Bogotá D.C., septiembre 04 de 2024

**Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA**
**Fecha:** 2024-09-27 08:14:37
**Salida V.U.R No:** 24-3-21491
**No. Folios:** 1
**Tipo de radicacion:** Expediente
**Tipo de documento:** Conceptos
**No. de expediente:** 3244466

Señores:
**PRIETO LOZADA KLAUS ANDRES**
kprieto@gmail.com
La Ciudad

27 SEP 2024

**REFERENCIA:** **CONCEPTO DE USO CU3-24-4466**
**DIRECCIÓN:** **KR 5 20 78**
**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 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 **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."* (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** | **Tratamiento Urbanístico: CO2** – Conservación de Contexto<br>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.<br>**Área de Actividad: AA M1: Aglomeraciones Comerciales**<br>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. |

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **NORMA URBANA ESPECÍFICA** | **KR 5 20 78 (N4)** | • **Nivel de Intervención: N4** Sin valores y lotes sin edificar. | 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. | Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional. |
| | • En Zona de Influencia.<br>• Colinda con predios en Niveles de Intervención 4.<br>• Con frente a corredores de comercio y servicios. | | | |

## USO

En relación con su consulta específica para el uso de **VIVIENDA - COMERCIO,** el parágrafo 1, articulo 21 y Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), establece lo siguiente:

- **VIVIENDA – SE PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **RESIDENCIAL** | Es aquel destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas. | **RE1** | Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar. | **p (1)** |
| | | **RE2** | Vivienda multifamiliar. | **p (8) (10)** |
| | | **RE3** | Vivienda colectiva o comunitaria. | **p (8) (10)** |

- **COMERCIO (Comercio y Servicios – Comercio y Servicios Generales) – SE PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:

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. (Nota 8)**

## NOTAS ESPECÍFICAS

**Nota (1)**: No se permite en los inmuebles con tipo arquitectónico T4, T6 y T7

**Nota (8):** No se permite en inmuebles con tipo arquitectónico T7.

**Nota (10):** No se permite en inmuebles con tipo arquitectónico T4.

## 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



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

- 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
E. ABOFO. AUX. CRISTIAN RINCON.
R. VISO: ARQ. EDISON MORA



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