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

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-10-03 07:58:55
Salida V.U.R No: 24-3-21898
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 3244570

CONCEPTO DE USO CU3-24-4570

Bogotá D.C., septiembre 30 de 2024

03 OCT 2024

Señores:
CAFETERÍA Y FRUTERÍA DELYBONO
empresarialcima@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-24-4570**
DIRECCIÓN: **CL 27 25 38**
URBANIZACION: **URBANIZACIÓN LA VICTORIA**
LOCALIDAD: **TEUSAQUILLO**

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 Teusaquillo en Tratamiento de Renovación Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPD SIU DI.

De conformidad con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, el predio presenta la Siguiente condición:

1. El predio hace parte del Área **Influencia** del Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPD SIU DI adoptado mediante Resolución 943 y vigente desde el 22 de diciembre de 2023 *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPD SIU DI, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*.

   En este sentido, para el predio objeto de consulta, el Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPD SIU DI, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

NORMA URBANA GENERAL	**Renovación Urbana RU** – Se entiende por renovación urbana el tratamiento urbanístico que 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 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 soporte urbanístico en términos de vías, servicios públicos y espacio público y a las condiciones estratégicas de localización respecto del modelo de ocupación del territorio. Esta modalidad busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas, de acuerdo con las condiciones señaladas en el Decreto Distrital 555 de 2021. No se podrán adoptar nuevos planes parciales. Aplicará el régimen de usos establecido en la presente Resolución, que se encuentra totalmente articulada con lo señalado en el Decreto Distrital 555 de 2021 – POT de Bogotá.			
	Área de Actividad estructurante AA-E: 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.			
NORMA URBANA ESPECÍFICA	**CL 27 25 38 (N4)**	• **Nivel de Intervención: N4** Sin valores y lotes sin edificar	Se aplica a inmuebles sin valor patrimonial ubicados tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia de los BIC del grupo urbano o arquitectónico. Este nivel busca consolidar las calidades que brindan unidad al conjunto y mantener o recuperar las	Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto

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

			características particulares del contexto del BIC en términos de trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificados), entre otros.	urbano, y adecuación funcional.
	• En Zona de Influencia. • Colinda con predios en Niveles de Intervención 4. • Sin frente a Corredor de Comercio y Servicios.			

En relación con los usos permitidos, el Cuadro anexo 5 de la resolución 943 de 2023 (PEMP-SIU-DI), permite los que se relacionan en el anexo 1 a este documento, siempre que cumpla las condiciones generales para usos principales, condiciones generales para usos complementarios, notas específicas y generales y las correspondientes acciones de mitigación ambiental y urbanísticas según sea el caso expuestas en el Anexo 2.

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 fe; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,

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

ANEXO 1 - CONCEPTO DE USO CU3-24-4570

Régimen de usos del suelo al interior del ámbito PEMPD del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo

CATEGORÍA DE USO	DEFINICIÓN	SUB CAT	DESCRIPCIÓN	ÁREAS DE ACTIVIDAD AA-P	ÁREAS DE ACTIVIDAD AA-E
RESIDENCIAL	Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas.	Sin subcategorías	Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar.	P	C
			Vivienda multifamiliar y/o colectiva (incluye los servicios habitacionales con servicios definidos en el artículo 12 del Decreto Distrital 561 de 2022)	P	C
USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	**COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS (2) (5) (8) (9)** Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micromovilidad.	Tipo 1 A	Menor o igual a 80 metros cuadrados – m2 de área de atención al público.	C U2	C
		Tipo 1 B	Mayor a 80 metros cuadrados – m2 y/o menor o igual a 500 metros cuadrados – m2 de área de atención al público.	P U3	C
		Tipo 2	Mayor a 500 metros cuadrados – m2 y/o menor o igual a 4.000 metros cuadrados – m2 de área de atención al público.		C (1) (6) | U3
		Tipo 3	Mayor a 4000 metros cuadrados – m2 de área de atención al público. (3) (4)		C (1) (6) | U1 U3 U4
	SERVICIOS DE HOSPEDAJE Corresponden a los establecimientos comerciales de alojamiento no permanente en hoteles u hospedajes, inscritos en el Registro Nacional de Turismo.	Tipo 1	Menor a 250 metros cuadrados – m2 de área de uso y hasta 10 habitaciones con usos asociados no abiertos al público.	P	P
		Tipo 2	Hasta 50 habitaciones con usos asociados abiertos al público. (4)	P U3	P
		Tipo 3	Más de 50 habitaciones y con usos asociados que deben desarrollarse al interior del predio o predios. (4)		P (6)
	SERVICIOS DE OFICINAS Comprenden a los establecimientos públicos o privados donde son ejercidas principalmente actividades empresariales como dirección, gestión, estudios, diseños, informática, investigación y desarrollo, así como servicios profesionales especializados, técnicos y/o administrativos.	Tipo 1	Menor o igual 500 metros cuadrados – m2 de área de uso permitido.	C U3	P
		Tipo 2	Mayor de 500 metros cuadrados – m2 y hasta 4000 metros cuadrados –m2 de área de uso permitido.		P (1) (6)
INDUSTRIAL	**PRODUCCIÓN ARTESANAL (10)** Corresponde a las actividades creativas de producción de objetos, realizadas con predominio manual y auxiliadas en algunos casos con maquinarias simples, obteniendo un resultado final individualizado, determinado por los patrones culturales, el medio ambiente y su desarrollo histórico. Se caracterizan porque su producción genera bajo impacto ambiental.	Tipo 1	Menor o igual a 80 metros cuadrados – m2 de área de producción y atención al público.	C (7) | U2	C (7)
		Tipo 2	Mayor a 80 metros cuadrados – m2 y/o menor o igual a 500 metros cuadrados – m2 de área de producción y atención al público.	C (1) (7)	P (7)

