



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 16/02/2026 1:25:00 p. m.

Salida VUR No: 26-3-03086

Concepto: 260658

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

**16 FEB 2026**

Seño:

**JULIO ORTIZ RIVERA.**

erikavargas@acenta.com.co

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-0658**

Respetado Señor:

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

<b>DIRECCIÓN ACTUAL:</b> CL 98 70 91 LOCAL 1		<b>CHIP:</b> AAA0257EUYX
<b>LOCALIDAD:</b> SUBA		<b>BARRIO:</b> SANTA ROSA
<b>UPL:</b> NIZA		<b>Decreto:</b> 555 de 2021
<b>Área de Actividad:</b> AAPGSU (Proximidad)		<b>Zona:</b> Generadora de Soportes Urbanos
<b>Sistema de Movilidad:</b>	Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia.	<b>Tratamiento:</b> Consolidación (C/15-TA).

### 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 (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 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: **COMERCIO ZONAL Y VECINAL (RESTAURANTE – GASTROBAR ENTENDIDO ESTE COMO RESTAURANTE Y BAR)**, el Decreto 555 de 2021 establece los siguiente:

1. El uso de: **COMERCIO ZONAL Y VECINAL, RESTAURANTE**, clasificados estos como, **comercio y servicios, comercios y servicios básicos<sup>1</sup>**, el artículo 243 "Usos permitidos por

<sup>1</sup> **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.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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: **BAR** clasificado este como **Comercio y Servicios, Servicios especiales<sup>2</sup>**, 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 en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados."

**CONDICIONES:**

**3. Hasta 100 m2 se permite sin restricción.**

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 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.

\*Clasificación de usos artículos 94, 234, 235 y 238, Decreto 555 de 2021.

<sup>2</sup> **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.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Por otro lado, el predio cuenta con Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción Resolución N°. 131-0505 con fecha ejecutoria 06 de septiembre de 2013, la cual aprobó, entre otros, un proyecto arquitectónico de servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal en ciento noventa y cuatro (194) Unidades y comercio zonal en treinta y cuatro (34) Unidades. En este sentido podríamos concluir que de los usos consultados únicamente es viable el **COMERCIO DE ESCALA ZONAL** siempre y cuando se hubiese ejecutado lo aprobó en dicha Licencia.

### 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 Djsrital 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. LOANA HUERTAS TIRANO  
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA