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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 8/09/2025 7:53:01 a. m.
Salida VUR No: 25-3-18538
Concepto: 254820
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C., 08 SEP 2025

Señora:
DAYANA LIÑÁN.
dlf.procesoslegales@gmail.com
La Ciudad
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-4820**

Respetada Señora:

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 Teusaquillo en Tratamiento de Renovación Urbana del Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPD SIU DI con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: AC 28 17 90	**CHIP**: AAA0083LOYX
LOCALIDAD: TEUSAQUILLO	**BARRIO**: ARMENIA
UPL: TEUSAQUILLO	**Decreto**: 555 de 2021 – Resolución 943 de 2023.
Área de Actividad: PEMPD SIU DI – Estructurante	**Tratamiento:** Renovación Urbana - N4

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 **Influencia** del Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPD SIU DI adoptado mediante Resolución 943 y vigente desde el 22 de diciembre de 2023 *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPD SIU DI, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional".*

   En este sentido, para el predio objeto de consulta, el Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPD SIU DI, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

NORMA URBANA GENERAL	**Renovación Urbana RU –** Se entiende por renovación urbana el tratamiento urbanístico que orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible. Este tratamiento se concreta mediante la modalidad de revitalización, la cual promueve una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en sectores de soporte urbanístico en términos de vías, servicios públicos y espacio público y a las condiciones estratégicas de localización respecto del modelo de ocupación del territorio. Esta modalidad busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas, de acuerdo con las condiciones señaladas en el Decreto Distrital 555 de 2021. No se podrán adoptar nuevos planes parciales. Aplicará el régimen de usos establecido en la presente Resolución, que se encuentra totalmente articulada con lo señalado en el Decreto Distrital 555 de 2021 – POT de Bogotá.
	Área de Actividad Estructurante AA-E: Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.

MARCELA FORE
CURA URBAN

NORMA URBANA ESPECÍFICA	**AC 28 17 90 (N4)**	• **Nivel de Intervención: N4** Sin valores y lotes sin edificar	Se aplica a inmuebles sin valor patrimonial ubicados tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia de los BIC del grupo urbano o arquitectónico. Este nivel busca consolidar las calidades que brindan unidad al conjunto y mantener o recuperar las características particulares del contexto del BIC en términos de trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificados), entre otros.	**Tipos de Obras:** Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional.
	• En Zona de Influencia. • Colinda con predios en Niveles de Intervención 4. • Con Frente o Costado a Malla Vial Arterial.			

En relación con su consulta específica para el uso de: **INDUSTRIAL**, clasificado este como, **Producción Artesanal,** el Cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD SIU DI), **LO PERMITE**, siempre que cumpla con lo siguiente:

- **Producción Artesanal Tipo 1 - Complementario (Menor o igual a 80 metros cuadrados – m2 de área de producción y atención al público) (7) (10).**
- **Producción Artesanal Tipo 2 - Complementario (Mayor a 80 metros cuadrados – m2 y/o menor o igual a 500 metros cuadrados – m2 de área de producción y atención al público) (7) (10).**

NOTAS GENERALES

Cuando se indique que el uso permitido está sujeto al área útil de ventas o de atención, esta se entenderá como el total del área útil del uso permitido por predio.

CONDICIONES:

Nota (7): Las cocinas ocultas se permiten únicamente en inmuebles con nivel de intervención 4 en área de actividad estructurante AA-E. Se deberá disponer de áreas de carga y descarga al interior del predio.

Nota (10): La implantación de este uso debe cumplir los requisitos de la industria liviana establecidos en el D.D 555 de 2021, y ser objeto de la respectiva auto declaración por parte del interesado ante las autoridades ambientales y sanitarias de acuerdo con el procedimiento del Plan de Ordenamiento Territorial, y su puntaje de calificación debe ser cero.

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS:

- Los inmuebles localizados en Área de Actividad de Proximidad AA-P podrán desarrollar los usos complementarios de comercio y servicios básicos así: tipo 1 en la totalidad del predio, siempre que estén localizados frente a corredores de comercio y servicios señalados en el Plano N-03. Áreas de Actividad; y tipo 2 frente a malla vial arterial. **N/A**
- El estudio de tránsito o el estudio de demanda y atención de usuarios según corresponda podrá determinar acciones de mitigación adicionales previa aprobación de la entidad competente.
- En todos los casos siempre se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida de acuerdo con las normas de referencia.
- Todos los usos se deben desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico y desarrollarse al interior del predio.

ACCIONES DE MITIGACIÓN AMBIENTALES

Las acciones de mitigación ambientales están orientadas a establecer las medidas necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan sobre el ambiente, como resultado de las actividades que se desarrollarán en las

MARLEN FORERO JIMÉNEZ
CURADORA URBANO 3 BTA

edificaciones que albergan los usos respectivos. Las condiciones generales que aplican en el ámbito del PEMPD SIU DI de Teusaquillo son:

1.- En todos los usos se deberán garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con lo determinado por la normativa vigente.

2.- En inmuebles con nivel de intervención 3 y 4 que tengan asignados usos residenciales multifamiliar y/o colectivo y propongan más de 5 unidades de vivienda o usos de comercio y servicios generales, de oficinas y de hospedaje tipo 2 y 3, ellos deberán contar con un punto de acopio de posconsumo de acuerdo con el Anexo 5: Cuadro de usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.

3.- 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 las normas nacionales y distritales de referencia.

4.- Los inmuebles con niveles de intervención 3 y 4 deberán contar con un cuarto de acopio para residuos sólidos al interior del predio, excepto para el uso residencial unifamiliar.

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,

MARCELA FORERO JIMÉNEZ

ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ
Curadora Urbana No. 3 (P)
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRADO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA.

JIMÉNEZ
CURADURÍA 3 (P)

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO