Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 19/02/2026 9:08:44 a. m.
Salida VUR No: 26-3-03275
Concepto: 260556
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

19 FEB 2026

Señores:
DUVAN ESTEBAN OCHOA LEON
bc.constructora.arq@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-0556**

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: TV 3 C 48 A 08	**CHIP**: AAA0090OPEA
LOCALIDAD: CHAPINERO	**URBANIZACIÓN:** PARDO
UPL: CHAPINERO	**Decreto**: Anexo 6 Decreto 555 de 2021

Área de Actividad: AAERVIS(Estructurante)		**Zona:** Receptora de Vivienda de Interés Social
Sistema de Movilidad:	Cuenta con frente o costado a malla vial intermedia.	**Tratamiento:** Consolidación (C/4-6)

Por otro lado, el predio está catalogado con el nivel de Intervención 1. Esto indicado en el artículo 345 del Decreto 555 de 2021, *"Niveles de intervención y tipos de obras permitidas en Bienes de Interés Cultural".*

> *"(…)*
>
> *1. Los inmuebles de interés cultural del ámbito distrital de categoría conservación integral corresponden a Nivel 1.*
> *(…)"*

Finalmente, el predio se encuentra al interior del área de protección del entorno patrimonial correspondiente a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme se definen en el Mapa CU-3 *"Estructura Integradora de Patrimonios"*. 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.**

ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN.

El tratamiento urbanístico de conservación se aplica a los Bienes de Interés Cultural del Grupo Urbano y del **Grupo Arquitectónico** en suelo urbano. Corresponden a los descritos en el artículo *"Elementos del Patrimonio Cultural material"* del Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 555 de 2021 que se localizan en suelo urbano, se encuentran señalados en el mapa n.°. CU-5.1 *"Tratamientos urbanísticos"*.

USOS:

Los usos del suelo permitidos para el ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE, 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.

En relación con se consulta específica para los usos **RESIDENCIAL y COMERCIO** en el **AREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE** 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:

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">USO</th><th colspan="6">ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE</th></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">RESIDENCIAL

Se deberá cumplir con las normas de construcción y habitabilidad reguladas por el Decreto Distrital 099 de 2024.</td><td rowspan="2">UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)</td><td colspan="6">C
25</td></tr>
<tr><td colspan="6">MA1
MA8</td></tr>
<tr><td rowspan="2">MULTIFAMILIAR - COLECTIVA
HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO)
(VER DECRETO 122 DE 2023)</td><td colspan="6">C
1, 25
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td colspan="6">MA1
MA8</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">USO</td><td colspan="6">Área construida en el uso en m2 por predio</td></tr>
<tr><td colspan="2">TIPO 1
Menor a 500</td><td colspan="2">TIPO 2
Entre 500 y 4.000</td><td colspan="2">TIPO 3
Mayor a 4.000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">COMERCIO Y SERVICIOS</td><td rowspan="3">COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (TIPO 3 – NO PERMITIDO)</td><td colspan="2">C
15</td><td colspan="2">C
15
MU1
MU3</td><td colspan="2">C
6, 15
MU1
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td></tr>
<tr><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td><td>MA1</td></tr>
</table>

		MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA8	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".
6	De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
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.

NORMAS PARA INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL DEL GRUPO ARQUITECTÓNICO EN NIVEL DE INTERVENCIÓN 1

ASPECTO NORMATIVO	NIVELES DE INTERVENCIÓN
	Nivel 1
1.1. Edificabilidad Máxima **UPL 23 Chapinero – Edificabilidad (C/4-6)** **C:** Consolidación **4:** 4 pisos **6:** 6 pisos Cuando excepcionalmente se indique en dichos mapas que un predio puede llegar a un número máximo de pisos adicionales a la altura identificada para el predio, se deberá cumplir con las siguientes condiciones, según la tipología edificatoria: a. En tipología continua: Frente mínimo de predio igual o mayor a 14 metros.	Es la definida en los mapas CU 5.4.2 a 5.4.33 *"Edificabilidad máxima"*, según el tratamiento urbanístico en el que se localice. Si el inmueble esté rodeado por varios tratamientos diferentes al de conservación, la ampliación podrá adoptar la altura más favorable, sin perjuicio de cumplir con la normativa establecida según el nivel de intervención. . Si el BIC cuenta con una altura mayor a la establecida en los mapas, las ampliaciones podrán adoptar la altura del BIC sin perjuicio del cumplimiento de la normativa del BIC. Cuando se pretenda alcanzar las alturas definidas para los tratamientos urbanísticos de renovación urbana o desarrollo, deben cumplir con la mayor dimensión que se encuentre establecida entre estos tratamientos, tanto para el aislamiento lateral como posterior; en caso que sea otro tratamiento, se cumple lo fijado para el tratamiento de conservación.

1.2. 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.
1.3. 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 presente Plan y no haya modificaciones volumétricas ni sobreelevaciones. Se permitirá iluminación cenital, siempre y cuando no se altere la morfología de la cubierta.
1.4. 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.
1.5. 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.
1.6. 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.
	Nota 4: Los patios interiores no se podrán construir.
1.7. Modificaciones internas	Nota 8: Se permiten, siempre y cuando se conserven los elementos tipológicos y se mantenga la distribución espacial como accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales. Se deberá preservar los materiales y técnicas constructivas.

1.8. Ampliaciones	Se permiten las ampliaciones adosadas o aisladas. Las adiciones volumétricas construidas previamente a la expedición de la presente norma 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
	Nota 11: Sólo se permite adosar nuevas edificaciones si el BIC cuenta con alguna fachada que sin valores patrimoniales, de lo contrario únicamente se podrá adosar volúmenes que correspondan a circulaciones que conecten edificaciones aisladas.
1.9. 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 metros; de 5 a 6 pisos: 5 metros; de 7 a 8 pisos: 6 metros; de 9 a 11 pisos: 8 metros; de 12 a 14 pisos: 10 metros; de 15 a 18 pisos: 12 metros; de 19 a 21 pisos: 14 metros.
1.10. Sótanos y semisótanos	No se permiten nuevos
	Notas 18: Se podrán acondicionar los sótanos existentes para áreas de soporte logístico o de servicios complementarios

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.

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.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

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.

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 CURADOR URBANO

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