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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 26/10/2026 12:41:43 p. m.
Salida VUR No: 26-3-26907
Concepto: 267143
Tipo Documento: Concepto de Norma

26 OCT 2026

Bogotá D.C.,

Señores:
ETHOS CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S.
administracion@ethosvalor.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-7143**

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 Conservación - 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: AC 45 14 24	**CHIP**: AAA0084FSMR
LOCALIDAD: TEUSAQUILLO	**BARRIO**: PALERMO
UPL: TEUSAQUILLO	**Decreto**: 555 de 2021 (POT) – **Resolución:** 943 de 2023 (PEMP SIU DI)
Área de Actividad: (AA-P) Proximidad - PEMPD SIU DI	**Tratamiento:** CONSERVACIÓN

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.

Finalmente y 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. El predio hace parte del área Afectada 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 Distrital del Grupo Urbano – BICD GU*".

   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:

NORMA URBANA GENERAL	**Conservación CO:** Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas, estéticas o simbólicas regula la transformación de la estructura física de áreas del Distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

<table>
<tr><td></td><td colspan="4">Área de Actividad Proximidad AA-P: Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">NORMA URBANA ESPECÍFICA</td><td>AC 45 14 24 (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 Área Afectada.
• Colinda con predios en Niveles de Intervención 2.
• Con frente a malla Vial Arterial y corredores de Comercio y Servicios.</td></tr>
</table>

RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 4 (N4), colindante predios Nivel de Intervención 2 (N2), EL INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL es la Entidad responsable en el régimen de autorizaciones para intervenciones; esto de acuerdo con lo estipulado en el artículo 56 de la Resolución 943 de 2023.

Así las cosas, la implantación presentada deberá ajustarse a los lineamientos expuestos en el presente documento, así como a las disposiciones y directrices establecidas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC).

USOS

En relación con su consulta específica para los usos de **COMERCIO PARA TIENDA DE FARMATODO,** el Cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD SIU DI), lo permite en los siguientes términos:

CATEGORÍA DE USO	DEFINICIÓN	SUBCATEGORIA	DESCRIPCIÓN	ÁREAS DE ACTIVIDAD
				AA-PROXIMIDAD

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 - B**	Mayor a 80 metros cuadrados – m2 y/o menor o igual a 500 metros cuadrados – m2 de área de atención al público.	**P** Principal **(U3)**

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS PRINCIPALES (P):

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

NOTAS ESPECÍFICAS

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

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

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

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 4 que tengan asignados usos residenciales multifamiliar y propongan más de 5 unidades de vivienda, 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 4 deberán contar con un cuarto de acopio para residuos sólidos al interior del predio, excepto para el uso residencial unifamiliar.

ACCIONES DE MITIGACIÓN URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO.

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.

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

No hay exigencia de estacionamientos para los usos de comercio y servicios localizados en el área afectada del PEMP SID DI de Teusaquillo.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN (IO) MÁXIMO

El índice de ocupación (IO) máximo en Área Afectada será de 68% 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 Área Afectada.

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: 3 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: BIC colindante.

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.- En caso de que el predio nivel 4 colinde con dos inmuebles nivel 1, 2 o 3, y si la morfología del predio no permite hacer una transición de alturas, la altura máxima permitida será la del predio colindante con menor altura.

3.- Cuando la altura máxima permitida para inmuebles con nivel de intervención 4 en el Área Afectada o en la Zona de Influencia colindantes con inmuebles niveles de intervención 1, 2 y 3, sea inferior a la altura del Bien de Interés Cultural, se deberá asumir la altura del BIC de acuerdo con las condiciones establecidas 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.

5.- En caso de no cumplir con las condiciones anteriores para acceder a la altura adicional, se podrá pagar al *"Fondo Cuenta para el Cumplimiento o Compensación de Cargas Urbanísticas por Edificabilidad"* del Distrito Capital o el que haga sus veces.

Nota 1. - El Fondo Cuenta para el Cumplimiento o Compensación de Cargas Urbanísticas por Edificabilidad creado por el Acuerdo Distrital 682 de 2017 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, deberá establecer mecanismos para que los recursos producto del recaudo que trata el artículo 30 de la Resolución 943 de 2023, así como de los correspondientes rendimientos financieros, sean destinados para la financiación de los programas, proyectos y acciones previstos en el PEMPD SID DI.

AMPLIACIONES EN INMUEBLES CON NIVEL DE INTERVENCIÓN 4

Los inmuebles existentes identificados con nivel de intervención 4 localizados en el Área Afectada pueden ser ampliados cumpliendo con el índice de ocupación y alturas establecidas en el presente concepto; las ampliaciones podrán ser aisladas y adosadas siempre y cuando cumplan con las condiciones de habitabilidad y de manejo de culatas establecidas en la Resolución 943 de 2023.

EMPATES, ANTEJARDINES Y AISLAMIENTOS

A continuación, se indican las previsiones y lineamientos normativos, que en materia de empates antejardines y aislamientos condicional a los inmuebles N4, colindantes con inmuebles N2, según el tipo arquitectónico:

➢

Predios N4 colindantes con inmuebles N2				
	Empate lateral	**Antejardines**	**Aislamientos laterales**	**Aislamiento posterior**
Tipo 1	No aplica	Misma dimensión que el BIC colindante	Misma dimensión que el BIC colindante. Si la tipología sigue un patrón de aislamiento lateral total o parcial siempre sobre el mismo lateral del predio deberá mantenerse la misma tipología.	Misma dimensión que el BIC colindante.

En todo caso, la aplicación de las disposiciones señaladas en la tabla antecedente deberá tener en cuenta:

1.- Tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia los antejardines existentes en inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3, deben mantenerse como áreas libres sin construcciones, y conservar su carácter ajardinado y empradizado de acuerdo con sus características tipológicas y la ficha de valoración.

2.- En caso de obra nueva, el nuevo volumen deberá mantener siempre la línea de paramentación del BIC. En caso de que exista una diferencia de paramentación entre los dos Bienes de Interés Cultural, el nuevo volumen podrá realizar empate estricto sobre uno de los Bienes de Interés Cultural indistintamente, siempre y cuando no se alteren las características tipológicas de los inmuebles, y con una diferencia máxima sobre el plano de fachada de un (1) metro.

3.- 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. Se permiten los voladizos en inmuebles con nivel de intervención 4, sólo si colinda lateralmente con al menos un BIC con voladizo existente. En este caso se podrá adoptar el voladizo con la misma altura y dimensión en toda la extensión del plano de fachada. En caso de que inmuebles con nivel de intervención 4 colinde con dos BIC el voladizo resultante del empate de uno de ellos deberá aislarse como mínimo 1 metro – 1m contra el límite del BIC sin voladizo. En caso de no colindar con BIC deberá paramentarse con el límite del predio.

En todo caso, se deberá adoptar el paramento del BIC en toda la extensión del plano de fachada. En el caso de presentarse diferencia de paramentos entre las edificaciones y si el predio lo permite se deberá adoptar el paramento de los BIC colindantes en una extensión mínima de 3 metros en el plano de fachada.

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 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.

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

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.

CURADOR URBANO 3 (E)

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.

ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADORA URBANA 3 (E)

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.

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. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADORA URBANA 3 (P)
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO