Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 30/07/2025 7:54:26 a. m.
Salida VUR No: 25-3-15723
Concepto: 253943
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

30 JUL 2025

Señores:
INVERCRETO SAS
natalia.otero@oteco.com.co
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-3943**

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 Teusaquillo en Tratamiento de Consolidación - Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPD SIU DI con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 20 35 35	**CHIP**: AAA0082UOKL
LOCALIDAD: TEUSAQUILLO	**URBANIZACION**: URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES DE BOGOTÁ
UPL: TEUSAQUILLO	**Decreto**: 555 de 2021 (POT) – **Resolución:** 943 de 2023 (PEMP SIU DI)
Área de Actividad: PEMPD SIU DI	**Tratamiento:** CONSOLIDACIÓN

De conformidad con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, el predio presenta la Siguiente 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 – PEMPD 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 – PEMPD 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 – PEMPD SIU DI, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

NORMA URBANA GENERAL	**Consolidación:** Se entiende por consolidación el tratamiento urbanístico que orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados, mediante la cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano, y la generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros.
	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

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO 3

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

	territorios que la conforman.			
NORMA URBANA ESPECÍFICA	**KR 20 35 35 (N4)**	• **Nivel de Intervención: N4** Sin valores y lotes sin edificar	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.
	• En Área Afectada. • Colinda con predios en Niveles de Intervención 2 de Tipo Arquitectónico T2 (Con retroceso frontal y sin aislamiento laterales o continuo. • Cuentan con frente a malla Vial Arterial.			

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 su consulta específica para los usos de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COLECTIVA, SOLUCIONES HABITACIONALES CON SERVICIOS, VIVIENDA TURÍSTICA, Y COMERCIO,** el Cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD SIU DI), los permite en los siguientes términos:

CATEGORÍA DE USO	DEFINICIÓN	SUBCATEGORIA		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 Multifamiliar y/o colectiva** (incluye los servicios habitacionales con servicios definidos en el artículo 12 del Decreto Distrital 561 de 2022)	P Principal
USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	**COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS (2) (5) (8) (9)** 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 del área	**Tipo 1**	**A**	Menor o igual a 80.0 m2 de área de atención al público.	C Complementario **(U2)**

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

	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.		B	Mayor a 80.0 m2 y/o menor o igual a 500.0 m2 de área de atención al público.	P Principal (U3)
	SERVICIOS DE HOSPEDAJE Corresponden a los establecimientos comerciales de alojamiento no permanente en hoteles u hospedajes, inscritos en el Registro Nacional de Turismo.	**Tipo 1**		Menor a 250 metros cuadrados – m2 de área de uso y hasta 10 habitaciones con usos asociados no abiertos al público.	P Principal
		Tipo 2		Hasta 50 habitaciones con usos asociados abiertos al público (4).	P Principal (U3)
LA VIVIENDA TURÍSTICA, se permite en todo el ámbito del PEMPD SIU DI de Teusaquillo, previo cumplimiento de los requisitos señalados el Decreto Nacional 1074 de 2015 que en este tema en específico fue modificado por el Decreto Nacional 2119 de 2018 o en la norma distrital y nacional que lo complemente, modifique o sustituya.					

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):

a. Los inmuebles localizados en Área de Actividad de Proximidad AA-P podrán desarrollar los usos complementarios de comercio y servicios básicos así: tipo 1 en la totalidad del predio, siempre que estén localizados frente a corredores de comercio y servicios señalados en el Plano N-03. Áreas de Actividad; y tipo 2 frente a malla vial arterial.

b. En los inmuebles con tipo T7 cualquier uso diferente al original deberá estar sujeto al estudio de valoración.

c. No se permiten nuevas estaciones de servicio y de llenado de combustible.

d. 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.

e. 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.

f. Todos los usos se deben desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico y desarrollarse al interior del predio.

g. Las actividades de venta de billetes de lotería, venta de apuestas permanentes o chance y el funcionamiento de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea se permiten al interior de cualquier establecimiento de Comercio y Servicios Básicos.

h. 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.

