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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 23/05/2025 7:23:18 a. m.
Salida VUR No: 25-3-10521
Concepto: 252560
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

23 MAY 2025

Señores:
EDIFICIO PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION PH
admonprocu_ph@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO N CU3-25-2560**

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 15 40 / 42	**CHIP**: AAA0032ATXR
LOCALIDAD: SANTA FE	**BARRIO**: VERACRUZ
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 – N3

Por otro lado, el predio forma parte de los equipamientos existentes en el centro histórico. Al respecto el artículo 59 de la Resolución 088 de 2021 indica:

> ***"Condición de permanencia del uso dotacional.*** *Los predios que tengan condición de permanencia de acuerdo con la norma vigente podrán desarrollar otros usos distintos al dotacional hasta un 30% de la edificabilidad total, siempre que estén permitidos en el área de actividad respectiva y para su desarrollo aplicarán las normas previstas en la presenta resolución.*
>
> *Los suelos con usos dotacionales con condición de permanencia en inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3 podrán quedar excluidos de esta condición, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes situaciones y previa autorización de la instancia competente de acuerdo con lo previsto en la presente resolución:*
>
> *Proponer un uso que garantice la protección, conservación y sostenibilidad de los valores que dieron lugar a la declaratoria del BIC y que se encuentren contemplados entre los usos permitidos en el área de actividad correspondiente conforme a lo establecido en la presente resolución.*
>
> *En casos en que el uso dotacional del BIC represente riesgo o limitación para su conservación.*
>
> *Cuando se plantee devolver el BIC a su uso original.*
>
> *Para el desarrollo de unidades de vivienda respetando las condiciones y características tipológicas y morfológicas del BIC.*
>
> *En ningún predio en los que se presten servicios de educación o salud con condición de permanencia puede existir mezcla con otros usos de carácter no dotacional."*

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

<table>
<tr><td rowspan="3">NORMA URBANA ESPECÍFICA</td><td colspan="4">Tratamiento Urbanístico: CC1 – 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.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Área de Actividad Residencial: AA M2: Corredores urbanos de movilidad.

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>KR 5 15 40 / 42 (N3-T5-G5)</td><td>Nivel de Intervención: N3
Conservación de tipo Arquitectónico.</td><td>Se aplica a inmuebles del Área Afectada o Zona de Influencia de un BIC del grupo urbano o del grupo arquitectónico que, sin mantener valores individuales patrimoniales de especial significación, cuentan aún con características representativas que contribuyen a la consolidación de la unidad de paisaje, del contexto rural o urbano o de un conjunto arquitectónico, que aunque han perdido la legibilidad de su distribución arquitectónica han mantenido elementos compositivos del volumen, por lo que se requiere conservar su implantación predial, disposición de accesos, elementos de fachadas y geometría de cubierta, así como otros elementos de valor patrimonial que aún formen parte del edificio, o prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB.</td><td>Tipos de Obras permitidas:

Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento.</td></tr>
<tr><td colspan="4">• En Área Afectada.
• Colinda con predios en Niveles de Intervención 2.
• Con Frente Corredor de Comercio y Servicios.</td></tr>
</table>

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 3 (N3), 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.

USOS

En relación con su consulta específica para el uso de **PARQUEADERO PUBLICO – AUDITORIO PARA EVENTOS – PLAZOLETA DE COMIDAS – LOCALES COMERCIALES,** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), establece lo siguiente:

- El uso de **PARQUEADERO PUBLICO,** clasificado como **(Comercio y Servicios – Servicios de Parqueadero – SP[1]) –** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), **NO SE PERMITE** por no cumplir con la acción de mitigación urbanísticas **(U4)** que a la letra indica:

  *"**U4:** El uso aplicable no se permite en predios localizados en tratamiento urbanístico de conservación, excepto en inmuebles en que el tipo original lo haya contemplado."*

- El uso de **AUDITORIO PARA EVENTOS**, Clasificado este como **Dotacional, Cultura de Escala Zonal y Urbana** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), **LO PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:

[1] *Espacios destinados a la provisión de cupos de estacionamiento de uso público o privado.*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO 3

ZON – (menor o igual a 390 m2) - Uso Complementario – Nota Especifica **(10)** acción de mitigación urbanísticas **(U1).**

URB – (menor o igual a 9.750 m2) – Uso Complementario – Nota Especifica **(10)** acción de mitigación urbanísticas **(U1).**

- El uso de **PLAZOLETA DE COMIDAS** clasificado este como **Comercio y Servicios – Servicios Artísticos y Recreativos - Establecimientos ligados al procesamiento y consumo de alimentos y bebidas SAR1** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 – **LO PERMITE** siempre que cumpla con lo siguiente:

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

- El uso de **LOCALES COMERCIALES** clasificado este como **(Comercio y Servicios – Comercio y Servicios Generales)** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 – **LO PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:

Es aquel que se desarrolla en espacios independientes o agrupados donde se realizan transacciones económicas o prestan servicios especializados al público comprador o consumidor.

CS1 – Menor o igual a 80.0 m2 de área de ventas y/o de atención – Uso Principal.

CS2 – Mayor a 80.0 m2 y/o menor o igual a 600.0 m2 de área de ventas y/o atención - Uso Principal.

NOTAS ESPECÍFICA

Nota (1): No se permite en los inmuebles con tipo arquitectónico T4, T6 y T7.

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).

Nota (10): No se permite en inmuebles con tipo arquitectónico T4.

ACCIONES DE MITIGACIÓN URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

U1: En inmuebles con nivel de intervención 4 se debe dejar un área de transición para aglomeración de personas al interior del predio.

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.

SANZ MONTAÑO
CURADORA 3

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: ARQ. EDISON MORA

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