



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida  
 Fecha: 15/08/2025 2:22:42 p. m.  
 Salida VUR No: 25-3-16940  
 Concepto: 254292  
 Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

15 AGO 2025

Señores:

**LAB DESARROLLO SAS**

arquitectura@labg3.com.co

La Ciudad

**REFERENCIA:**

**CONCEPTO DE NORMA CU3-25-4292**

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 Renovación - Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo - PEMPDI SIU DI con la siguiente estructura normativa:

**ZONIFICACIÓN**

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>DIRECCIÓN ACTUAL:</b> TV 29 34 29 / TV 29 36 09 / AC 34 29 18 |  | <b>CHIP:</b> AAA0083OXJH / AAA0083OXKL / AAA0083OXHY |
| <b>LOCALIDAD:</b> TEUSAQUILLO                                    | <b>URBANIZACIÓN:</b> PROYECTO DE URBANIZACIÓN LA ESTRELLA                          |  |
| <b>UPL:</b> TEUSAQUILLO  | <b>Decreto:</b> 555 de 2021 (POT) – <b>Resolución:</b> 943 de 2023 (PEMPDI SIU DI) |  |
| <b>Área de Actividad:</b> PEMPDI SIU DI (Estructurante)          | <b>Tratamiento:</b> (RU) RENOVACIÓN URBANA   |  |

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. Los predios hacen parte de la Zona de Influencia 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 los predios 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:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>NORMA URBANA GENERAL</b> | <p><b>Renovación Urbana:</b> Se entiende por renovación urbana el tratamiento urbanístico que orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.</p> <p>Este tratamiento se concreta mediante la modalidad de revitalización, la cual promueve una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en sectores de soporte urbanístico en términos de vías, servicios públicos y espacio público y a las condiciones estratégicas de localización</p> |
|-----------------------------|---|

ARQ. J. J.



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

|                                |   |  |  |
|--------------------------------|---|--|--|
|                                |   | <p>respecto del modelo de ocupación del territorio.<br/>Esta modalidad busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas, de acuerdo con las condiciones señaladas en el Decreto Distrital 555 de 2021.</p> <p><b>No se podrán adoptar nuevos planes parciales.</b></p> <p>Aplicará el régimen de usos establecido en la presente Resolución, que se encuentra totalmente articulada con lo señalado en el Decreto Distrital 555 de 2021 – POT de Bogotá.</p> <p><b>Área de Actividad Estructurante - Receptora de vivienda de Interés Social:</b><br/>Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.</p> <p>Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.</p> |  |
| <b>NORMA URBANA ESPECÍFICA</b> | <b>TV 29 34 29 / TV 29 36 09 / AC 34 29 18 (N4)</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nivel de Intervención: N4</b></li> <li>• Sin valores y lotes sin edificar</li> </ul>   | <p>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.</p> <p>Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional.</p> |
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• En Área Afectada.</li> <li>• Colinda con predios en Niveles de Intervención 2 de Tipo Arquitectónico T2 (Con retroceso frontal y sin aislamiento laterales o continuo.</li> <li>• Cuentan con frente a malla Vial Arterial.</li> </ul> |  |  |

## RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

**Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 4 (N4), no colindante con BIC Distrital - Niveles 1, 2 y 3, LA CURADURÍA URBANA 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.**

Por otro lado, y respecto a la inquietud sobre planes parciales adoptados para los predios con nomenclatura urbana TV 29 34 29 / TV 29 36 09 / AC 34 29 18, me permito informarle que estos hicieron parte de la etapa de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana denominado Reserva de El Dorado.





Esta etapa de formulación fue objeto de **desistimiento** mediante Resolución N° 1593 del 29 septiembre de 2022 "Por la cual se acepta el desistimiento de la solicitud de revisión de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana – Reserva de "El Dorado", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

Adicionalmente y una vez revisada la cartografía anexa que hace parte del Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI, los predios no presenta reservas viales de malla vial arterial.

Finalmente, y en relación con el anteproyecto arquitectónico para la revisión de implantación y viabilidad de cabida, me permito informarle que este no fue aportado por ustedes como complemento a la solicitud, motivo por el cual no es posible darle alcance a la misma.

### USOS

En relación con su consulta específica para el uso de **VIVIENDA**, el Cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPDI SIU DI), la 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 | <u>Vivienda Multifamiliar y/o colectiva</u> (incluye los servicios habitacionales con servicios definidos en el artículo 12 del Decreto Distrital 561 de 2022) | C<br>Complementario |

### 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.

### 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:

- En todos los usos se deberán garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con lo determinado por la normativa vigente.
- 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.





- 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.
- 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.

### EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

| USO                       | SUBCATEGORIA      | BICICLETAS            | VEHÍCULOS AUTOMOTORES  |
|---------------------------|-------------------|-----------------------|--|
|                           |                   |                       | AA-E   |
| RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR | Sin subcategorías | 1x Unidad de Vivienda | <b>N/A</b><br><b>Nota 2:</b> En Área de Actividad Estructurante frente al corredor de la primera línea de Metro de Bogotá no hay exigencia de cupos de estacionamiento. Se podrá descontar del índice de construcción el área equivalente a un cupo por cada 100 m <sup>2</sup> de área útil del uso planteado. Los cupos de estacionamiento serán los aprobados por el instrumento correspondiente. |
| RESIDENCIAL COLECTIVO     |                   | No Aplica             |  |

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

- La exigencia de estacionamientos para el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana está sujeto a la norma distrital vigente.
- 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.
  - Los cupos de estacionamiento planteados contabilizarán dentro de los m<sup>2</sup> construidos para efectos de la licencia de construcción.
  - 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.
  - Todos los cupos de estacionamientos se contabilizan sobre el área útil de uso permitido.
  - Los cupos de estacionamientos para bicicletas no contabilizan dentro del índice de construcción.
  - No hay exigencia de cupos de estacionamientos para vehículos menores como motocicletas.
  - El área de los cupos de estacionamientos será la planteada por el Plan de Ordenamiento Territorial. (Decreto 555 de 2021)
  - 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 Máximo no aplica a los predios localizados en el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana, a los cuáles le son aplicables las normas previstas por el Decreto Distrital 555 de 2021.

- **PARA EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA LA ALTURA MÁXIMA EN PISOS ES RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS DEL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN.**

La altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio, edificabilidad, los empates, aislamientos y retrocesos exigidos, y las demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad.

Las alturas máximas de las edificaciones se regulan por las siguientes condiciones:

- a. Toda placa cuenta como piso, con las siguientes excepciones:
  - Sótanos, semisótanos y cubiertas.
- b. Las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción, y se contabilizan como piso.
- c. No se contabilizan dentro de la altura máxima de las edificaciones los siguientes elementos: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, puntos fijos, cerramientos, tanques, equipos técnicos, sobre-recorridos de ascensores, hall de cubierta. Cualquier otro elemento adicional no señalado en este párrafo, se contabiliza como piso dentro de la altura máxima.
- d. Con excepción de lo dispuesto para terrenos inclinados, en todos los puntos de corte sobre la línea de inclinación del terreno, la edificación está limitada por la altura máxima permitida.
- e. La altura de la edificación corresponde a la distancia vertical medida desde el punto de cruce del paramento propuesto con la línea de inclinación del terreno, hasta la parte superior de la placa de cubierta o último piso de la edificación.

Otros elementos de regulación:

- La altura mínima y máxima libre por piso en metros, corresponde a la medida entre placas.
- La altura mínima libre por piso en metros aplica para nuevas edificaciones. En actuaciones sobre edificaciones existentes aplica lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones.
- Cuando el proyecto supere la altura máxima libre por piso, señalada en la tabla anterior, cada 3,80 m o 4,20 m adicional (según el caso), o fracción de estas dimensiones, se contabilizarán como piso adicional.
- Con excepción de lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones (Ver SECC/ON 1.27. – Anexo 5 - APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES), en los proyectos en los que se plantea mezcla de usos en un mismo piso o nivel, son aplicables las alturas por piso del uso cuyas normas plantean mayores dimensiones.





## EDIFICABILIDAD

**1. Índice de Construcción Base:** Factor numérico que multiplicado por el área de terreno arroja como resultado el área construida en un proyecto urbanístico o arquitectónico a la cual podrá acceder cada predio sin el pago de obligaciones urbanísticas para el caso de aquellos localizados en los tratamientos de renovación urbana, consolidación, mejoramiento integral y conservación. En el tratamiento urbanístico de desarrollo, corresponde con el área a que tiene derecho los propietarios en forma proporcional a su participación en cargas locales.

**2. Índice de Construcción Efectivo:** Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.

**3. Índice de Construcción Adicional:** Equivale a la diferencia entre el índice de construcción efectivo y el índice de construcción base.

**4. Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad.** Para efectos del cálculo del índice de construcción efectivo y de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cesiones de suelo o compensaciones, de equipamiento comunal privado y de área en productos inmobiliarios VIS y VIP, el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

## INDICES DE CONSTRUCCIÓN

- **BASE:** Se genera para proyectos que no superen el índice de construcción de 1.3.
- **EFFECTIVO:** Los proyectos tramitados directamente mediante licencia urbanística que no incluyan la totalidad de los predios de una manzana pueden alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de cinco (5.0).

## OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

- **CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO.** Para proyectos que se desarrollen bajo las condiciones del tratamiento de renovación urbana se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros para el cálculo de la cesión de suelo para espacio público:

1. Se generan en proyectos que superan el índice de construcción base (IC Base) de 1,3.

2. La fórmula para calcular el área a ceder en suelo es:

$$CS = AT * Fs,$$

Donde:

CS = Área a ceder en m<sup>2</sup> de suelo.

AT = Área de terreno en m<sup>2</sup> de suelo.

Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación, de acuerdo con el rango de índice de construcción efectivo (ICe) en suelo según la siguiente tabla:



| RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| IC Efectivo (ICe)                  | Cálculo de obligación total                         | Condición para el desarrollo del proyecto |
|                                    | Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs) |   |
| $ICe \leq 1,3$                     | N/A   | Licenciamiento urbanístico                |
| $1,3 < ICe \leq 2$                 | 20%   |   |
| $2 < ICe \leq 3$                   | 27%   |   |
| $3 < ICe \leq 4$                   | 35%   |   |
| $4 < ICe \leq 5$                   | 45%   |   |

**Nota 1.** Cuando la cesión de espacio público a cumplir en sitio es inferior a 400 m2 de suelo se puede cumplir con pago compensatorio en dinero.

**Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.** El cumplimiento de la obligación urbanística definida anteriormente, se hará mediante cesión en suelo para espacio público en sitio y mediante pago compensatorio en dinero, según el rango de índice de construcción efectivo.

**1. Cesión en suelo para espacio público en sitio (CSs).** El cumplimiento de la cesión se determinará aplicando la siguiente formula:

$$CSs = (AT * FCep)$$

Donde:

CSs: Área a ceder en sitio, en m2 de suelo.

AT: Área de terreno en m2 de suelo.

FCep: Porcentaje de Cesión en suelo para espacio público en sitio:

| RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL |  |
|------------------------------------|--|
| IC Efectivo (ICe)                  | Forma de cumplimiento de la obligación   |
|                                    | Porcentaje de cálculo de la cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep) |
| $ICe \leq 1,3$                     | N/A  |
| $1,3 < ICe \leq 5$                 | 20%  |

Quando la cesión de suelo (CSs) sea menor a cuatrocientos (400) metros cuadrados, el cumplimiento se hará a través de pago en dinero al fondo cuenta o el mecanismo establecido para tal fin o en especie en los proyectos de proximidad según la reglamentación específica que se haga para las UPL o en actuaciones estratégicas localizadas en zonas deficitarias, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Vcomp = CSs * Vref * k$$

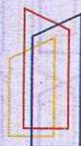
Donde:

Vcomp: valor a compensar por obligación en suelo, en pesos (COP)

CSs: Área a ceder en sitio, en m2 de suelo

Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago

ARQ. JUA.



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

de esta compensación.

k= el valor k se calculará con la siguiente progresividad. Adicionalmente, podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, en ningún caso podrá ser inferior a 0,3. <sup>1</sup>

- a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: k=0,30
- b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: k=0,50
- c. Desde el 1 de enero de 2028 así: k=0,80

**2. Pago compensatorio en Dinero (PD).** El pago compensatorio se efectuará al fondo cuenta o el mecanismo establecido para tal fin, de acuerdo con el cálculo de la obligación de cesión de suelo para espacio público los proyectos que deban cumplir con pago compensatorio en dinero tendrán que aplicar la siguiente fórmula:

$$PD = (AT \cdot Fd) \cdot Vref \cdot d$$

Donde:

PD: Valor pago compensatorio en dinero en pesos (COP)

AT: Área del terreno en m<sup>2</sup> de suelo Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

Fd: Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero, según la siguiente tabla

d= el valor d se calculará de acuerdo con la progresividad que se muestra a continuación. Adicionalmente, podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, en ningún caso podrá ser inferior a 0,25.

