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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 31/08/2026 8:30:07 a. m.
Salida VUR No: 26-3-21334
Concepto: 265569
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

31 AGO 2026

Señores:
RODRIGO PEREZ YOSA
rodriperezyosa@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **ALCANCE CONCEPTO DE NORMA CU3-26-5569**

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

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 13 33 55	**CHIP**: AAA0087SYEP
LOCALIDAD: SANTA FE	**URBANIZACION**: URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES DE BOGOTÁ
UPL: CENTRO HISTÓRICO	**Decreto**: 555 de 2021 (POT) – **Resolución:** 943 de 2023 (PEMP SIU DI)
Área de Actividad: PEMPD SIU DI (Estructurante)	**Tratamiento:** CONSOLIDACIÓN

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. 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.

2. El predio hace parte de la zona de influencia del Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPD 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 – PEMPD SIU DI, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional".*

   En este sentido, para el predio objeto de consulta, el Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPD SIU DI, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

<table>
<tr><td rowspan="2">NORMA URBANA GENERAL</td><td colspan="4">Consolidación: Se entiende por consolidación el tratamiento urbanístico que orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados, mediante la cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano, y la generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Área de Actividad Estructurante AA-E: 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.

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.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">NORMA URBANA ESPECÍFICA</td><td>KR 13 33 55 (N4)</td><td>• Nivel de Intervención: N4
Sin valores y lotes sin edificar</td><td>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.</td><td>Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional.</td></tr>
<tr><td colspan="3">• En Zona de Influencia
• Colinda con predios en Niveles de Intervención 4.
• Con frente a malla Vial Arterial.
• Con frente a corredores de Comercio y Servicios.</td></tr>
</table>

RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 4 (N4), colindante con predios Nivel de Intervención 4 (N4), aplica gestión directa ante Curaduría urbana; esto de acuerdo con lo estipulado en el artículo 56 de la Resolución 943 de 2023.

USOS

En relación con los usos permitidos, el Cuadro anexo 5 de la resolución 943 de 2023 (PEMP-SIU-DI), permite los que se relacionan en el anexo 1 a este documento, siempre que cumpla las condiciones generales para usos principales, condiciones generales para usos complementarios, notas específicas y generales y las correspondientes acciones de mitigación ambiental y urbanísticas según sea el caso expuestas en el Anexo 2 del presente documento.

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

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

1.- En los inmuebles con nivel de intervención 4 aplica únicamente para el uso residencial en obra nueva. La entidad que evalúe el anteproyecto podrá modificar la exigencia de cupos de estacionamiento, de acuerdo con las condiciones particulares, según el régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la resolución 943 de 2023.

2.- Los cupos de estacionamiento planteados se contabilizarán dentro de los m2 construidos para efectos de la licencia de construcción.

3.- Los usos dotacionales deberán cumplir con los cupos mínimos exigidos de bicicletas y vehículos especiales, señalados en el *Anexo 5: Cuadro de usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.*

4.- 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.

5.- Todos los cupos de estacionamientos se contabilizarán sobre el área útil del uso permitido.

6.- Los cupos de estacionamientos para bicicletas no contabilizarán dentro del índice de construcción.

7.- No hay exigencia de cupos de estacionamientos para vehículos menores como motocicletas.

8.- El área de los cupos de estacionamientos será la planteada por el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 555 de 2021.

9.- 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 por la Resolución 943 de 2023.

Para los inmuebles identificados con nivel de intervención 4 localizados en la Zona de Influencia la exigencia de cupos de estacionamiento por categoría de uso se define de la siguiente manera:

Exigencia de cupos de estacionamiento para inmuebles N4 en la Zona de Influencia y para el uso residencial en el Área Afectada.

USO	SUB CAT	BICICLETAS	VEHÍCULOS AUTOMOTORES
			AA-E
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	*Sin subcategorías*	1x Unidad de Vivienda	N/A (2)
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR			
RESIDENCIAL COLECTIVO		N/A	
COMERCIO Y SERVIVCIOS BÁSICOS	Tipo 1	N/A	
	Tipo 2	1x30m2	
	Tipo 3		
SERVICIOS DE HOSPEDAJE	Tipo 1	N/A	
	Tipo 2	1x25m2	
	Tipo 3	1x50m2	
SERVICIOS DE OFICINAS	Tipo 1	1x15m2	
	Tipo 2		

PRODUCCIÓN ARTESANAL	Tipo 1	N/A	
	Tipo 2		

La exigencia de cupos de estacionamiento para inmuebles que cuenten con la asignación del nivel 4 localizados en la zona de influencia, definida en la tabla antecedente, deberán tener en cuenta las siguientes notas específicas:

Nota 1: En predios con nivel de intervención 4, se deberá disponer de al menos un cupo de estacionamiento al interior del predio para carga y descarga de mercancía de acuerdo con la escala de uso propuesto.

Nota 2: En los predios localizados en el 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 m2 de área útil del uso planteado. Los cupos de estacionamiento serán los aprobados por el instrumento correspondiente.

Para los equipamientos localizados tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia, la exigencia de cupos de estacionamiento por categoría de uso se define de la siguiente manera:

Uso	Escala	Bicicletas	Vehículos	Vehículos Especiales (3)
EDUCACIÓN Primera infancia, preescolar, básica, media, superior, para el trabajo, desarrollo y talento humano, técnica y tecnológica	Tipo 3P	1x75m2	1x100m2	1X2000m2
	Tipo 2P		1x200m2	
	Tipo 1P		1x300m2	N/A
SALUD CON ENFOQUE SOCIAL Y RESOLUTIVO	Tipo 3P	1x50m2	N/A	1x1500m2 (equipamientos con servicios de urgencias)
	Tipo 2P	1x75m2		
	Tipo 1P	1x100m2		
INTEGRACIÓN SOCIAL	Tipo 3P	1x100m2	N/A	N/A
	Tipo 2P			
	Tipo 1P			
CULTURA	Tipo 3P	1x100m2	1x100m2	1x3000m2 (logística para proyectos > 3000m2)
	Tipo 2P		1X150m2	
	Tipo 1P		N/A	
RECREACIÓN Y DEPORTE	Tipo 3P	1x75m2	N/A	N/A
	Tipo 2P			
	Tipo 1P			
IGUALDAD DE OPORTUNIDADES Y PARTICIPACIÓN SOCIAL CIUDADANA	Tipo 3P	1x50m2	N/A	N/A
	Tipo 2P			
	Tipo 1P			
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Tipo 3P	1x100m2	1x100m2	N/A
	Tipo 2P		1x150m2	
	Tipo 1P		1x200m2	
SERVICIOS DE SEGURIDAD CIUDADANA, DEFENSA, CONVIVIENCIA Y JUSTICIA	Tipo 3P	1x100m2	1x100m2	N/A
	Tipo 2P		1x150m2	
	Tipo 1P		1x200m2	
CULTO	Tipo 3P	1x50 m2	1x100 m2	N/A
	Tipo 2P	1x75 m2	1x150 m2	
	Tipo 1P	1x100 m2	1x200 m2	
SERVICIOS AMBIENTALES	Tipo 3P	1x100m2	N/A	N/A
	Tipo 2P			
	Tipo 1P			
BIENESTAR Y CUIDADO ANIMAL	Tipo 3P	1x100m2	N/A	N/A
	Tipo 2P			

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

	Tipo 1P			

La exigencia de cupos de estacionamiento para el uso dotacional, definida en la tabla antecedente, deberá tener en cuenta la siguiente nota específica:

Nota 3: Las áreas correspondientes para el cumplimiento de los cupos obligatorios podrán ser descontadas del cálculo del índice de construcción.

- Los cupos de estacionamiento aquí señalados difieren del uso de servicios de parqueaderos previstos en la resolución 943 de 2023.

- En caso de no poder cumplir con la exigencia mínima de estacionamientos de vehículos automotores de que tratan las tablas anteriores se podrá acceder al pago compensatorio del mismo de acuerdo con las normas distritales vigentes.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN (IO) MÁXIMO

El índice de ocupación (IO) máximo en Zona de Influencia será de 73% sin perjuicio de respetar la ocupación dada por el tipo arquitectónico correspondiente. Podrá ampliarse en la diferencia que exista entre la ocupación original y la máxima permitida en la Zona de Influencia.

La ocupación original está ligada a la licencia de construcción o acto administrativo que así lo demuestre.

Para el caso de los predios con asignación del nivel 4 que hagan parte de desarrollos inmobiliarios que vinculen o integren otros predios con asignación de nivel 4 y/o inmuebles a los que se les asigne el nivel 1, 2 o 3 y que el proyecto contemple la recuperación, restauración, reforzamiento estructural y demás tipos de intervenciones en beneficio de los mismos, pueden tener un índice máximo de ocupación en el Área Afectada del 75%, de acuerdo con el régimen de autorizaciones de la resolución 943 de 2023.

ALTURA BASE: 2 pisos.

Tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia la altura base, definida en pisos, equivale a la altura permitida al interior de la manzana como resultante de las volumetrías existentes **y es la mínima a desarrollar en todos los tratamientos.**

En terreno plano, tanto para la altura base como para la altura máxima permitida definida a continuación, el nivel cero (0) se fija a partir del punto más bajo del predio, medido en el plano de fachada y sobre el espacio público. En el caso de predios en pendiente o con más de un frente, el nivel cero (0) corresponde a la cota natural del terreno en toda la extensión del lote.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: 2 Pisos / 12 Pisos.

Tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia la altura máxima permitida definida en pisos es, para cubiertas inclinadas, aquella que toma como referencia el punto más alto de la cumbrera, y para cubiertas planas, aquella que se mide hasta el acabado final de la cara superior de la cubierta.

La altura máxima permitida se establece a partir de las siguientes condicionantes:

1.- Para los inmuebles nivel 4, **la asignación de altura máxima permitida se podrá establecer desde el tramo frontero con una profundidad máxima de hasta 18 metros**, a partir del cual se deberá desarrollar la altura base.

2.- Para los predios nivel 4, cuando el predio o el proyecto contemple dos o más frentes con alturas máximas

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

permitidas diferentes, la asignación de la altura máxima podrá ser la mayor de las alturas indicada y aplicará para la totalidad del predio.

3.- En predios esquineros prevalecerá la mayor altura asignada por eje en el *Plano N-05. Alturas Permitidas,* cumpliendo con las condiciones de empates y culatas previstas en la Resolución 943 de 2023.

4.- En predios con nivel 4 de intervención localizados en los tratamientos urbanísticos de **Consolidación** y Conservación (**únicamente aquellos localizados sobre la Carrera 13**, Carrera 24, la Avenida Caracas, Calle 45), las nuevas edificaciones podrán desarrollar hasta dos (2) pisos adicionales a la altura máxima permitida, de acuerdo a las siguientes condiciones:

a.- Un (1) piso de altura adicional por tener frente a corredores de comercio y servicios, vías de acceso vehicular restringido construidas o proyectadas, vías peatonales construidas o proyectadas, malla vial arterial construida o malla vial intermedia, y al menos el 20% del área construida en el primer piso sea de acceso libre y afecta al uso público.

b.- Un (1) piso de altura adicional por destinar en el primer piso al menos el 20% del área construida para usos relacionados con el Sistema Distrital del Cuidado y de Servicios Sociales.

c.- Dos (2) pisos adicionales para proyectos que integren la totalidad de predios de una manzana, con la posibilidad de incluir predios con niveles 1, 2 y 3 de intervención al interior del proyecto.

Nota 1.- Los predios localizados en el tratamiento urbanístico de Consolidación que quieran acceder a la altura máxima permitida asignada, deberán dar cumplimiento a las Obligaciones Urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya. Lo anterior no aplica para el tratamiento de Conservación.

Nota 2.- La cesión de espacio público efectivo propuesto para cualquier proyecto en el ámbito de aplicación, deberá dar cumplimiento a los *criterios de diseño para el Sistema de Espacio Público peatonal y para el encuentro* establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

Nota 3.- El cumplimiento de la obligación urbanística de cesión de suelo para espacio público deberá ser en el sitio, cuando sea igual o mayor a 400.0 m2.

