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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 19/03/2025 8:43:51 a. m.
Salida VUR No: 25-3-05314
Concepto: 251215
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

Señores:
PANADERIA DOÑA BLANCA ORIGINAL
sandanilobe83@gmail.com
La Ciudad

19 MAR 2025

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-1215**

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

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 1 20 A 05	**CHIP**: AAA0030ECCN
LOCALIDAD: SANTA FE	**BARRIO**: LAS AGUAS
UPL: CENTRO HISTORICO – PMP – CHB	**Decreto**: 555 de 2021 - Resolución 0092 de 2023.
Área de Actividad: AA M3: Corredores de renovación urbana frente a la PLMB y con tratamiento urbanístico de desarrollo.	**Tratamiento:** Renovación Urbana (RU3) – N4

De conformidad con los planos anexos al Decreto 555 de 2021, 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. 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 **PANADERIA**, no se encuentra permitido en las áreas afectadas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO 3

Por otro lado, el predio hace parte del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triangulo de Fenicia*", Adoptado mediante Decreto Distrital 420 del 2014, modificado por el Decreto 421 de 2017 *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia", ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones"*, localizando al predio en la Unidad de Actuación Urbanística UAU 02, según Plano N° 2 de 2, "*Proyecto urbano*"

El predio hace parte de la zona de influencia Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB). Al respecto el artículo 112 de la 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*", establece:

> ***"Artículo 112. Articulación con otros PEMP y otros instrumentos adoptados o en proceso de formulación.*** *Para garantizar la articulación armónica entre instrumentos existentes y en proceso de formulación se deberán seguir las siguientes reglas:*
>
> *1. Los PEMP de Bienes de Interés Cultural distrital y nacional adoptados a la fecha de entrada en vigencia de la presente resolución, continuarán vigentes con su norma adoptada tanto en el área afectada como en la zona de influencia.*
>
> *2. De acuerdo con el Decreto 1080 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, en el caso que se requiera la adopción de un PEMP para los bienes de grupo arquitectónico, el mismo deberá ajustarse a lo dispuesto en el PEMP – CHB y no requerirá definición de zona de influencia al estar incluido en el ámbito PEMP – CHB. Los cambios en la asignación de niveles permitidos de intervención que se deriven de nuevos estudios de valoración deberán someterse a los procedimientos y requisitos establecidos por el Ministerio de Cultura.*
>
> *3. **Los instrumentos de planificación complementaria del POT del nivel distrital para áreas o predios dentro del ámbito del PEMP – CHB, como planes parciales**, planes de regularización y manejo, planes de implantación, planes directores, entre otros, **que se encuentren adoptados antes de la entrada en vigencia del presente plan continuarán vigentes y aplicarán las condiciones normativas allí establecidas.***
>
> *4. **En caso de modificación de los instrumentos de que trata los numerales anteriores, dichos cambios deberán acoger lo establecido en la presente resolución manteniendo sus condiciones patrimoniales**."*

(Sublineas y negrita fuera de texto)

En relación con los usos, el artículo 27 del Decreto 420 de 2014 ***"NORMAS DE USO"***, permite siempre sobre áreas útiles los siguientes usos:

> ***"Artículo 27º. - NORMAS DE USO. Los usos permitidos en el presente Plan Parcial son:***

CATEGORÍAS DE USO		ESCALA
COMERCIO	COMERCIO	Metropolitana
		Urbana
		Zonal
		Vecinal"

(Sublineas con resaltado fuera de texto)

En este sentido y en relación con su consulta para el uso de: **PANADERIA**, clasificado este como **Comercio – Comercio de escala Zonal,** el artículo 27 del Decreto 420 del 2014, **LO PERMITE** para el predio objeto de consulta.

Hay que tener presente que, para efectos de obtener las correspondientes licencias urbanísticas, los artículos 58 y 59 del Decreto 420 de 2014, a la letra indican:

> ***"Artículo 58. Procedimiento para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.***
> *La adopción de Unidades de Actuación Urbanística solo será obligatoria cuando la totalidad de los propietarios de los inmuebles incluidos en la delimitación preliminar contenida en el presente decreto, no estén de acuerdo en solicitar una única licencia de urbanización.*
>
> *Para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se deberá dar cumplimiento al procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, reglamentada por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, o las normas que los adicionen, modifiquen o complementen. Su ejecución se orientará según las reglas establecidas en el presente Decreto y a los correspondientes Actos de Delimitación.*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

Artículo 59 Unidades de Actuación Urbanística.
Las Unidades de Actuación Urbanística del presente Plan Parcial se desarrollarán mediante integración inmobiliaria, y su ejecución demanda desarrollar el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados en el presente Decreto, y especialmente de aquellas relativas a las reglas de reparto de cargas y beneficios y de compensación entre unidades.

Para tal fin, son etapas para la ejecución de la unidad de actuación urbanística: (1) la definición de las bases para la actuación urbanística, (2) la constitución de la Entidad Gestora, (3) trámite de la integración inmobiliaria y (4) la consecución de licencias de urbanización y construcción, así como las demás actuaciones que le sean conexas."

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
CURADOR URBANO 3

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

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