



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C. / Salida

Fecha: 4/04/2025 10:16:02 a. m.

Salida VUR No: 25-3-06947

Concepto: 251624

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

04 ABR 2025

Señores:

URBAN COLOMBIA

andres.munoz@urbancolombia.co

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-1624**

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: AK 80 G 2 62		CHIP: AAA0044OOPP
LOCALIDAD: KENNEDY		URBANIZACIÓN: No hay evidencia de un proceso de urbanización
UPL: TINTAL		Decreto: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024
Áreas de Actividad: AAERAE (Estructurante)		Zonas: Receptora de Actividades Económicas
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a Malla vial arterial construida.	Tratamiento: Renovación (R)

Revisada la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, el predio no ha surtido un proceso de desarrollo por urbanización, razón por la cual, es considerado un predio **Urbanizable no Urbanizado**, siendo aplicable la regulación del tratamiento de Desarrollo.

El predio cuenta con área de 450.0 m2 siendo aplicable lo dispuesto por el artículo 283 del POT que a la letra indica:

"Artículo 283. Normas aplicables a los predios urbanizables no urbanizados aislados con área neta urbanizable igual o menor a 1.000 m2. A los predios a los que les sea aplicable el tratamiento de desarrollo, que estén rodeados de predios a los que apliquen otros tratamientos urbanísticos o en sectores normativos con tratamiento urbanístico diferente al de desarrollo, cuya área neta urbanizable sea igual o menor a 1.000m2, se les aplicará las siguientes disposiciones:

1. Predios con tipología edificatoria continua. Si el predio se localiza en una zona con tipología edificatoria continua, se deberán acoger a la norma de la manzana donde se encuentren.

2. Predios con tipología edificatoria aislada. Si el predio se localiza dentro de zonas con tipología edificatoria aislada, se deberán acoger a la norma del tratamiento de desarrollo, y además deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a. Los predios con frente igual o mayor a 16 metros y fondo mayor a 13,5 metros podrán desarrollar hasta 6 pisos de altura. En caso de que se cumpla sólo una de las dos condiciones pueden desarrollar hasta 3 pisos de altura.

b. Los predios con frente igual o mayor a 10,5 y hasta 16 metros y fondo mayor a 8 metros podrán desarrollar hasta 3 pisos de altura. El aislamiento posterior corresponde a 3 metros. En caso de que se cumpla sólo una de las dos condiciones pueden desarrollar hasta 2 pisos de altura.

c. Los predios con frente menor a 10,5 metros podrán parearse por un costado del predio, y podrán desarrollar hasta 2 pisos de altura. El aislamiento posterior corresponde a 3 metros. La culata generada debe tener diseño y acabado a





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

modo de fachada sin hacer aberturas de ventanas o accesos."

Ahora bien, al analizar el artículo transcrito y evaluar la aplicación de sus disposiciones (numerales 1 y 2), se entiende que su alcance se limita al tratamiento urbanístico de Consolidación, dado que es este el que define las tipologías edificatorias (Continua – Aislada).

En este sentido, y considerando que no se evidencia una normativa clara aplicable al predio, esta Curaduría Urbana procederá a realizar la consulta correspondiente ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), a fin de que dicha entidad precise la norma aplicable al predio y permita emitir un pronunciamiento de fondo sobre su solicitud.

Cordialmente,


JUANA SANZ MONTAÑA
CURADORA URBANA 3

ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO