Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 1/12/2025 12:30:38 p. m.
Salida VUR No: 25-3-26129
Concepto: 256595
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C., 01 DIC 2025

Señores:
URBAN COLOMBIA S.A.S.
henry.correa@urbancolombia.co
Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-6595**

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 76 58 23 SUR	**CHIP**: AAA0018SMDE

LOCALIDAD: CIUDAD BOLIVAR	**BARRIO:** PRIMAVERA II
UPL: ARBORIZADORA	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Áreas de Actividad: AAGSM (Grandes Servicios Metropolitanos)			
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a malla vial arterial construida o malla vial intermedia.	**Tratamiento:** Desarrollo – Rango 4D (D/RG-4D)	
Amenaza por movimientos en masa:	Media		

De acuerdo con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la secretaria Distrital de Planeación, el predio presenta las siguientes condiciones:

1. El predio no ha hecho parte de un planteamiento urbanístico, razón por la cual, el predio es considerado **predio Urbanizable no Urbanizado**, siendo aplicables las disposiciones contenidas para el **Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.**

   Como requisito para solicitar la licencia de urbanización, todo proyecto deberá contar con el plano topográfico actualizado, vial y cartográficamente, incorporado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

2. El predio se encuentra parcialmente en zona de reserva de malla vial arterial Enlace vehicular 10 – Avenidas Bosa y Sur. Al respecto 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

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

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 (...)".

3. El predio hace parte del **área Pre-delimitada para la adopción de un Plan Parcial denominado Primavera II**; Al respecto el artículo 277 del Decreto 555 de 2021, establece:

> ***"Artículo 277.Actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Desarrollo.*** *Las actuaciones urbanísticas en aplicación del tratamiento de desarrollo se tramitarán mediante la formulación y adopción previa de planes parciales o por vía directa de trámite de licenciamiento urbanístico, según se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones:*
>
> *(...)*
>
> ***2. En suelo urbano:***
>
> *2.1. Mediante el respectivo plan parcial[1], cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya:*
>
> *2.1.1. Cuando hagan parte de las áreas predelimitadas a las que se refiere el Mapa "Planes parciales Pre delimitados", que requieran de gestión asociada y tengan más de diez (10) hectáreas."* Sublíneas fuera de texto.
>
> *(...)*

En este sentido, el desarrollo normativo del predio quedará supeditado a la Adopción mediante Decreto Distrital del correspondiente Plan Parcial de Desarrollo.

---

[1] "***Artículo 495.Plan Parcial***. *Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan en el suelo de expansión urbana y en las áreas del suelo urbano, que según las disposiciones de los tratamientos urbanísticos de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de revitalización deban desarrollarse bajo este instrumento. Articula los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios para su ámbito de aplicación.*

El Plan Parcial incluirá como mínimo los contenidos establecidos en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las disposiciones del presente Plan y todas aquellas que las adicionen o complementen.

Parágrafo 1. *El Plan Parcial no podrá contradecir o modificar las determinaciones y normas estructurales establecidas en el presente Plan. Podrán precisar y ajustar los trazados de los sistemas de movilidad, de espacio público o del sistema del cuidado y servicios sociales, de cuidado y servicios básicos que se localicen en su interior, siempre y cuando no se afecte la conectividad y movilidad vehicular y peatonal, ni la integridad del espacio público construido y se cuente con los estudios topográficos y diseños que soporten estas decisiones.*

Parágrafo 2. *Tratándose de Planes Parciales sujetos al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de revitalización se deberán incluir en el documento técnico de soporte un estudio de títulos de los predios e inmuebles que se localizan en su ámbito de aplicación, la estrategia para su saneamiento, el cronograma de gestión y ejecución del Plan Parcial y un Plan de Gestión Social que busque la permanencia de los propietarios y/o moradores y las actividades económicas, tradicionales o artesanales presentes en el ámbito de planificación.*

Parágrafo 3. *La adopción de Planes Parciales se someterá al procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen o sustituyan. En los aspectos no previstos en el procedimiento mencionado se aplicará la Ley 1437 de 2011 o las normas que la modifiquen o sustituyan.*

Parágrafo 4. *La administración reglamentará la conformación del Comité Distrital de Planes Parciales dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Hasta entonces, continuarán vigente el Decreto Distrital 638 de 2001 aplicables al Comité Distrital de Renovación Urbana y las disposiciones del Decreto Distrital 436 de 2006 aplicables al Comité Técnico de Planes Parciales".*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

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 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: ARQ. EDISON MORA MORENO.