



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 24/07/2026 1:06:39 p. m.

Salida VUR No: 26-3-18635

Concepto: 264730

Tipo Documento: Concepto de Uso

24 JUL 2026

Señores:

INTERTOUCH SAS.

intertouchsas@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-4730**

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: CL 187 15 88		CHIP: AAA0115ZDLF
LOCALIDAD: USAQUEN		URBANIZACIÓN: VERBENAL
UPL: TOBERIN		Decreto: 555 de 2021
Área de Actividad: AAPRSU (Proximidad)		Zona: Receptora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a Malla Vial Intermedia.	Tratamiento: Consolidación (C/3).

Por otro lado, el predio hace parte de la Plataforma Territorial de Equipamiento Integrada, denominado como **GIMNASIO CASTILLO DEL SABER**, situación que puede dar paso a la interpretación del régimen normativo en **DOS CASOS**, los cuales se exponen en el presente documento de la siguiente manera:

CASO 1 (Posible permanencia y desarrollo del suelo dotacional)

Al respecto de la posible permanencia sobre los usos dotacionales, el artículo 175 del Decreto 555 de 2021 "Permanencia y desarrollo del uso dotacional" indica:

"Se entienden permanentes en suelo urbano, el área de funcionamiento y prestación del servicio de los equipamientos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

1. Equipamientos existentes de escala urbana o metropolitana en los términos definidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas reglamentarias existentes a la entrada en vigencia del presente Plan.
2. Los predios señalados como institucionales por normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000 en los cuales existan equipamientos en funcionamiento a la entrada en vigencia del presente Plan.
3. Los equipamientos tipo 2 y 3 que a futuro se destinen 100% a usos dotacionales

La condición de existencia hace referencia a que los predios cuenten con edificaciones construidas a la entrada en vigencia del presente Plan destinadas al uso dotacional, lo cual podrá ser verificado mediante certificación catastral que expida la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, elementos fotográficos, planimétricos y otros tipos de soporte que permitan determinar dicha condición."

De manera complementaria a la permanencia, en el predio donde se localiza el equipamiento existente, se pueden aplicar las disposiciones del artículo de "Condiciones de mezcla de uso en predios en edificaciones con uso dotacional" del presente Plan, y hacer edificaciones aisladas con usos diferentes al del equipamiento, siempre que:

- a. Se mantenga al menos el área construida o índice de construcción del equipamiento existente, y las áreas libres necesarias para el funcionamiento de la actividad propia del equipamiento existente, tales como patios, canchas, plazoletas, áreas de parqueo, entre otros, según sea definido en el estándar de calidad espacial,





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

siempre que el Distrito no requiera el equipamiento existente, o parte de este, para otro uso dotacional o proyecto de utilidad pública o interés social. Lo anterior será certificado por la Secretaría Distrital de Planeación, previa consulta a la entidad que pertenezca el servicio que predomine, en una proporción de al menos el 70% del área construida existente, contando para ello con un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, y conforme a la reglamentación que expida para el efecto la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan.

Las condiciones de edificabilidad aplicables a la totalidad del predio, en este caso, serán las definidas por el tratamiento de renovación urbana, salvo que se trate de un predio urbanizable no urbanizado en cuyo caso aplicarán las normas del tratamiento de desarrollo, las cuales serán aplicables en el marco del licenciamiento urbanístico.

b. Haga parte de un nodo de equipamiento, al interior de los cuales se podrá reorganizar sus áreas libres y ocupadas, y las prestaciones de los servicios, así como no tendrán índice de ocupación o de construcción, siendo la edificabilidad la resultante de la optimización del suelo que se requiera.

c. Se garantice el acceso directo al equipamiento que permanece, desde el espacio público.

d. En el área que no se requiere para el funcionamiento del equipamiento existente se deben aplicar las normas del área de actividad y tratamiento urbanístico asignado en el presente Plan, en cuyo caso el área de terreno se entiende como el área resultante luego de descontar el área que ocupa el funcionamiento y prestación del servicio del equipamiento objeto de la permanencia".

(...)

En este sentido se tendrá que tener en cuenta el artículo 177 del Decreto 555 de 2021 "Condiciones de mezcla de uso en predios en edificaciones con uso dotacional", el cual indica:

"Las edificaciones o proyectos con uso dotacional podrán mezclar usos cumpliendo con las condiciones establecidas en este artículo:

Categoría	Proporción de mezcla	Condición de mezcla
Tipo 1	Hasta un 30% del área construida en otros usos	Al menos un 70% del área de primer piso de la(s) edificación(es) deberá ser destinada a servicios sociales y del cuidado y estos deberán tener acceso directo desde espacio público, así como cumplir con los requisitos de accesibilidad universal que sean determinados por las normas del servicio social respectivo. No se permite la mezcla de usos con industria pesada
Tipo 2	Hasta un 25% del área construida en otros usos	Al menos un 60% del área de primer piso de la(s) edificación(es) deberá ser destinada a servicios sociales y del cuidado y estos deberán tener acceso directo desde espacio público, así como deberán cumplir con los requisitos de accesibilidad universal que sean determinados por las normas del servicio social respectivo. Se deberán incorporar acciones para mitigar el ruido producido por otros usos de modo en que no se altere la prestación del servicio social.
Tipo 3	Hasta un 20% del área construida en otros usos	Se deberá mezclar usos de forma obligatoria Al menos un 50% del área de primer piso de la(s) edificación(es) deberá ser destinada a servicios sociales y del cuidado y estos deberán tener acceso directo desde espacio público, así como deberán cumplir con los requisitos de accesibilidad universal que sean determinados por las normas del servicio social respectivo. Se deberán incorporar acciones para mitigar el ruido producido por otros usos de modo en que no se altere la prestación del servicio social.

(...)"





CASO 2 (En caso de no genera condición de permanencia del suelo Dotacional)

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 el uso de: **CASINO**, 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 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).**

NOTA

Los juegos localizados de suerte y azar, y de habilidad y destreza, están sujetos a las disposiciones del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y a la determinación de los perímetros que se fijen en normas distritales.

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).

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 (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

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.

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 TIRADO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA
