Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida
Fecha: 9/06/2026 7:30:22 a. m.
Salida VUR No: 26-3-14304
Concepto: 263465
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

09 JUN 2026

Señores:
RESTAURANTE EL SAZON DE LUCIA.
mp2796637@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-3465**

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 20 24 17 SUR	**CHIP**: AAA0012RUZM
LOCALIDAD: RAFAEL URIBE URIBE	**URBANIZACION**: BARRIO OLAYA HERRERA
UPL: RESTREPO	**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/5)

USO:

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 (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 y servicios, 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 de: **RESTAURANTE,** 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 DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS

[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.*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANA 3

MA1	**Control del ruido**	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándare ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma qu modifique o sustituya.
MA8	**Áreas de Amortiguamie**	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públ y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrate paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto contaminación lumínica cuando colinden con humedales.

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANISTICOS: **TIPO DE MITIGACIÓN URBANISTICA MU1 y MU3.**

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
MU1	**Zonas de Transi** Construcción de áreas transición funcional entr espacio público y el priv destinado al tránsito permanencia de peat garantizando su conectiv con la estructura urbana ciudad.	**CONDICIÓN DE LOCALIZACIÓN**
		Para el uso dotacional, comercio y servicios – edificaciones nuevas y ampliaciones: zona de transición deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en: A. proyecto ampliaciones que demuestren la imposibilidad de construirlas y B. edificaciones en tratamie de renovación urbana, consolidación y sectores consolidados; para estos casos, se p proponer una zona de transición al interior de la edificación, en el primer piso y garantiz únicamente, lo siguiente: 1. Aglomeración total de personas al interior de la edificación y no ocupación del espacio público para actividades derivadas de la edificación como c zonas de espera, puntos de control, etc. y 3. La libre circulación de peatones.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliacione área de transición debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efe de la protección de los peatones máximo hasta el 30% del espacio de transición; dicha cub se debe construir con elementos livianos y transparentes como marquesinas o eleme similares. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán se mínimas requeridas por el diseño estructural y debe generar una altura libre mínima de (5) metros.
		Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliacione espacio de transición deberá localizarse de manera conexa y directa a los accesos y sa peatonales de manera proporcional al flujo peatonal que el acceso o salida genere.
		Para el Uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliacione espacio de transición deberá localizarse de manera articulada en términos funcional formales con los elementos del espacio público circundante. Deberá tener acceso directo d los elementos del espacio público. Para terrenos inclinados o proyectos con diferentes ni se podrán utilizar soluciones en diferentes niveles, garantizando siempre el tránsito lib funcional de personas entre el espacio público y el área de transición de manera funcio accesible.
		CONDICIÓN DE TAMAÑO
		Para el uso dotacional - edificaciones nuevas y ampliaciones: Uso dotacional, edificaci nuevas y ampliaciones: El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicació indicador del 0,90 m2 por peatón en momentos de mayor afluencia. El número de usuarios determinado por el estudio de movilidad pertinente.
		Para el uso de comercio y servicios - edificaciones nuevas: El tamaño del espaci transición, será el resultado del área que resulte mayor entre el 5% del área del uso propu o el 8% del área útil del predio en el uso.
		Para el uso de comercio y servicios - ampliaciones: El tamaño del espacio de transició comercios y servicios con un área total construida en el uso mayor a 2.000 m2, ya individual o aglomerada, deberá ser de mínimo el 5% del área construida a ampliar. La ant área, debe ser adicional a los espacios libres existentes, que en todo caso deben ser igua mayores al 8% del área útil del predio.
		CONDICIÓN FISICA
		Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nueva ampliaciones: Estas áreas de transición deberán cumplir con los lineamientos para plazo descritos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio púb peatonal y para el encuentro.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios edificaciones nuevas y ampliaciones: marco de la política de reverdecimiento de Bogotá, el espacio de transición podrá conter un diseño paisajístico que permita la implementación de elementos naturales (arborizaci pradización), en un máximo del 20% de la superficie total del área de transición, segú criterios establecidos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del siste espacio público peatonal y para el encuentro. No obstante, esta zona de transición no de obstruir la aglomeración y tránsito libre de personas, el resto de la superficie, deberá ser con un diseño unificado e integrado con el espacio público circundante, que garantic

		continuidad visual, formal, funcional y de circulación a nivel del peatón con los elemento espacio público circundante.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliacione objetivo de esta área de transición es único y exclusivo para la aglomeración de usuarios d del predio y tránsito libre de peatones, por lo tanto, no se deberán realizar eventos, localiza de estructuras movibles y/o actividades complementarias al uso principal sobre estas área transición. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos cumpliendo las normas sótanos descritas en el presente plan.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones podrán utilizar medidas de eficiencia del agua, como superficies permeables, adoqu ecológicos y demás elementos que permitan el almacenamiento y direccionamiento del lluvia, lo anterior, sin interrumpir el objetivo principal del área de transición en cuanto aglomeración de usuarios al interior del predio y tránsito libre de peatones.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliacione área construida a licenciar, base del cálculo del área privada afecta al uso público, en licer de construcción en la modalidad de ampliación, corresponde al área ampliada y en licencia construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.
MU3	**Operación** completa interior. Destinación de á operativas y funcionales cargue y descar acumulación de vehíc parqueo temporal maniobrabilidad vehicular, operación completa al int de la edificación o espacio desarrolla el uso, que obstruya la función del esp público.	**CONDICIÓN FÍSICA**
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el residencial solo edificaciones nuevas: En todo caso, durante el tiempo de operación proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuic lo que determine el estudio de movilidad.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el residencial solo edificaciones nuevas: La maniobra de los vehículos se deberá rea dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el residencial solo edificaciones nuevas: Los puntos de control de acceso y la capacida colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el residencial solo edificaciones nuevas: No se permite en ningún caso generar bahía estacionamiento anexas a la vía pública.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el residencial solo edificaciones nuevas: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a tr de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspond licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspond con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación pea predominará y deberá tener prelación.

*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. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISÓ ARQ. EDISON MORA