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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 13/11/2025 8:37:48 a. m.
Salida VUR No: 25-3-24250
Concepto: 256322
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

13 NOV 2025

Señores:
CARLOS A CALDERON P
carloscalderon_025@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-6322**

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: AC 132 109 20	**CHIP**: AAA0130ZEMR

LOCALIDAD: SUBA	**URBANIZACION**: SANTA BARBARA
UPL: RINCON DE SUBA	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAERAE (Estructurante)		**Zona:** Receptora de Actividades Económicas.	
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia.	**Tratamiento:** Renovación (R).	

Por otro lado, el predio se encuentra parcialmente en zona de reserva de Malla Vial Arterial Av El Tabor.

Al respecto sobre las zonas de reserva, el Artículo 379 del Decreto 555 de 2021, indica "*Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente articulo (...)*". (Sublineas fuera de texto)

Por otro lado, el predio se encuentra dentro de la Delimitación de la Actuación Estratégica N° 3 – Ciudadela Educativa y del Cuidado, adoptada mediante el Decreto Distrital 612 del 20 de diciembre de 2023, *"Por medio del cual se adopta la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado y se dictan otras disposiciones"*.

De acuerdo con el plano N° 1/1 – *"Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado"*, el predio está ubicado en la **Ámbito de Licenciamiento Directo.** Al respecto, del artículo 17 del decreto Ibidem, establece:

> ***"Artículo 17. Condiciones normativas particulares y alternativas de cumplimiento de obligaciones urbanísticas en el ámbito de licenciamiento directo**. Son condiciones aplicables en el ámbito de licenciamiento directo, las siguientes:*
>
> *18.1.(sic) A la entrada en vigencia del presente decreto, se podrán tramitar licencias urbanísticas en todas las modalidades al interior de este ámbito de acuerdo con las áreas de actividad, **usos del suelo, tratamientos urbanísticos y demás normas urbanísticas aplicables consagradas en el Decreto Distrital 555 de 2021**, y aquellas que lo complementen, modifiquen o sustituyan, cumpliendo adicionalmente con las disposiciones establecidas en el presente artículo.*
>
> *18.2.(sic) La edificabilidad máxima permitida que pueden concretar los proyectos en el área de licenciamiento directo será la establecida en el Decreto Distrital 555 de 2021 y en el **Anexo 5 del presente decreto "Condiciones para la aplicación de la norma urbanística y alternativas de cumplimiento de obligaciones urbanísticas para el ámbito licenciamiento directo**".*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

*18.3.(sic) Las obligaciones urbanísticas aplicables a cada uno de los tratamientos urbanísticos se cumplirán de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Con el objetivo de conformar y consolidar los objetivos urbanísticos de la AE-CEC, **el cumplimiento de dichas obligaciones se debe realizar de acuerdo con lo establecido en el Anexo 5 "Condiciones para la aplicación de la norma urbanística y alternativas de cumplimiento de obligaciones urbanísticas para el ámbito licenciamiento directo" del presente Decreto**.*

18.4.(sic) La integración de manzanas se debe adelantar de acuerdo con lo establecido en el Anexo 5 "Condiciones para la aplicación de la norma urbanística y alternativas de cumplimiento de obligaciones urbanísticas para el ámbito licenciamiento directo" del presente Decreto. Cuando producto de esta integración de manzanas se reconfiguren suelos que contengan bienes de uso público, se debe adelantar la sustitución de zonas de uso público o el cambio de uso según corresponda de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 141 y 142 del Decreto Distrital 555 de 2021, en concordancia con lo previsto en el Decreto Distrital 072 del 2023.

18.5.(sic) El englobe de predios se debe adelantar de acuerdo con lo establecido en el Anexo 5. "Condiciones para la aplicación de la norma urbanística y alternativas de cumplimiento de obligaciones urbanísticas para el ámbito licenciamiento directo" del presente Decreto."

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 (Articulo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Articulo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Articulo 250 – Decreto 555 de 2021).

Para la implantación o reconocimiento de los usos de comercio, el interesado deberá auto declarar ante la 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 **CDA CLASE A Y B,** clasificado este como **Comercio y servicios, Servicios al Automóvil**[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),** le aplica las **condiciones 9 y 16 - Acciones de Mitigación Ambiental, Bajo Impacto Ambiental MA1 y MA8).**

CONDICIONES:

9. Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida. (N/A)

16. No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado. (N/A)

Con respecto al uso: **CDA CLASE C,** el artículo 243 *"Usos permitidos por área de actividad"*, **NO LO PERMITE** por no cumplir la condición 9 indicada anteriormente.

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.

[1] ***Servicios al automóvil.*** *Corresponden a los establecimientos cuya actividad principal es la venta de bienes y prestación de servicios relacionados con los vehículos automotores y a la maquinaria. No incluye usos industriales.*

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 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. CRISTIAN RINCON
REVISO: ARQ. EDISON MORA MORENO

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