



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 23/10/2025 11:09:48 a. m.

Salida VUR No: 25-3-22617

Tipo Documento: Respuesta Solicitud

Bogotá D.C.,

23 OCT 2025

25-3-04164

Señor:

**HUMBERTO CASTRO**

jogomezo@gmail.com

La Ciudad

**"Ref: Concepto de Norma CU3-25-3604 de julio 11 de 2025 AC 183 65 65. San José de Bavaria"**

Respetados Señores:

Atendiendo a su solicitud, en la cual se nos indica otorgar un mayor alcance al concepto normativo de la referencia, ajustando la respuesta a lo previsto para el desarrollo de un proyecto dotacional – uso Iglesia, nos permitimos manifestar lo siguiente:

En el concepto previamente emitido, dentro del componente de **Edificabilidad**, se mencionaron índices de ocupación y construcción de 0.15 y 0.30, respectivamente, aclarando que dicha regulación corresponde de manera exclusiva a los usos de carácter residencial.

En este sentido, y con el fin de precisar el alcance normativo aplicable al componente de **Edificabilidad** para el uso dotacional en mención, nos permitimos señalar lo siguiente:

- **EDIFICABILIDAD**

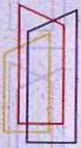
**1. Índice de Construcción Base:** Factor numérico que multiplicado por el área de terreno arroja como resultado el área construida en un proyecto urbanístico o arquitectónico a la cual podrá acceder cada predio sin el pago de obligaciones urbanísticas para el caso de aquellos localizados en los tratamientos 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





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

## ÍNDICE DE OCUPACIÓN: RESULTANTE DE CORRECTA APLICACIÓN DE NORMAS VOLUMÉTRICAS.

### ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN

- **BASE:** Se genera para proyectos que no superen el índice de construcción de 1.3.
- **EFFECTIVO:** Resultante de la aplicación de normas volumétricas.

### OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

Los equipamientos, que no superen los porcentajes o proporción de mezcla definidos en el artículo "Condiciones de mezcla de uso en edificaciones con uso dotacional" quedan exentos del pago de obligaciones urbanísticas en dinero y vip.

- **ALTURA**

Por otro lado, en el concepto de norma de la referencia, el componente de altura se mencionó 2 pisos, aclarando que dicha altura es aplicable a edificaciones con uso diferente al dotacional. En este sentido, el Anexo 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos", actualizado mediante el Decreto 466 del 24 de diciembre de 2025, establece:

### ALTURA MÁXIMA EN USOS DOTACIONALES

En equipamientos nuevos, en complemento del artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021, la altura permitida de la edificación es de cinco (5) pisos.

La altura máxima de la edificación para uso dotacional, cuando ésta se encuentre limitada normativamente por número de pisos, equivaldrá a la siguiente fórmula: (Altura máxima de la edificación =  $5 \times 4,60 \text{ m} = 23.0 \text{ m}$ ).

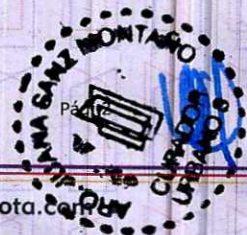
- **ANTEJARDINES**

Exigencia de antejardines: 10.0 m.

- **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.
- Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen así:

Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Consolidación:	Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros.
--	---





De 4 a 6 pisos

5.00

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 o laterales exigidos a los predios vecinos, a través de patios.

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.

- **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: AISLADA**

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.

#### **Dimensionamiento de aislamientos laterales**

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.

#### **Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación**

Se exige desde el segundo piso, o el nivel de empate con las edificaciones colindantes.

#### **NOTA:**

Este oficio 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

ARG. JUANA SANZ MONTAÑO  
Curadora Urbana No. 3  
ELABORÓ: ARG. EDISON MORA MORENO

