



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° CU3-25-0770

Bogotá D.C., febrero 21 de 2025

Señores

INVERSIONES SPIWAK S.A.S

d.morales@organizaciondann.com

Ciudad

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C. / Salida

Fecha: 24/02/2025 12:16:02 p. m.

Salida VUR No: 25-3-03568

Concepto: 250770

Tipo Documento: Concepto de Norma

REFERENCIA: CONCEPTO DE NORMA N° CU3-25-0770

24 FEB 2025

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) con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN	
DIRECCIÓN ACTUAL: CL 19 5 72	CHIP: AAA0029YKNX
LOCALIDAD: SANTA FE	BARRIO: LAS NIEVES
UPL: CENTRO HISTORICO – PEMP – CHB	Decreto: 555 de 2021 – Resolución 0092 de 2023.
Área de Actividad: M2 CORREDORES URBANOS DE MOVILIDAD	Tratamiento: Conservación de Contexto (CO2) – N4

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

1. Sectores consolidados

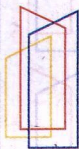
Los predios hacen parte de la delimitación en el mapa n.º CU-5.3 "Sectores Consolidados" que hace parte de la cartografía del Decreto 555 de 2021, se rigen por el tratamiento urbanístico que corresponda y los criterios de asignación que establece el Decreto en mención.

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.

- 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:

ARQ. JUANA



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° CU3-25-0770

"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).

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.	
	Área de Actividad Múltiple 2: AA-M2. Corredores urbanos de movilidad. Con frente a Malla Vial Arterial	
NORMA URBANA ESPECÍFICA	Nivel de Intervención: N4 - Sin Valores y lotes sin edificar. En Zona de Influencia. Colindante con inmuebles Nivel de intervención 2 ,	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.	

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 4, en Zona de Influencia y colindante con BIC - 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.

ÍNDICE 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: 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 fronterero, 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.

- En caso de que el predio colinde con dos inmuebles nivel 1, 2 o 3, y si la morfología del predio no permite hacer una transición de alturas, deberá tomarse la menor de las alturas máximas permitidas.

Para predios nivel 4 en zona de influencia colindantes con inmuebles identificados con niveles de intervención 1, 2 o 3, cuando la altura máxima permitida sea inferior a la altura del Bien de Interés Cultural, se deberá asumir la altura del BIC en la totalidad de la extensión del predio.

En el caso de tratarse de un predio colindante con edificio plataforma, la nueva plataforma debe empatar de manera estricta. Sobre la plataforma debe desarrollarse una torre con una profundidad máxima de 15 metros que mantenga la línea de fachada de las torres colindantes de los inmuebles identificados con niveles de intervención 1, 2 o 3. 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.

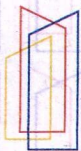
En predios nivel 4 con tratamiento urbanístico de conservación de contexto (CO2), las nuevas edificaciones podrán desarrollar hasta 2 pisos adicionales a la altura máxima permitida, sin superar una altura mayor a 7 metros adicionales, siempre que cumplan con:

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.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° CU3-25-0770

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. Para obra nueva, en caso de colindar contra construcciones existentes con niveles de intervención 1, 2 y 3 cuyo volumen abarque hasta el límite posterior del predio, se podrá desarrollar un volumen respetando el empate estricto y acceder a la altura máxima permitida previo retroceso de 3 metros contra el inmueble de interés cultural y de acuerdo con las condiciones de habitabilidad y de manejo de culatas 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.

En caso de que el BIC colindante tenga servidumbre de vistas se deberá dejar un aislamiento lateral de mínimo de 3 metros.

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

ANZ M
CURADORA URBANA 3



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. Las culatas que se produzcan por la imposibilidad de empate estricto entre las edificaciones de conservación y las nuevas construcciones, o como resultado de la aplicación de la norma, no pueden sobrepasar los 3 metros de altura en el área afectada y 7 metros en la zona de influencia contra los inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3.

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.

En inmuebles niveles 4 que colinden con inmuebles niveles 2, 3 y 4 cuyo frente sea inferior a 20 metros y no puedan desarrollar la altura máxima permitida en zona de influencia, podrán abrir fachada en el lateral colindante cumpliendo con las normas que sobre servidumbre visual se reglamenten en la extensión total del costado, dentro del desarrollo del proyecto arquitectónico y solamente en obra nueva. Esta alternativa podrá ser adoptada siempre que se cumpla con la imposición de servidumbre visual en los términos del código civil.

EMPATES DE CUBIERTA

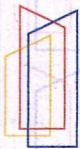
Los empates podrán ser estrictos con los ángulos de cubierta, aleros y voladizos sin sobrepasar el punto más alto de la cumbrera colindante o podrán trazarse a partir de una línea recta cuyo punto más alto sea la cumbrera colindante dándole acabado a las culatas resultantes.

EMPATE Estricto

El empate estricto con Bienes de Interés Cultural debe prever coincidencia volumétrica en planta y en altura. Se debe garantizar la continuidad del perfil existente respetando las pendientes de cubiertas. En caso de colindancia con un BIC Nivel 2 o Nivel 3, no es necesario replicar los patios, vacíos o retrocesos, siempre y cuando se dé cumplimiento a las condiciones previstas para el manejo de culatas.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

MANO



No se exige equipamiento comunal privado al interior del ámbito PEMP-CHB para proyectos de vivienda en predios nivel 4. Para el resto de 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 • El porcentaje restante de destinación de ECP puede corresponder, además de las áreas contabilizables como ECP, a estacionamientos para: bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, vehículos para personas en condición de discapacidad, y vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como sus áreas de maniobra.	• Áreas de estacionamientos y circulación vehicular • Cuartos de bombas o de mantenimiento • Subestaciones eléctricas • Cuartos de acopio • Shut de basuras • Depósitos privados • Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas

Exigencia de equipamiento comunal privado

Los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 m² de área construida en el uso, deberán prever equipamiento comunal privado, de acuerdo con las áreas definidas a continuación:

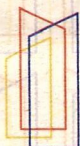
Exigencia mínima de ECP	
Usos diferentes al Residencial	al 10 m ² por cada 120 m ² de área construida en el uso.
El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.	
Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP se debe realizar sobre el área construida en el uso para cada uno de los usos planteados.	

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, vehículos para personas en condición de discapacidad, y vehículos eléctricos y/o cero emisiones así como 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 superar 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.

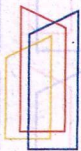
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

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.

USOS

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

- **VIVIENDA (Residencial)**

El uso residencial es el destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se divide en las siguientes categorías:

1. RE1: Vivienda Unifamiliar o Bifamiliar.
2. RE2: Vivienda Multifamiliar.
3. RE3: Vivienda Colectiva.

Área mínima para las unidades de vivienda.

El área mínima habitable para las unidades de vivienda en el ámbito del PEMP-CHB para vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar (RE1 y RE2) de 36 m² en inmuebles Nivel 4. La vivienda deberá contar como mínimo con cocina, baño, cuarto de habitación y una zona multifuncional.

La vivienda colectiva (RE3) entendida como aquella que dispone de espacios destinados al alojamiento de grupos o colectivos a los cuales les une un vínculo en común, como son: las residencias estudiantiles, residencias de adulto mayor, de comunidades étnicas, con enfoque diferencial, religiosas, etc., el área mínima habitable de carácter privado será de 18 m² y deberá comprender como mínimo un área adecuada para dormir y una unidad sanitaria completa. En el área privada no se podrán plantear espacios complementarios diferentes a los antes mencionados.

En todo caso se deberá garantizar que los espacios complementarios a la unidad básica privada sean un elemento del proyecto arquitectónico con uso colectivo y que además respondan a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el PEMP-CHB. (Decreto 122 de 2023)

RE1 - Vivienda Unifamiliar y/o Bifamiliar **Uso principal – Notas (1)**

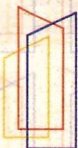
RE2 - Vivienda Multifamiliar **Uso Principal – Notas (8) (10)**

RE3 - Vivienda Colectiva o Comunitaria **Uso Principal – Notas (8) (10)**

- **COMERCIO Y SERVICIOS**

CATEGORÍA DE USO	DEFINICIÓN	SUB CAT	DESCRIPCIÓN	AA-M2
COMERCIO Y	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 80m ² de área de ventas y/o de atención.	P
		CS2	Mayor a 80m ² y/o menor o igual a 600m ² de área de ventas y/o de atención	P
		CS3	Mayor a 600m ² y/o menor o igual a 2.500m ² de área de ventas y/o de atención.	P (5) U3
		CS4	Mayor a 2.500m ² y/o menor o igual a 6.000m ² de área de ventas y/o de atención. (3) (4)	P (2) (5) U1 U3 U5
	SERVICIOS ARTÍSTICOS Y RECREATIVOS Establecimientos ligados al procesamiento y consumo de alimentos y bebidas.	SAR1	Establecimientos ligados al procesamiento y consumo de alimentos y bebidas. (4)	P (9)





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° CU3-25-0770

SERVICIOS	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento.	SAR2	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento. (incluye billares, boleras y similares) (4)	P (7) (9)
	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICOS Edificaciones destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas	ST1	Hasta 50 habitaciones con servicios básicos al interior del predio o predios (4)	P (6) (10)
		ST2	Más de 50 habitaciones y con usos asociados que deben desarrollarse al interior del predio o predios. (4)	P (8) (10) U3
	SERVICIOS DE OFICINAS Espacios o edificaciones destinados al manejo y transmisión de información que prestan un servicio a la comunidad	SO1	Oficinas especializadas en mezcla con otros usos con área total menor o igual a 600m2	P (8)
		SO2	Edificios exclusivos y centros empresariales de escala urbana y metropolitana.	P (5) (6) U3

NOTAS ESPECÍFICAS

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

Nota (2): No se permite en inmuebles con frente a la Av. Jiménez ni con frente a la Avenida de los Comuneros.

Nota (3): En CS4 y CS5 se permiten los casinos y los establecimientos para la venta y consumo de licor al interior del proyecto en un porcentaje no superior al 20% del área neta de uso permitida (no aplica para los inmuebles con frente a la Av. Jiménez ni con frente a la Avenida de los Comuneros)

Nota (4): En los usos, CS4, CS5, SAR1, SAR2, ST1 y ST2 se permite la actividad de "Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento" (CIU 5630), siempre y cuando no sea la actividad principal y dando cumplimiento a las normas que regulan dicha actividad.

Nota (5): Se permite únicamente en los inmuebles con tipo arquitectónico T5, T6 y T7 o que cuenten con uso original al momento de la declaratoria.

Nota (6): Se permite en los inmuebles con nivel de intervención 4 excepto para el uso ST1 el cual se permite en inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3 en los tipos arquitectónicos T1 y T2 localizados frente a corredores de comercio y servicios consolidados o malla vial arterial construida.

Nota (7): Las actividades de espectáculos en vivo identificadas con el CIU 9007 que ofrezcan venta y consumo de licor se permiten únicamente al interior de las áreas de actividad múltiple frente a corredores de comercio y servicios consolidados o malla vial arterial construida señalados en el plano de Áreas de Actividad.

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

Nota (9): En inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3 identificados con el tipo arquitectónico T7 se permite únicamente hasta 80m2 de área del uso propuesto

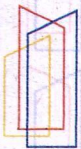
Nota (10): No se permite en inmuebles con tipo arquitectónico T4

ACCIONES DE MITIGACIÓN URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Las acciones de mitigación de impactos urbanísticos están orientadas a establecer las condiciones físicas necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan en el entorno urbano.

U1: En inmuebles con nivel de intervención 4 se debe dejar un área de transición para aglomeración de personas al interior del predio así:

- Uso dotacional: 0,90m2 por peatón en momentos de mayor afluencia.



- Uso de comercio y servicios (obra nueva): el área que resulte mayor entre el 5% del área a de uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.

U3: El uso aplicable se permite únicamente en predios frente a corredores de comercio y servicios consolidados identificados en el plano de Áreas de Actividad, vías peatonales o de acceso vehicular restringido y frente a vías de la malla vial arterial construida. Los usos existentes ST1, SAR1 y SAR2 localizados en sectores permitidos por la norma anterior al presente plan; deberán tramitar la licencia de construcción en un plazo máximo de 2 años y cumplir con las condiciones establecidas para el uso.

U5: En inmuebles con nivel de intervención 4 se debe habilitar un punto de entrega y recibo de mercancías al interior del predio.

NOTAS GENERALES

- No se permiten nuevas estaciones de servicio y de llenado de combustible.
- El estudio de tránsito o el estudio de demanda y atención de usuarios según corresponda podrá determinar acciones de mitigación adicionales previa aprobación de la entidad competente.
- En todos los casos siempre se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad de acuerdo con las normas de referencia.
- Todos los usos se deben desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico.
- Las actividades de venta de billetes de lotería, venta de apuestas permanentes o chance y el funcionamiento de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea se permiten al interior de cualquier establecimiento de Comercio y Servicios Generales.

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

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 3 y 4 que tengan asignados usos RE2 y RE3 y propongan más de 5 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.
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 el Anexo 8 Cuadro 1. Usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.
4. En inmuebles con nivel de intervención 3 y 4 deberán contar con un cuarto de acopio para residuos sólidos al interior del predio de acuerdo con el Anexo 8 Cuadro Usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos; excepto aquellos que tengan asignado el uso RE1.