EMPATES, ANTEJARDINES Y AISLAMIENTOS

En caso de que no haya ningún bien de interés cultural colindante, el nuevo volumen debe tomar de referencia la línea de paramentación del frente de manzana.

VOLADIZOS Y PARAMENTOS EN INMUEBLES CON NIVEL DE INTERVENCIÓN 4

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 PEMPD 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

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

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 PEMPD SIU DI de Teusaquillo y no haya modificaciones volumétricas ni sobreelevaciones. 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. (Ver plano P – 01 Recuperar y Restablecer – Resolución 943 de 2023)

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 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 PEMPD 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

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

a.- Los inmuebles con nivel 4 de intervención colindantes con inmuebles nivel 1 y nivel 2, tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia, deberán respetar el empate estricto con el Bien de Interés Cultural en una dimensión mínima de 3 metros sobre el frente del predio y lo largo del mismo, para poder acceder después a la altura máxima permitida.

b.- 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: No se exige equipamiento comunal privado al interior del ámbito PEMPD SIU DI de Teusaquillo para los predios con niveles de intervención 1, 2 y 3, ni para el uso de vivienda en predios con nivel de intervención 4. **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.

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.

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.

TRATAMIENTOS DE FACHADAS.

Se prohíbe el uso de materiales de acabado como vidrios espejo, vidrios de colores, enchapes en la fachada, puertas cortina, carpintería de aluminio anodizado, entre otros. Esta previsión también aplica a los inmuebles a los que se asigna el nivel 4 de intervención.

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

ANEXO 1 - CONCEPTO DE NORMA CU3-26-5569

Régimen de usos del suelo al interior del ámbito PEMPD del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo

CATEGORÍA DE USO	DEFINICIÓN	SUB CAT		DESCRIPCIÓN	ÁREAS DE ACTIVIDAD AA-P	AA-E
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*		Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar.	P	C
				Vivienda multifamiliar y/o colectiva (incluye los servicios habitacionales con servicios definidos en el artículo 12 del Decreto Distrital 561 de 2022)	P	C
USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	**COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS (2) (5) (8) (9)** Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micromovilidad.	Tipo 1	A	Menor o igual a 80 metros cuadrados – m2 de área de atención al público.	C U2	C
			B	Mayor a 80 metros cuadrados – m2 y/o menor o igual a 500 metros cuadrados – m2 de área de atención al público.	P U3	C
		Tipo 2		Mayor a 500 metros cuadrados – m2 y/o menor o igual a 4.000 metros cuadrados – m2 de área de atención al público.		C (1) (6) | U3
		Tipo 3		Mayor a 4000 metros cuadrados – m2 de área de atención al público. (3) (4)		C (1) (6) | U1 U3 U4
	SERVICIOS DE HOSPEDAJE Corresponden a los establecimientos comerciales de alojamiento no permanente en hoteles u hospedajes, inscritos en el Registro Nacional de Turismo.	Tipo 1		Menor a 250 metros cuadrados – m2 de área de uso y hasta 10 habitaciones con usos asociados no abiertos al público.	P	P
		Tipo 2		Hasta 50 habitaciones con usos asociados abiertos al público. (4)	P U3	P
		Tipo 3		Más de 50 habitaciones y con usos asociados que deben desarrollarse al interior del predio o predios. (4)		P (6)
	SERVICIOS DE OFICINAS Comprenden a los establecimientos públicos o privados donde son ejercidas principalmente actividades empresariales como dirección, gestión, estudios, diseños, informática, investigación y desarrollo, así como servicios profesionales especializados, técnicos y/o administrativos.	Tipo 1		Menor o igual 500 metros cuadrados – m2 de área de uso permitido.	C U3	P
		Tipo 2		Mayor de 500 metros cuadrados – m2 y hasta 4000 metros cuadrados –m2 de área de uso permitido.		P (1) (6)
INDUSTRIAL	**PRODUCCIÓN ARTESANAL (10)** Corresponde a las actividades creativas de producción de objetos, realizadas con predominio manual y auxiliadas en algunos casos con maquinarias simples, obteniendo un resultado final individualizado, determinado por los patrones culturales, el medio ambiente y su desarrollo histórico. Se caracterizan porque su producción genera bajo impacto ambiental.	Tipo 1		Menor o igual a 80 metros cuadrados – m2 de área de producción y atención al público.	C (7) | U2	C (7)
		Tipo 2		Mayor a 80 metros cuadrados – m2 y/o menor o igual a 500 metros cuadrados – m2 de área de producción y atención al público.	C (1) (7)	P (7)

