



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C. / SALIDA

Fecha: 2024-06-28 08:00:00

Salida V.U.R No: 24-3-14689

No. Folios: 1

Tipo de radicación: Expediente

Tipo de documento: Conceptos

No. de expediente: 3242809

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2809

Bogotá D.C., junio 19 de 2024

28 JUN 2024

Señores:

FLORIDA CONSTRUCCIONES S.A.S.

metrosurltda@hotmail.com

La Ciudad

REFERENCIA:

DIRECCIÓN:

URBANIZACIÓN:

LOCALIDAD:

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2809

KR 15 33 A 16

URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIONES DE BOGOTÁ

TEUSAQUILLO

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 se localiza en la Unidad de Planeamiento Local UPL Teusaquillo en Tratamiento de Conservación, Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI.

De conformidad con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, el predio presenta la Siguierte condición:

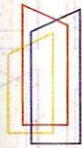
1. El predio hace parte del Área Afectada del Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI adoptado mediante Resolución 943 y vigente desde el 22 de diciembre de 2023 "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional".

En este sentido, para el predio objeto de consulta, el Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

NORMA URBANA GENERAL

Conservación: Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas, estéticas o simbólicas regula la transformación de la estructura física de áreas del Distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

Área de Actividad Proximidad AA-P: Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2809

NORMA URBANA ESPECÍFICA	KR 15 33 A 16 (N4)	<ul style="list-style-type: none">• Nivel de Intervención: N4	Se aplica a inmuebles sin valor patrimonial ubicados tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia de los BIC del grupo urbano o arquitectónico. Este nivel busca consolidar las calidades que brindan unidad al conjunto y mantener o recuperar las características particulares del contexto del BIC en términos de trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificados), entre otros.	Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional.
		<ul style="list-style-type: none">• Sin valores y lotes sin edificar	<ul style="list-style-type: none">• En Zona de Afectada.• Colinda con predios en Niveles de Intervención 2 de Tipo Arquitectónico T1 (Con retroceso frontal y aislamiento lateral parcial o total).• Sin frente a corredor de comercio y servicio.• Sin frente a vía arteria.	

RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 4 (N4), colindante con BIC, - Nivel 2, EL INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL es la Entidad responsable en el régimen de autorizaciones para intervenciones; esto de acuerdo con lo estipulado en el artículo 56 de la Resolución 943 de 2023.

USOS

En relación con los usos permitidos para el predio, el Cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD SIU DI), establece lo siguiente:

CATEGORÍA DE USO	DEFINICIÓN	SUB CAT	DESCRIPCIÓN	ÁREAS DE ACTIVIDAD
				AA-PROXIMIDAD
RESIDENCIAL	Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas.	Sin subcategorías	Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar.	P
			Vivienda multifamiliar y/o colectiva (incluye los servicios habitacionales con servicios definidos en el artículo 12 del Decreto Distrital 561 de 2022)	P

CURADORA URBANA 3

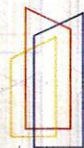
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2809

USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	SERVICIOS DE HOSPEDAJE		Tipo 1	Menor a 250 metros cuadrados – m2 de área de uso y hasta 10 habitaciones con usos asociados no abiertos al público.	P
	INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL (10)	Tipo 1	Menor o igual a 80 metros cuadrados – m2 de área de producción y atención al público.	C (7) U2
				Tipo 2	Mayor a 80 metros cuadrados – m2 y/o menor o igual a 500 metros cuadrados – m2 de área de producción y atención al público.

SISTEMA DEL CUIDADO Y DE SERVICIOS SOCIALES	SISTEMA DISTRITAL DEL CUIDADO	SERVICIOS DEL CUIDADO	INTEGRACIÓN SOCIAL	Constituyen las edificaciones y áreas especializadas destinadas al desarrollo, promoción, prevención, protección, restablecimiento y garantía de los derechos de los distintos grupos poblacionales, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos sociales específicos, como familia, distintos grupos etarios (con prioridad para el cuidado de la infancia y la persona mayor), personas con discapacidad, grupos étnicos, de diversidad sexual y habitantes de calle, entre otros: 1.- Centros de atención integral y centros de atención especializada con áreas de tratamiento de paciente interno.	TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P
				2.- Centros de atención y servicios múltiples para uno o más grupos poblacionales.	TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P
				3.- Jardines infantiles, sala cunas, guarderías, Centros de atención al adulto mayor.			
	SERVICIOS SOCIALES	IGUALDAD DE OPORTUNIDADES		Aquellos destinados a garantizar y proteger derechos y equidad, y acceso a oportunidades con enfoque diferencial y de género, incluyendo aquellos para el empoderamiento de las mujeres, los que se prestan en casas de igualdad de oportunidades para las mujeres, casas de todas y centros de atención a personas que realicen actividades sexuales pagadas, en todo caso no asociadas al área comunal privada de una edificación.	TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P
		PARTICIPACIÓN SOCIAL CIUDADANA		Aquellos que albergan servicios destinados a las prácticas de participación ciudadana y organización comunitaria, así como también, centros en donde se desarrollan actividades institucionales, sociales, comunitarias y democráticas.	TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P
				TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P	
SERVICIOS AMBIENTALES		Aquellos destinados a la educación ambiental, la divulgación y promoción de la cultura ambiental, servicios de interés educativo – turístico. Incluye aulas ambientales y centros de servicios ambientales.	TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P		



CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2809

	BIENESTAR Y CUIDADO ANIMAL	Bienestar y cuidado animal Son los destinados a recibir, atender y albergar animales que necesitan cuidado y protección, tales como clínicas veterinarias, incluidos aquellos que protegen y acogen la fauna silvestre, e instalaciones de estructuras temporales para los animales de compañía comunitarios y/o sinantrópicos que habitan y hacen parte de un territorio específico. Incluye espacios destinados a la recolección y alojamiento de animales en estado vulnerable, de abandono y de calle, para su protección, alimentación, atención veterinaria y disposición para adopción.	TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P (1)
--	---------------------------------------	--	--------------------	------------------	------------------

NOTAS GENERALES

Cuando se indique que el uso permitido está sujeto al área útil de ventas o de atención, esta se entenderá como el total del área útil del uso permitido por predio.

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS PRINCIPALES (P):

- Todos los usos principales podrán desarrollarse en la totalidad del predio.

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS (C):

- El estudio de tránsito o el estudio de demanda y atención de usuarios según corresponda podrá determinar acciones de mitigación adicionales previa aprobación de la entidad competente.
- En todos los casos siempre se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida de acuerdo con las normas de referencia.
- Todos los usos se deben desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico y desarrollarse al interior del predio.
- Con el fin garantizar la sostenibilidad de los inmuebles identificados con nivel de intervención 1, 2, 3 se podrán admitir condiciones excepcionales de uso y de acciones de mitigación urbanísticas previa aprobación del Ministerio de Cultura o del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, según corresponda, de acuerdo con las posibilidades de adecuación funcional del inmueble, primando la conservación del patrimonio construido. Lo anterior, previo al trámite de Licencia de Construcción.
- No se permite la localización de nuevas bodegas privadas de reciclaje, tampoco se permite la localización de servicios especiales, bodegas de almacenamiento, servicios al automóvil, industria liviana, mediana o pesada definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá al interior del ámbito del PEMP TQS salvo que se demuestre en el marco del anteproyecto que el uso corresponde con el originalmente establecido para el inmueble.
- Las restricciones de uso por grupo arquitectónico aplican únicamente a los inmuebles con nivel de intervención 1, 2 o 3.

NOTAS ESPECÍFICAS

Nota (1): Se permite únicamente en los inmuebles con nivel de intervención 4.

Nota (7): Las cocinas ocultas se permiten únicamente en inmuebles con nivel de intervención 4 en área de actividad estructurante AA-E. Se deberá disponer de áreas de carga y descarga al interior del predio.



CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2809

Nota (10): La implantación de este uso debe cumplir los requisitos de la industria liviana establecidos en el Decreto Distrital 555 de 2021, y ser objeto de la respectiva auto declaración por parte del interesado ante las autoridades ambientales y sanitarias de acuerdo con el procedimiento del Plan de Ordenamiento Territorial, y su puntaje de calificación debe ser cero.

