Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 19/06/2025 9:55:56 a. m.
Salida VUR No: 25-3-12488
Concepto: 253153
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

19 JUN 2025

Señores:
CONJUNTO TINTAL MANZANA 5 LOTE 3
conjuntociudadtintalsm5sl3@yahoo.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-3153**

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 8 A 92 71	**CHIP**: AAA0186CZOE
LOCALIDAD: KENNEDY	**URBANIZACIÓN:** LA MAGDALENA
UPL: TINTAL	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Área de Actividad: AAPRSU (Proximidad)		**Zona:** Receptora de Soportes Urbanos	
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado malla vial intermedia.	**Tratamiento:** Consolidación (C/3)	

Por otra parte, se informa que el predio hace parte del Plan Parcial denominado La Magdalena, ubicado en la localidad de Kennedy, el cual fue adoptado mediante el Decreto Distrital 298 del 16 de septiembre de 2003. Cabe señalar que en el articulado que compone dicho Decreto no se establece un término de vigencia para el desarrollo del referido Plan Parcial.

Al respecto, el numeral 7, articulo 599 del Decreto 555 de 2021 (POT), establece:

> "***Artículo 599. Planes parciales.*** *Los Planes Parciales tendrán en cuenta las siguientes condiciones de transición:*
>
> *(...)*
>
> *7. **Vigencia de los Planes Parciales.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, la vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial.*
>
> *No obstante, los Planes Parciales que no cuenten con término de vigencia deberán ser modificados a petición del interesado dentro de los dos (2) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Transcurridos los dos (2) años sin que se presente la solicitud de modificación, la administración distrital iniciará de oficio la modificación de los respectivos actos administrativos a fin de determinar la vigencia respectiva. En cualquiera de los dos casos, los planes parciales podrán acogerse a las normas establecidas en el presente Plan.*
>
> ***Parágrafo.** En todos los casos, los interesados podrán manifestar de forma expresa y por escrito, la voluntad de acogerse totalmente a las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen."*

(Lo resaltado fuera de texto)

Entendido lo anteriormente expuesto, y partiendo de la premisa de que la Administración Distrital no ha modificado el Decreto Distrital 298 de 2003 "*Por el cual se adopta el Plan Parcial denominado La Magdalena, ubicado en la localidad de Kennedy*" con el fin de establecer su vigencia, en el presente concepto normativo se expondrán de manera integral los componentes aplicables, en concordancia con lo regulado por el Decreto Distrital 555 de 2021 (Plan de Ordenamiento Territorial - POT).

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

Finalmente, el predio se localiza en una zona clasificada con amenaza alta por rompimiento de Jarillón, razón por la cual deberá contar con los estudios detallados a los que hace referencia el artículo 23, capítulo 2, del Decreto Distrital 555 de 2021, salvo que se cuente con un concepto técnico emitido por el IDIGER en el que se determine que dichos estudios no son requeridos.

- **SOBRE SU CONSULTA EN PARTICULAR**

En relación con su consulta particular sobre ***"... los requerimientos normativos y de permisos respectivos y de ser el caso, en que modalidad se requiere; para permitir la reubicación de un bicicletero, el cual actualmente se ubica dentro de la zona de parqueaderos vehiculares y se pretenden ubicar en una de las áreas comunes del conjunto, en donde se tiene el espacio ya dispuesto para tal fin y solamente se requiere de un cerramiento en malla abierta, el lugar y área a usarse para ubicar las bicicletas de detalla en el plano adjunto"***, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 1203 del 12 de julio de 2017 *"Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y se reglamenta la Ley 1796 de 2016 en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos"*, se informa que la **reubicación del bicicletero** se encuentra comprendida dentro de las actuaciones urbanísticas a cargo de los curadores urbanos, denominada **Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación**.

