CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 29/08/2025 9:26:05 a. m.
Salida VUR No: 25-3-17948
Concepto: 254726
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C., 29 AGO 2025

Señores:
CASQUETE CRISTIAN
llinasricardo@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-4726**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, me permito informarles que de conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*", el predio presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: CL 63 A 18 29	**CHIP**: AAA0085TXOM

LOCALIDAD: BARRIOS UNIDOS	**URBANIZACIÓN:** PLANO DE LA URBANIZACIÓN BAQUERO PROPIEDAD DE LA CIA BAQUERO Y HNOS
UPL: BARRIOS UNIDOS	**Decreto**: Anexo 6 Decreto 555 de 2021

Área de Actividad: AAPGSU (Estructurante)		**Zona:** Generadora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	No cuenta con frente o costado a malla vial arterial o malla vial intermedia.	**Tratamiento:** Conservación (CO/3)

Por otro lado, predio hace parte de la delimitación en el mapa N° CU-5.3 ***"Sectores Consolidados"*** actualizado mediante Resolución 1005 del 24 de junio de 2025, en los cuales, de conformidad con lo señalado en los artículos 264 y 275 del Decreto Distrital 555 de 2021 no aplica el tratamiento urbanístico de desarrollo por tratarse de zonas o áreas que se entienden urbanizadas, y por tanto podrán usar excepcionalmente el plano de la Manzana Catastral en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la mencionada resolución, como base cartográfica de soporte técnico para adelantar los trámites referidos a actuaciones urbanísticas relacionadas con licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, reconocimiento de edificaciones, licencias de subdivisión en la modalidad de reloteo y licencias de urbanización exclusivamente en la modalidad de reurbanización.

De igual manera, el predio está catalogado con el nivel de Intervención 2. Esto indicado en el artículo 345 del Decreto 555 de 2021, *"Niveles de intervención y tipos de obras permitidas en Bienes de Interés Cultural".*

> *"(…)*
>
> *2. Los inmuebles de interés cultural del ámbito distrital de categoría conservación tipológica corresponden a Nivel 2.*
>
> *(…)"*

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

Finalmente, el predio se encuentra al interior de un Sector de Interés Urbanístico y colinda con Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico; Conforme al régimen de autorizaciones de la Estructura Integradora de Patrimonios, cualquier intervención que se pretenda realizar en el predio objeto de consulta, deberá ser autorizada por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

USOS:

Los usos del suelo permitidos para el ÁREA DE ACTIVIDAD PROXIMIDAD, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (Articulo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Articulo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Articulo 250 – Decreto 555 de 2021).

Los usos dotaciones están sujetos a los Tipos de equipamientos según su área construida, condiciones de localización e implantación de equipamientos y estándares de calidad espacial (Artículo 172, 173 y 174 – Decreto 555 de 2021). La clasificación de estos equipamientos se encuentra dada en el (Artículo 94 – Decreto 555 de 2021).

Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacionales y de comercio y servicios, el interesado deberá auto declarar ante la autoridad ambiental la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido en la tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021. Para el caso del uso industrial, la clasificación estará dada según el artículo de clasificación del uso industrial (Articulo 238 Decreto 555 de 2021).

Usos permitidos en Bienes de Interés Cultural

Los usos en los Bienes de Interés Cultural **serán los establecidos en el área de actividad correspondiente, con excepción de los usos de bodegas, servicios al automóvil, industria mediana o pesada y servicios especiales**, y todos aquellos indicados en el cuadro de usos del presente Plan, salvo que se demuestre en el marco del anteproyecto que el uso corresponde con el originalmente establecido para el inmueble.

Para los Bienes de Interés Cultural del Grupo Urbano que adopten el respectivo Plan Especial de Manejo y Protección o Plan para los Patrimonios Vitales los usos serán definidos en dicho instrumento.

Se podrán adecuar los Bienes de Interés Cultural a usos dotacionales, siempre y cuando se garantice la conservación de los valores patrimoniales, así como sus características tipológicas y morfológicas y se cumpla con las normas de sismo-resistencia.

En relación con se consulta específica para los usos de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR y COMERCIO BÁSICO TIPO 1** en el **AREA DE ACTIVIDAD (PROXIMIDAD)** el artículo 243, Decreto 555 de 2021 *"Usos permitidos por área de actividad"*, los permite, siempre que cumpla con las condiciones y acciones de mitigación asociadas a cada uso, en los siguientes términos:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD		
		PROXIMIDAD		
RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR - (PERMITIDO)	P 1, 25 MU2 MU3		
		MA1 MA8		
USO		Área construida en el uso en m2 por predio		
		TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3

		Menor a 500		Entre 500 y 4.000		Mayor a 4.000
		C 3, 15, 20		C 4, 15, 20 MU1 MU3		
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (PERMITIDO TIPO 1 hasta 100.0 m2)	BIA	AIA	BIA	AIA	
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	

Convenciones:
P: Uso Principal.
C: Uso Complementario.
R: Uso Restringido.
1, 2, 3, 4…: Condiciones.
MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.
MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.
BIA: Bajo Impacto Ambiental.
AIA: Alto Impacto Ambiental.
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

CONDICIONES:	
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
3	Hasta 100 m2 se permite sin restricción. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
20	No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "*Sectores de uso residencial neto*".
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

*Clasificación de usos artículos 94, 234, 235 y 238, Decreto 555 de 2021.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 3 PISOS

Si el BIC cuenta con una altura mayor a 3 pisos, las ampliaciones podrán adoptar la altura del BIC sin perjuicio del cumplimiento de la normativa del BIC.

