



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 25/08/2025 9:10:11 a. m.

Salida VUR No: 25-3-17311

Concepto: 254538

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

25 AGO 2025

Señores:

GRUPO GIRA S.A.S.

llinasricardo1@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-4538**

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 21 86 05	CHIP: AAA0086LKWW
LOCALIDAD: BARRIOS UNIDOS	URBANIZACIÓN: LOS PINOS
UPL: BARRIOS UNIDOS	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: Conservación (CO/B2)

Por otro lado, el predio se encuentra en **Sector de Interés urbanístico del grupo urbano**. Al respecto, cualquier intervención, **será sometida a aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural previo a su licenciamiento respectivo.**

Los usos serán los establecidos en el área de actividad correspondiente, con excepción de los usos de **bodegas, servicios al automóvil, industria mediana o pesada y servicios especiales**, y todos aquellos indicados en el cuadro de usos del Decreto 555 de 2021, salvo que se demuestre en el marco del anteproyecto que el uso corresponde con el originalmente establecido para el inmueble.

USO:

Los usos del suelo permitidos en el **ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE**, 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 (Artículo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Artículo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Artículo 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 (Artículo 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 de comercio y servicios, el interesado deberá auto declarar ante la autoridad ambiental la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido en la tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021.

En relación con su consulta específica para el uso de: **DOTACIONALES SERVICIOS DEL CUIDADO – TIPO 1 - EDUCACIÓN SUPERIOR, EDUCACIÓN PARA EL TRABAJO, DESARROLLO Y TALENTO HUMANO, Y EDUCACIÓN TÉCNICA, TECNOLÓGICA, PARA LA CIENCIA E INNOVACIÓN**, clasificado este como, **Equipamiento, Servicio del Cuidado - Equipamiento, Educación superior, educación para el trabajo, desarrollo y talento humano, y educación técnica, tecnológica, para la ciencia e innovación¹ - 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 las condiciones aplicables y acciones de mitigación ambiental y urbanísticas asociadas a cada tipología en los siguientes términos:

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

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.
- Se deberá cumplir con lo establecido en la Resolución 1326 de 2023 “Por medio del cual se reglamentan los Estándares de Calidad Espacial para el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, estructuras especiales, instalaciones, infraestructura o unidades móviles y construcciones no convencionales y /o temporales, establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021 Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá Reverdece 2022-2035, y se dictan otras disposiciones.”

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

¹ *Educación superior, educación para el trabajo, desarrollo y talento humano, y educación técnica, tecnológica, para la ciencia e innovación. Aquellos destinados a la formación académica de población joven y adulta, incluyendo: instituciones de educación superior; educación para el trabajo y desarrollo Humano; centros tecnológicos y técnicos; y escuelas de formación artística, así como los espacios destinados para la prestación complementaria de servicios de bienestar que permitan el funcionamiento del servicio educativo, entre ellos residencias estudiantiles. No se consideran como servicios de educación los que alberguen enseñanza automovilística, estética, idiomas, gastronomía, turismo, o instituciones de educación abierta, a distancia o virtual, que no incluyan ambientes de aprendizaje según lo definido en la NTC 4595 de 2020 o la norma que le modifique, sustituya o haga sus veces.*





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

	mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.
--	---

*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 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. LOANA HUERTAS TRANO.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA.