Dicha actuación debe ser tramitada ante Curaduría Urbana, conforme a los lineamientos y disposiciones establecidos en el Decreto 1077 de 2015, así como en lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

> ***"Artículo 4°.*** *Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario número 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*
>
> ***Artículo 2.2.6.1.1.7.*** *Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:*
>
> *(...)*
>
> ***4. Modificación.*** *Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.*
>
> *(...)"*

Ahora bien, conforme a lo planteado respecto a la localización de los bicicleteros según el plano adjunto a la solicitud del Concepto de Norma, se observa que estos se ubicarán dentro de las zonas verdes recreativas, las cuales forman parte del Equipamiento Comunal Privado aprobado mediante la Modificación de la Licencia de Construcción No. MLC-RES 04-2-0129 del 10 de marzo de 2005.

En este sentido, debe advertirse que dicha ubicación implicaría una disminución del área destinada a las zonas verdes recreativas, lo cual, bajo ninguna circunstancia, podrá derivar en una reducción que contravenga los mínimos exigidos por la normativa vigente. En particular, deberán respetarse las disposiciones establecidas en el Anexo No. 5 del Decreto Distrital 555 de 2021, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto 466 del 24 de diciembre de 2024, titulado *"Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 'Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos' del Decreto Distrital 555 de 2021"*, cuyas disposiciones relevantes se exponen a continuación:

- **EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANO 3

Áreas que se pueden contabilizar como ECP	Áreas que no se pueden contabilizar como ECP
• Antejardines • Zonas verdes • Plazoletas • Áreas de disfrute para la comunidad • Áreas de acondicionamiento físico • Salones comunales • Áreas de estar • Áreas de administración y porterías • Baños públicos o comunales • Depósitos de uso común • El porcentaje restante de destinación de ECP puede corresponder, además de las áreas contabilizables como ECP, a estacionamientos para: bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, vehículos para personas en condición de discapacidad, y vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como sus áreas de maniobra.	• Áreas de estacionamientos y circulación vehicular • Cuartos de bombas o de mantenimiento • Subestaciones eléctricas • Cuartos de acopio • Shut de basuras • Depósitos privados • Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas

Exigencia de equipamiento comunal privado

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, deberán prever equipamiento comunal privado, de acuerdo con las áreas definidas a continuación:

Exigencia mínima de ECP	
	Tratamientos de Consolidación
Proyectos de vivienda VIS o VIP	• Hasta 150 viviendas: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda. • Más de 150 viviendas: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
1. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.	
2. Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP se debe realizar sobre el área construida en el uso para cada uno de los usos planteados.	
3. En proyectos de uso residencial en las categorías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios de cinco (5) o más unidades, que compartan áreas comunes, se exige equipamiento comunal privado, según las disposiciones del Decreto Distrital 122 de 2023, y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.	
4. No se exigirá equipamiento comunal privado a los inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3, regulados por las normas del tratamiento de Conservación, según lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 559 del Decreto Distrital 555 de 2021.	
5. Cuando se trate del reúso parcial o total de edificaciones existentes para proyectos de vivienda no se exigirá equipamiento comunal privado adicional. (Ver artículo 271 del Decreto Distrital 555 de 2021).	

Destinación del equipamiento comunal privado

Porcentaje mínimo del área de ECP exigida	Destinación del ECP
40%	Zonas verdes y recreativas en áreas libres
20%	Servicios comunales en áreas construidas
Restante	Puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra.

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

En conclusión, el área que eventualmente ocupe el bicicletero será sustraída del total correspondiente a las Zonas Verdes Recreativas, por lo que deberá garantizarse que dicha destinación no se vea reducida por debajo de los mínimos establecidos y previamente señalados. En todo caso, independientemente de la intervención propuesta, al finalizar el ejercicio deberá verificarse que la sumatoria de las áreas libres destinadas a Zonas Verdes Recreativas, junto con las demás áreas previamente licenciadas como parte del Equipamiento Comunal Privado, cumpla como mínimo con las exigencias normativas aplicables al total del mencionado equipamiento.

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

Cordialmente,

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

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

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com