- a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: d=0,25
- b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: d=0,45
- c. Desde el 1 de enero de 2028 así: d=0,75

| RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL |   |
|------------------------------------|---|
| IC Efectivo (ICe)                  | Forma de cumplimiento de la obligación            |
|                                    | Porcentaje para pago compensatorio en dinero (Fd) |
| $ICe \leq 1,3$                     | N/A   |
| $1,3 < ICe \leq 2$                 | N/A   |
| $2 < ICe \leq 3$                   | 7%  |
| $3 < ICe \leq 4$                   | 15%   |
| $4 < ICe \leq 5$                   | 25%   |

La cesión de suelo en sitio deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Anexo 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" que forma parte del presente Plan, respecto de las normas comunes sobre condiciones de cesiones para espacio público.

Para la liquidación de las cargas se deberá consultar el valor de referencia del predio o predios objeto de licenciamiento en el IDECA o el sistema que haga sus veces.

<sup>1</sup> Ver Resolución 2103 del 24 de diciembre de 2024 "Por la cual se reglamenta la progresividad del factor "k y d" establecida en los artículos 318, 327 y 367 del Decreto Distrital 555 de 2021, y el factor de descuento establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 506 de 2023, en lo relacionado con la forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público"





Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a compensar en dinero se tomará el mayor valor de referencia.

- **OBLIGACIÓN URBANÍSTICA RELACIONADA CON LAS REDES LOCALES E INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA PLUVIAL, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO.** Corresponde a la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos, y sus obras relacionadas, así como la construcción del sistema de drenaje pluvial sostenible, así:

1. Los proyectos que se desarrollen bajo las condiciones del tratamiento de renovación urbana sin plan parcial, que superen el índice básico de 1,3 deberán cumplir con esta obligación, con base en la siguiente fórmula:

$$OSP: CS * Vref * 0,064$$

Donde:

OSP: Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado

CS: Área a ceder en m2 de suelo definida en el artículo de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a compensar en dinero se tomará el mayor valor de referencia.

- **OBLIGACIÓN DE DESTINAR PORCIONES DE SUELO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL O PRIORITARIO O SU EQUIVALENTE EN METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN.** Los proyectos desarrollados bajo las condiciones del tratamiento de renovación urbana podrán acceder a la edificabilidad adicional por encima del índice base, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

1. Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS:

| RENOVACIÓN URBANA              |                   |     |
|--------------------------------|-------------------|-----|
| IC Efectivo (Ic <sub>e</sub> ) | VIP               | VIS |
| Ic <sub>e</sub> ≤ 2            | N/A               | N/A |
| 2 < Ic <sub>e</sub> ≤ 3        | 5% VIP ó 10%VIS   |     |
| 3 < Ic <sub>e</sub> ≤ 4        | 7,5% VIP ó 15%VIS |     |
| 4 < Ic <sub>e</sub> ≤ 5        | 5%                | 10% |

2. Progresividad en el cumplimiento de la destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. En proyectos de de renovación urbana el porcentaje obligatorio para VIS y VIP que permiten acceder a la edificabilidad adicional se calculará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

| RENOVACIÓN URBANA              |                     |     |
|--------------------------------|---------------------|-----|
| IC Efectivo (Ic <sub>e</sub> ) | Hasta el 31/12/2027 |     |
|                                | VIP                 | VIS |
| Ic <sub>e</sub> ≤ 2            | N/A                 | N/A |
| 2 < Ic <sub>e</sub> ≤ 3        | 4% VIP ó 8% VIS     |     |
| 3 < Ic <sub>e</sub> ≤ 4        | 6% VIP ó 12% VIS    |     |





| 4 < ICe ≤ 5 | 3% | 6% |

La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas descritas en este capítulo.

**Alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.** Los proyectos desarrollados bajo las condiciones del tratamiento de renovación urbana tendrán como alternativas de cumplimiento de esta obligación las siguientes:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otra zona localizada dentro de la misma Unidad de Planeamiento Local o en zonas delimitadas como receptoras de vivienda de interés social y prioritario o en las áreas calificadas o definidas por la Secretaría Distrital de Hábitat para el desarrollo de proyectos de vivienda social o en aquellos proyectos donde se concreten porcentajes superiores para VIP o VIS a los definidos en la obligación urbanística siempre y cuando sean certificados por la Secretaría Distrital de Hábitat.

