Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 4/03/2025 9:08:14 a. m.
Salida VUR No: 25-3-04336
Concepto: 250952
Tipo Documento: Concepto de Uso

**CONCEPTO DE USO CU3-25-0952**

Bogotá D.C., febrero 24 de 2025

04 MAR 2025

Señores:
**COMPACTO BOGOTA SAS.**
julianamarianabecerravelandia@gmail.com
La Ciudad

**REFERENCIA:** **CONCEPTO DE USO CU3-25-0952**

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 Centro Histórico en Tratamiento de Conservación – Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB) con la siguiente estructura normativa:

**ZONIFICACIÓN**

| | |
|---|---|
| **DIRECCIÓN ACTUAL**: KR 5 12 C 69 | **CHIP**: AAA0032MHWF |
| **LOCALIDAD**: CANDELARIA | **BARRIO:** LA CATEDRAL |
| **UPL**: CENTRO HISTORICO - PEMP - CHB | **Decreto**: 555 de 2021 – Resolución 0092 de 2023. |
| **Área de Actividad:** M2 – Corredores Urbanos de Movilidad | **Tratamiento:** Conservación Integral (CO1) – N4 |

**EL PREDIO SE ENCUENTRA PARCIALMENTE EN ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL** de la siguiente manera:

| COMPONENTE | CATEGORÍA | ELEMENTO | INSTRUMENTO DE MANEJO |
|---|---|---|---|
| Áreas de especial Importancia Ecosistémica. | Sistema hídrico. | Cuerpos hídricos naturales. RIO SAN FRANCISCO. | N/A |

**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 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).

En este sentido y en relación con lo expuesto, los desarrollos por construcción para los usos urbanos RESTAURANTE –



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

**CONCEPTO DE USO CU3-25-0952**

**BAR VENTA DE COMIDA BEBIDAS ALCOHOLICAS A LA MESA** no se encuentra permitido en las áreas afectadas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal.

Por otra lado y sobre las áreas que no hacen parte de la Estructura Ecológica Principal.

1. El predio hace parte del Área **Influencia** del Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá – PEMP – CHB aprobado mediante Resolución 0088 del 06 de abril de 2021 *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*, **modificado parcialmente por la Resolución 0092 del 24 de febrero de 2023** *"Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional".*

   Al respecto, el artículo 83 del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión, general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*, indica:

   *"La norma aplicable al área afectada y la zona de **influencia** del Centro Histórico de Bogotá, está definida en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional, o la que la modifique o sustituya."* (Sublineas fuera de texto).

   En este sentido, para el predio objeto de consulta, el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá – PEMP- CHB, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

<table>
<tr><td rowspan="2">NORMA URBANA GENERAL</td><td colspan="4">Tratamiento Urbanístico: CO1 – Conservación Integral.<br><br>Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Área de Actividad: AA M2: Corredores urbanos de Movilidad.<br><br>Corresponde a las áreas y corredores de suelo urbano que se caracterizan por tener una media o alta intensidad de mezcla de usos del suelo.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">NORMA URBANA ESPECÍFICA</td><td>KR 5 12 C 69 (N4)</td><td>• Nivel de Intervención: N4 Sin valores y lotes sin edificar.</td><td>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 características particulares del contexto del BIC en términos de unidad de paisaje, trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificados), entre otros.</td><td>Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional.</td></tr>
<tr><td colspan="4">• En Área Afectada.<br>• Colinda con predios en Niveles de Intervención 2.<br>• Sin Frente a Corredor de Comercio y Servicios.</td></tr>
</table>

**Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 4 (N1), en Zona Afectada y colindante con BIC, - Nivel 2, El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural es la Entidad responsable en el régimen de autorizaciones para intervenciones; esto de acuerdo con lo estipulado en el artículo 42 de la Resolución 0092 de 2023.**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO 3

**CONCEPTO DE USO CU3-25-0952**

**USO**

En relación con su consulta específica para el uso **RESTAURANTE – BAR – VENTA DE COMIDA, BEBIDAS ALCOHOLICAS A LA MESA,** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), establece lo siguiente:

- **RESTAURANTE, VENTA DE COMIDA (Servicios Artísticos y Recreativos) – SE PERMITE** siempre que cumpla con lo siguiente:

  **SAR1 - Establecimientos ligados al procesamiento y consumo de alimentos y bebidas. (Notas 4 y 9)**

**NOTAS ESPECÍFICAS**

**Nota (4):** En los usos, CS4, CS5, **SAR1**, SAR2, ST1 y ST2 se permite la actividad de *"Expendio de bebidas alcohólicas para consumo dentro de establecimiento"* siempre y cuando no sea la actividad principal y dando cumplimiento a las normas que regulan dicha actividad.

**Nota (9):** En inmuebles con nivel de intervención 2, identificados con tipo arquitectónico T7 se permite únicamente hasta 80.0 m2 de áreas del uso propuesto. (N/A).

**NOTAS GENERALES**

- En todos los casos siempre se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad de acuerdo con las normas de la referencia.

- Se debe desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico.

Con el fin de garantizar la sostenibilidad de los inmuebles, se podrán admitir condiciones excepcionales de uso y de acciones de mitigación urbanísticas previa aprobación de la entidad competente de acuerdo con las posibilidades de adecuación del inmueble, primando la conservación del patrimonio construido

**ACCIONES DE MITIGACIÓN AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL**

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

- 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 el Anexo 8 Cuadro 1, Usos del Suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.

- El uso de: **BAR - BEBIDAS ALCOHOLICAS A LA MESA,** el Articulo 24 de la Resolución 0092 del 2023 (PEMP – CHB), indica:

  *"**Artículo 24.** Modificar el artículo 56 de la Resolución 88 de 2021, el cual quedará así:*

  ***Artículo 56. Condiciones especiales para moteles, casinos, servicios de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas y establecimientos de venta y consumo de licor.** Su desarrollo estará sujeto a las siguientes condiciones:*

  *1. No se permiten establecimientos nuevos.*

  *2. En áreas de actividad múltiple, en donde la norma vigente anterior al presente Plan permita el uso, **podrán localizarse teniendo un plazo máximo de 2 años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente resolución**, para la expedición de la licencia de construcción correspondiente, cumpliendo con las siguientes condiciones:*

  *a) No se permiten en predios colindantes con las áreas de actividad dotacional AA-D ni con los equipamientos existentes en Centro Histórico EECH señalados en el plano de Áreas de Actividad.*

  *b) Deben respetar las condiciones del perímetro de impacto de la actividad económica previstas en la Ley 1801 de 2016 - Código de Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y la norma que lo modifique, complemente o sustituya.*



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

**CONCEPTO DE USO CU3-25-0952**

*c) Deben garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con lo determinado por la normativa vigente.*

***Parágrafo 1°.** En CS4 y CS5 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 de atención al público permitida. No aplica para los inmuebles con frente a la Avenida Jiménez, ni con frente a la Avenida de los Comuneros.*

***Parágrafo 2°.** Si transcurridos los 2 años de que trata el presente artículo no se da trámite a la licencia de construcción correspondiente se dará lugar a las actuaciones previstas en la Ley 1801 de 2016, o por la norma que la modifique, complemente o sustituya."*

(Sublineas y negrita fuera de texto)

En virtud con lo expuesto y dado que la estructura normativa del PEMP CHB otorga una temporalidad de dos años para la expedición de la correspondiente licencia, esta situación venció el 09 de mayo de 2023, razón por la cual, el uso de **BAR - BEBIDAS ALCOHOLICAS A LA MESA**, no se encuentra permitido para el predio objeto de la consulta.

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. LOANA HUERTAS TIRADO
REVISO: ARQ. EDISON MORA MORENO.