SISTEMA DEL CUIDADO Y DE SERVICIOS SOCIALES	SISTEMA DISTRITAL DEL CUIDADO	SERVICIOS DEL CUIDADO	EDUCACIÓN PRIMERA INFANCIA, PREESCOLAR, BÁSICA Y MEDIA	Aquellos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración a la sociedad, asociados a los niveles de educación formal determinados por la Ley 115 de 1994 o la norma que la modifique o sustituya, incluyendo los espacios destinados para la prestación complementaria de servicios de bienestar que permitan el funcionamiento del servicio educativo y las edificaciones administrativas que se encuentren dentro del mismo predio o colinden con él.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)	P (1) | U1
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P U1 U3	P U1
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P U1 U3	P U1
			EDUCACIÓN SUPERIOR, EDUCACIÓN PARA EL TRABAJO, DESARROLLO Y TALENTO HUMANO Y EDUCACIÓN TÉCNICA, TECNOLÓGICA, PARA LA CIENCIA E INNOVACIÓN	Aquellos destinados a la formación académica de población joven y adulta, incluyendo: instituciones de educación superior; educación para el trabajo y desarrollo humano; centros tecnológicos y técnicos; y escuelas de formación artística, así como los espacios destinados para la prestación complementaria de servicios de bienestar que permitan el funcionamiento del servicio educativo.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P (1) | U1 U5
				No se consideran como servicios de educación los que alberguen enseñanza automovilística, estética, idiomas, gastronomía, turismo, o instituciones de educación abierta, a distancia o virtual, que no incluyan ambientes de aprendizaje según lo definido en la NTC 4595 de 2020 o la norma que le modifique, sustituya o haga sus veces.	TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		P U1
				Se incluyen en estos equipamientos las edificaciones administrativas que se encuentren dentro del mismo predio o colinden con el, y/o para la prestación complementaria de servicios de bienestar que permitan el funcionamiento del servicio educativo.	TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)		P U1
			SALUD CON ENFOQUE SOCIAL Y RESOLUTIVO	Constituyen las edificaciones y áreas especializadas que albergan servicios destinados a promover, prevenir, recuperar y rehabilitar la salud, tanto a nivel individual como colectivo, de acuerdo las definiciones que en tal sentido determine la autoridad sanitaria a nivel nacional. Esta categoría está compuesta por las instituciones privadas y públicas. Incluye:	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P (1) | U1 U5 U6
				1 - Edificaciones especializadas con servicios combinados de hospitalización y/o urgencias, y/o quirúrgicos y/o ambulatorios.	TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		P (1) | U1 U5
				Se trata tanto de la salud física como de la salud mental de la población, y abarca el apoyo diagnóstico y terapéutico, de acuerdo a planes de beneficio en salud, vigentes en el Sistema General de Seguridad Social en salud.	TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P (1) | U1 U3	P (1) | U1
			INTEGRACIÓN SOCIAL	Constituyen las edificaciones y áreas especializadas destinadas al desarrollo, promoción, prevención, protección, restablecimiento y garantía de los derechos de los distintos grupos poblacionales, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos sociales específicos, como familia, distintos grupos etarios (con prioridad para el cuidado de la infancia y la persona mayor), personas con discapacidad, grupos étnicos, de diversidad sexual y habitantes de calle, entre otros.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P
				1 - Centros de atención integral y centros de atención especializada con áreas de tratamiento de paciente interno.	TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P	P
				2 - Centros de atención y servicios múltiples para uno o más grupos poblacionales. 3 - Jardines infantiles, sala cunas, guarderías. Centros de atención al adulto mayor.	TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P	P
		CULTURA		Aquellos destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales a la custodia, transmisión y difusión de conocimientos y fomento de la cultura y el arte, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura, la escultura, incluyendo los de propagación cultural y científica (museos, centros culturales y artísticos, salas de exhibición, galerías, teatros, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, casas de la cultura, entre otros) y los de información y memoria: bibliotecas, hemerotecas, cinematecas, centros de documentación, entre otros.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P U1 U5 U6
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P U3 U1	P U1
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P U3 U1	P U1
		RECREACIÓN Y DEPORTE		Espacios destinados a la práctica deportiva, al ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas, así como a los espectáculos con propósito recreativo. No se incluyen en los servicios sociales de recreación y deporte los gimnasios privados, e instalaciones privadas cubiertas, salvo los clubes y centros recreo deportivos privados.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P (1) | U1 U5
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		P (1) | U1 U5
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P U3	P (1) | U1 U5
		IGUALDAD DE OPORTUNIDADES		Aquellos destinados a garantizar y proteger derechos y equidad, y acceso a oportunidades con enfoque diferencial y de género, incluyendo aquellos para el empoderamiento de las mujeres, los que se prestan en casas de igualdad de oportunidades para las mujeres, casas de todas y centros de atención a personas que realicen actividades sexuales pagadas, en todo caso no asociadas al área comunal privada de una edificación.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P	P
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P	P
	SERVICIOS SOCIALES	PARTICIPACIÓN SOCIAL CIUDADANA		Aquellos que albergan servicios destinados a las prácticas de participación ciudadana y organización comunitaria, así como también, centros en donde se desarrollan actividades institucionales, sociales, comunitarias y democráticas.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P	P
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P	P
		ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		Aquellas destinadas a las actividades administrativas o atención al público, de todos los niveles del Estado, así como los servicios diplomáticos, cooperación internacional y organismos multilaterales. Sin perjuicio de lo anterior, cuando se preste este servicio en oficinas, se considerara como parte del uso de comercio y servicios.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P (1) | U1
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P U3	P
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P U3	P
		SERVICIOS DE SEGURIDAD CIUDADANA, DEFENSA, CONVIVIENCIA Y JUSTICIA		Son los destinados a la prestación de servicios a nivel local de seguridad, prevención y atención de emergencias, la resolución pacífica de conflictos, protección de atención a víctimas de violencia, incluyendo las violencias de género; y justicia local y policía administrativa.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P	P
		CULTO		Constituyen las edificaciones que que albergan la práctica de diferentes cultos y espacios de congregaciones y formación religiosa, incluyendo espacios para el rito, la formación (no incluye áreas para la educación formal) y la administración.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)		
		SERVICIOS AMBIENTALES		Aquellos destinados a la educación ambiental, la divulgación y promoción de la cultura ambiental, servicios de interés educativo – turístico. Incluye aulas ambientales y centros de servicios ambientales.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P	P
		BIENESTAR Y CUIDADO ANIMAL		Bienestar y cuidado animal Son los destinados a recibir, atender y albergar animales que necesitan cuidado y protección, tales como clínicas veterinarias, incluidos aquellos que protegen y acogen la fauna silvestre, e instalaciones de estructuras temporales para los animales de compañía comunitarios y/o sinantrópicos que habitan y hacen parte de un territorio específico. Incluye espacios destinados a la recolección y alojamiento de animales en estado vulnerable, de abandono y de calle, para su protección, alimentación, atención veterinaria y disposición para adopción.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P (1)	P (1) U3

LEYENDA

P Principal
C Complementario
AA-P Área de actividad de Proximidad
AA-E Área de actividad Estructurante

BIC Bien de interés cultural
TSQ Teusaquillo

ANEXO 2 - CONCEPTO DE USO CU3-24-4570

NOTAS GENERALES

Cuando se indique que el uso permitido está sujeto al área útil de ventas o de atención, esta se entenderá como el total del área útil del uso permitido por predio.

Condiciones generales de los usos principales (P):

Todos los usos principales podrán desarrollarse en la totalidad del predio.

Condiciones generales de los usos complementarios (C):

a. Los inmuebles localizados en Área de Actividad de Proximidad AA-P podrán desarrollar los usos complementarios de comercio y servicios básicos así: tipo 1 en la totalidad del predio, siempre que estén localizados frente a corredores de comercio y servicios señalados en el *Plano N-03. Áreas de Actividad*; y tipo 2 frente a malla vial arterial.

b. En los inmuebles con tipo T7 cualquier uso diferente al original deberá estar sujeto al estudio de valoración.

c. No se permiten nuevas estaciones de servicio y de llenado de combustible.

d. El estudio de tránsito o el estudio de demanda y atención de usuarios según corresponda podrá determinar acciones de mitigación adicionales previa aprobación de la entidad competente.

e. En todos los casos siempre se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida de acuerdo con las normas de referencia.

f. Todos los usos se deben desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico y desarrollarse al interior del predio.

g. Las actividades de venta de billetes de lotería, venta de apuestas permanentes o chance y el funcionamiento de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea se permiten al interior de cualquier establecimiento de Comercio y Servicios Básicos.

h. Con el fin garantizar la sostenibilidad de los inmuebles identificados con nivel de intervención 1, 2, 3 se podrán admitir condiciones excepcionales de uso y de acciones de mitigación urbanísticas previa aprobación del Ministerio de Cultura o del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, según corresponda, de acuerdo con las posibilidades de adecuación funcional del inmueble, primando la conservación del patrimonio construido. Lo anterior, previo al trámite de Licencia de Construcción.

i. En el marco del Sistema Distrital del Cuidado, se permitirá la configuración de manzanas del cuidado tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia por iniciativa de la administración distrital y con aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural de conformidad con el régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la presente resolución y de acuerdo con las acciones de mitigación y usos permitidos establecidos en el Capítulo III del Título III de la presente resolución y en el Anexo 5.

i. No se permite la localización de nuevas bodegas privadas de reciclaje, tampoco se permite la localización de servicios especiales, bodegas de almacenamiento, servicios al automóvil, industria liviana, mediana o pesada definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá al interior del ámbito del PEMP TQS salvo que se demuestre en el marco del anteproyecto que el uso corresponde con el originalmente establecido para el inmueble.

j. Las restricciones de uso por grupo arquitectónico aplican únicamente a los inmuebles con nivel de intervención 1, 2 o 3

k. En bienes de interés cultural con nivel de intervención 1, 2 o 3 no se permite la localización hacia el exterior de cajeros automáticos. Estos se deberán localizar al interior del inmueble sin alterar el componente estructural.

NOTAS ESPECÍFICAS

Nota (1): Se permite únicamente en los inmuebles con nivel de intervención 4. *Comercio y Servicios Básicos* tipo 1 se permite en los inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3 que se encuentren frente a vías de la malla vial arterial (exceptuando los predios con frente a la Carrera 20) o corredores de comercio y servicios.

Nota (2): No se permiten las actividades de espectáculos en vivo indentificadas con el CIIU 9007 que ofrezcan venta y consumo de licor.

Nota (3): En los *Comercios y Servicios Básicos* tipo 3 se permiten los casinos y los establecimientos para la venta y consumo de licor al interior del proyecto en un porcentaje no superior al 20% del área neta de uso permitida.

Nota (4): En los usos de *Comercio y Servicios Básicos* y *Servicios de Hospedaje* tipo 2 y 3 se permite la actividad de *"Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento"* (CIIU 5630), siempre y cuando no sea la actividad principal y dando cumplimiento a las normas que regulan dicha actividad.

Nota (5): No se permiten las actividades de boleras, billares y similares.

Nota (6): Se permite el uso únicamente si en el predio se desarrolla un proyecto sujeto al Tratamiento de Renovación Urbana

Nota (7): Las cocinas ocultas se permiten únicamente en inmuebles con nivel de intervención 4 en área de actividad estructurante AA-E. Se deberá disponer de áreas de carga y descarga al interior del predio.

Nota (8): Los servicios de parqueaderos que ocupen la totalidad del predio se permiten únicamente en inmuebles nivel 4, tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia, y deberán desarrollar un anteproyecto de intervención que genere
fachadas activas y que eviten el desarrollo de culatas o muros ciegos sobre el espacio público. En Área de Actividad Estructurante se permiten parqueaderos en sótano y en superficie. En Área de Actividad de Proximidad no se permiten nuevos parqueaderos en superficie. Se permiten parqueaderos en altura en todo el ámbito del PEMP. En inmuebles con nivel 1 de intervención no se permite la construcción de nuevo sótanos y semisótanos. En inmuebles con nivel 2 y 3 de intervención se permite la construcción de nuevos sótanos y semisótanos dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución.

Nota (9): En Área Afectada los servicios de restaurantes deberán cumplir las acciones de mitigación U2 y U3

Nota (10): La implantación de este uso debe cumplir los requisitos de la industria liviana establecidos en el D.D 555 de 2021, y ser objeto de la respectiva auto declaración por parte del interesado ante las autoridades ambientales y sanitarias de acuerdo con el procedimiento del Plan de Ordenamiento Territorial, y su puntaje de calificación debe ser cero.

Nota (11): En Zona de Influencia aplican las escalas de uso establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para los Tipos 1, 2 y 3.

Artículo 48. Acciones de mitigación ambientales de carácter general.

Las acciones de mitigación ambientales están orientadas a establecer las medidas necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan sobre el ambiente, como resultado de las actividades que se desarrollan en las edificaciones que albergan los usos respectivos. Las condiciones generales que aplican en el ámbito del PEMPD SIU DI de Teusaquillo son:

1.- En todos los usos se deberán garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con lo determinado por la normativa vigente.

2.- En inmuebles con nivel de intervención 3 y 4 que tengan asignados usos residenciales multifamiliar y/o colectivo y propongan más de 5 unidades de vivienda o usos de comercio y servicios generales, de oficinas y de hospedaje tipo 2 y 3, ellos deberán contar con un punto de acopio de posconsumo de acuerdo con el Anexo 5: Cuadro de usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.

3.- Las acciones de mitigación ambientales asociadas a vertimientos, emisión de contaminantes producidos por fuentes fijas, vibraciones, olores ofensivos y requisitos sanitarios deberán cumplirse de acuerdo con las normas nacionales y distritales de referencia.

4.- Los inmuebles con niveles de intervención 3 y 4 deberán contar con un cuarto de acopio para residuos sólidos al interior del predio, excepto para el uso residencial unifamiliar.

Artículo 49. Acciones de mitigación urbanísticas de carácter específico.

Las acciones de mitigación de impactos urbanísticos están orientadas a establecer las condiciones físicas necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan en el entorno urbano. Al interior del ámbito del PEMPD SIU DI de Teusaquillo siendo ellas:

1.- U1: En inmuebles con asignación del nivel de intervención 4 se debe disponer de un área de transición para aglomeración de personas al interior del predio, que puede tratarse de un área privada afecta al uso público, con las siguientes condiciones:

a.- Uso dotacional: 0,90 metros cuadrados – m2 por peatón en momentos de mayor afluencia.

b.- Uso de comercio y servicios (obra nueva): el área que resulte mayor entre el 5% del área de uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.

2.- U2: El uso aplicable debe funcionar únicamente en primer el piso en inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3. En los grupos 2, 3 y 6 deberá garantizarse el acceso independiente desde el espacio público sin alterar los vanos de fachada.

3.- U3: El uso aplicable se permite únicamente en los predios frente a vías de la malla vial arterial (exceptuando los predios con frente a la Carrera 20 o corredores de comercio y servicios). Los usos existentes de servicios de hostelería, restaurantes y entretenimiento localizados en sectores permitidos por la norma anterior al presente plan, deberán tramitar la Licencia de Construcción en la modalidad de adecuación funcional y las demás modalidades que puedan requerirse, previo el agotamiento del régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la presente resolución, de acuerdo con la normativa urbana vigente, en un plazo máximo de 3 años y cumplir con las condiciones establecidas para el uso.

4.- U4: En inmuebles con nivel de intervención 4 se debe habilitar un punto de entrega y recibo de mercancías al interior del predio.

5.- U5: En inmuebles con nivel de intervención 4 se deberá disponer de un carril adicional de acceso por acumulación de vehículos al interior del predio.

6.- U6: En inmuebles con nivel de intervención 4 se deberá disponer de zonas de maniobra vehicular y de áreas de carga y descarga al interior del predio.

Parágrafo 1.- El estudio de tránsito o el estudio de demanda y atención de usuarios, según corresponda, podrá determinar acciones de mitigación adicionales previa aprobación de la entidad competente, definida según el régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la presente resolución. Para distintas edificaciones que desarrollen usos dotacionales que se localicen en el mismo entorno, podrán desarrollar acciones de mitigación conjuntas previo concepto del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC).

Parágrafo 2.- Los usos dotacionales Tipo 3P podrán estar sometidos a acciones de mitigación adicionales según lo determine para cada caso particular el IDPC, al momento de recibir solicitudes de anteproyectos de intervención en relación con ellos.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3