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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 8/04/2025 9:43:53 a. m.
Salida VUR No: 25-3-07061
Concepto: 251576
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C., 08 ABR 2025

Señores:
COLEGIO RICHMOND
lclopez@mqmgld.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-1576**

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 presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 53 222 42 INT 1	**CHIP**: AAA0156PUBS
LOCALIDAD: SUBA	**URBANIZACIÓN**: PARCELACION EL JARDIN
UPL: TORCA	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAERVIS (Estructurante)		**Zona:** Receptora de Vivienda de Interés Social
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia	**Tratamiento:** Renovación (R)

De acuerdo con la información suministrada y revisada la base de Datos Geográfica de la secretaria Distrital de Planeación, los predios presentan las siguientes condiciones:

1. El predio hace parte de la Delimitación de la Actuación Estratégica N° 1 (Lagos de Torca) entendida esta como:

> *"Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan".*

Al respecto, el numeral 1, artículo 597 del Decreto 555 de 2021, indican:

> ***"Artículo 597.Transición de los Planes Zonales y de Ordenamiento Zonal.*** *Los planes zonales y de ordenamiento zonal adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, continuarán produciendo todos los efectos jurídicos dentro de su ámbito de aplicación, considerando las siguientes condiciones:*
>
> *1. El Plan de Ordenamiento Zonal "Lagos de Torca" se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, así como a lo dispuesto en las actas de concertación contenidas en la Resolución n.°2513 de 2016 de la CAR y n.°02074 de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente, o las normas que los modifiquen o sustituyan, con las siguientes condiciones:*
>
> *a. Los planes parciales que se localicen al interior de su ámbito adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, continuarán rigiéndose por sus disposiciones y por lo señalado en las demás normas definidas en el régimen de transición.*

b. Los predios destinados a equipamientos dotacionales de cementerios y servicios funerarios, localizados al interior de su ámbito que no cuenten con plan de regularización y manejo o plan parcial adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, y que no hayan cumplido con las obligaciones urbanísticas contenidas en los actos administrativos expedidos por las autoridades competentes, no se considerarán consolidados y en consecuencia se someterán a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen, complementen o sustituyan.

Para tal fin, dentro del año siguiente a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, los propietarios de los predios a los que se refiere este literal deberán formular el respectivo Plan Parcial cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus respectivas modificaciones, adiciones o complementaciones, teniendo en cuenta lo previsto en el literal anterior. Vencido este término, sin que se formule el respectivo Plan Parcial, se incurrirá en infracción urbanística por incumplimiento de la norma urbanística, por lo cual el propietario del predio en cuestión estará sujeto a las sanciones respectivas previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Los predios destinados a equipamientos dotacionales de cementerios y servicios funerarios, que a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan hayan radicado su formulación en legal y debida forma, podrán compensar en dinero las áreas de controles ambientales al Fondo Compensatorio de Cesiones o al mecanismo que haga sus veces y gestionar licencias urbanísticas únicamente para la construcción de estructuras o edificaciones que permitan la reubicación dentro del mismo Parque Cementerio de los restos inhumados, con el fin de liberar las áreas que siendo de utilidad pública se requieran para la ejecución de obras públicas por parte del Distrito Capital y/o particulares.

c. En el marco de las decisiones que se adopten en el proceso de simple nulidad con número 11001333400420190006500, si para el cumplimiento del fallo que se profiera se llegare a requerir, la administración distrital, podrá gestionar mecanismos y alternativas que permitan mejorar la conectividad ecológica propuesta por los Planes Parciales entre las reservas forestales de los Cerros Orientales y Thomas van Der Hammen en el área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la Franja de Conexión Ambiental (AP-2).

d. La conexión vial arterial o intermedia que va desde la Av Boyacá por Av Guaymaral hacia el norte del Distrito Capital, que da accesibilidad a estas áreas y que está definida en el mapa CU-4.4.3. "Sistema de Movilidad-Espacio Público para la Movilidad - Red Vial", se financiará con las cargas inicialmente estimadas dentro del reparto de cargas y beneficios del POZ Norte, para la construcción del trazado de la Av. Boyacá definida en el Decreto 088 de 2017. Si se requieren montos adicionales para financiar la culminación de esta conexión, se obtendrán a través de los instrumentos y mecanismos de financiación establecidos en este Plan."

