



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida

Fecha: 24/10/2025 7:53:28 a. m.

Salida VUR No: 25-3-22661

Concepto: 255850

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

24 OCT 2025

Señores:

URBAN COLOMBIA SAS

andres.munoz@urbancolombia.co

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-5850**

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 56 22 26	CHIP: AAA0074OALF
LOCALIDAD: TEUSAQUILLO	URBANIZACION: URBANIZACION INDUSTRIAL LOS CAMBULLOS LOTE N1
UPL: TEUSAQUILLO	Decreto: 555 de 2021
Área de Actividad: AAGSM (Grandes Servicios Metropolitanos)	
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia. Tratamiento: Consolidación (C/3)

Por otro lado, el predio hace parte de forma parcial de la franja de 38.6 m a 63.7m, tomada de lado a lado desde el eje central de la tubería para el transporte de hidrocarburos por ductos denominados "Jetducto Puente Aranda - El Dorado y Poliducto Mansilla-Puente Aranda". Al respecto, se deberá cumplir con los lineamientos, restricciones y condicionamientos que en materia de riesgo de origen tecnológico deben ser tenidos en cuenta para desarrollo, construcción u operación de proyectos urbanísticos o de infraestructura localizados en cercanía a los sistemas de transporte de hidrocarburos.

En este sentido, el Anexo 1 de la Resolución 375 del 11 de septiembre de 2023 "Por medio de la cual se adoptan los lineamientos, condicionamientos y restricciones que en materia de riesgo de origen tecnológico deben ser tenidos en cuenta para el desarrollo, construcción u operación de proyectos urbanísticos o de infraestructura localizados en cercanía a sistemas de transporte de hidrocarburos por los ductos denominados "Jetducto Puente Aranda - El Dorado" y "Poliducto Mansilla-Puente Aranda". y se dictan otras disposiciones", establece sobre los mencionados lineamientos y restricciones, lo siguiente:

"LINEAMIENTOS FRENTE A PROYECTOS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA

De acuerdo con los análisis de riesgo, llevados a cabo por el responsable de los Sistemas de Transporte de Hidrocarburos por los ductos denominados "POLIDUCTO MANSILLA-PUENTE ARANDA" que se enfocaron en la estimación del riesgo individual en términos de fatalidades esperadas en un año tanto para cada uno de los escenarios, como combinado para la sumatoria de todos los escenarios planteados. Los riesgos individuales fueron evaluados teniendo en cuenta el riesgo que corre una persona en una situación dada dentro o fuera de la instalación considerada determinando las lesiones fatales esperadas a un individuo dada la falla a una distancia específica del fenómeno adverso (incendio, explosión, etc.), por la probabilidad de falla del ducto y la probabilidad de ocurrencia del evento adverso al año.

A partir de esta evaluación se definieron las curvas de riesgo constante o isocontornos, contemplando cada uno de los escenarios de riesgo individual, es decir tanto los simples como el o los combinados.

En términos de riesgo individual, bien sea por el análisis de cada uno de los sucesos adversos posibles o por producto de la sumatoria de todos los sucesos con origen en el sistema de transporte, se establecen los siguientes límites para desarrollo, construcción y operación de Proyectos Urbanísticos:

ARQ. JUA.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Límite de Riesgo Tolerable de un Suceso Adverso (Simple): 1×10^{-5} Fallecimientos/Año.

Límite de Riesgo Aceptable de un Suceso Adverso (Simple): 1×10^{-6} Fallecimientos/Año.

Límite de Riesgo Tolerable de la Sumatoria de Todos los Sucesos Adversos (Combinado): 5×10^{-5} Fallecimientos/Año.

Límite de Riesgo Aceptable de La Sumatoria de Todos Los Sucesos Adverso (Combinado): 1×10^{-6} Fallecimientos/Año.

Zona Intermedia Entre Riesgo Aceptable y Riesgo Tolerable: Admisible sin medidas de intervención solo para el caso de desarrollos de infraestructura llevados a cabo antes de la aplicación de estos límites de aceptabilidad (año 2022), para el caso de los futuros desarrollos, se deben desarrollar análisis beneficio-costos de adoptar medidas de prevención y mitigación.

A partir de lo anterior se establece que:

CONDICIONAMIENTO AL USO DEL SUELO:

Corresponde a la porción de suelo entre el isocontorno de 1×10^{-6} Fallecimientos/Año y el isocontorno de 1×10^{-5} Fallecimientos/Año delimitados en el Mapa 1. isocontornos del Sistema de Transporte de Hidrocarburos por los ductos denominados "JETDUCTO PUENTE ARANDA - EL DORADO" Y "POL/DUCTO MANSILLA-PUENTE ARANDA", correspondiente a las zonas ubicadas entre los 38.6 m y 63.7 m a lado y lado desde el eje de la tubería. En este nivel de riesgo se recomiendan desarrollos en donde no haya presencia constante del público y que correspondan a zonas donde no existan restricciones en la salida del público; adicionalmente se recomiendan desarrollos que no generen aglomeración de personas en un lapso de tiempo determinado. La restricción y condicionamiento al uso del suelo igualmente se debe aplicar para espacios reglamentados dentro del artículo 243 del decreto 555 de 2021, en especial los espacios en donde las personas no permanezcan constantemente y que corresponda a zonas donde no presenten restricciones en la salida del público.

Teniendo en cuenta lo anterior, se establece que para poder reducir el nivel de amenaza y riesgo hasta los criterios aceptables en la Resolución 0559 de 2022, tanto para las zonas condicionadas, los interesados en el desarrollo de nuevos proyectos que requieran de licencia urbanización para el tratamiento de desarrollos, así como licencias urbanísticas y de construcción, para el tratamiento de renovación urbana, deberán dar cumplimiento de lo expuesto en el Decreto 2157 de 2017, reglamentario del Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, para lo cual el responsable del desarrollo debe realizar el respectivo Plan de Gestión del Riesgo de Desastres de las Entidades Públicas y Privadas (PGRDEPP), como mecanismo para la planeación de la gestión del riesgo de desastres de su proyecto y una vez implementado se podrá adelantar cualquier tipo de desarrollo constructivo relacionado con recintos o edificaciones donde las personas residan o permanezcan constantemente, siempre y cuando se garantice la reducción del nivel de amenaza y riesgo hasta los criterios aceptables.

Dentro de las áreas establecidas para actuaciones estratégicas y planes parciales aferentes al área dentro de los isocontornos, se requerirán medidas de análisis, reducción del riesgo y manejo de emergencias para proyectos que requieran de licencia urbanización para el tratamiento de desarrollo, así como licencias urbanísticas y construcción, para el tratamiento de renovación urbana, ante el IDIGER."

(Sublineas fuera de texto)

USO SOBRE LAS ZONAS UBICADAS ENTRE LOS 38.6 m y 63.7 m A LADO Y LADO DESDE EL EJE DE LA TUBERÍA QUE TRANSPORTA HIDROCARBUROS DE LOS DUCTOS DENOMINADOS "JETDUCTO PUENTE ARANDA - EL DORADO" Y "POL/DUCTO MANSILLA-PUENTE ARANDA"

Los usos del suelo permitidos en el ÁREA DE ACTIVIDAD DE GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS, 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).

Para la implantación o reconocimiento de los usos de comercios, el interesado deberá auto declarar ante la

pág. 2





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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 en la tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021.

En relación con su consulta específica para el uso de **SUPERMERCADO**, clasificado este como **Comercio y Servicios, Comercios y Servicios Básicos**¹, 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:

- **Tipo 1 (Menor a 500 m2, Acciones de Mitigación Ambiental, Bajo Impacto Ambiental MA1 y MA8).**
- **Tipo 2 (Entre 500 m2 y 4.000 m2, Acciones de Mitigación Ambiental - Bajo Impacto Ambiental MA1 y MA8 / Acciones de Mitigación Urbanística MU1 y MU3).**

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES: TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 y MA8.

No	ACCIÓN MITIGACIÓN	DE	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 Amortiguamiento	de	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.

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS: TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA MU1 y MU3.

No	ACCIÓN MITIGACIÓN	DE	CONDICIONES TÉCNICAS
MU1	Zonas de Transición. Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.		<p>CONDICIÓN DE LOCALIZACIÓN</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios – edificaciones nuevas y ampliaciones: Esta zona de transición deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en: A. proyectos de ampliaciones que demuestren la imposibilidad de construirlas y B. edificaciones en tratamientos de renovación urbana, consolidación y sectores consolidados; para estos casos, se podrá proponer una zona de transición al interior de la edificación, en el primer piso y garantizando únicamente, lo siguiente: 1. Aglomeración total de personas al interior de la edificación y 2. La no ocupación del espacio público para actividades derivadas de la edificación como colas, zonas de espera, puntos de control, etc. y 3. La libre circulación de peatones.</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El área de transición debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos de la protección de los peatones máximo hasta el 30% del espacio de transición; dicha cubierta se debe construir con elementos livianos y transparentes como marquesinas o elementos similares. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán ser las mínimas requeridas por el diseño estructural y debe generar una altura libre mínima de cinco (5) metros.</p> <p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El espacio de transición deberá localizarse de manera conexas y</p>

¹ **Comercios y servicios básicos.** Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio (1/3) del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micromovilidad.





directa a los accesos y salidas peatonales de manera proporcional al flujo peatonal que el acceso o salida genere.

Para el Uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El espacio de transición deberá localizarse de manera articulada en términos funcionales y formales con los elementos del espacio público circundante. Deberá tener acceso directo desde los elementos del espacio público. Para terrenos inclinados o proyectos con diferentes niveles se podrán utilizar soluciones en diferentes niveles, garantizando siempre el tránsito libre y funcional de personas entre el espacio público y el área de transición de manera funcional y accesible.

CONDICIÓN DE TAMAÑO

Para el uso dotacional - edificaciones nuevas y ampliaciones: Uso dotacional, edificaciones nuevas y ampliaciones: El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicación del indicador del 0,90 m² por peatón en momentos de mayor afluencia. El número de usuarios será determinado por el estudio de movilidad pertinente.

Para el uso de comercio y servicios - edificaciones nuevas: El tamaño del espacio de transición, será el resultado del área que resulte mayor entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.

Para el uso de comercio y servicios - ampliaciones: El tamaño del espacio de transición en comercios y servicios con un área total construida en el uso mayor a 2.000 m², ya sea individual o aglomerada, deberá ser de mínimo el 5% del área construida a ampliar. La anterior área, debe ser adicional a los espacios libres existentes, que en todo caso deben ser iguales o mayores al 8% del área útil del predio.

CONDICIÓN FISICA

Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Estas áreas de transición deberán cumplir con los lineamientos para plazoletas descritos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público, peatonal y para el encuentro.

Para el uso dotacional, comercio y servicios edificaciones nuevas y ampliaciones: En el marco de la política de reverdecimiento de Bogotá, el espacio de transición podrá contemplar un diseño paisajístico que permita la implementación de elementos naturales (arborización y pradización), en un máximo del 20% de la superficie total del área de transición, según los criterios establecidos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público peatonal y para el encuentro. No obstante, esta zona de transición no deberá obstruir la aglomeración y tránsito libre de personas, el resto de la superficie, deberá ser dura, con un diseño unificado e integrado con el espacio público circundante, que garantice la continuidad visual, formal, funcional y de circulación a nivel del peatón con los elementos del espacio público circundante.

Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El objetivo de esta área de transición es único y exclusivo para la aglomeración de usuarios dentro del predio y tránsito libre de peatones, por lo tanto, no se deberán realizar eventos, localización de estructuras móviles y/o actividades complementarias al uso principal sobre estas áreas de transición. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos cumpliendo las normas para sótanos descritas en el presente plan.

Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Se podrán utilizar medidas de eficiencia del agua, como superficies permeables, adoquines ecológicos y demás elementos que permitan el almacenamiento y direccionamiento del agua lluvia, lo anterior, sin interrumpir el objetivo principal del área de transición en cuanto a la aglomeración de usuarios al interior del predio y tránsito libre de peatones.

Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El área construida a licenciar, base del cálculo del área privada afecta al uso público, en licencias de construcción en la modalidad de ampliación, corresponde al área ampliada y en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

<p>MU3 Operación completa al interior. Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.</p>	CONDICIÓN FÍSICA
	<p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad.</p>
	<p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.</p>
	<p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.</p>
	<p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública.</p>
	<p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.</p>

*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,




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



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO