



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 1/06/2026 11:32:52 a. m.

Salida VUR No: 26-3-13558

Concepto: 263140

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

01 JUN 2026

Señores:

ELSA FORERO BARRERA

elsaforero11@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-3140**

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 87 8 44		CHIP: AAA0096UUKC
LOCALIDAD: CHAPINERO		URBANIZACIÓN: PARDO
UPL: CHAPINERO		Decreto: Anexo 6 Decreto 555 de 2021
Área de Actividad: PGSU (Proximidad)		Zona: Generadora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	No cuenta con frente o costado a malla vial arterial construida o malla vial intermedia.	Tratamiento: Consolidación (C/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.

Adicionalmente, el predio corresponde a Bien de interés Cultura del grupo arquitectónico y 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".

"(...)

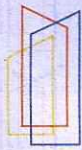
1. Los inmuebles de interés cultural del ámbito distrital de categoría conservación integral corresponden a Nivel 1.

"(...)"

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”.

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 (Artículo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Artículo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Artículo 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 (Artículo 238 Decreto 555 de 2021).

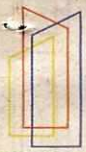
Usos permitidos en Bienes de Interés Cultural

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 los usos permitidos al predio en consulta en **ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD** y conforme a lo dispuesto en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, “Usos permitidos por área de actividad”. Dichos usos podrán desarrollarse siempre que se cumpla con las condiciones y acciones de mitigación establecidas para cada uno de ellos, en los siguientes términos:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD PROXIMIDAD		
		TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
RESIDENCIAL Se deberá cumplir con las normas de construcción y habitabilidad reguladas por el Decreto Distrital 670 de 2025 (Libro 4, Parte 2, Título 2).	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)		P 25 MA1 MA8	
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO) (Ver libro 4. Parte 1 Capítulo 1, Decreto 670 de 2025)		P 1, 25 MU2 MU3 MA1 MA8	
USO		Área construida en el uso en m2 por predio		
		TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3



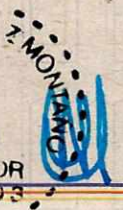


CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

		Menor a 500	Entre 500 y 4.000	Mayor a 4.000
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (PERMITIDO TIPO 1 hasta 100.0 m ²)	C 3, 15, 20	C 4, 15, 20 MU1 MU3	
		BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (PERMITIDO)	C 7, 20	C 7, 20 MU3	C 7, 20 MU2 MU3
		BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (NO PERMITIDO)	R 8, 16, 20		
BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8				
SERVICIOS ESPECIALES (NO PERMITIDO)	R 10, 11, 20			
	BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8			
SERVICIOS LOGÍSTICOS (NO PERMITIDO)	R 12, 20, 22, 24			
	BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8			
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO)	R 13, 14, 20, 21	R 13, 14, 20, 21 MU3	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
	INDUSTRIA LIVIANA (NO PERMITIDO)	R 12, 14, 16, 20, 22		





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		
	INDUSTRIA MEDIANA (NO PERMITIDO)			
	INDUSTRIA PESADA (NO PERMITIDO)			
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES			
	TIPO 1 (PERMITIDO)	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)		
	TIPO 2 (PERMITIDO)	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		
	TIPO 3 (PERMITIDO)	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y 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".
7	Hasta 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.



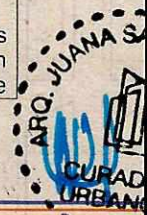


8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
10	Únicamente hasta 100 m2. Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12	Hasta 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. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
14	En el área de Actividad de Proximidad, los usos de Producción Artesanal e Industria Liviana se permiten si el puntaje de calificación es de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el presente Plan.
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
16	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
20	No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores de uso residencial neto".
21	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
24	No se permiten bodegas privadas de reciclaje en Área de Actividad de Proximidad.
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
<p>1.1. Edificabilidad Máxima</p> <p>UPL 24 Chapinero – Edificabilidad (C3)</p> <p>C: Consolidación</p> <p>3: pisos</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>





	<p>estos tratamientos, tanto para el aislamiento lateral como posterior; en caso que sea otro tratamiento, se cumple lo fijado para el tratamiento de conservación.</p>
1.2. Fachadas y Cubiertas	<p>La inclinación de planos, disposición de las cubiertas, materiales, vanos y ritmos en fachada así como ornamentaciones, son elementos de estricta conservación</p> <p>La intervención en cubierta, deberá propender por la conservación de los materiales constructivos originales mediante su restauración.</p>
1.3. Áreas bajo cubierta (altillos)	<p>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.</p>
1.4. Antejardines	<p>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.</p>
1.5. Cerramiento	<p>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.</p> <p>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 registrarán de acuerdo a lo establecido en las normas comunes del Decreto 555 de 2021.</p>
1.6. Patios internos y áreas libres	<p>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.</p> <p>Nota 4: Los patios interiores no se podrán construir.</p>
1.7. Modificaciones internas	<p>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.</p>





1.8. Ampliaciones	<p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p>
1.9. Aislamientos	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
1.10. Sótanos y semisótanos	<p>No se permiten nuevos</p> <p>Notas 18: Se podrán acondicionar los sótanos existentes para áreas de soporte logístico o de servicios complementarios</p>

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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO