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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 11/09/2025 4:02:38 p. m.
Salida VUR No: 25-3-18927
Concepto: 254665
Tipo Documento: Concepto de Norma

11 SEP 2025

CONCEPTO DE NORMA Nº 25-3-4665

Bogotá D.C., 10 de septiembre de 2025

Señores:
ZIETTE SAS
DIEGO ALEJANDRO SILVA
diegosilvabayona@r-r.com.co
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA Nº 25-3-4665**
DIRECCIÓN:	**KR 7 79 B 15**
BARRIO:	**EL NOGAL**
LOCALIDAD:	**CHAPINERO**

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 24 Chapinero, Tratamiento Consolidación en Área de Actividad Estructurante –Receptora de VIS.

El predio cuenta con área de Reserva Vial sobre la Avenida Carrera, la cual debe corresponder con lo trazado en la cartografía oficial y lo definido en los artículos 378 y 379 del Decreto 555 de 2021.

Adicionalmente, el predio se encuentra dentro de un Área de Protección del Entorno Patrimonial, al respecto el artículo 85 del Decreto 555/21 establece:

"… 5. Dentro del área de protección del entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.", por lo cual se deberá contar con aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC para cualquier tipo de intervención en el predio objeto de consulta.

En cuanto al anteproyecto presentado me permito precisar las siguientes observaciones teniendo en cuenta los planos radicados, así:

- **OBSERVACIONES PROYECTO ARQUITECTONICO:**

1. ANTEPROYECTO:

- Para la expedición de la respectiva Licencia de Construcción se deberá contar con el anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC por encontrarse en área de Protección de Entorno Patrimonial.

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

2. AREA Y LINDEROS:

- El área y linderos deben corresponder la información registrada en los títulos de propiedad o folios de matrícula inmobiliaria y con lo registrado en la cartografía oficial, para el caso en la manzana catastral teniendo en cuenta que el predio se encuentra en un Sector Consolidado. Se debe tener en cuenta que en ningún caso los linderos del proyecto pueden superar lo indicado en los títulos de propiedad ni manzana catastral.

3. NORMA APLICABLE:

- El proyecto se estudia de acuerdo con las normas establecidas en el Dec. 122/23 en lo que respecta a la vivienda colectiva y en la actualización del anexo 5 adoptado mediante Decreto 466 de diciembre de 2024, por lo cual se debe ajustar a la norma citada y tener en cuenta las siguientes observaciones:

4. USOS:

De acuerdo con el uso propuesto Comercio y Servicios Básicos Tipo 1, se debe anexar para la aprobación de la licencia de construcción la autodeclaración por impacto ambiental ante la Secretaría de Ambiente con el fin de dar cumplimiento a las acciones de mitigación previstas en el Dec. 555/21.

5. CUADRO DE AREAS:

GENERAL:

- El área del terreno (predio) está sujeto a la verificación de la observación del numeral 2.
- Se sugiere eliminar la información que no corresponde a las características propias del proyecto como: control ambiental y estructura ecológica entre otros aspectos.
- Incluir en el cuadro de áreas construidas resumen (sótano, piso 1, pisos restantes y el área libre en piso 1).

USOS:

- Incluir el tipo de uso residencial multifamiliar y colectiva, así como las unidades de cada una de ellas y su área con el fin de verificar la exigencia normativa del equipamiento comunal.
- Incluir el tipo de Comercio y Servicios Básico propuesto según actividades a desarrollar y área del uso, y el número de unidades propuestos.
- Eliminar textos que no hacen referencia a temas normativos (Bandido).

INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

- Incluir un cuadro en donde se registren las áreas válidas para cálculo del índice de construcción efectivo conforme a lo definido en la actualización del anexo 5.

CURADOR URBANO 3 (E) ORERO JIMÉNEZ

- Registrar el índice base y efectivo del proyecto de acuerdo con la observación anterior.

CARGAS URBANÍSTICAS:

- Eliminar la información del valor de las cargas urbanísticas (dinero), esto no hace parte de la aprobación del Curador.
- - Las áreas registradas están sujetas a la revisión del índice de construcción efectivo.