(Lo resaltado fuera de texto)

Entendido lo anteriormente expuesto, el Plan Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca, reglamentado por el Decreto 088 del 3 de marzo de 2017 y modificado por los Decretos 049 del 23 de enero de 2018, 425 del 25 de julio de 2018 y 417 del 26 de julio de 2019, ubica el predio en suelo urbano, tratamiento de Renovación Urbana, Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial.

Con respecto a los usos del suelo, el artículo 96 del Decreto 088 de 2017 *"Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones"*, establece lo siguiente:

*"**Área Urbana Integral:** Es la que señala un determinado suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos que combinen armónicamente zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zonas dotacionales. Dentro del ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca se encuentran las siguientes Zonas del Área de Actividad Urbana Integral:*

Zonas del área de Actividad	*Aplicación*
Zona Residencial	*Zonas caracterizadas por el uso de vivienda y actividades complementarias. Los proyectos urbanísticos localizados en el área de actividad urbana integral zona residencial, podrán desarrollar hasta un 35% de su área útil en usos de comercio, servicios y dotacionales; en todo caso, se deberá plantear por lo menos el 15% de su área útil en usos diferentes al residencial en primer piso (...).*

***Parágrafo:** Adicionado por el art. 8, Decreto 049 de 2018. En estas áreas se permitirán los usos definidos para el área urbana integral de que trata el Cuadro Anexo N° 2 del Decreto Distrital 190 de 2004".*

1.5). CULTO	Edificaciones para el culto, de más de 750 personas y/o más de 1500 m2 de construcción.	METROPOLITANA
	Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o complementarios entre 350 y 750 personas y /o 1500 m2 de construcción como máximo.	URBANA
	Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y /o 700 m2 de construcción como máximo.	ZONAL
	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	VECINAL

3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO		
TIPO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA
2.1). DEPORTIVO RECREATIVO	Instalaciones olímpicas. Centros de espectáculo deportivos y estadios, Coliseos cubiertos. Plaza de toros. Con capacidad superior a 15.000 espectadores. Clubes Campestres deportivos y recreativos de más de cinco hectáreas. Pistas de karts a cielo abierto.	METROPOLITANA
	Centros deportivos especializados. Coliseos y polideportivos. Con capacidad de 3.000 a 15.000 espectadores. Clubes Campestres deportivos y recreativos hasta cinco hectáreas Pistas de karts bajo techo.	URBANA
	Coliseos y Polideportivos con capacidad hasta 3.000 espectadores. Juego de mini golf Canchas deportivas cubiertas. Piscinas	ZONAL
	Canchas múltiples y dotaciones deportivas.	VECINAL

3. SERVICIOS URBANOS BASICOS		
TIPO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA
4.1). SEGURIDAD CIUDADANA	a.) Subestaciones de policía. Estaciones de Bomberos Unidad Operativa Cruz Roja Unidad Operativa Defensa Civil	ZONAL
	b.) CAI.	
4.2). DEFENSA Y JUSTICIA	Comisarías de familia. Unidad de Mediación y conciliación.	ZONAL

1.2. PERSONALES (Continuación)		C) SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	ZONAL
		D) SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS. SOCIAL	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	ZONAL
		D) SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS (Continuación).	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	VECINAL
		E) SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	Salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, Edificaciones de estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento, hasta 600 m2 Casinos	URBANA
		E) SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Alquiler de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía Escuelas de baile Billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, video bingos, esfero dromos y máquinas tragamonedas)	ZONAL
			C) Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	VECINAL
1.3. SERVICIOS DE ALTO IMPACTO		A) SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera,	ZONAL

