Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 24/11/2025 2:38:40 p. m.
Salida VUR No: 25-3-25485
Concepto: 256434
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C., 24 NOV 2025

Señores:
ALVARO ENRIQUE CHAVES AVILA
alvencha@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-6434**

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 4 A 29 08	**CHIP**: AAA0087KKPA
LOCALIDAD: SANTA FE	**URBANIZACION**: LA MACARENA
UPL: CENTRO HISTORICO	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAPGSU (Proximidad)		**Zona:** Generadora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia.	**Tratamiento:** consolidación (C/4-6).

Por otro lado, el predio se encuentra al interior del área de protección del entorno patrimonial correspondiente a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme se definen en el Mapa CU-3 "Estructura Integradora de Patrimonios". Al respecto, cualquier intervención, **será sometida a aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural previo a su licenciamiento respectivo.**

USO

Los usos del suelo permitidos en el **ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD**, 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 los usos de: **RESTAURANTE – VENTA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO,** el Decreto 555 de 2021 establece los siguiente:

1. Los usos de: **RESTAURANTE,** clasificado este como, **comercio y servicios, comercios y servicios básicos**[1], el artículo 243 *"Usos permitidos por área de actividad"*, **LO PERMITE Hasta 100.0 m2** siempre que se cumpla con las condiciones aplicables y acciones de mitigación ambiental asociadas a la siguiente tipología, en los siguientes términos:

   - **Tipo 1 (Menor a 500 m2, condiciones 3, 15 y 20 - Acciones de Mitigación Ambiental, Bajo Impacto Ambiental MA1 y MA8).**

2. El uso de: **VENTA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO,** clasificado este como **Comercio y Servicios, Servicios especiales**[2], el artículo 243 *"Usos permitidos por área de actividad"*, **NO LO PERMITE** por no cumplir la condición 10 que a la letra dice:

   "CONDICIONES:

   10 Únicamente hasta 100 m2. Se permite én predios con frente la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados."

CONDICIÓNES:

3. **<u>Hasta 100 m2 se permite sin restricción.</u>**
   De más de 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".

15. En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos (N/A).

20. No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "*Sectores de uso residencial neto*" (N/A).

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

[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 (⅓) 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.*

[2] ***Servicios Especiales****. Corresponden a los establecimientos cuya actividad principal está destinada a público adulto, caracterizados principalmente por cualquiera de estas actividades: a) el expendio de bebidas embriagantes para el consumo dentro del establecimiento; b) el servicio de estancia por horas en residencias o moteles (no inscritos en el Registro Nacional de Turismo), c) encuentros sexuales, incluidas las actividades sexuales pagadas; d) la proyección de contenido sexual explícito no apto para menores de edad, ni que reproduzca, utilice o promueva contenido alusivo a la explotación sexual comercial de niñas, niños y adolescentes, trata de personas y explotación sexual; e) la prestación de servicios donde se ejecuten música o ruidos que puedan afectar la tranquilidad.*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO 3

		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 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
CURADOR URBANO 3

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO