

CONCEPTO DE USO CU3-25-1042

Bogotá D.C., marzo 03 de 2025

Señores:
GONZALO MATEUS MARTIN
olgaluciá11@yahoo.com
La Ciudad

06 MAR 2025

REFERENCIA: CONCEPTO DE USO CU3-25-1042

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 6 11 68	CHIP: AAA0032NHRJ
LOCALIDAD: CANDELARIA	URBANIZACIÓN: LA CATEDRAL
UPL: CENTRO HISTORICO - PEMP - CHB	Decreto: 555 de 2021 – Resolución 0092 de 2023.
Área de Actividad: R – Residencial con Actividad Económica en la Vivienda	Tratamiento: Conservación Integral (CO1) – N2

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

1. El predio hace parte del Área **Afectada** 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:

NORMA URBANA GENERAL	Tratamiento Urbanístico: CO1 – Conservación Integral. 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.
	Área de Actividad Residencial: AA R: Con Actividad Económica en la Vivienda. Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE USO CU3-25-1042

NORMA URBANA ESPECÍFICA	KR 6 11 68 (N2-T1-G1)	<ul style="list-style-type: none"> Nivel de Intervención: N2 Conservación de tipo Arquitectónico. 	<p>Se aplica a inmuebles del Área Afectada o en Zonas de Influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB que deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de sus espacios internos, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material.</p>	<p>Tipos de Obras Permitidas:</p> <p>Primeros auxilios, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> En Área Afectada. Colinda con predios en Niveles de Intervención 2. Con Frente a Corredor de Comercio y Servicios. 		

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 2 (N2), en Zona Afectada, 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.

USO

En relación con su consulta específica para el uso de **CAFETERÍA – COMIDAS RÁPIDAS - JOYERÍA** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), establece lo siguiente:

- JOYERÍA (Comercio y Servicios – Comercio y Servicios Generales) – SE PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:
CS1 – Menor o igual a 80.0 m2 de área de ventas y/o de atención – Uso Complementario U2.
- CAFETERÍA - COMIDAS RÁPIDAS – SE PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:
SAR1 - Establecimientos ligados al procesamiento y consumo de alimentos y bebidas. (Notas 4 y 9) U2, U3
SAR2 - Establecimientos ligados al procesamiento y consumo de alimentos y bebidas. (Notas 4, 7 Y 9) U3

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 (7):** Las actividades de espectáculos en vivo identificadas con el CIIU 9007 que ofrezcan venta y consumo de licor se permiten únicamente al interior de las áreas de actividad múltiple frente a corredores de comercio y servicios consolidados o malla vial arterial construida señalados en el plano de Áreas de 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).

ACCIONES DE MITIGACIÓN URBANÍSTICAS.

- U2:** El uso aplicable **debe funcionar únicamente en primer piso en inmuebles con nivel de intervención 2 y 3** excepto en los tipos T5 y T6.
- U3:** El uso aplicable se permite únicamente en predios frente a corredores de comercio y servicios identificados en el plano de Áreas de Actividad, vías peatonales o de acceso vehicular restringido y frente a vías de la malla vial arterial.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE USO CU3-25-1042

construida. Los usos existentes ST1, SAR1 y SAR2 localizados en sectores permitidos por la norma anterior al presente plan; deberán tramitar la licencia de construcción en un plazo máximo de 2 años y cumplir con las condiciones establecidas para el uso.

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.

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.

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
REVISÓ: ARG. EDISON MORA

