Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 21/01/2025 7:54:13 a. m.
Salida VUR No: 25-3-00943
Concepto: 245892
Tipo Documento: Concepto de Norma

CONCEPTO DE NORMA Nº CU3-24-5892

Bogotá D.C., enero 17 de 2025

21 ENE 2025

Señor
DIAZ MARTINEZ JORGE ENRIQUE
jorgendiazmartinez@gmail.com
Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA Nº CU3-24-5892**

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 Renovación Urbana – Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB) con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓNES ACTUALES: CL 22 1 33 ESTE	**CHIP**: AAA0030HFBS
LOCALIDAD: SANTA FE	**BARRIO**: LAS AGUAS
UPL: CENTRO HISTORICO	**Decreto**: 555 de 2021
Área de Actividad: AA-M3 **(PEMP-CHB)** CORREDORES DE RENOVACIÓN URBANA FRENTE A LA PLMB Y CON TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO	**Tratamiento:** Renovación Urbana (RU3) **(PEMP-CHB)** SECTORES ESTRATÉGICOS DE REDESARROLLO

De conformidad con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, el predio presenta las siguientes condiciones:

1. **Sectores consolidados**

   El predio hace 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).

Por tratarse de predios con Nivel de Intervención 4, en Zona de Influencia y colindantes con Bienes con 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 42 de la Resolución 0092 de 2023.

3. El predio hace parte del Plan Parcial de renovación Urbana *"Triangulo de Fenicia"*, adoptado mediante Decreto Distrital 420 del 01 de octubre de 2014 *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia ", ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones",* modificado por el Decreto 421 del 14 de agosto de 2017 *"Por el cual se modifica el Decreto 420 de 2014 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia ", ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones".*

Al respecto, el artículo 112 de la Resolución 0088 del 06 de abril de 2021 (PEMP-CHB), indica:

> ***"Artículo 112. Articulación con otros PEMP y otros instrumentos adoptados o en proceso de formulación.*** *Para garantizar la articulación armónica entre instrumentos existentes y en proceso de formulación se deberán seguir las siguientes reglas:*
>
> *1. Los PEMP de Bienes de Interés Cultural distrital y nacional adoptados a la fecha de entrada en vigencia de la presente resolución, continuarán vigentes con su norma adoptada tanto en el área afectada como en la zona de influencia.*
>
> *2. De acuerdo con el Decreto 1080 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, en el caso que se requiera la adopción de un PEMP para los bienes de grupo arquitectónico, el mismo deberá ajustarse a lo dispuesto en el PEMP – CHB y no requerirá definición de zona de influencia al estar incluido en el ámbito PEMP – CHB. Los cambios en la asignación de niveles permitidos de intervención que se deriven de nuevos estudios de valoración deberán someterse a los procedimientos y requisitos establecidos por el Ministerio de Cultura.*
>
> *3. Los instrumentos de planificación complementaria del POT del nivel distrital para áreas o predios dentro del ámbito del PEMP – CHB, como planes parciales, planes de regularización y manejo, planes de implantación, planes directores, entre otros, que se encuentren adoptados antes de la entrada en vigencia del presente plan continuaran vigentes y aplicaran las condiciones normativas allí establecidas.*
>
> *4. En caso de modificación de los instrumentos de que trata los numerales anteriores, dichos cambios deberán acoger lo establecido en la presente resolución manteniendo sus condiciones patrimoniales".*

(Lo resaltado fuera de texto).

En este sentido y de conformidad con lo expuesto, la normatividad aplicable a los predios objeto de consulta será la contenida en los Decreto Distritales 420 de 2014 y 421 de 2017, localizando a los predios en la manzana 26, Unidad de Actuación Urbanística 3 conforme al plano 2/2 *"Proyecto Urbano"* del Decreto 420 de 2014.

Al respecto del Desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 3, los artículos 58 y 59 del Decreto 420 de 2014, indica lo siguiente:

> ***"Artículo 58°- PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.*** *La adopción de Unidades de Actuación Urbanística solo será obligatoria cuando la totalidad de los propietarios de los inmuebles incluidos en la delimitación preliminar contenida en el presente decreto, no estén de acuerdo en solicitar*

una única licencia de urbanización.

Para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se deberá dar cumplimiento al procedimiento establecido en Ley 388 de 1997, reglamentada por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, o las normas que los adicionen, modifiquen o complementen. Su ejecución se orientará según las reglas establecidas en el presente Decreto y a los correspondientes Actos de Delimitación.

***Artículo 59°- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Las Unidades de Actuación Urbanística del presente Plan Parcial se desarrollarán mediante integración inmobiliaria, y su ejecución demanda desarrollar el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados en el presente Decreto, y especialmente de aquellas relativas a las reglas de reparto de cargas y beneficios y de compensación entre unidades.*

Para tal fin, son etapas para la ejecución de la unidad de actuación urbanística: (1) la definición de las bases para la actuación urbanística, (2) la constitución de la Entidad Gestora, (3) trámite de la integración inmobiliaria y (4) la consecución de licencias de urbanización y construcción, así como las demás actuaciones que le sean conexas."

(Lo resaltado fuera de texto).

Dada la importancia de la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística No. 3, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 2.2.5.5.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Acuerdo Distrital 645 de 2016, *"Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020: Bogotá Mejor Para Todos"*, se consideró necesario declararla de desarrollo prioritario.

Esta declaratoria se realizó conforme a los artículos 40 y 41 de la Ley 388 de 1997, mediante el Decreto Distrital 509 del 27 de agosto de 2019, *"Por medio del cual se delimita y declara de desarrollo prioritario la Unidad de Actuación Urbanística No. 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia".*

Como parte de esta decisión, se estableció en el artículo 9 del mencionado Decreto, el siguiente condicionamiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas:

***Artículo 9°- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.** Los predios en listados en el artículo 3 del presente Decreto, no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la presente unidad de actuación. Conforme al artículo 76 del Decreto Distrital 420 de 2014, la entidad gestora deberá solicitar las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el mencionado acto administrativo y el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.*

(Lo resaltado fuera de texto).

A continuación, se mencionan las normas aplicables una vez se surtan las etapas para la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística - (1) la definición de las bases para la actuación urbanística, (2) la constitución de la Entidad Gestora, (3) trámite de la integración inmobiliaria y (4) la consecución de licencias de urbanización y construcción

EDIFICABILIDAD APLICABLE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN O UNIDAD DE GESTIÓN 3.

La edificabilidad permitida es la siguiente:

	UAU/UG3
Área útil (m2)	4.997,58
Índice de ocupación/área útil	0,8
Área construida m2	24.508,33

La siguiente tabla es indicativa de la distribución del área construible por categoría de uso y podrá variar de acuerdo con la metodología para la conversión entre usos definida en el anexo 2 *"Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial":*

CONCEPTO DE NORMA Nº CU3-24-5892

Uso	UAU/UG 3 (m2)
Comercio vecinal	
Comercio Zonal	
Comercio metropolitano	2.833,33
Servicios personales	
Servicios empresariales	
Vivienda	
Dotacional metropolitano	21.675,00
Área construida total	24.508,33

Nota 1. El área total construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos.

Nota 2. El área destinada a estacionamientos en altura no será incluida dentro del área total construida señalada en la anterior nota. El número máximo de estacionamientos no podrá superar el establecido en el estudio de tránsito.

NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil de la Unidad de Actuación o Gestión Urbanística son las siguientes:

COMPONENTE	CONDICIONES
Alturas máximas en pisos	Resultante
Tipologías edificatorias	Aislada*
	Plataforma continúa de máximo 6 pisos de altura a partir de la cual se generan los aislamientos entre edificaciones y entre predios. Sobre vías locales y a partir de la Tipologías edificatorias cubierta de la plataforma las edificaciones se deben retroceder 5 mts sobre el paramento de la plataforma
Aislamientos entre edificaciones para tipología aislada, se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir del nivel de piso.	El ancho mínimo del aislamiento entre edificaciones es un tercio (1/3) de la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de seis (6.00) metros a nivel de Aislamientos entre edificaciones sobre piso o cubierta de la plataforma.
Aislamientos entre edificaciones para tipología aislada	1/5 de la mayor altura en metros
Voladizos	Sobre Alameda Calle 22: 3m
	Sobre la Plaza Central: 3m
	Sobre andenes:

CONCEPTO DE NORMA Nº CU3-24-5892

	Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 m
	Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 m
	Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 m
	Vías mayores a 22 metros y vías arteriales V-O, V-1, V-2 y V-3: 1.50 m
	No se permiten voladizos por preservación de paramento de los BIC en:
	UAU 3, sobre la Av. Jiménez

* La autoridad competente para la aprobación del anteproyecto de intervención de Bienes de Interés Cultural definirá la integración volumétrica entre estos Bienes y la nueva edificación.

Para todas las nuevas edificaciones se aplicarán las siguientes disposiciones sobre alturas:

a. La altura máxima en metros será la derivada de multiplicar 4.20 metros por el número de pisos autorizado más 1.50 mt. Esta condición aplica para los pisos de la plataforma.

b. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de los exigidos para cada una.

c. Cualquier nivel con espacios destinados para uso dotacional, se contabilizará como piso, así se encuentre total o parcialmente por debajo del terreno.

d. La altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros. Esta altura mínima será aplicable igualmente a sótanos y semisótanos.

e. Paramento. Sobre vías locales y a partir de la cubierta de la plataforma las edificaciones se deben retroceder 5 mts sobre el paramento de la plataforma. Las edificaciones sobre la plataforma deberán aislarse según los lineamientos establecidos en el presente acto administrativo.

ESTACIONAMIENTOS. El área objeto del ámbito de aplicación del Plan Parcial Triangulo de Fenicia deberá ajustarse a las exigencias contenidas en el concepto favorable del Estudio de Tránsito del Plan Parcial, mediante oficio No. SDM-DSVCT-99821-13 del 06 de septiembre de 2013 emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad, con acta de compromisos suscrita el 06 de septiembre de 2013.

Nota 1. En el caso en que no se cumpla con la totalidad de los parqueaderos establecidos en el Estudio de Tránsito aprobado, se podrá hacer el pago al fondo compensatorio de estacionamientos, según lo establecido en el Decreto Distrital 323 de 2004 y las Resoluciones 2897 de 2007 y 2274 de 2009 del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

Nota 2. El área requerida por el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad para estacionamientos podrá construirse en sótanos o edificaciones en altura. En ningún caso se permiten estacionamientos en superficie. Estas edificaciones, en primeros pisos, deberán localizar usos que generen actividad hacia el espacio público.

Nota 3. El número de estacionamientos no podrá ser superior al máximo establecido por la Secretaría Distrital de Movilidad en el estudio de tránsito aprobado.

SÓTANOS, RAMPAS, ESCALERAS Y PUENTES PEATONALES. Las normas aplicables al Plan Parcial serán las siguientes:

CONCEPTO DE NORMA Nº CU3-24-5892

a. Sótanos: La placa superior del sótano podrá ubicarse 0,25 metros por encima del nivel del andén.

b. Semisótanos: No se permiten.

c. Rampas y escaleras: No podrán ocupar los andenes y deben respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente.

ACCESOS VEHICULARES. Los accesos vehiculares a los proyectos deberán observar lo establecido en el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad y en la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007).

NORMAS GENERALES:

Normas específicas: Decreto 555 de 2021 y Resoluciones 0088 de 2021 y 0092 de 2023. Decreto Distritales 420 de 2014 y 421 de 2017. Decreto Distrital 509 del 27 de agosto de 2019
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
CURADOR URBANO 3

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