



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 17/09/2026 6:59:30 a. m.

Salida VUR No: 26-3-23507

Concepto: 265829

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

17 SEP 2026

Señor:

ALEJANDRO HERNANDEZ RENGIFO

alejandrohernandez@mensulaingenieros.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA 265829**

Respetado Señor:

En atención a su solicitud de revisión del anteproyecto, se informa que, según lo consignado en el formulario, para este predio la Empresa de Transporte- TRANSMILENIO S.A. emitirá el respectivo Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS). En consecuencia, el análisis de este Despacho se realizó con fundamento en las normas aplicables al tratamiento urbanístico de Renovación Urbana y a la actividad estructurante receptora de actividades económicas, contenidas en 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." y sus decretos reglamentarios. Conforme a lo anterior, el proyecto presenta las siguientes observaciones:

General:

1. Se debe realizar la identificación jurídica y cartográfica del área objeto de licenciamiento.
2. De conformidad con el área de cesión de espacio público en sitio a ceder en el proyecto, se deberá presentar, solicitud de Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización, en el cual se amojonen y alinderen las cesiones que serán cedidas al Distrito, zonas de reserva viales, Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, áreas útiles y demás áreas públicas y privadas que componen el proyecto urbanístico, cumpliendo con los porcentajes y áreas exigidas, así como su respectiva configuración geométrica descritas en el Decreto Distrital 670 de 2025 (anexo 5.1) y Decreto 555 de 2021.
3. Tener en cuenta las disposiciones contenidas en la nota 4 del Artículo 317 del Decreto 555 del 2021, la cual especifica que para predios con área de terreno mayor a 10.000 m2 se deberá dejar la obligación TOTAL en sitio, independientemente del índice de construcción efectivo que alcance el proyecto.
4. Cabe anotar que el PRUMS deberá tener en cuenta las disposiciones contenidas en el artículo 261 del Decreto 555 de 2021, en el cual se indica que el área útil de las manzanas no puede ser mayor de uno punto tres (1.3) hectáreas.

Volumetría:

1. En aplicación de la sección 1.10 del Decreto Distrital 670 de 2025 (anexo 5.1) deberá demostrar el cumplimiento de los aislamientos entre edificaciones, acotarlos en plantas, cortes y fachadas arquitectónicas, garantizando su cumplimiento, así: Entre las dos torres (31,12 m), entre torres y edificio de parqueaderos (18,16 m2).





CURADORA URBANA 3

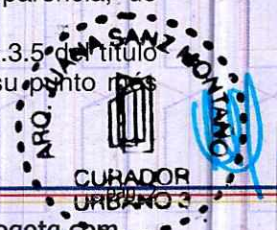
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

2. Así mismo, una vez sea aclarada la delimitación del predio objeto de solicitud, se verificará si debe cumplir con los aislamientos contra "predios vecinos" y/o aislamientos "entre edificaciones" que se configuren con los volúmenes colindantes.
3. De reajustarse los volúmenes propuestos, deberá verificarse el cumplimiento de las condiciones de configuración de patios establecidas en el Anexo 5.1 del Decreto Distrital 670 de 2025.
4. Verificar y acotar en cortes y alzados arquitectónicos las alturas entre placas las cuales deben ser de 2.30 m, mínimo.

Propuesta Arquitectónica:

1. Teniendo en cuenta que la modalidad de cerramiento no aplica para el tratamiento en el cual se localiza el predio objeto de solicitud, se debe eliminar de la planimetría dicha información, este diseño se considera parte de la fachada.
2. Indicar el área y la escala del tipo de comercio planteado, previendo que este se encuentre permitido según los usos del área de actividad estructurante en la cual se localiza el predio objeto de solicitud.
3. De conformidad con el Artículo 246 del Decreto 555 de 2021, para la identificación de las acciones de mitigación de impactos ambientales aplicables al uso de comercio se debe presentar la autodeclaración ante la autoridad ambiental con la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar.
4. Una vez sea aportado dicho documento se verificarán las acciones de mitigación ambientales aplicables al proyecto y que estas efectivamente se cumplan en el mismo.
5. Tanto el área de comercio, como el área de equipamiento comunal privado deben contar con baño para personas con movilidad reducida, dando cumplimiento a las siguientes especificaciones: puerta de mínimo 0.90 mts con apertura hacia afuera, área de maniobra de 1.50 mts X 1.50 mts, área de aproximación o transferencia lateral y frontal al aparato sanitario de 1.20 mts X 1.60 mts y área de aproximación al lavamanos de 1.20 mts X 0.85 mts, acotar cada una de estas áreas, garantizando su estricto cumplimiento.
6. Todos los espacios de la edificación deberán contar con destinación.
7. Indicar niveles tanto de espacio público como al interior del proyecto, si este se llega a desarrollar en diferentes niveles, se debe solucionar el acceso a personas con movilidad reducida, identificar la longitud y el nivel de inicio de las rampas peatonales de tal forma que pueda verificar que los tramos de la rampa corresponden con el porcentaje indicado en cumplimiento a lo establecido en el NTC 4143. De igual forma deben acotarse la totalidad de los tramos propuestos.
8. Indicar niveles en todas las plantas arquitectónicas, en la planta tipo se debe indicar, niveles y numeración tipo de los apartamentos.
9. Acotar puerta y cabina del ascensor propuesto dando cumplimiento a las dimensiones mínimas establecidas en la NTC 4349.
10. Aclarar si el proyecto presenta terraza o cubierta con salida únicamente para mantenimiento, se deberá tener en cuenta que de ser terraza la escalera debe tener ancho de 1.20 metros, así como corredores y puertas).
11. El cerramiento en cubierta contra espacio público debe contar con el 50% de transparencia, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Decreto 099 de 2023.
12. El punto fijo propuesto debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el K.3.8.3.5 del título K, de la NSR10 de 2010, en donde se especifica que, la profundidad de la huella en su punto más





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- angosto no debe ser menor a 150 mm y la profundidad de la huella en un punto ubicado a 300 mm del borde más angosto del escalón no debe ser menor a 280 mm, acotar todos los tramos de la escalera, así como las contra huellas garantizando su cumplimiento.
13. Teniendo en cuenta las condiciones sobre habitabilidad establecidas por en el artículo 384 del Decreto 555 de 2021, Cada unidad de vivienda debe contar con los siguientes espacios: Cocina, baño, un cuarto de habitación, zona multifuncional para reunión social, el trabajo y la actividad física, ajustar y garantizar concordancia entre plantas, cortes y alzados arquitectónicos.
 14. Así mismo al realizar las modificaciones anteriormente solicitadas, se debe garantizar que cada unidad de vivienda cumplir con el área mínima de 36.00 m², en caso en el que el proyecto plantee la obligación de vivienda de interés social y prioritario en sitio, estas unidades deben contar con área de 42.00 m².
 15. Acotar el lado mínimo de las habitaciones el cual es de 2.30 m.
 16. Dibujar los ductos propuestos con el fin de verificar la correcta ventilación de las zonas húmedas propuestas, la salida de ductos propuestos debe tener una altura mínima de 1.00 m, acotar.
 17. Eliminar información arquitectónica que no haga parte del proyecto objeto de solicitud.
 18. El proyecto debe plantear cuartos de acopio garantizando que por cada 35 unidades de vivienda exista un cuarto con espacios separados para residuos sólidos no aprovechables, para residuos aprovechables y para residuos orgánicos cada uno con un área construida en el uso mínima de 1,5 m² más el área de operación y maniobra.
 19. Se recuerda que dichos espacios deben estar localizados en el primer piso para lograr la recolección y separación adecuada de los residuos.
 20. Así mismo se debe localizar un punto de mínimo 3 m², localizado en primer nivel cercano a la entrada peatonal de residuos posconsumo.
 21. Todas las zonas destinadas al cumplimiento del equipamiento comunal privado exigido para el proyecto, se deben identificar en plantas arquitectónicas con su respectiva área, en cualquier caso, se debe cumplir con las áreas mínimas en la proporción y con la siguiente destinación: 40% deben corresponder a zonas verdes y recreativas en áreas libres y el 20% a servicios comunales en áreas construidas, garantizar total concordancia con la información contenida en los cuadros de áreas.
 22. Todas las circulaciones peatonales que sean accesibles a las zonas de equipamiento deben ser mínimo de 1.20, ajustar.
 23. Loa cortes y alzados arquitectónicos debe tener relación con el espacio público, predios vecinos, ejes y distancias entre ejes.
 24. Verificar concordancia entre plantas y cortes arquitectónicos.
 25. Acotar y numerar huellas y contrahuellas del punto fijo propuesto.
 26. Se identifica en planos generales un modulo junto a una de las torres, aclarar su destinación y garantizar el cumplimiento íntegro de la norma urbanística vigente.

Estacionamientos:

1. Se debe tener en cuenta que para los predios con frente mayor a cincuenta (50.00) metros, el acceso y salida se debe plantear por calzada de servicio paralela.
2. Teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en el Cuadro de exigencia de estacionamientos del Artículo 389 del Decreto 555 de 2021, para las áreas de Actividad Estructurante-Receptora de actividades económicas, NO se exige un área mínima para destino a estacionamientos, por lo tanto, se debe garantizar mediante un respectivo cuadro de áreas que los estacionamientos propuestos no superen el porcentaje opcional del 15% establecido en el mismo cuadro, si llegase a superar dicho porcentaje, se deberá realizar el pago compensatorio respectivo.
3. Acotar la dimensión del acceso y salida vehicular.
4. Se debe dar cumplimiento a la exigencia de área mínima de estacionamientos de cupos de micro movilidad el cual corresponde a 1 m² por cada unidad de vivienda y 1 m² por cada 100 m² construidas para el uso de comercio, según lo establecido por el artículo 389 del Decreto 555 de 2021.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- y lo contenido del Decreto Distrital 670 de 2025 (anexo 5.1) (Manual de Normas Comunes) del Decreto en mención, indicar claramente su localización.
5. El proyecto debe destinar cupos de estacionamientos accesibles para personas con discapacidad, así como para vehículos eléctricos y/o cero emisiones mínimo en el 2% del total de cupos de estacionamientos habilitados en el proyecto con una dimensión de 5.00 metros X 3,70 metros libres.
 6. Aportar cuadro de áreas de estacionamientos en el cual se indique toda la información anteriormente mencionada, con sus respectivas áreas y porcentajes.
 7. Se debe tener en cuenta que los ciclistas propuestos deben ser accesibles a todos los usos propuestos en la edificación según corresponda.
 8. Las áreas de circulación vehicular deben estar diferenciadas de las áreas de circulación peatonal mediante una demarcación o cualquier otro tipo de recurso arquitectónico que garantice la protección y seguridad de los peatones, esta debe ser mínimo de 5.00 metros, ajustar.
 9. Acotar los estacionamientos convencionales, los cuales deben tener una dimensión mínima de 2,40 X 5.00 m.
 10. Deben instalarse tope llantas en todos los cupos de estacionamiento, especialmente en aquellos que den hacia las circulaciones, los muros perimetrales y elementos estructurales, de manera que ninguna parte de ningún vehículo pueda hacer contacto con estos mientras se encuentre en movimiento. (DIBUJAR O COLOCAR NOTA EN PLANOS).
 11. Indicar longitud y porcentaje de pendiente de rampa vehicular la cual debe ser máximo del 20%.

Cuadros de Areas:

1. En el cuadro general de áreas, indicar los porcentajes correspondiente a cada ítem.
2. De conformidad con la definición del "Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad", se debe identificar claramente las áreas que se descuentan para el cálculo del índice de construcción válido para cálculo de cargas urbanísticas, separar el área de circulación de las áreas de punto fijo, se recuerda que, el equipamiento solo se puede descontar en un piso y el cuartos de basuras y acopio entran al índice de construcción efectivo para el cálculo de obligaciones.
3. Según o anterior, presentar cuadro en el cual se indique, Índice de construcción básico e Índice de construcción Efectivo con sus respectivas áreas y porcentajes
4. Se recuerda que la revisión de las obligaciones urbanísticas varía respecto al índice de construcción efectivo en el que se desarrolle el proyecto.
5. Indicar el área generadora de estacionamientos esta equivale a: área total construida - área construida de estacionamientos - área de bicicletas exigidas, así mismo se deben indicar porcentajes y áreas mínimas, máximas y adicionales en las cuales se pueden desarrollar estacionamientos.
6. Indicar cálculo de estacionamiento para discapacitados y cero emisiones, el cual debe ser mínimo el 2% de los cupos habilitados en el proyecto.
7. Presentar cuadro de cálculo de bicicletas exigidas y propuestas.
8. Presentar cuadro de equipamiento comunal privado, exigido y propuesto.
9. Presentar cuadro de cálculo de cuartos de acopio y post consumo.
10. Revisar y actualizar los cuadros de áreas tanto del urbanismo como del proyecto arquitectónico en lo pertinente.

Cordialmente,


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. LUISA FERNANDA MORENO