FACHADAS Y CUBIERTAS

La inclinación de planos, disposición de las cubiertas, materiales, vanos y ritmos en fachada así como ornamentaciones, son elementos de estricta conservación.

La intervención en cubierta, deberá propender por la conservación de los materiales constructivos originales mediante su restauración.

Cuando la documentación técnica del correspondiente estudio de valoración del proyecto específico, determine que los materiales constructivos que conforman la cubierta cuenten con una afectación superior al 70% y siempre y cuando su estructura no esté a la vista, se podrán plantear sistemas constructivos alternativos que respeten la volumetría y acabado exterior original.

ÁREAS BAJO CUBIERTA (ALTILLOS)

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 Decreto 555 de 2021 y no haya modificaciones volumétricas ni sobreelevaciones. Se permitirá iluminación cenital, siempre y cuando no se altere la morfología de la cubierta.

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.

CERRAMIENTO

Los cerramientos originales de los Bienes de Interés Cultural se deben mantener conforme a su declaratoria, sobre estos se deben adelantar obras de restauración y mantenimiento.

Cuando las características técnicas del cerramiento original deban ser modificadas, por el planteamiento de nuevos usos como y requiera de condiciones especiales de seguridad, o cuando la topografía del terreno genere unas condiciones particulares que impliquen un cambio, se requerirá sustentar estas situaciones ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural quien decidirá sobre la modificación o nuevo tipo de cerramiento sin perjuicio de la preservación de los valores del inmueble. Los cerramientos al interior del predio, se regirán de acuerdo a lo establecido en las normas comunes del Decreto 555 de 2021.

PATIOS INTERNOS Y ÁREAS LIBRES

Las áreas libres, podrán ser intervenidas, cumpliendo con los aislamientos respectivos y garantizando la conservación de las características tipológicas y morfológicas originales del BIC, por lo tanto, toda intervención deberá sustentarse en el estudio de valoración y anteproyecto respectivo que se presente ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

En los patios interiores se podrán instalar elementos no permanentes de carácter desmontable, plegable, retráctil o abatible, que complementen el uso principal del inmueble y que por sus características no cuentan para el cálculo del índice de ocupación o construcción del predio.

La superficie del patio no podrá ser utilizada para ampliar los espacios del inmueble de forma permanente, no se podrá construir placas de contrapiso en estas áreas, ni se podrá modificar las circulaciones en caso que existan contra los mismos. Si se requiere plantear estructuras, estas deberán ser livianas, autónomas, separadas de la estructura original y no adosadas a la edificación. Estas estructuras no se podrán instalar en los aislamientos laterales y posteriores de los Bienes de Interés Cultural.

MODIFICACIONES INTERNAS

Se permite la modificación de los espacios internos en los inmuebles, siempre y cuando se mantenga su estructura espacial, y se conserven los elementos tipológicos acorde con el estudio de valoración patrimonial que se presente dentro de la solicitud de evaluación del anteproyecto.

AMPLIACIONES

Se permiten las ampliaciones adosadas o aisladas. Las adiciones volumétricas construidas previamente a la expedición del Decreto 555de 2021 sin la debida autorización, deberán ser objeto de estudio para determinar si se mantienen o deben ser liberadas. Las ampliaciones, deberán contar con un tratamiento diferenciado de la fachada evitando falsos históricos, pero en armonía con el inmueble de conservación.

Las ampliaciones deben garantizar la conservación de los valores morfológicos, tipológicos y demás características de la edificación declarada como Bien de Interés Cultural y deben contar con tratamientos de fachada diferenciados, evitando la generación de falsos históricos, pero en armonía con el inmueble de conservación.

AISLAMIENTOS

Toda ampliación aislada deberá contar con un aislamiento del BIC como mínimo, en una distancia que corresponda a la mayor dimensión que resulte, bien sea de la tercera parte de la altura propuesta para la nueva edificación o del total de la altura del BIC. El aislamiento entre el BIC y la nueva edificación nunca podrá ser menor de cinco (5) metros.