Nota (11): En Zona de Influencia aplican las escalas de uso establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para los Tipos 1, 2 y 3.

ACCIONES DE MITIGACIÓN URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO.

Las acciones de mitigación de impactos urbanísticos están orientadas a establecer las condiciones físicas necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan en el entorno urbano. Al interior del ámbito del PEMPDI SIU DI de Teusaquillo siendo ellas:

U2: El uso aplicable debe funcionar únicamente en primer el piso en inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3. En los grupos 2, 3 y 6 deberá garantizarse el acceso independiente desde el espacio público sin alterar los vanos de fachada.

ACCIONES DE MITIGACIÓN AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL

Las acciones de mitigación ambientales están orientadas a establecer las medidas necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan sobre el ambiente, como resultado de las actividades que se desarrollan en las edificaciones que albergan los usos respectivos. Las condiciones generales que aplican en el ámbito del PEMPDI SIU DI de Teusaquillo son:

1. En todos los usos se deberán garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con lo determinado por la normativa vigente.
2. En inmuebles con nivel de intervención 3 y 4 que tengan asignados usos residenciales multifamiliar y/o colectivo y propongan más de 5 unidades de vivienda o usos de comercio y servicios generales, de oficinas y de hospedaje tipo 2 y 3, ellos deberán contar con un punto de acopio de posconsumo de acuerdo con el Anexo 5: Cuadro de usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.
3. Las acciones de mitigación ambientales asociadas a vertimientos, emisión de contaminantes producidos por fuentes fijas, vibraciones, olores ofensivos y requisitos sanitarios deberán cumplirse de acuerdo con las normas nacionales y distritales de referencia.
4. Los inmuebles con niveles de intervención 3 y 4 deberán contar con un cuarto de acopio para residuos sólidos al interior del predio, excepto para el uso residencial unifamiliar.

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

USO	SUB CAT	BICICLETAS	VEHÍCULOS AUTOMOTORES
			AA-P
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Sin subcategorías	1x Unidad de Vivienda	N/A
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR			1/200m ²
RESIDENCIAL COLECTIVO	Tipo 1	N/A	N/A
PRODUCCIÓN ARTESANAL	Tipo 2	N/A	



CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2809

Exigencia de cupos de estacionamiento para uso dotacional.				
USO	ESCALA	BICICLETAS	VEHÍCULOS	VEHICULOS ESPECIALES (3)
INTEGRACIÓN SOCIAL	Tipo 2P	1x100m2	N/A	N/A
	Tipo 1P			
IGUALDAD DE OPORTUNIDADES Y PARTICIPACIÓN SOCIAL CIUDADANA	Tipo 2P	1x50m2	N/A	N/A
	Tipo 1P			
SERVICIOS AMBIENTALES	Tipo 1P	1x100m2	N/A	N/A
BIENESTAR Y CUIDADO ANIMAL	Tipo 1P	1x100m2	N/A	N/A

Las condiciones establecidas para la exigencia de cupos de estacionamientos son las siguientes:

1. Al interior del Área Afectada no hay exigencia de cupos de estacionamiento para los niveles de intervención 1, 2 y 3. Para los inmuebles con nivel de intervención 4 aplica únicamente para el uso residencial en obra nueva de acuerdo con el cuadro anterior. La entidad que evalúe el proyecto podrá modificar la exigencia de acuerdo con las condiciones del proyecto, según el régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la resolución 943 de 2023.
2. Los cupos de estacionamiento planteados contabilizarán dentro de los m2 construidos para efectos de la licencia de construcción.
3. Los usos dotacionales deberán cumplir con los cupos mínimos exigidos de bicicletas y vehículos especiales, y podrán descontar del índice de construcción la cuota exenta para vehículos indicada en el Anexo 5: Cuadro de usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.
4. En los inmuebles con nivel de intervención 4 siempre se deberá disponer de al menos un cupo de estacionamiento para personas con discapacidad de acuerdo con las normas nacionales y distritales.
5. Todos los cupos de estacionamientos se contabilizan sobre el área útil de uso permitido.
6. Los cupos de estacionamientos para bicicletas no contabilizan dentro del índice de construcción.
7. No hay exigencia de cupos de estacionamientos para vehículos menores como motocicletas.
8. El área de los cupos de estacionamientos será la planteada por el Plan de Ordenamiento Territorial. (Decreto 555 de 2021)
9. El Estudio de Tránsito o estudio de demanda y atención de usuarios, según corresponda, podrá determinar la exigencia de cupos de estacionamientos adicionales a los planteados en la presente resolución.

NOTAS ESPECÍFICAS:

(3): Las áreas correspondientes para el cumplimiento de los cupos obligatorios podrán ser descontadas del cálculo del índice de construcción.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN (IO) MÁXIMO

El índice de ocupación (IO) máximo en el Área Afectada será de 68% sin perjuicio de respetar la ocupación



CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2809

dada por el tipo arquitectónico correspondiente. Podrá ampliarse en la diferencia que exista entre la ocupación original y la máxima permitida en el Área Afectada

La ocupación original está ligada a la licencia de construcción o acto administrativo que así lo demuestre.

Para el caso de los predios con asignación del nivel 4 que hagan parte de desarrollos inmobiliarios que vinculen o integren otros predios con asignación de nivel 4 y/o inmuebles a los que se les asigne el nivel 1, 2 o 3 y que el proyecto contemple la recuperación, restauración, reforzamiento estructural y demás tipos de intervenciones en beneficio de los mismos, pueden tener un índice máximo de ocupación en el Área Afectada del 75%, de acuerdo con el régimen de autorizaciones de la resolución 943 de 2023.

ALTURA BASE: 3 pisos.

Tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia la altura base, definida en pisos, equivale a la altura permitida al interior de la manzana como resultante de las volumetrías existentes **y es la mínima a desarrollar en todos los tratamientos.**

En terreno plano, tanto para la altura base como para la altura máxima permitida definida a continuación, el nivel cero (0) se fija a partir del punto más bajo del predio, medido en el plano de fachada y sobre el espacio público. En el caso de predios en pendiente o con más de un frente, el nivel cero (0) corresponde a la cota natural del terreno en toda la extensión del lote. A partir de esta cota, la altura máxima permitida será la asignada en el *Plano N-05. Alturas permitidas.*

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: Altura BIC Colindante.

Tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia la altura máxima permitida definida en pisos es, para cubiertas inclinadas, aquella que toma como referencia el punto más alto de la cumbre, y para cubiertas planas, aquella que se mide hasta el acabado final de la cara superior de la cubierta. La altura máxima permitida se encuentra señalada en el *Plano N-05. Alturas Permitidas.*

La altura máxima permitida se establece a partir de las siguientes condicionantes:

- 1.- Para los inmuebles nivel 4, la asignación de altura máxima permitida se podrá establecer desde el tramo frontero con una profundidad máxima de hasta 18 metros, a partir del cual se deberá desarrollar la altura base.
- 2- En caso de que el predio nivel 4 colinde con dos inmuebles nivel 1, 2 o 3, y si la morfología del predio no permite hacer una transición de alturas, la altura máxima permitida será la del predio colindante con menor altura.
- 3- Cuando la altura máxima permitida para inmuebles con nivel de intervención 4 en el Área Afectada o en la Zona de Influencia colindantes con inmuebles niveles de intervención 1, 2 y 3, sea inferior a la altura del Bien de Interés Cultural, se deberá asumir la altura del BIC de acuerdo con las condiciones establecidas en la Resolución 943 de 2023.

AMPLIACIONES EN INMUEBLES CON NIVEL DE INTERVENCIÓN 4

Los inmuebles existentes identificados con nivel de intervención 4 localizados en el Área Afectada pueden ser ampliados cumpliendo con el índice de ocupación establecido, al igual que con la altura; las ampliaciones podrán ser aisladas y adosadas siempre y cuando cumplan con las condiciones de habitabilidad y de manejo de culatas establecidas en la Resolución 943 de 2023.





CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2809

EMPATES, ANTEJARDINES Y AISLAMIENTOS

A continuación, se indican las previsiones y lineamientos normativos, que en materia de empates antejardines y aislamientos condicional a los inmuebles N4, colindantes con inmuebles N1, N2 y N3, según el tipo arquitectónico:

Empates, antejardines y aislamientos de los predios N4 colindantes con N1, N2 y N3.

Predios N4 colindantes con inmuebles N1-N2-N3				
	Empate lateral	Antejardines	Aislamientos laterales	Aislamiento posterior
Tipo 1	No aplica	Misma dimensión que el BIC colindante	Misma dimensión que el BIC colindante. Si la tipología sigue un patrón de aislamiento lateral total o parcial siempre sobre el mismo lateral del predio deberá mantenerse la misma tipología.	Misma dimensión que el BIC colindante.

En todo caso, la aplicación de las disposiciones señaladas en la tabla antecedente deberá tener en cuenta:

1.- Tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia los antejardines existentes en inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3, deben mantenerse como áreas libres sin construcciones, y conservar su carácter ajardinado y empedrado de acuerdo con sus características tipológicas y la ficha de valoración.

2.- En caso de obra nueva, el nuevo volumen deberá mantener siempre la línea de paramentación del BIC. En caso de que exista una diferencia de paramentación entre los dos Bienes de Interés Cultural, el nuevo volumen podrá realizar empate estricto sobre uno de los Bienes de Interés Cultural indistintamente, siempre y cuando no se alteren las características tipológicas de los inmuebles, y con una diferencia máxima sobre el plano de fachada de un (1) metro.

3.- En caso de que no haya ningún bien de interés cultural colindante, el nuevo volumen debe tomar de referencia la línea de paramentación del frente de manzana.

VOLADIZOS Y PARAMENTOS EN INMUEBLES CON NIVEL DE INTERVENCIÓN 4

Se permiten los voladizos en inmuebles con nivel de intervención 4, sólo si colinda lateralmente con al menos un BIC con voladizo existente. En este caso se podrá adoptar el voladizo con la misma altura y dimensión en toda la extensión del plano de fachada. En caso de que inmuebles con nivel de intervención 4 colinde con dos BIC el voladizo resultante del empate de uno de ellos deberá aislarse como mínimo 1 metro – 1m contra el límite del BIC sin voladizo.

En todo caso, se deberá adoptar el paramento del BIC en toda la extensión del plano de fachada. En el caso de presentarse diferencia de paramentos entre las edificaciones y si el predio lo permite se deberá adoptar el paramento de los BIC colindantes en una extensión mínima de 3 metros en el plano de fachada.

OTRAS DISPOSICIONES GENERALES PARA TODOS LOS NIVELES DE INTERVENCIÓN

Las siguientes disposiciones deben ser aplicadas al momento de solicitar intervenciones en los inmuebles dentro del ámbito del PMPD SIU DI de Teusaquillo, ante las autoridades competentes de conformidad con el régimen de autorizaciones señalado en la Resolución 943 de 2023.

1.- **Acometidas y cableado:** La acometida y cableado de servicios públicos de los predios localizados en el





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2809

Área Afectada deben ser soterrados y acogerse a lo establecido en el programa de soterramiento de redes que implemente la administración distrital a partir de lo que se defina por las entidades del Sector Hábitat. Se prohíbe la instalación exterior de cualquier tipo de cableado o acometidas de servicios públicos en las fachadas o cubiertas del cuerpo frontal de la edificación, las mismas deben ser canalizadas dentro de la fachada o al interior del predio, siempre que el sistema constructivo lo permita, de acuerdo con la norma sismo resistente. Las instalaciones especiales, contadores, registros y accesos a subestaciones deberán contar con la autorización de la administración distrital para su instalación.

2.- Áreas bajo cubierta: Se permite la utilización del área bajo cubierta inclinada como espacio habitable, siempre y cuando se cumpla con las condiciones de habitabilidad exigidas en el presente PEMPDI SIU DI de Teusaquillo y no haya modificaciones volumétricas ni sobreelevaciones. Se permitirá la iluminación cenital solo sobre los faldones interiores del inmueble, siempre y cuando no se altere la morfología de la cubierta.

3.- Altura de piso: Es la equivalencia en metros de la medida entre las caras superiores de las placas de división estructural horizontal de una edificación. La altura libre entre placas será como mínimo de 2,25 metros para modificaciones interiores o subdivisiones; y para obra nueva y/o ampliaciones será como mínimo de 2,40 metros y deberá contar con las condiciones de habitabilidad correspondientes a iluminación y ventilación natural. Para los usos dotacionales, la altura entre placas será la que defina el Plan Maestro correspondiente o el instrumento que haga sus veces. En ningún caso se podrán plantear alturas superiores a la altura máxima permitida.

4.- Antejardines: No se podrá construir sobre los antejardines y deberán mantener las condiciones de predominancia de cobertura vegetal y permeabilidad del suelo, propias de su función ambiental y paisajística original.

5.- Cerramientos: en predios con nivel de intervención 4 no se permiten cerramientos contra espacio público en obra nueva. Sin embargo, es obligatorio el cerramiento de protección temporal para los casos de lotes sin construcción, hasta la obtención de la respectiva licencia de construcción y la ejecución correspondiente. Dicho cerramiento puede ser sin transparencia con materiales y acabados acordes al entorno y una altura mínima de 1,80 metros y que no supere la altura bajo alero del predio colindante de menor altura en toda su longitud, con empate estricto con la altura de los linderos existentes. Los cerramientos de obra provisionales deberán promover iniciativas de arte urbano con colectivos del ámbito PEMPDI SIU DI de Teusaquillo o temas de divulgación de los patrimonios. En inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3 el cerramiento propuesto estará sujeto al estudio de valoración siempre que no se altere y se recupere el valor paisajístico del antejardín. Este cerramiento deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a.- No debe alterar la lectura de la fachada.
- b.- Tener transparencia de mínimo del 90%.
- c.- La altura no debe superar la placa del segundo piso.
- d.- Debe mantener los elementos originales, en caso de que existan.

6.- Cubiertas: Las cubiertas de las nuevas edificaciones pueden ser planas o inclinadas, siempre y cuando se cumpla con las normas de empate según la altura máxima permitida y el tratamiento de cubiertas.

Se permite el uso bajo cubierta siempre y cuando forme parte integral del último piso y no se altere la volumetría original ni la fachada principal. Para que sea habitable la altura libre bajo cubierta inclinada deberá ser de 2.20 metros contados desde el nivel útil de la placa hasta la cumbrera sin alterar las inclinaciones originales de la cubierta.

7.- Culatas: Las culatas existentes o las nuevas que resulten por diferencia de las alturas, entre construcciones, deben ser tratadas con acabados de fachada y materiales acorde a los utilizados en el contexto, muros verdes u otras alternativas viables y convenientes, incluido expresiones artísticas conforme a las normas distritales en

NZ M
COR
NO 3



CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2809

la materia, en especial, los Decretos Distritales 959 de 2000, 506 de 2003 y 555 de 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial, previa autorización de la autoridad competente, definida según el régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la resolución 943 de 2023

a.- Los inmuebles con nivel 4 de intervención colindantes con inmuebles nivel 1 y nivel 2, tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia, deberán respetar el empate estricto con el Bien de Interés Cultural en una dimensión mínima de 3 metros sobre el frente del predio y lo largo del mismo, para poder acceder después a la altura máxima permitida.

b.- En los inmuebles con nivel 4 de intervención colindantes con inmuebles nivel 3 o nivel 4, se podrá plantear una culata máximo de tres (03) metros en el Área Afectada y de siete (07) metros en la Zona de Influencia. Después se deberá dejar un retroceso de 3 metros sobre el frente del predio y a lo largo del mismo, para luego poder acceder a la altura máxima permitida.

c.- En inmuebles con nivel de intervención 4 que colinden con inmuebles con niveles de intervención 2, 3 y 4 cuyo frente sea inferior a veinte (20) metros y no puedan desarrollar la altura máxima permitida en la Zona de influencia, podrá proponer una fachada abierta en el lateral colindante cumpliendo con las normas que sobre servidumbre visual se reglamenten, en la extensión total del costado, dentro del desarrollo del anteproyecto de intervención hasta la obtención de la respectiva licencia de construcción y la ejecución correspondiente y solamente en la modalidad de obra nueva. Esta alternativa podrá ser adoptada siempre que se cumpla con las condiciones señaladas en el artículo 932 del Código Civil, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

8.- Equipamiento comunal privado: No se exige equipamiento comunal privado al interior del ámbito PEMPD SIU DI de Teusaquillo para los predios con niveles de intervención 1, 2 y 3, ni para el uso de vivienda en predios con nivel de intervención 4. Tanto para el resto de usos en predios con nivel de intervención 4, como para los predios con asignación del tratamiento de Renovación Urbana, la exigencia estará determinada conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

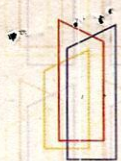
9.- Habitabilidad: Para el desarrollo de usos residenciales todos los espacios como las alcobas y demás espacios habitables deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior o por medio de patios con un lado mínimo de 3 metros, salvo los baños, cocinas, depósitos, closets, espacios de servicio, halls y corredores, los cuales podrán ventilarse por ductos o ventilación mecánica.

En espacios de uso público deberá darse cumplimiento al Reglamento Colombiano de Construcción sismo Resistente – NSR-10, la NTC - 4145 y la NTC - 4201, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya, para permitir la accesibilidad universal en condiciones de comodidad, seguridad, igualdad y autonomía para todas las personas, en especial aquellas personas en situación de discapacidad, movilidad reducida y grupos etarios que ameriten acciones afirmativas. En caso de no poder cumplir dichos lineamientos por afectación a las condiciones patrimoniales deberá presentarse una solución viable en el anteproyecto de intervención. Esto aplica también para los estacionamientos para personas en condición de discapacidad.

10.- Patios: los patios originales existentes deben conservarse, en cumplimiento de las dimensiones y las áreas libres mínimas exigidas, según lo establecido sobre el índice de ocupación en la Resolución 943 de 2023. En todo caso, en las nuevas áreas libres y patios se debe garantizar la permeabilidad del suelo en una proporción del 80% del cual el 40% deberá contar con arborización nativa sin que afecte la estructura portante del inmueble.

11.- Salidas a cubierta, cuartos de máquinas y equipos especiales: las instalaciones y salidas a cubierta no deben superar una altura mayor de 3 metros. No contarán para la determinación de la altura máxima permitida y deberán localizarse por fuera de las visuales del plano de fachada. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados será contado como un piso adicional.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2809

12.- Señalética y publicidad exterior visual: La publicidad exterior visual debe cumplir con lo establecido en las Fichas del Espacio Público de Teusaquillo, que deberá formular el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC en un plazo máximo de dos (2) años a partir de la entrada en vigencia la presente Resolución. La localización de estos elementos, en todo caso, deberá contar con la autorización del IDPC y la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.

En caso de que el inmueble contemple un aviso o publicidad exterior visual dentro del diseño original licenciado, este podrá permanecer en el mismo lugar y con las mismas dimensiones así la razón social cambie.

13.- Sótanos y semisótanos: En inmuebles con nivel de intervención 4, se permite la construcción de nuevos sótanos, siempre y cuando no afecten a la estabilidad estructural de los predios colindantes de acuerdo con el *Reglamento Colombiano de Construcción sismo Resistente – NSR-10* o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

En ningún caso se permitirán los semisótanos frente al espacio público, solo se permitirán por inclinación del terreno y deberán manejarse únicamente al interior del predio. Las condiciones de acceso a los sótanos y semisótanos deberán darse por la malla vial de menor jerarquía.

14.- Subdivisiones: La única subdivisión permitida será por el régimen de propiedad horizontal sujeto a la valoración patrimonial que corresponda, definida según el régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la presente resolución 943 de 2023.

16.- Tanques de agua: Se prohíbe la construcción de nuevos tanques aéreos de almacenamiento de agua en el Área Afectada. En la Zona de Influencia se permiten siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas en la NSR-10 del 2010 o la norma que la modifique, complemente o sustituya.

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 fe; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

STANO