo definido en el presente Plan."*

3. En complemento con lo mencionado anteriormente, el Anexo N° 5, *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"*, establece en la sección 7.9 lo siguiente:

> *"**SECCIÓN 7.9. EDIFICACIONES EN ZONAS DE RESERVA***
>
> *Para el desarrollo de edificaciones en zonas de reserva, **no se considera obligatorio el proceso de urbanización previo al***

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANO 3

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

***trámite de la licencia de construcción**. (Ver artículos 378 a 382 del Decreto Distrital 555 de 2021)."*

En este sentido, y conforme con lo expuesto, esta Curaduría Urbana considera viable la radicación de la solicitud de licencia de construcción, sin que resulte obligatorio el proceso de urbanización, para un uso de comercio y servicios básicos Tipo I y se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 379 del Decreto Distrital 555 de 2021 (POT).

NOTA:

Este oficio 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

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