Para el efecto, el traslado se hará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Dónde:

A2: Área construida VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto

A1: Área construida de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.

V1: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

V2: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación definida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

3. **En los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas distritales, mediante la compra de derechos fiduciario.** Se hará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VrComp = 0,18 \times AC(VIP/VIS) \times Vref$$

VrComp: Valor a compensar

AC(VIP/VIS): área total construida destinada a VIP y VIS derivada de la obligación

Vref: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

- **OBLIGACIÓN URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO.** Aplica para proyectos con área de terreno igual o superior a 20.000 m<sup>2</sup>. (N/A)
- **AISLAMIENTO POSTERIOR**



- Se exige el aislamiento posterior desde el nivel del terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate previsto.
- La dimensión mínima del aislamiento posterior reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero posterior, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada.
- En predios esquineros, el aislamiento posterior se exige como patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión menor debe ser igual a la dimensión del aislamiento exigido según la altura de la edificación propuesta.
- No se exige el aislamiento posterior en predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, ni en predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, ni tampoco en predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior. En tales casos, se debe resolver el empate volumétrico con los aislamientos posteriores previstos en los predios vecinos, a través de patios.
- **Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana**

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen en función de la altura en metros que alcancen las edificaciones, así:

| Tratamiento de renovación urbana y usos dotacionales: Según altura de la edificación en metros | Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros. |
|--|---|
| Hasta 12 metros  | 4   |
| Mayor a 12 y hasta 18 metros   | 5   |
| Mayor a 18 y hasta 27 metros   | 6   |
| Mayor a 27 y hasta 36 metros   | 8   |
| Mayor a 36 y hasta 45 metros   | 10  |
| Mayor a 45 y hasta 54 metros   | 12  |
| Mayor a 54 y hasta 66 metros   | 14  |
| Mayor a 66 y hasta 75 metros   | 16  |
| Mayor a 75 y hasta 84 metros   | 18  |
| Mayor a 84 metros  | 20  |

Las dimensiones de aislamiento posterior aquí establecidas se aplican respecto de la altura máxima de la edificación propuesta.

Para todos los tratamientos, en las edificaciones cuya dimensión de aislamiento posterior supere cuatro (4,00) metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento posterior.





La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.

## • Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana

- En predios que colinden posteriormente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento posterior, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, sin superar 11,40 metros de altura, a partir de cuyo nivel se exige el aislamiento posterior reglamentario aplicado a la altura máxima de la edificación propuesta.
- Los usos residenciales que se planteen en las áreas de empate de aislamientos posteriores deben cumplir con las **condiciones de ventilación e iluminación**.

## • AISLAMIENTOS LATERALES

### • Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana

La dimensión mínima del aislamiento lateral reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero lateral, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada, con las siguientes excepciones:

Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de aislamiento lateral supere 4,00 metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento lateral.

La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.

La dimensión mínima del aislamiento lateral corresponde a 1/5 de la altura en metros que alcance la edificación, medida desde el nivel de exigencia, del nivel de empate, o del previsto por la edificación proyectada. Esta dimensión mínima no podrá ser inferior a cuatro (4,00) metros.

Adicionalmente, aplica la siguiente regulación específica:

- En edificaciones con altura menor o igual a 11,40 metros no se exige aislamiento lateral.
- A partir de una altura superior a 11,40 metros, o a partir del nivel de empate con las edificaciones colindantes con altura mayor, se exige aislamiento lateral.
- Para las licencias urbanísticas en la modalidad de obra nueva, en predios sujetos al tratamiento de Renovación Urbana, son aplicables los incentivos para la incorporación de medidas de construcción sostenible, previstos en el Decreto Distrital 582 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, en relación con la disminución en la exigencia de aislamiento lateral.

### • Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana

En predios que colinden lateralmente con predios en las que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones sin aislamiento lateral, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento lateral reglamentario respecto de la altura en metros que alcance la edificación.

En predios que colinden lateralmente con predios en las que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones con aislamiento lateral desde el nivel del terreno, se debe prever aislamiento lateral desde dicho nivel, con la dimensión establecida para la altura en metros que alcance la

COPIA  
JUANA S.  
MONTAÑO



edificación.

- **AISLAMIENTO ENTRE EDIFICACIONES**

**Exigencia de aislamientos entre edificaciones**

- Aplica a edificaciones aisladas entré sí en un mismo proyecto, en uno o varios lotes.
- Se exige a partir del nivel en que se proyectan las edificaciones aisladas.
- Se aplica como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada aislada.

**Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones**

2/5 de la altura promedio de las edificaciones a aislar nunca menor a 6.00 metros.

Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de aislamiento entre edificaciones supere seis (6,00) metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento entre edificaciones.

La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.

- **RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO**

**Exigencia y dimensiones de retrocesos de fachada contra espacio público**

- La altura de las edificaciones, en su plano de fachada frente a espacio público, se regula así:

| Distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público | Altura límite de fachada  |
|---|---|
|   | Tratamientos de Renovación Urbana   |
| Menor o igual a 30 metros   | 2,5 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público. |
| Mayor a 30 metros   | No aplica   |

- A partir de la altura límite de fachada, se exige un único retroceso con dimensión mínima de 1/5 de la altura restante para alcanzar la altura máxima de la edificación. No se permite retroceso con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros. Una vez calculadas la altura límite de fachada y el retroceso correspondiente a la altura adicional que alcance la edificación, la dimensión de dicho retroceso podrá plantearse desde cualquier nivel inferior de la edificación.
- En los proyectos con más de una fachada frente a espacio público, se aplica la regulación aquí prevista a cada fachada, en función de la distancia.
- Para proyectos de costado completo de manzana o manzana completa, cuando se plantee el retroceso de fachada desde el nivel de acceso, el área libre resultante del retroceso debe corresponder a áreas privadas afectas al uso público, sujetas al cumplimiento de las normas de empates de antejardines, en los casos en

ARQ. JUANA  
SANTANA



que aplique.

- **RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS**

Las rampas peatonales y escaleras, presentan la siguiente regulación:

| Terreno   | Sectores con antejardín y APAUP   | Sectores sin antejardín   |
|-----------|---|---|
| Plano     | Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio.   | Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario. |
| Inclinado | Se permiten rampas y/o escaleras con una ocupación máxima del 30% del área del antejardín, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio, y pueden superar el porcentaje previsto. | Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario. |

Las rampas previstas para el cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas en condición de discapacidad, pueden plantearse como parte del acceso a la edificación.

Las rampas y escaleras deberán ser objeto de cumplimiento de las normas Técnicas Colombianas previstas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento NSR- 10, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

## **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.**

## **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 PEMPDI 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 PEMPDI SIU DI de Teusaquillo y no haya modificaciones volumétricas ni sobre elevaciones. 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 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.- 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:** 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.

• **Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP**

| Áreas que se pueden contabilizar como ECP  | Áreas que no se pueden contabilizar como ECP  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antejardines</li> <li>• Zonas verdes</li> <li>• Plazoletas</li> <li>• Áreas de disfrute para la comunidad</li> <li>• Áreas de acondicionamiento físico</li> <li>• Salones comunales</li> <li>• Áreas de estar</li> <li>• Áreas de administración y porterías</li> <li>• Baños públicos o comunales</li> <li>• Depósitos de uso común</li> <li>• El porcentaje restante de destinación del equipamiento comunal privado, puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas de estacionamientos y circulación vehicular</li> <li>• Cuartos de bombas o de mantenimiento</li> <li>• Subestaciones eléctricas</li> <li>• Cuartos de acopio</li> <li>• Depósitos privados</li> <li>• Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas</li> </ul> |

**Exigencia de equipamiento comunal privado**

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 m2 de área construida en el uso, deberán prever equipamiento comunal privado, de acuerdo con las áreas definidas a continuación:

| Exigencia mínima de ECP   |   |
|---|---|
| Proyectos de vivienda VIS o VIP   | Hasta 150 viviendas: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda.   |
|   | Mas de 150 viviendas: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas. |
| Proyectos de vivienda no VIS ni VIP   | 10 m2 por cada 80 m2 de área construida en el uso.  |
| El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.   |   |
| 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.   |   |
| 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. |   |
| 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.   |   |
| 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, vehículos para personas en condición de discapacidad, y vehículos eléctricos y/o cero emisiones así como sus áreas de maniobra. |

**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.

NIT: 51.630.853-4



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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