i. En el marco del Sistema Distrital del Cuidado, se permitirá la configuración de manzanas del cuidado tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia por iniciativa de la administración distrital y con aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural de conformidad con el régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la presente resolución y de acuerdo con las acciones de mitigación y usos permitidos establecidos en el Capítulo III del Título III de la presente resolución y en el Anexo 5.

i. 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.

j. Las restricciones de uso por grupo arquitectónico aplican únicamente a los inmuebles con nivel de intervención 1, 2 o 3

k. En bienes de interés cultural con nivel de intervención 1, 2 o 3 no se permite la localización hacia el exterior de cajeros automáticos. Estos se deberán localizar al interior del inmueble sin alterar el componente estructural.

NOTAS ESPECÍFICAS

Nota (2): No se permiten las actividades de espectáculos en vivo indentificadas con el CIIU 9007 que ofrezcan venta y consumo de licor.

Nota (4): En los usos de Comercio y Servicios Básicos y Servicios de Hospedaje tipo 2 y 3 se permite la actividad de "Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento" (CIIU 5630), siempre y cuando no sea la actividad principal y dando cumplimiento a las normas que regulan dicha actividad.

Nota (5): No se permiten las actividades de boleras, billares y similares.

Nota (8): Los servicios de parqueaderos que ocupen la totalidad del predio se permiten únicamente en inmuebles nivel 4, tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia, y deberán desarrollar un anteproyecto de intervención que genere fachadas activas y que eviten el desarrollo de culatas o muros ciegos sobre el espacio público. En Área de Actividad Estructurante se permiten parqueaderos en sótano y en superficie. En Área de Actividad de Proximidad no se permiten nuevos parqueaderos en superficie. Se permiten parqueaderos en altura en todo el ámbito del PEMP. En inmuebles con nivel 1 de intervención no se permite la construcción de nuevo sótanos y semisótanos. En inmuebles con nivel 2 y 3 de intervención se permite la construcción de nuevos sótanos y semisótanos dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución.

Nota (9): En Área Afectada los servicios de restaurantes deberán cumplir las acciones de mitigación U2 y U3

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 PEMPD 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 4 que tengan asignados usos residenciales multifamiliar y propongan más de 5 unidades de vivienda, 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.

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

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 4 deberán contar con un cuarto de acopio para residuos sólidos al interior del predio, excepto para el uso residencial unifamiliar.

ACCIONES DE MITIGACIÓN URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO.

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.

U3: El uso aplicable se permite únicamente en los predios frente a vías de la malla vial arterial (exceptuando los predios con frente a la Carrera 20 o corredores de comercio y servicios). Los usos existentes de servicios de hostelería, restaurantes y entretenimiento localizados en sectores permitidos por la norma anterior al presente plan, deberán tramitar la Licencia de Construcción en la modalidad de adecuación funcional y las demás modalidades que puedan requerirse, previo el agotamiento del régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la presente resolución, de acuerdo con la normativa urbana vigente, en un plazo máximo de 3 años y cumplir con las condiciones establecidas para el uso.

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

USO	SUBCATEGORIA	BICICLETAS	VEHÍCULOS AUTOMOTORES
			AA-P
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	*Sin subcategorías*	1x Unidad de Vivienda	1/200m2
RESIDENCIAL COLECTIVO		No Aplica	

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

1. Al interior del Área Afectada en los inmuebles con nivel de intervención 4 aplica únicamente para el uso residencial en obra nueva. 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. 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.
4. Todos los cupos de estacionamientos se contabilizan sobre el área útil de uso permitido.
5. Los cupos de estacionamientos para bicicletas no contabilizan dentro del índice de construcción.
6. No hay exigencia de cupos de estacionamientos para vehículos menores como motocicletas.
7. El área de los cupos de estacionamientos será la planteada por el Plan de Ordenamiento Territorial. (Decreto 555 de 2021)
8. 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.

Nota 1: Las áreas correspondientes para el cumplimiento de los cupos obligatorios podrán ser descontadas del cálculo del índice de construcción.