EQUIPAMIENTO COMUNAL:

- Registrar en los cuadros las áreas válidas para el cálculo del equipamiento exigido de acuerdo con los usos y tipos de vivienda, así como las áreas propuestas según plantas arquitectónicas (discriminar las áreas en cuadro y/o esquemas gráficos).
- Corregir el texto "cesión tipo B", no es aplicable según la norma vigente.

ESTACIONAMIENTOS:

- Incluir el área de actividad asignada al predio con el fin de evidenciar los porcentajes normativos permitidos.
- Garantizar la exigencia de los cupos de estacionamientos cero emisiones de acuerdo con lo previsto en la actualización del anexo 5 y art. 213 del Dec. 555/21.
- Corregir y garantizar la exigencia de los cupos de parqueo para bicicletas para cada uno de los usos propuestos según Dec. 466 de 2024 (registrar áreas exigidas y propuestas) y en el Dec. 122/23 en el caso de la vivienda colectiva.
- Anexar la ficha técnica de los duplicadores vehiculares propuestos.

6. <u>VOLUMETRIA:</u>

- Dibujar la línea de terreno, de acuerdo a ésta definir si se trata de un predio en terreno inclinado con el fin de verificar la volumetría propuesta (pisos y franja de ajuste), así como el inicio de las rampas propuestas y su porcentaje en el área de antejardín.
- Dibujar el volumen de las edificaciones colindantes en planta cortes y fachadas con el fin de verificar el empate (aislamiento), de acuerdo con lo definido en el anexo 5. La volumetría propuesta esta sujeta a revisión (lindero occidental).
- Acotar la dimensión de los aislamientos propuestos, voladizo y aislamiento contra espacio público.
- Acotar y/o corregir la altura de los cerramientos propuestos terrazas y aislamientos de acuerdo con lo definido en la actualización del anexo 5 y Dec. 099/24.
- Registrar el área válida como hall de cubierta, registrar el área del punto fijo para su revisión de acuerdo con lo modificado en la actualización del anexo 5.
- Dibujar la formula del aislamiento contra espacio público, lo anterior con el fin de verificar su cumplimiento.

7. <u>DIBUJO:</u>

LOCALIZACIÓN:

- Verificar los linderos del predio de acuerdo con la observación inicial.
- Complementar la información, número de lotes y manzana, dimensión vías, entre otros.

ESTACIONAMIENTOS:

- Incluir el número de los cupos de bicicletas de acuerdo con lo previsto en la actualización del anexo 5 y acotar los cupos propuestos y m2 válidos en cada espacio.
- Incluir el tipo de estacionamientos (convencionales, cero emisiones y/o PMR).
- Acotar y numerar cada uno de los cupos propuestos.
- Acotar la dimensión del retroceso de rampa vehicular.

ACCESIBILIDAD PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:

- Acotar la dimensión de la cabina de los ascensores según NTC reglamentaria (mínimo 1,10 x 1,25 mts y puerta 0,80 mts).
- Completar la dimensión de los baños propuestos según NTC (diámetro libre de 1,50 mts y espacio de transferencia de sanitario 1,20 x 1,60 mts y de lavamanos 0.85 x 1.20 mts) y puerta 0.90 batiente hacia afuera.
- Se deben solucionar baños para PMR en cada uno de los locales o en área común a los mismos.
- Acotar las rampas peatonales propuestas de acuerdo con las longitudes y porcentajes establecidos en la NTC 4143.

GENERAL:

- Registrar los linderos del predio en cada una de las plantas arquitectónicas.
- Revisar o corregir la convención correspondiente a linderos y retroceso reserva.
- Incluir los niveles en cada una de las plantas arquitectónicas los cuales deben ser concordantes con los niveles registrados en los cortes y fachadas. El nivel de referencia corresponde al nivel 0.0 del andén.
- Garantizar la habitabilidad de todos los espacios "habitables" en las viviendas según definición de la actualización del anexo 5.
- Se sugiere incluir el texto del espacio multifuncional en cada una de las viviendas de acuerdo con lo establecido en el art. 384 del Dec. 555/21.
- Incluir el área (m2) del área de comercio en los espacios correspondientes.
- Resolver la ventilación de los baños y espacios de servicios (cocina y ropas) propuestos en caso de hacerse de forma mecánica se debe incluir la nota correspondiente en las diferentes plantas.
- Registrar el área de los cuartos de acopio propuestos e incluir el posconsumo.
- Los cortes y fachadas deben estar relacionados con el espacio público.
- Dibujar las puertas en primer piso (edificio y locales) en el sentido de la evacuación.

CONCEPTO DE NORMA Nº 25-3-4665

OTROS:

- Complementar el dibujo y/o diseño del proyecto en lo que corresponde a la aplicación del Decreto 099/24, puntualmente para revisión de Curaduría: ventilación sótano, dimensión de ductos y altura en cubierta de los mismos (1.00 mt), tope llantas en estacionamientos y cerramiento terraza.

- **OBSERVACIONES SEGURIDAD HUMANA:**

- En cumplimiento del numeral 3.5.3 de la Resolución 0017 de la Comisión Asesora Permanente para el régimen de Construcciones Sismo Resistentes, en planos arquitectónicos se debe indicar grupo de uso de la edificación según A.2 de NSR-10 y grado de desempeño de elementos no estructurales según A.9 de NSR-10.
- Acotar la junta sísmica en el espacio más angosto entre el edificio y los vecinos y sustentar (junto con los ingenieros estructurales) el espesor de ésta según A.6 de NSR-10.

- Los proyectos arquitectónico y estructural de la edificación deben cumplir la reglamentación urbana vigente, los requisitos especificados en el Título J y en el Título K de NSR-10. Se sugiere anexar Informe de Seguridad Humana para su estudio y verificación normativa. Al respecto se precisan las siguientes observaciones:

- **PLANTA DE SEMISOTANO:**
- K.3.11 (A-1) NSR-10.
- Indicar cargas de ocupación según el uso K.3.3, distancias de recorrido K.3.6
- Generar nota: Muro-puerta cumplen J.3.4-3 NSR-10 en salidas.
- Cumplir J.4.3.1 NSR-10(A). Por distancias de recorrido y una sola salida si es mayor a 15 mts y menor de 30 mts indicar rociadores.

- **PLANTA DE PISO 1:**
- K.3.12.3.2 (C-2) NSR-10, K.3.12.3.1 NSR-10 (C-1)
- Indicar cargas de ocupación según el uso K.3.3, distancias de recorrido K.3.6
- Generar nota: Muro-puerta cumplen J.3.4-3 NSR-10 en salidas.

- **PLANTA DE PISO 2 y 3:**
- K.3.15 NSR-10(L-3), K.3.18.2 (R-2) NSR-10
- Indicar cargas de ocupación según el uso K.3.3, distancias de recorrido K.3.6
- Generar nota: Muro-puerta cumplen J.3.4-3 NSR-10 en salidas.
- Sitios de reunión deben tener salida protegida.

- **PLANTA DE PISO TIPO:**
- K.3.18.2 (R-2) NSR-10
- Indicar cargas de ocupación según el uso K.3.3, distancias de recorrido K.3.6
- Generar nota: Muro-puerta cumplen J.3.4-3 NSR-10 en salidas.

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

- **PLANTA DE CUBIERTA:**

- K.3.12.3.2 (C-2) NSR-10, K.3.12.3.1 NSR-10 (C-1)
- Indicar cargas de ocupación según el uso K.3.3, distancias de recorrido K.3.6
- Generar nota: Muro-puerta cumplen J.3.4-3 NSR-10 en salidas.
- Este piso tiene 28 mts y se clasifica como edificio de gran altura, debe cumplir con dos salidas protegidas.

NORMAS GENERALES:

Normas específicas y clasificación de usos: Decreto 555 de 2021 y 221 de 2023.
Normas comunes: Anexo 5 Decreto 466 de 2024 (Actualiza, complementa y precisa el Anexo 5 Decreto 555 de 2021).
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,

MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADOR URBANO 3 (P)

ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADORA URBANA 3 (P)

ELABORÓ: ARQ. CATHERINE CELY C.
ING. GIOVANNI VEGA.