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

USO	BICICLETAS	VEHÍCULOS AUTOMOTORES
		AA-M2
RE1	1xUnidad de	N/A



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° CU3-25-0770

RE2	vivienda	1/200 m2
RE3	N/A	
CS1	N/A	N/A
CS2		N/A (1)
CS3	1x30m2	1/250 m2 (1)
CS4		1/200 m2 (1)
SAR1	N/A	N/A
SAR2	N/A	
ST1	1x25	N/A
ST2	1x50	1/150 m2
SO1	1x15	N/A
SO2		1/150 m2

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 CUPOS 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. Los usos complementarios no tendrán exigencia de estacionamientos.
3. 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.
4. Los cupos de estacionamientos para bicicletas no contabilizan dentro del índice de construcción.
5. No hay exigencia de cupos de estacionamientos para vehículos menores como motocicletas.
6. 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.
7. La dimensión de los cupos de estacionamiento corresponde a la definida en la normativa Distrital.
8. 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 6.0 m de profundidad contados desde el lindero del predio.

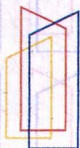
AMPLIACIONES EN INMUEBLES CON NIVEL DE INTERVENCIÓN 4

Los inmuebles existentes identificados con nivel de intervención 4 pueden permanecer y ser ampliados cumpliendo con el índice de ocupación establecido para la zona de influencia al igual que con la altura establecida en el plano 26 de alturas permitidas. Las ampliaciones podrán estar aisladas y adosadas, siempre y cuando cumplan con las condiciones de habitabilidad establecidas en el PEMP-CHB.

CONDICIONES DE EMPATES PARA INMUEBLES CON NIVEL DE INTERVENCIÓN 4

En el caso de que un inmueble con nivel de intervención 4 colinde con inmuebles identificados con nivel de intervención 1, 2 o 3 las condiciones de empate serán las siguientes:

1. Inmuebles nivel 4 con frente menor a 7.00 metros:



a) El volumen propuesto podrá sobrepasar la altura máxima del BIC en un máximo de 3 metros en área afectada y de 7 metros en zona de influencia, y en todos los casos se deberá dar cumplimiento a las normas de manejo de las culatas establecidas en el PEMP-CHB y sin superar la altura máxima establecida en el Plano No. 26 alturas permitidas. En todo caso la nueva construcción deberá adosarse al lindero del BIC colindante en toda su extensión. Los patios podrán ser ubicados independiente de la tipología del BIC colindante al interior del predio.

b) Si el inmueble nivel 4 colinda con dos BIC la nueva construcción adoptará empate estricto con el BIC colindante de mayor altura y podrá generar una culata de máximo 7 metros en zona de influencia y de 3 metros en área afectada contra el otro BIC colindante. Cuando la culata resultante sea mayor al máximo permitido se tomará la altura promedio de las dos edificaciones BIC colindantes.

2. Inmuebles nivel 4 con frente igual o mayor a 7.00 metros:

a) El volumen propuesto adoptará empate estricto con el BIC colindante en una extensión del plano de fachada igual o mayor a 3 metros a partir de la cual podrá acceder a la altura máxima establecida en el Plano No. 26 Alturas permitidas. En todos los casos se deberá dar cumplimiento a las normas de manejo de las culatas establecidas en el PEMP-CHB.

b) Si el inmueble de nivel 4 colinda con dos BIC la nueva construcción adoptará empate estricto con el BIC colindante de menor altura en una extensión del plano de fachada igual o mayor a 3 metros a partir de la cual podrá acceder a la altura máxima permitida en el Plano No. 26 Alturas permitidas, siempre y cuando no genere una culata de superior a 7 metros en zona de influencia y de 3 metros en Área Afectada contra el otro BIC colindante.

En área afectada la altura máxima permitida queda definida por el BIC colindante de mayor altura

c) Si el inmueble con nivel de intervención 4 desarrolla un volumen en la modalidad de obra nueva y está localizado en un lote con frente mayor a 7 metros y colinda con un BIC que cuente con aislamiento lateral, el volumen resultante deberá aislarse en la misma dimensión del aislamiento que presenta el BIC.

3. Empate en esquina: Si se presentan diferencias entre las alturas de los dos costados de manzana sobre los que tiene frente el inmueble, la solución volumétrica deberá cumplir con la altura máxima de cada costado de manzana, señalada en el Plano No. 26 Alturas permitidas y cumplir con las normas generales y específicas correspondientes."

Nota: Si el inmueble Nivel 4 colinda por un lado con un Bien de Interés Cultura de altura superior a la altura máxima permitida en el Plano 26 y por el otro con un inmueble nivel 4, podrá desarrollar la altura del BIC en la totalidad 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

ARQ. JUANA
[Firma manuscrita]



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° CU3-25-0770

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.