Cuando se permitan ampliaciones adosadas, se debe disponer un empate estricto con el inmueble a conservar garantizando que la nueva edificación no genere culatas hacia este. A partir del empate estricto debe generarse un aislamiento, el cual podrá ser escalonado y deberá corresponder como mínimo a un quinto (1/5) de la altura propuesta a partir del nivel de empate y en ningún caso puede ser inferior a tres (3) metros.

El aislamiento posterior se deberá plantear a partir del nivel superior de sótano, semisótano o nivel de terreno, según el número de pisos a construir así: de 1 a 4 pisos: 4.0 metros.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permite la construcción de sótanos o semisótanos, excepto bajo áreas de antejardines o aislamientos posteriores, con el fin de garantizar la permeabilidad del suelo y los valores paisajísticos asociados a la arborización en esas áreas. Esta intervención debe garantizar la estabilidad del inmueble y de sus predios colindantes y no podrá alterar sus condiciones patrimoniales, respetando los elementos constitutivos que se encuentran en el subsuelo y que respondan al estudio de valoración.

Para la intervención o construcción de sótanos o semisótanos se requiere presentar además de los respectivos estudios, carta de garantía suscrita tanto por el ingeniero estructural como el propietario. Las condiciones de acceso a los sótanos y semisótanos deberán darse por la malla vial de menor jerarquía. Su construcción debe tener en cuenta adicionalmente lo fijado en las normas comunes a todos los tratamientos.

A excepción de los BIC con sistema constructivo en concreto reforzado, todos los sótanos deben contar con un aislamiento hacia el inmueble protegido de acuerdo a su estructura de soporte, así: construcciones en tierra, madera, guadua o similares: 5 metros; en arcilla, ladrillo, piedra o estructura metálica: 2 metros. Se puede evaluar la posibilidad de un aislamiento menor si éste está debidamente soportado por el respectivo estudio estructural y carta de garantía.

Se permite la construcción de semisótanos sólo al interior de los predios, en terrenos inclinados, sin frente al espacio público y cumpliendo con las condiciones técnicas exigidas y que la construcción de estos no altere el tipo arquitectónico del inmueble.

Se usos permitidos para el área de actividad en la que se localice el BIC, mientras se garanticen las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto 555 de 2021. Cuando el uso a desarrollar en el predio del BIC, requiera de áreas de soporte logístico o servicios complementarios para su adecuado funcionamiento, podrán ser planteadas en sótanos o semisótanos construidos bajo el BIC. Estas áreas no contaran como piso para efectos del cálculo de la altura propuesta y requieren previo concepto y estudio estructural en detalle, que garantice la estabilidad del inmueble. Sólo se permite el uso de estacionamiento siempre y cuando sea viabilizado por el IDPC sin afectar tipológica o morfológicamente el BIC y sin alterar los antejardines existentes.

ESTACIONAMIENTOS EN BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Los Bienes de Interés Cultural destinados a vivienda no tendrán obligación de cumplir con la cuota de estacionamientos adicionales a los que posee la edificación original. En caso de tratarse de adecuación funcional, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural evaluará la necesidad del cumplimiento en sitio de cupos de estacionamientos exigidos por el uso propuesto, de conformidad con el Artículo 389 del Decreto 555 de 2021, siempre y cuando no alteren las características tipológicas del inmueble. En caso tal de no poder cumplir con la cuota de estacionamientos en el predio, se deberá hacer el pago al Fondo Compensatorio de Estacionamientos.

TANQUES DE AGUA

Se prohíbe la construcción de tanques aéreos de almacenamiento de agua en inmuebles con nivel de intervención 1 y 2.

CUARTOS DE MÁQUINAS Y EQUIPOS ESPECIALES

Las instalaciones localizadas sobre la cubierta no deben superar el 3% de la superficie de la placa ni una altura mayor a 1,50 metros.

ARBORIZACIÓN EN LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL

La arborización existente se podrá modificar de acuerdo con lo que señale el estudio de valoración patrimonial del inmueble, sin embargo deberá ser autorizado por la autoridad ambiental competente.

NORMAS GENERALES:

Normas específicas y clasificación de usos: Decreto 555 de 2021
Normas comunes: Anexo 6 Decreto 555 de 2021.
Construcciones sismo resistentes: Ley 400 de 1997, Ley 1229 de 2008, Decreto 926 de 2010, Reglamento NSR´10, Decreto 092 de 2011 y Decreto 0340 del 13 de febrero de 2012.
Presentar esquemas de evacuación de incendios de conformidad a las exigencias del Título J y K de la NSR-10.
Almacenamiento de basuras: Decreto 1713 de 2002 y 1140 de 2003.
Facilidad de acceso a los minusválidos: Decreto 108 de 1985, Resolución 14861 de 1985 y Decreto 1538 de 2005.
Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 180498 de 2005 del Ministerio de Minas y Energía. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, Normas relacionadas con el diseño, construcción y puesta del servicio de las redes internas de telecomunicaciones: Resolución CRC 4262 de 2013 y Resolución 4562 de 2014.

NOTA:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.
El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,

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