Nota 2: En caso de no poder cumplir con la exigencia mínima de estacionamientos de vehículos automotores de que trata el presente artículo se podrá acceder al pago compensatorio del mismo de acuerdo con las normas distritales vigentes.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN (IO) MÁXIMO

El índice de ocupación (IO) máximo en Área Afectada será de 68% sin perjuicio de respetar la ocupación dada por el tipo arquitectónico correspondiente. Podrá ampliarse en la diferencia que exista entre la ocupación original y la máxima permitida en 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: 4 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.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: 5 Pisos.

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 cumbrera, y para cubiertas planas, aquella que se mide hasta el acabado final de la cara superior de la cubierta.

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.

Nota 1.- Los predios localizados en el tratamiento urbanístico de Consolidación que quieran acceder a la altura máxima permitida asignada, deberán dar cumplimiento a las Obligaciones Urbanísticas

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

establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya. Lo anterior no aplica para el tratamiento de Conservación.

Nota 2.- La cesión de espacio público efectivo propuesto para cualquier proyecto en el ámbito de aplicación, deberá dar cumplimiento a los *criterios de diseño para el Sistema de Espacio Público peatonal y para el encuentro* establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

Nota 3.- El cumplimiento de la obligación urbanística de cesión de suelo para espacio público deberá ser en el sitio, cuando sea igual o mayor a 400m2.

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.

Prédios N4 colindantes con inmuebles N1-N2-N3				
	Empate lateral	**Antejardines**	**Aislamientos laterales**	**Aislamiento posterior**
Tipo 2	Estricto con BIC Mantener línea de fachada.	En caso de empatar con Tipo 2 con antejardín se debe mantener la misma dimensión del BIC colindante.	No aplica.	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 empradizado 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 caso de no colindar con BIC deberá paramentarse con el límite del predio**.

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 PEMPD 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 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 PEMPD 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 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 PEMPD 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.

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

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 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.

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.

- **SOBRE LAS INTERVENCIONES QUE CONSTITUYEN REPARACIONES LOCATIVAS**

Al respecto, nos permitimos informarle que el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, señala "*...Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8º de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielos rasos, enchapes, y pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.

Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. *Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.*
2. *Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.*
3. *Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural...*"

- **CAMBIO DE TEJAS EN CUBIERTA (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA).**
- **CAMBIO DE ACABADOS EN PISOS.**

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

- **CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELÉCTRICAS.**
- **CAMBIO DE PUERTAS Y VENTANAS EN FACHADA (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA).**

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con las obras referidas en su solicitud, son intervenciones que podrían considerarse como reparaciones locativas, por lo tanto, **NO REQUIEREN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

Al respecto con las obras referidas a:

- **CONSTRUCCIÓN DE BAÑOS.**
- **INSTALACIÓN DE MUROS LIVIANOS DIVISORIOS.**
- **DEMOLICIONES PARCIALES EN MUROS EXISTENTES.**
- **DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN PATIO POSTERIOR.**
- **CERRAMIENTO ANTEJARDÍN.**
- **REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE LLEGARSE A REQUERIR.**

son intervenciones que implican una modificación arquitectónica y/o estructural, caso en el cual se deberá iniciar el trámite ante cualquier Curaduría Urbana de la ciudad, siguiendo los lineamientos y disposiciones de los Decretos 1077 y 2218 ambos del 2015 y de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa que regule la materia

Este concepto no autoriza el funcionamiento de ningún uso y no otorga permiso para adelantar Reparaciones Locativas. En caso de que las intervenciones impliquen modificación, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, demolición o cerramiento, se deberá iniciar el trámite de la respectiva Licencia de Construcción, ante cualquier Curaduría Urbana de la ciudad, siguiendo los lineamientos y disposiciones de los Decretos 1077 y 2218 ambos del 2015 y de acuerdo con lo previsto en el plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa que regule la materia.

Se deberá dar aplicación a la ley 1801 de 29 de Julio de 2016 Código Nacional de Policía, observar las normas previstas especialmente en Capítulo 8, artículo 23 y Título XIV, Capítulo I, Ley 1801 del 29 de Julio de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia.

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
CURADOR URBANO 3

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