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

**Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida**
**Fecha: 15/07/2026 7:41:41 a. m.**
**Salida VUR No: 26-3-17739**
**Concepto: 264469**
**Tipo Documento: Concepto de Uso**

Bogotá D.C.,

15 JUL 2026

Señor:
**CARLOS ALEJANDRO YOGOY PABON ALVARADO.**
yogoyenter@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-4469**

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**

| | |
|---|---|
| **DIRECCIÓN ACTUAL**: CL 132 145 B 07 | **CHIP**: AAA0141UWSK |
| **LOCALIDAD**: SUBA | **BARRIO**: TIBABUYES |
| **UPL**: TIBABUYES | **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:** Desarrollo (D/RG 3) |

Por otro lado, el predio no a 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. En este sentido, los usos mencionados en el presente documento le serán aplicables una vez cumplidas las obligaciones generadas del proceso de urbanización.

Adicionalmente, el predio se encuentra en **ZONA DE RESERVA** de la Estructura Funcional y del Cuidado para el **Sistema de Movilidad** en el componente - **Infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros - Infraestructura de soporte a la operación – Patios-talleres**. En este sentido, el artículo 161 del POT, indica:

> ***"Artículo 161. Infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros**. La infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros permite el funcionamiento básico del transporte público, así como la prestación efectiva del servicio de transporte público de pasajeros y el mantenimiento y operación de la flota de transporte. Se encuentra conformada por:*
>
> *1. **Infraestructura de soporte a la operación.** Permite el funcionamiento básico de los sistemas de transporte público, su control, regulación y toma de acciones correctivas para garantizar la adecuada prestación del servicio y comprende los siguientes elementos:*
>
> *a. **Patios-talleres.** Infraestructura compuesta por las áreas de estacionamiento, abastecimiento del energético, lavado, sistemas de tratamientos de aguas y residuos mantenimiento preventivo y correctivo, servicios para empleados y apoyo administrativo, gestión y control y servicio al material rodante para la prestación del servicio público de transporte de pasajeros. Pueden articularse con las funciones urbanas o de movilidad mediante la incorporación de servicios conexos y usos del suelo en el marco de las disposiciones contenidas en las normas comunes aplicables a la estructura funcional y del cuidado del presente Plan."*

Finalmente, 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*



ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

*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 excepci ón 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)

**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 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: **BODEGA**, clasificado este como **Comercio y Servicios, Servicios Logísticos**[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, condición 22, le aplica Acciones de Mitigación Ambiental, Bajo Impacto Ambiental MA1 y MA8).**
- **Tipo 2 (Entre 500 m2 y 4.000 m2), condición 22 le aplica Acciones de Mitigación Ambiental - Bajo Impacto Ambiental MA1 y MA8 / Acciones de Mitigación Urbanística MU3).**

**CONDICIONES:**

**22.** No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste (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 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 |

[1] ***Servicios logísticos**: Corresponden a los establecimientos destinados al almacenamiento, bodegaje, clasificación, limpieza y/o distribución de carga y/o mercancía. Incluye las bodegas privadas de reciclaje no afectas al servicio público de aseo, en centros de acopio básico (separación, clasificación, embalaje, almacenamiento temporal y/o comercialización), así como aquellas en las que no adelanten procesos de pre transformación.*

| | | |
|---|---|---|
| | | mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales. |

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

| No | ACCIÓN DE MITIGACIÓN | CONDICIONES TÉCNICAS |
|---|---|---|
| MU3 | **Operación completa al interior.** Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público. | **CONDICIÓN FÍSICA** |
| | | **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas:** En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad. |
| | | **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas:** La maniobra de los vehículos se deberá realizar 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 sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas:** Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio. |
| | | **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas:** No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública. |
| | | **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas:** Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal 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
ELABORO: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISO: ARQ. EDISON MORA