Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2023-06-21 17:04:00
Salida V.U.R No: 3233798
No. Folios: 2
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 2330421

CONCEPTO DE USO Nº 23-3-0421

Bogotá D.C., junio 20 de 2023

Señores:
HABITAT PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S.
asistente.administrativo@argolider.com
La Ciudad

21 JUN 2023

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE USO Nº 23-3-0421**
DIRECCIÓN:	**KR 8 N° 12 C - 17**
BARRIO:	**LA CATEDRAL**
LOCALIDAD:	**CANDELARIA**

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. El predio hace parte del Área Afectada 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." (Sublineas fuera de texto).

   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: CO1 – Conservación Integral. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.
	Área de Actividad: AA M2: Múltiple - Corredores Urbanos de movilidad. Corresponde a las áreas y corredores de suelo urbano que se caracterizan por tener una media o alta intensidad de mezcla de usos del suelo.

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

CONCEPTO DE USO Nº 23-3-0421

NORMA URBANA ESPECÍFICA	**KR 8 N° 12 C - 17 (N2-T5-G4)**	• **Nivel de Intervención: N2** Conservación de tipo Arquitectónico.	Se aplica a inmuebles del Área Afectada o en Zonas de Influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB que deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de sus espacios internos, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material.	**Tipos de Obras Permitidas:** Primeros auxilios, restauración, ampliación. adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento.
		T5: Edificio Convencional.	Edificación de varios pisos que ocupa prácticamente la totalidad del predio, construida en ladrillo con muros de carga o estructura en concreto, diseñada para albergar varias unidades de uso de vivienda, actividades de servicios y/o comercio. Algunos presentan manejo diferenciado del primer piso a manera de basamento.	
		G4: Grupo 4.	Edificaciones que cuentan con algún o varios elementos de la variada arquitectura del periodo premoderno, como fachadas planas con retroceso o salientes, superficies convexas, remates rectos, decoración geométrica, acentuación líneas verticales, blancas superficies, paulatina reducción de ornamentos, techos planos, volúmenes prismáticos, regularización de la estructura, en ocasiones sigue siendo simétrica, mezcla no digerida de distintas procedencias, alegoría náutica, líneas curvas envolventes, ventanas circulares (ojos de buey).	
	• En Área Afectada. • Colinda con predios en Niveles de Intervención 2.			

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 2 (N2), en Zona Afectada y colindante con BIC, - Nivel 2, 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 42 de la Resolución 0092 de 2023.

USO

En relación con su consulta específica para el uso de **COMERCIO,** 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.

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.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

CONCEPTO DE USO Nº 23-3-0421

- Se debe desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico.
- Con el fin garantizar la sostenibilidad de los inmuebles identificados con nivel de intervención 2 se podrán admitir condiciones excepcionales de uso y de acciones de mitigación urbanísticas previa aprobación de la entidad competente de acuerdo con las posibilidades de adecuación del inmueble, primando la conservación del patrimonio construido.

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.
- 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.

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

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