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

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2023-04-19 18:01:06
Salida V.U.R No: 3232118
No. Folios: 5
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 2330243

CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0243

Bogotá D.C., abril 19 de 2023

Señor
BURGOS AVILA ROSEMBERG
museoceramicodecolombiasas@hotmail.com
Ciudad

19 ABR 2023

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0243**
DIRECCIÓN: **KR 8 N° 19 – 01**
BARRIO: **LAS NIEVES**
LOCALIDAD: **SANTA FE**

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 UPL 22 Centro Histórico en Tratamiento de Conservación – Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB)

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. **Sectores consolidados**

   Los predios hacen parte de la delimitación en el mapa n.° CU-5.3 "*Sectores Consolidados*" que hace parte de la cartografía del Decreto 555 de 2021, se rigen por el tratamiento urbanístico que corresponda y los criterios de asignación que establece el Decreto en mención.

   Cuando estos predios no cuenten con plano urbanístico, de localización y/o topográfico existentes, o exista deterioro cartográfico o falta de datos, pero cumplan con las condiciones establecidas en el presente plan, podrán hacer uso excepcional del plano de manzana catastral como soporte técnico cartográfico para adelantar trámites de actuaciones urbanísticas correspondientes a licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, reconocimiento de edificaciones o subdivisión en la modalidad de reloteo y de urbanización exclusivamente en la modalidad de reurbanización. En ese caso, el Curador o Curadora Urbana es quien deberá verificar que el predio cumpla con las condiciones establecidas.

2. El predio hace parte del Área de influencia del Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá – PEMP – CHB aprobado mediante Resolución 0088 del 06 de abril de 2021 *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*, **modificado parcialmente por la Resolución 0092 del 24 de febrero de 2023** "*Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional".*

   Al respecto, el artículo 83 del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 "*Por el cual se adopta la revisión, general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*", indica:

   "La norma aplicable al área afectada y la zona de influencia del Centro Histórico de Bogotá, está definida en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional, o la que la modifique o sustituya." (Sublíneas fuera de texto).

CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0243

En este sentido, para el predio objeto de consulta, el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá – PEMP- CHB, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

NORMA URBANA GENERAL	**Unidad de Paisaje 02:** Carrera 7 y Carrera 8	
	Tratamiento Urbanístico: CO2 – Conservación de Contexto.	
	Área de Actividad Múltiple 2: AA-M2. Corredores Urbanos de Movilidad	
NORMA URBANA ESPECÍFICA	**Nivel de Intervención: N4 -** Sin Valores y lotes sin edificar. **<u>En Zona de Influencia. Colindante con inmuebles Nivel 4.</u>**	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 unidad de paisaje, trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificados), entre otros.
Tipos de Obras permitidas	Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional.	

<u>Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 4, en Zona de Influencia y no colindantes con BIC, no aplica Entidad responsable en el régimen de autorizaciones para intervenciones; esto de acuerdo con lo estipulado en el artículo 42 de la Resolución 0092 de 2023.</u>

<u>En todos los niveles el tratamiento de fachadas y acabados deberá supeditarse al manual de espacio público que expida o actualice la autoridad responsable de la materia en el Distrito Capital, el cual deberá ser tenido en cuenta por la totalidad de autoridades urbanísticas.</u>

INDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO: 70 %

ALTURA BASE: 15.0 mts. (Plano 26 Resolución 0092 de 2023)

La altura base definida en metros, es aquella dada por el contexto de la unidad de paisaje para cada manzana en el ámbito PEMP-CHB.

En Zona Influencia, es la altura base para el cálculo de la edificabilidad adicional en los tratamientos urbanísticos de conservación de contexto (CO2), y la mínima a desarrollar en todos los tratamientos.

En terreno plano para la altura base que aquí se trata y la altura máxima permitida definida en el siguiente

componente, en todos los casos 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. A partir de esta cota la altura máxima permitida será la asignada en el Plano referido a las Alturas permitidas.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: 24.0 y/o 48.0 mts. (Plano 26 Resolución 0092 de 2023)

La altura máxima permitida definida en metros para cubiertas inclinadas es aquella que toma como referencia el punto más alto de la cumbrera y para cubiertas planas es 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:

Para los inmuebles nivel 4, la asignación de altura máxima permitida se podrá establecer para el tramo frontero, entendido como el primer cuerpo de la edificación hasta el patio interior o la primera edificación, con una dimensión máxima de 20 metros en el área de influencia, en los cuales se deberá desarrollar la altura máxima permitida.

Para los predios nivel 4 en zona de influencia, cuando el predio o el proyecto contemple dos o más frentes, la asignación de la altura máxima podrá ser la mayor de las alturas indicada en el Plano No. 26 Alturas permitidas y aplicará para la totalidad del predio o englobe de predios.

En el caso de tratarse de un predio colindante con edificio plataforma, la nueva plataforma debe empatar de manera estricta. Si las dimensiones del predio lo permiten, se podrán desarrollar edificaciones adicionales sobre la plataforma, aislándose 1/3 de la altura de la edificación más alta, sin que sea menor a 5 metros y cumpliendo con las normas de altura base y aislamientos.

En caso de no existir colindancia con BIC para determinar la distancia de ubicación de la torre, esta deberá tener una distancia mínima de 3 metros contados desde la línea de fachada de la plataforma hasta la línea de fachada de la torre sobre el frente del predio.

Las culatas que se generen deben cumplir con las normas generales establecidas en el PEMP CHB.

En predios nivel 4 con tratamiento urbanístico de conservación de contexto (CO2), las nuevas edificaciones podrán desarrollar hasta 2 pisos adicionales a la altura máxima permitida, sin superar una altura mayor a 7 metros adicionales, siempre que cumplan con:

1. Un piso adicional por tener frente a espacio público efectivo, corredores de comercio y servicios, vías de acceso peatonal restringido o malla vial arterial y al menos el 20 % del área construida en primer piso sea de acceso libre y afecta al uso público.

2. Un piso adicional por destinar en primer piso al menos el 20 % del área construida para usos relacionados con la industria artesanal (IA), y/o para servicios artísticos y recreativos (SAR).

Los pisos adicionales deberán estar ubicados a partir de la cota superior establecida por la altura máxima permitida. En caso de no cumplir con las condiciones anteriores para acceder a los dos pisos adicionales y para acceder a la altura máxima permitida, se podrá pagar al Fondo Cuenta para el Cumplimiento o Compensación de Cargas Urbanísticas por Edificabilidad del Distrito o el que haga sus veces.

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 presente artículo, así como de los correspondientes rendimientos financieros, sean destinados para la financiación de los programas, proyectos y acciones previstos en el presente plan.

Para aquellos predios que puedan desarrollar altura adicional de acuerdo con lo previsto en lo aquí

mencionado, deberá garantizarse que desde los espacios públicos de categoría excepcional prevalezca el perfil urbano existente sin que las volumetrías adicionales alteren el perfil original.

ACOMETIDAS Y CABLEADO

Las acometidas y cableados 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.

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 sismorresistente. Las instalaciones especiales, contadores, registros y accesos a subestaciones deberán contar con la autorización de la administración distrital.

AISLAMIENTOS

No se exigen aislamientos laterales ni posteriores siempre y cuando se cumplan con las condiciones de habitabilidad previstas en el PEMP CHB.

En caso de restituciones de tramos frontales o internos de edificaciones, la obra nueva deberá aislarse en proporción de la altura máxima del tramo recuperado.

ALERO (VOLADIZO)

En inmuebles **nivel 4** se permite el desarrollo de aleros con un máximo de 0.70 metros de vuelo medidos a partir del paramento de la edificación y sobre el espacio público. No se permiten los falsos aleros. El alero debe corresponder obligatoriamente con la continuidad del faldón de la cubierta inclinada.

En los proyectos que se ubiquen sobre los siguientes ejes: avenida Caracas, **carrera décima**, calle 19 y carrera séptima, se podrán desarrollar voladizos con un máximo de 1,50 metros a partir de los 8 metros de altura.

ALTURA DE PISO

Es la equivalencia en metros de la altura permitida en pisos, 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, para obra nueva la altura libre entre placas 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 lo reemplace; en ningún caso se podrán plantear alturas superiores a la altura máxima permitida, señaladas en el Plano No. 26 Alturas permitidas.

ANTEJARDINES

En inmuebles con nivel de intervención 4 no se permite la construcción de nuevos antejardines salvo que los predios formen parte de unidades de paisaje donde los antejardines sean una característica tipológica.

CERRAMIENTOS

No se permiten cerramientos contra espacio público en obra nueva salvo que los predios formen parte de Unidades de Paisaje donde los cerramientos con antejardines sean una característica tipológica. Sin embargo, es obligatorio el cerramiento de protección temporal para los casos de lotes sin construcción,

hasta la presentación del proyecto, 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 PEMP-CHB o temas de divulgación de los patrimonios.

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.

Se permiten las terrazas y cubiertas ajardinadas en nuevas ampliaciones tanto en Área Afectada como en Zona de Influencia, deben tenerse en cuenta las condiciones técnicas necesarias para la protección de los inmuebles patrimoniales.

CULATAS

Las culatas existentes o las que resulten por diferencias de pendiente de las cubiertas y/o de las alturas, entre construcciones existentes y las resultantes en terreno inclinado, 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, previa autorización de la autoridad competente.

En terrenos inclinados (con pendientes superiores al 12 %), las culatas que se generen, por la diferencia de alturas dada la inclinación de la línea de nivel del terreno, en ningún caso podrán superar los 3 metros escalonadamente y deberán cumplir con las normas para el manejo de culatas.

EMPATES DE CUBIERTA

Los empates podrán ser estrictos con los ángulos de cubierta, aleros y voladizos sin sobrepasar el punto más alto de la cumbrera colindante o podrán trazarse a partir de una línea recta cuyo punto más alto sea la cumbrera colindante dándole acabado a las culatas resultantes.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

No se exige para proyectos de vivienda. Para el resto de los usos en predios nivel 4 la exigencia estará determinada por las normas distritales que actualmente regulan la materia.

Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP

Áreas que se pueden contabilizar como ECP	Áreas que no se pueden contabilizar como ECP
• Antejardines • Zonas verdes • Plazoletas • Áreas de disfrute para la comunidad • Áreas de acondicionamiento físico • Salones comunales • Áreas de estar • Áreas de administración y porterías • Baños públicos o comunales • Depósitos de uso común	• Áreas de estacionamientos y circulación vehicular • Cuartos de bombas o de mantenimiento • Subestaciones eléctricas • Cuartos de acopio • Depósitos privados • Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas

• El porcentaje restante de destinación del equipamiento comunal privado, puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra.	

Exigencia de equipamiento comunal privado

Exigencia mínima de ECP	
	Tratamientos de Mejoramiento Integral
Usos diferentes al Residencial	10 m2 por cada 120 m2 de área construida en el uso.
El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.	
Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP se debe realizar sobre el *área construida en el uso* para cada uno de los usos planteados.	
Las normas sobre equipamiento comunal privado para el uso residencial en las categorías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios serán las adoptadas mediante reglamentación específica. Entre tanto, aplican las previstas en el presente Manual.	
No se exigirá equipamiento comunal privado a los inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3, regulados por las normas del tratamiento de Conservación.	

Destinación del equipamiento comunal privado

Porcentaje mínimo del área de ECP exigida	**Destinación del ECP**
40%	Zonas verdes y recreativas en áreas libres
20%	Servicios comunales en áreas construidas
Restante	Puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra.

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 a la normativa vigente 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 dichas condiciones por afectación al patrimonio cultural deberá presentarse una solución viable en el anteproyecto de intervención. Esto aplica también para los estacionamientos de discapacitados.

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 el PEMP-CHB. 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.

Se pueden cubrir únicamente con estructuras desmontables, autónomas, separadas y no ancladas a las edificaciones de conservación, en materiales traslúcidos o transparentes, permitiendo la circulación de aire

permanente y sin que se pierda su condición de patio.

En el área libre del patio solo se podrán instalar elementos desmontables y no permanentes que complementen el uso principal del inmueble. En ningún caso la superficie del patio podrá ser usada para ampliar el uso de comercio y servicios de forma permanente, debiendo permanecer siempre con su condición de área libre.

PLATAFORMA

Las plataformas no deberán supera la altura de 10 metros contados sobre la parte superior del acabado de la placa sin contar el antepecho. Después de dicha altura podrá desarrollarse la torre cumpliendo con las condiciones urbanísticas establecidas en el PEMP-CHB.

SALIDAS A CUBIERTA, CUARTOS DE MÁQUINAS Y EQUIPOS ESPECIALES

Las instalaciones y salidas a cubierta no deben superar una altura mayor de 3.00 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.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

En inmuebles nivel 4 se permite la construcción de nuevos sótanos, siempre y cuando no afecten a la estabilidad estructural de los predios colindantes de acuerdo con las normas vigentes.

En terrenos inclinados se podrá considerar la posibilidad de generar ampliaciones aprovechando la diferencia de nivel del terreno sin que se altere el tipo arquitectónico del inmueble. Adicional a estacionamientos, se podrán localizar en sótanos y semisótanos los usos permitidos por área de actividad según el régimen de uso previsto en PEMP-CHB siempre y cuando se garanticen las condiciones de habitabilidad descritas anteriormente.

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

TANQUES DE AGUA

Se prohíbe la construcción de 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 97 o la norma que la modifique, complemente o sustituya.

USO

En relación con su consulta específica para el uso de **COMERCIO (OXXO),** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), lo permite siempre que cumpla las condiciones generales para usos principales, notas generales y las correspondientes acciones de mitigación ambientales según sea el caso así:

- **COMERCIO – COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES**

Es aquel que se desarrolla en espacios independientes o agrupados donde se realizan transacciones económicas o prestan servicios especializados al público comprador o consumidor.

CS1 – Menor o igual a 80.0 m2 de área de ventas y/o de atención – Uso Principal.

ARQ. JUANA SANZ

CS2 – Mayor a 80.0 m2 y/o menor o igual a 600.0 m2 de área de ventas y/o atención - Uso Principal.

NOTAS GENERALES

- En todos los casos siempre se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad de acuerdo con las normas de la referencia.

- Se debe desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico.

ACCIONES DE MITIGACIÓN AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL

- En todos los usos se deberán garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con la normativa vigente.
- En inmuebles con nivel de intervención 3 y 4 que tengan asignados usos RE2 y RE3 y propongan más de cinco unidades de vivienda, así como los usos CS3, CS4, CS5 y SO2 deberán contar con un punto de acopio de postconsumo de acuerdo con el Anexo 8 Cuadro 1, Usos del Suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.

- 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 el Anexo 8 Cuadro 1, Usos del Suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.

- En inmuebles con nivel de intervención 3 y 4 deberán contar con un cuarto de acopio para residuos solidos al interior del predio de acuerdo con el Anexo 8 Cuadro 1, Usos del Suelo, acciones de mitigación y estacionamientos; excepto aquellos que tengan asignado el uso RE1.

EXIGENCIA DE EXTACIONAMIENTOS

Tabla 43. Exigencia de cupos de estacionamiento para inmuebles nivel 4 en Zona de Influencia. y para uso residencial en área afectada

USO	BICICLETAS	VEHÍCULOS AUTOMOTORES			
		AA-R	AA-M1	AA-M2	AA-M3
RE1	1xUnidad de vivienda	N/A	N/A	N/A	
RE2		N/A	1/150m2	1/200m2	
RE3	N/A	N/A			
CS1	N/A	N/A	N/A	N/A	
CS2		N/A (1)	N/A (1)	N/A (1)	

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

CONDICIONES EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

1. Los cupos de estacionamiento planteados se contabilizarán dentro de los m2 construidos para efectos de la licencia de construcción y se calculan sobre el área útil del uso permitido.

2. En los inmuebles con nivel de intervención 4 siempre se deberá disponer de al menos un cupo de estacionamiento para personas con discapacidad en proyectos de obra nueva y de acuerdo con las normas nacionales y distritales vigentes.

3. Los cupos de estacionamientos para bicicletas no contabilizan dentro del índice de construcción.

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

5. 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 en la presente resolución.

6. La dimensión de los cupos de estacionamiento corresponde a la definida en la normativa Distrital.

7. Los parqueaderos en primer piso se permiten en intervenciones de obra nueva en predios Nivel 4, siempre y cuando se plantee una franja de comercio y servicios sobre la fachada de la edificación de mínimo 6 m de profundidad contados desde el lindero del predio.

VOLADIZOS Y PARAMENTOS EN INMUEBLES CON NIVEL 4 DE INTERVENCIÓN

Se permiten los voladizos en inmuebles de intervención 4, sólo si colinda lateralmente con al menos un BIC con voladizo original. 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 colindar con dos BIC el voladizo resultante del empate de uno de ellos deberá aislarse como mínimo 1 metro 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.

NORMAS GENERALES:

Normas específicas: Decreto 555 de 2021 y Resoluciones 0088 de 2021 y 0092 de 2023
Construcciones sismo resistentes: Ley 400 de 1997, Ley 1229 de 2008, Decreto 926 de 2010, Reglamento NSR´10, Decreto 092 de 2011 y Decreto 0340 del 13 de febrero de 2012.
Presentar esquemas de evacuación de incendios de conformidad a las exigencias del Título J y K de la NSR-10.
Almacenamiento de basuras: Decreto 1713 de 2002 y 1140 de 2003.
Facilidad de acceso a los minusválidos: Decreto 108 de 1985, Resolución 14861 de 1985 y Decreto 1538 de 2005.
Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 180498 de 2005 del Ministerio de Minas y Energía. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, Normas relacionadas con el diseño, construcción y puesta del servicio de las redes internas de telecomunicaciones: Resolución CRC 4262 de 2013 y Resolución 4562 de 2014.

NOTA:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.
El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,

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

JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3