SISTEMA DEL CUIDADO Y DE SERVICIOS SOCIALES	SISTEMA DISTRITAL DEL CUIDADO	SERVICIOS DEL CUIDADO	EDUCACIÓN PRIMERA INFANCIA, PREESCOLAR, BÁSICA Y MEDIA	Aquellos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración a la sociedad, asociados a los niveles de educación formal determinados por la Ley 115 de 1994 o la norma que la modifique o sustituya, incluyendo los espacios destinados para la prestación complementaria de servicios de bienestar que permitan el funcionamiento del servicio educativo y las edificaciones administrativas que se encuentren dentro del mismo predio o colinden con él.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P (1) | U1
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P U1 U3	P U1
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P U1 U3	P U1
			EDUCACIÓN SUPERIOR, EDUCACIÓN PARA EL TRABAJO, DESARROLLO Y TALENTO HUMANO Y EDUCACIÓN TÉCNICA, TECNOLÓGICA, PARA LA CIENCIA E INNOVACIÓN	Aquellos destinados a la formación académica de población joven y adulta, incluyendo: instituciones de educación superior, educación para el trabajo y desarrollo humano, centros tecnológicos y técnicos, y escuelas de formación artística, así como los espacios destinados para la prestación complementaria de servicios de bienestar que permiten el funcionamiento del servicio educativo. No se consideran como servicios de educación los que alberguen enseñanza automovilística, estética, idiomas, gastronomía, turismo, o instituciones de educación abierta, a distancia o virtual, que no incluyan ambientes de aprendizaje según lo definido en la NTC 4595 de 2020 o la norma que le modifique, sustituya o haga sus veces. Se incluyen en estos equipamientos las edificaciones administrativas que se encuentren dentro del mismo predio o colinden con él, y/o para la prestación complementaria de servicios de bienestar que permitan el funcionamiento del servicio educativo.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P (1) | U1 U5
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		P U1
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)		P U1
			SALUD CON ENFOQUE SOCIAL Y RESOLUTIVO	Constituyen las edificaciones y áreas especializadas que albergan servicios destinados a promover, prevenir, recuperar y rehabilitar la salud, tanto a nivel individual como colectivo, de acuerdo las definiciones que en tal sentido determine la autoridad sanitaria a nivel nacional. Esta categoría está compuesta por las instituciones privadas y públicas. Incluye: 1 - Edificaciones especializadas con servicios combinados de hospitalización y/o urgencias, y/o quirúrgicos y/o ambulatorios. 2 - Equipamientos destinados a la atención primaria en salud, o que desarrollen adscripción poblacional, atención de consulta prioritaria (general y especializada), y brinden servicios de baja y mediana complejidad, en especialidades básicas. Se trata tanto de la salud física, como de la salud mental de la población, y abarca el apoyo diagnóstico y terapéutico, de acuerdo a planes de beneficio en salud, vigentes en el Sistema General de Seguridad Social en salud.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P (1) | U1 U5 U6
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		P (1) | U1 U5
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P (1) | U1 U3	P (1) | U1
			INTEGRACIÓN SOCIAL	Constituyen las edificaciones y áreas especializadas destinadas al desarrollo, promoción, prevención, protección, restablecimiento y garantía de los derechos de los distintos grupos poblacionales, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos sociales específicos, como familia, distintos grupos etarios (con prioridad para el cuidado de la infancia y la persona mayor), personas con discapacidad, grupos étnicos, de diversidad sexual y habitantes de calle, entre otros. 1 - Centros de atención integral y centros de atención especializada con áreas de tratamiento de paciente interno. 2 - Centros de atención y servicios múltiples para uno o más grupos poblacionales. 3 - Jardines infantiles, sala cunas, guarderías. Centros de atención al adulto mayor.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P	P
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P	P
		CULTURA		Aquellos destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales a la custodia, transmisión y difusión de conocimientos y fomento de la cultura y el arte, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura, la escultura, incluyendo los de propagación cultural y científica (museos, centros culturales y artísticos, salas de exhibición, galerías, teatros, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, casas de la cultura, entre otros) y los de información y memoria: bibliotecas, hemerotecas, cinematecas, centros de documentación, entre otros.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P U1 U5 U6
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P U3 U1	P U1
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P U3 U1	P U1
		RECREACIÓN Y DEPORTE		Espacios destinados a la práctica deportiva, al ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas, así como a los espectáculos con propósito recreativo. No se incluyen en los servicios sociales de recreación y deporte los gimnasios privados, e instalaciones privadas cubiertas, salvo los clubes y centros recreo deportivos privados.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P (1) | U1 U5
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		P (1) | U1 U5
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P U3	P (1) | U1 U5
		IGUALDAD DE OPORTUNIDADES		Aquellos destinados a garantizar y proteger derechos y equidad, y acceso a oportunidades con enfoque diferencial y de género, incluyendo aquellos para el empoderamiento de las mujeres, los que se prestan en casas de igualdad de oportunidades para las mujeres, casas de todas y centros de atención a personas que realicen actividades sexuales pagadas, en todo caso no asociadas al área comunal privada de una edificación.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P	P
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P	P
	SERVICIOS SOCIALES	PARTICIPACIÓN SOCIAL CIUDADANA		Aquellos que albergan servicios destinados a las prácticas de participación ciudadana y organización comunitaria, así como también, centros en donde se desarrollan actividades institucionales, sociales, comunitarias y democráticas.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P	P
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P	P
		ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		Aquellas destinadas a las actividades administrativas o atención al público, de todos los niveles del Estado, así como los servicios diplomáticos, cooperación internacional y organismos multilaterales. Sin perjuicio de lo anterior, cuando se preste este servicio en oficinas, se considerará como parte del uso de comercio y servicios.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		P
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)	P U3	P
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P U3	P
		SERVICIOS DE SEGURIDAD CIUDADANA, DEFENSA, CONVIVIENCIA Y JUSTICIA		Son los destinados a la prestación de servicios a nivel local de seguridad, prevención y atención de emergencias, la resolución pacífica de conflictos, protección de atención a víctimas de violencia, incluyendo las violencias de género, y justicia local y policía administrativa.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P	P
		CULTO		Constituyen las edificaciones que que albergan la práctica de diferentes cultos y espacios de congregaciones y formación religiosa, incluyendo espacios para el rito, la formación (no incluye áreas para la educación formal) y la administración.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)		
		SERVICIOS AMBIENTALES		Aquellos destinados a la educación ambiental, la divulgación y promoción de la cultura ambiental, servicios de interés educativo – turístico. Incluye aulas ambientales y centros de servicios ambientales.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P	P
		BIENESTAR Y CUIDADO ANIMAL		Bienestar y cuidado animal Son los destinados a recibir, atender y albergar animales que necesitan cuidado y protección, tales como clínicas veterinarias, incluidos aquellos que protegen y acogen la fauna silvestre, e instalaciones de estructuras temporales para los animales de compañía comunitarios y/o sinantrópicos que habitan y hacen parte de un territorio específico. Incluye espacios destinados a la recolección y alojamiento de animales en estado vulnerable, de abandono y de calle, para su protección, alimentación, atención veterinaria y disposición para adopción.	TIPO 3P	> 3.500m2 y ≤15.000 m2 (11)		
					TIPO 2P	> 850 m2 y ≤ 3.500 m2 (11)		
					TIPO 1P	≤ 850 m2 (11)	P (1)	P (1) U3

LEYENDA

P Principal
C Complementario
AA-P Área de actividad de Proximidad
AA-E Área de actividad Estructurante
BIC Bien de interés cultural
TSQ Teusaquillo

ANEXO 2 - CONCEPTO DE NORMA CU3-26-5569

NOTAS GENERALES

Cuando se indique que el uso permitido está sujeto al área útil de ventas o de atención, esta se entenderá como el total del área útil del uso permitido por predio.

Condiciones generales de los usos principales (P):

Todos los usos principales podrán desarrollarse en la totalidad del predio.

Condiciones generales de los usos complementarios (C):

a. Los inmuebles localizados en Área de Actividad de Proximidad AA-P podrán desarrollar los usos complementarios de comercio y servicios básicos así: tipo 1 en la totalidad del predio, siempre que estén localizados frente a corredores de comercio y servicios señalados en el *Plano N-03. Áreas de Actividad*; y tipo 2 frente a malla vial arterial.

b. En los inmuebles con tipo T7 cualquier uso diferente al original deberá estar sujeto al estudio de valoración.

c. No se permiten nuevas estaciones de servicio y de llenado de combustible.

d. 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.

e. 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.

f. Todos los usos se deben desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico y desarrollarse al interior del predio.

g. Las actividades de venta de billetes de lotería, venta de apuestas permanentes o chance y el funcionamiento de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea se permiten al interior de cualquier establecimiento de Comercio y Servicios Básicos.

h. Con el fin garantizar la sostenibilidad de los inmuebles identificados con nivel de intervención 1, 2, 3 se podrán admitir condiciones excepcionales de uso y de acciones de mitigación urbanísticas previa aprobación del Ministerio de Cultura o del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, según corresponda, de acuerdo con las posibilidades de adecuación funcional del inmueble, primando la conservación del patrimonio construido. Lo anterior, previo al trámite de Licencia de Construcción.

i. En el marco del Sistema Distrital del Cuidado, se permitirá la configuración de manzanas del cuidado tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia por iniciativa de la administración distrital y con aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural de conformidad con el régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la presente resolución y de acuerdo con las acciones de mitigación y usos permitidos establecidos en el Capítulo III del Título III de la presente resolución y en el Anexo 5.

i. No se permite la localización de nuevas bodegas privadas de reciclaje, tampoco se permite la localización de servicios especiales, bodegas de almacenamiento, servicios al automóvil, industria liviana, mediana o pesada definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá al interior del ámbito del PEMP TQS salvo que se demuestre en el marco del anteproyecto que el uso corresponde con el originalmente establecido para el inmueble.

j. Las restricciones de uso por grupo arquitectónico aplican únicamente a los inmuebles con nivel de intervención 1, 2 o 3

k. En bienes de interés cultural con nivel de intervención 1, 2 o 3 no se permite la localización hacia el exterior de cajeros automáticos. Estos se deberán localizar al interior del inmueble sin alterar el componente estructural.

NOTAS ESPECÍFICAS

Nota (1): Se permite únicamente en los inmuebles con nivel de intervención 4. *Comercio y Servicios Básicos* tipo 1 se permite en los inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3 que se encuentren frente a vías de la malla vial arterial (exceptuando los predios con frente a la Carrera 20) o corredores de comercio y servicios.

Nota (2): No se permiten las actividades de espectáculos en vivo indentificadas con el CIIU 9007 que ofrezcan venta y consumo de licor.

Nota (3): En los *Comercios y Servicios Básicos* tipo 3 se permiten los casinos y los establecimientos para la venta y consumo de licor al interior del proyecto en un porcentaje no superior al 20% del área neta de uso permitida.

Nota (4): En los usos de *Comercio y Servicios Básicos* y *Servicios de Hospedaje* tipo 2 y 3 se permite la actividad de *"Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento"* (CIIU 5630), siempre y cuando no sea la actividad principal y dando cumplimiento a las normas que regulan dicha actividad.

Nota (5): No se permiten las actividades de boleras, billares y similares.

Nota (6): Se permite el uso únicamente si en el predio se desarrolla un proyecto sujeto al Tratamiento de Renovación Urbana

Nota (7): Las cocinas ocultas se permiten únicamente en inmuebles con nivel de intervención 4 en área de actividad estructurante AA-E. Se deberá disponer de áreas de carga y descarga al interior del predio.

Nota (8): Los servicios de parqueaderos que ocupen la totalidad del predio se permiten únicamente en inmuebles nivel 4, tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia, y deberán desarrollar un anteproyecto de intervención que genere
fachadas activas y que eviten el desarrollo de culatas o muros ciegos sobre el espacio público. En Área de Actividad Estructurante se permiten parqueaderos en sótano y en superficie. En Área de Actividad de Proximidad no se permiten nuevos parqueaderos en superficie. Se permiten parqueaderos en altura en todo el ámbito del PEMP. En inmuebles con nivel 1 de intervención no se permite la construcción de nuevo sótanos y semisótanos. En inmuebles con nivel 2 y 3 de intervención se permite la construcción de nuevos sótanos y semisótanos dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución.

Nota (9): En Área Afectada los servicios de restaurantes deberán cumplir las acciones de mitigación U2 y U3

Nota (10): La implantación de este uso debe cumplir los requisitos de la industria liviana establecidos en el D.D 555 de 2021, y ser objeto de la respectiva auto declaración por parte del interesado ante las autoridades ambientales y sanitarias de acuerdo con el procedimiento del Plan de Ordenamiento Territorial, y su puntaje de calificación debe ser cero.

Nota (11): En Zona de Influencia aplican las escalas de uso establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para los Tipos 1, 2 y 3.

Artículo 48. 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 PEMPD SIU DI de Teusaquillo son:

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

2.- En inmuebles con nivel de intervención 3 y 4 que tengan asignados usos residenciales multifamiliar y/o colectivo y propongan más de 5 unidades de vivienda o usos de comercio y servicios generales, de oficinas y de hospedaje tipo 2 y 3, 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.

3.- 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.

4.- Los inmuebles con niveles de intervención 3 y 4 deberán contar con un cuarto de acopio para residuos sólidos al interior del predio, excepto para el uso residencial unifamiliar.

Artículo 49. Acciones de mitigación urbanísticas de carácter específico.

Las acciones de mitigación de impactos urbanísticos están orientadas a establecer las condiciones físicas necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan en el entorno urbano. Al interior del ámbito del PEMPD SIU DI de Teusaquillo siendo ellas:

1.- U1: En inmuebles con asignación del nivel de intervención 4 se debe disponer de un área de transición para aglomeración de personas al interior del predio, que puede tratarse de un área privada afecta al uso público, con las siguientes condiciones:

a.- Uso dotacional: 0,90 metros cuadrados – m2 por peatón en momentos de mayor afluencia.

b.- Uso de comercio y servicios (obra nueva): el área que resulte mayor entre el 5% del área de uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.

2.- U2: El uso aplicable debe funcionar únicamente en primer el piso en inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3. En los grupos 2, 3 y 6 deberá garantizarse el acceso independiente desde el espacio público sin alterar los vanos de fachada.

3.- U3: El uso aplicable se permite únicamente en los predios frente a vías de la malla vial arterial (exceptuando los predios con frente a la Carrera 20 o corredores de comercio y servicios). Los usos existentes de servicios de hostelería, restaurantes y entretenimiento localizados en sectores permitidos por la norma anterior al presente plan, deberán tramitar la Licencia de Construcción en la modalidad de adecuación funcional y las demás modalidades que puedan requerirse, previo el agotamiento del régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la presente resolución, de acuerdo con la normativa urbana vigente, en un plazo máximo de 3 años y cumplir con las condiciones establecidas para el uso.

4.- U4: En inmuebles con nivel de intervención 4 se debe habilitar un punto de entrega y recibo de mercancías al interior del predio.

5.- U5: En inmuebles con nivel de intervención 4 se deberá disponer de un carril adicional de acceso por acumulación de vehículos al interior del predio.

6.- U6: En inmuebles con nivel de intervención 4 se deberá disponer de zonas de maniobra vehicular y de áreas de carga y descarga al interior del predio.

Parágrafo 1.- 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, definida según el régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la presente resolución. Para distintas edificaciones que desarrollen usos dotacionales que se localicen en el mismo entorno, podrán desarrollar acciones de mitigación conjuntas previo concepto del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC).

Parágrafo 2.- Los usos dotacionales Tipo 3P podrán estar sometidos a acciones de mitigación adicionales según lo determine para cada caso particular el IDPC, al momento de recibir solicitudes de anteproyectos de intervención en relación con ellos.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3