2. COMERCIO			
	USOS ESPECIFICOS (DESCRIPCIÓN)	ESTABLECIMIENTO	ESCALA
2.1. COMERCIO METROPOLITANO	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías autopartes, repuestos, lujos y bocelaría para automotores, artículos para la construcción al detal en establecimientos de escala metropolitana con servicio de transporte para aten	ALMACENE S POR DEPARTAM ENTOS Y CENTROS COMERCIAL ES E HIPERMERC ADOS CON MAS DE 6.000 M2 DE AREA DE VENTAS.	METROPOLITANA.
2.1. COMERCIO METROPOLITANO	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, artículos para la construcción al detal en establecimientos de escala metropolitana con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio	ALMACENE S SUPERMER CADOS Y CENTROS COMERCIAL ES DE MÁS DE 2.000 M2 HASTA 6.000 M2 DE 6.000 M2 DE AREA DE VENTAS.	URBANA
2.2. COMERCIO URBANO.	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías,, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferodromos y maquinas tragamonedas y casinos	ALMACENE S SUPERMER CADOS Y CENTROS COMERCIAL ES DE MÁS DE 2.000 M2 HASTA 6.000 M2 DE AREAS DE VENTA.	URBANA
2.3. COMERCIO ZONAL.	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: (Los mismos pròductos del comercio urbano) Compraventas o casas de empeño.	ALMACENE S, SUPERMER CADOS, Y CENTROS COMERCIAL ES HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTAS.	ZONAL

2.4. COMERCIO VECINAL.	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías.	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2	VECINAL A
	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas. MASIVOS	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	VECINAL A
2. 5. COMERCIO PESADO	Venta de Automóviles.	LOCALES ESPECIALIZADOS	URBANA

En todos los casos, en ningún área de Actividad se permiten los siguientes usos: usos de servicio de alto impacto de diversión y esparcimiento específicamente galleras, campos de tejo, whiskerías, striptease y casas de lenocinio y similares. Los demás usos de servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento son permitidos según las condiciones establecidas en el Decreto 088 de 2017.

CONDICIONES PARA LOS USOS DOTACIONALES.

Las condiciones para el desarrollo de usos dotacionales públicos y privados son las establecidas en el Subcapítulo III "Sistema de equipamientos" del Capítulo 3 del Título II "Sistemas Estructurantes" del Decreto 088 de 2017.

CONDICIONES PARA LOS USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

1. Mezcla de usos en Proyectos Urbanísticos. Con el fin de evitar áreas residenciales mono funcionales, en el marco del proyecto urbanístico se deberá precisar la obligación de generar un área mínima de uso comercial y de servicios según las unidades de vivienda proyectadas, los cuales deberán estar ubicados en Supermanzanas, Manzanas y/o Lotes con frente a vías de la Malla Vial Arterial, Intermedia y local, así como parques y alamedas, para lo cual se deberá dar cumplimiento a los porcentajes de usos de comercio y servicios establecidos en los artículos 95 "Área de Actividad Residencial", 96 "Área Urbana Integral" y 100 "Condiciones para los usos residenciales" del presente decreto.

2.Implantación de Servicios de Alto Impacto Servicios Automotrices y Venta de Combustible por fuera del ámbito de Planes Parciales. Las condiciones de implantación para el uso de Servicios de Alto Impacto - Servicios Automotrices y Venta de Combustible localizados fuera del ámbito de Planes Parciales, se establecerán en el respectivo Plan de Implantación, cumpliendo con lo señalado en los artículos 347 y 429 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 079 de 2015 y las normas que lo modifiquen, sustituyan y complementen.

CONDICIONES PARA LOS USOS RESIDENCIALES.

Para el desarrollo de usos residenciales, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO