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 10:00:27 a. m.
Salida VUR No: 25-3-07096
Concepto: 251732
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

08 ABR 2025

Señores:
MONTOYA RODRIGUEZ ADIELA
adiela.00@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-1732**

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: AC 127 50 31	**CHIP**: AAA0124JTRJ
LOCALIDAD: SUBA	**URBANIZACION**: URBANIZACION EL BATAN
UPL: NIZA	**Decreto**: 555 de 2021
Área de Actividad: AAPGSU (Proximidad)	**Zona:** Generadora de Soportes Urbanos.
Sistema de Movilidad: Con frente o costado a Malla Vial Arterial Construida.	**Tratamiento:** Consolidación (C/6).

Por otro lado, el predio se encuentra parcialmente en zona de reserva de Malla Vial Arterial de la Av Rodrigo Lara Bonilla.

Al respecto sobre las zonas de reserva, el Artículo 379 del Decreto 555 de 2021, indica: *"Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente artículo (...)"*. (Sublineas fuera de texto)

USOS

Los usos del suelo permitidos en 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, los usos del suelo están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (Articulo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Articulo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Articulo 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 (Articulo 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, 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 tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

En relación con su consulta específica para el uso **HOGAR GERIATRICO**, clasificado este como **Equipamiento, Servicio del Cuidado, Integración Social[1] - Equipamientos Tipo 1** *(Las Edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida menor o igual a 4000 m2 de área construida)* el artículo 243 *"Usos permitidos por área de actividad"*, **LO PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:

DOTACIONAL TIPO 1 (ACCIONES DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8)

- Deberá cumplir con lo establecido en la Resolución 210 de 2023 *"Por la cual se adopta el anexo técnico de requisitos mínimos de estándares de calidad espacial para el desarrollo y adecuación de equipamientos del Sector Integración Social donde se presten servicios sociales en el Distrito Capital"*.

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES: **TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8.**

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.
MA8	Áreas de Amortiguamiento	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.

CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

Con excepción de los nuevos cementerios, hornos crematorios y plantas de beneficio, los **equipamientos** se pueden localizar en todas las áreas de actividad del suelo urbano, cumpliendo las siguientes condiciones de implantación:

1. Se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal a la edificación que contiene el acceso principal del equipamiento.

2. El predio en el que se sitúe el proyecto no puede localizarse en zonas declaradas como suelo de protección por riesgo determinadas por la autoridad competente.

3. Cumplir con las condiciones ambientales y de salubridad de acuerdo con las normas vigentes al respecto en cada materia.

*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 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*

[1] ***Integración Social.*** *Aquellos destinados al desarrollo promoción, prevención, protección, restablecimiento y garantía de los derechos de los distintos grupos poblacionales, diferenciales, de género, familias y comunidades, con especial énfasis en la prestación de servicios sociales básicos para quienes enfrentan una mayor situación de pobreza, vulnerabilidad, en riesgo social, vulneración manifiesta o en situación de exclusión social. Se incluyen los servicios sociales y servicios sociales de emergencia para la atención de las personas mayores que se prestan en espacios como, los clubes de personas mayores, los centros día, de jóvenes, comedores comunitarios especializados, centros de corta y larga estancia, y centros de atención y asistencia a víctimas del conflicto armado y excombatientes. Los centros de protección a la persona mayor son equipamientos especializados que incluyen alojamiento y espacios dirigidos y adecuados a este tipo de población, sin que pueden estar sometidos a régimen de propiedad horizontal.*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

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.
REVISO: ARQ. EDISON MORA MORENO.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO