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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 22/10/2025 2:47:18 p. m.
Salida VUR No: 25-3-22577
Concepto: 255765
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

22 OCT 2025

Señores:
LA CASONA DEL FRIJOL PARKWAY
juan.s.27@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-5765**

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 Teusaquillo en Tratamiento de Consolidación 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: AK 24 39 A 64	**CHIP**: AAA0082UZJZ
LOCALIDAD: TEUSAQUILLO	**URBANIZACION**: URBANIZACION LA SOLEDAD
UPL: TEUSAQUILLO	**Decreto**: 555 de 2021 – Resolución 943 de 2023.
Área de Actividad: PEMPD SIU DI – Proximidad	**Tratamiento:** Consolidación - 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 **afectada** 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	**Consolidación C** – Se entiende por consolidación el tratamiento urbanístico que orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados, mediante la cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano, y la generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros.			
	Área de Actividad Proximidad AA-P: Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.			
NORMA URBANA ESPECÍFICA	**AK 24 39 A 64 (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.	Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

	• En Zona de Afectada. • Colinda con predios en Niveles de Intervención 4. • Con frente o Costado a Corredor de Comercio y Servicios.

En relación con su consulta específica para los usos de: **RESTAURANTE**, clasificado este como, **Comercio y Servicios - Comercio y Servicios Básicos,** el Cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD SIU DI), **LO PERMITE**, siempre que cumpla con lo siguiente:

- **Comercio y Servicios Básicos Tipo 1 - A - Complementario (Menor o igual a 80 m2 de área de atención al público) 2, 5, 8 y 9 - U2.**

- **Comercio y Servicios Básicos Tipo 1 - B - Principal (Mayor a 80 m2 y/o Menor o Igual 500 m2), área de atención al público) 2, 5, 8 y 9 – U3.**

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 (2): No se permiten las actividades de espectáculos en vivo identificadas con el CIIU 9007 que ofrezcan venta y consumo de licor (N/A).

Nota (5): No se permiten las actividades de boleras, billares y similares (N/A).

Nota (8): Los servicios de parqueaderos que ocupen la totalidad del predio se permiten únicamente en inmuebles nivel 4, tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia, y deberán desarrollar un anteproyecto de intervención que genere fachadas activas y que eviten el desarrollo de culatas o muros ciegos sobre el espacio público. En Área de Actividad Estructurante se permiten parqueaderos en sótano y en superficie. En Área de Actividad de Proximidad no se permiten nuevos parqueaderos en superficie. Se permiten parqueaderos en altura en todo el ámbito del PEMP. En inmuebles con nivel 1 de intervención no se permite la construcción de nuevo sótanos y semisótanos. En inmuebles con nivel 2 y 3 de intervención se permite la construcción de nuevos sótanos y semisótanos dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución (N/A).

Nota (9): En Área Afectada los servicios de restaurantes deberán cumplir las acciones de mitigación U2 y U3

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.

- 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 afectaciones negativas que se generan sobre el ambiente, como resultado de las actividades que se desarrollan en las edificaciones los

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANA 3

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.

ACCIONES DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA

U2: El uso aplicable debe funcionar únicamente en primer el piso en inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3. En los grupos 2, 3 y 6 deberá garantizarse el acceso independiente desde el espacio público sin alterar los vanos de fachada.

U3: El uso aplicable se permite únicamente en los predios frente a vías de la malla vial arterial (exceptuando los predios con frente a la Carrera 20 o **corredores de comercio y servicios**). Los usos existentes de servicios de hostelería, restaurantes y entretenimiento localizados en sectores permitidos por la norma anterior al presente plan, deberán tramitar la Licencia de Construcción en la modalidad de adecuación funcional y las demás modalidades que puedan requerirse, previo el agotamiento del régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la presente resolución, de acuerdo con la normativa urbana vigente, en un plazo máximo de 3 años y cumplir con las condiciones establecidas para el uso.

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,

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

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