



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

SALIDA: 25300175

FECHA: 09-01-2025

TIPO DE DOCUMENTO: CONCEPTO

EXPEDIENTE: 3-24-5899

FOLIOS: 2

CONCEPTO DE USO CU3-24-5899

Bogotá D.C., diciembre 30 de 2024

Señores:

AIGLON FINCA RAIZ S A S

alex.bejarano@chcinvest.com

La Ciudad

09 ENE 2025

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-24-5899**

Respetados Señor:

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 presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: CL 70 A 12 56 / 58		CHIP: AAA0088MKUZ
LOCALIDAD: CHAPINERO		URBANIZACION: PROYECTO DE LA URBANIZACION QUINTA CAMACHO
UPL: CHAPINERO		Decreto: 555 de 2021
Área de Actividad: AAPGSU (Proximidad)		Zona: Generadora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia.	Tratamiento: Conservación (CO/3)

El predio se encuentra en Sector de Interés urbanístico del grupo urbano y corresponde a Bien de Interés Cultural del grupo Arquitectónico. Cualquier intervención requiere de aprobación previa por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Los usos serán los establecidos en el área de actividad correspondiente, con excepción de los usos de bodegas, servicios al automóvil, industria mediana o pesada y servicios especiales, y todos aquellos indicados en el cuadro de usos del Decreto 555 de 2021, salvo que se demuestre en el marco del anteproyecto que el uso corresponde con el originalmente establecido para el inmueble.

USOS:

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

Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacionales 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 en

pág. 1





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

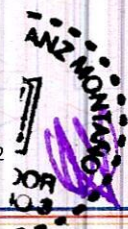
NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE USO CU3-24-5899

la tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021. Para el caso del uso industrial, la clasificación estará dada según el artículo de clasificación del uso industrial (Artículo 238 Decreto 555 de 2021).

En relación con los usos para el **AREA DE ACTIVIDAD (PROXIMIDAD)** el artículo 243, Decreto 555 de 2021 "Usos permitidos por área de actividad", permite los que a continuación se mencionan, siempre que cumpla con las condiciones y acciones de mitigación asociadas a cada uso, en los siguientes términos:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD					
		PROXIMIDAD					
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)	P					
		25					
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO) (VER DECRETO 122 DE 2023)	MA1					
		MA8					
P							
1, 25							
USO		MU2					
		MU3					
		MA1					
		MA8					
USO		Área construida en el uso en m2 por predio					
		TIPO 1		TIPO 2		TIPO 3	
		Menor a 500		Entre 500 y 4.000		Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (PERMITIDO TIPO 1) Hasta 100.0 m2	C		C			
		3, 15, 20		4, 15, 20			
				MU1			
				MU3			
		BIA	AIA	BIA	AIA		
		MA1	MA1	MA1	MA1		
		MA8	MA2	MA8	MA2		
			MA3		MA3		
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (PERMITIDO)		MA7		MA7		
			MA8		MA8		
		C		C		C	
		7, 20		7, 20		7, 20	
				MU3		MU2	
						MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (NO PERMITIDO)		MA8	MA8	MA2	MA8	MA2
					MA3		MA3
					MA7		MA7
					MA8		MA8
		R					
		8, 16, 20					
		BIA	AIA				
		MA1	MA1				
	SERVICIOS ESPECIALES (NO PERMITIDO)		MA8	MA2			
				MA3			
			MA7				
			MA8				
R							
10, 11, 20							
BIA		AIA					
MA1		MA1					





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE USO CU3-24-5899

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

Convenciones:

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





CONCEPTO DE USO CU3-24-5899

	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".
3	Hasta 100 m ² se permite sin restricción. De más de 100 m ² , 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".
7	Hasta 4.000 m ² , 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 ² , 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.
10	Únicamente hasta 100 m ² . Se permite en predios con frente 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 ² , 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 ² , 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.
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.
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.
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

pág. 4





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE USO CU3-24-5899

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


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