



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 28/05/2026 11:47:25 a. m.

Salida VUR No: 26-3-13404

Concepto: 263040

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

28 MAY 2026

Señores

**CONSORCIO CRL 2025**

ingeniero3-col@conurma.com

Ciudad

**REFERENCIA: CONCEPTO DE NORMA N° CU3-26-3040**

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 13 7 56	CHIP: AAA0031TKXS
LOCALIDAD: SANTA FE	BARRIO: VERACRUZ
UPL: CENTRO HISTORICO – PEMP – CHB	Decreto: 555 de 2021 – Resolución 0092 de 2023.
Área de Actividad Residencial: AA-D - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda.	Tratamiento: Conservación Integral. (CO1) – N1

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. 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 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





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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: 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.	
NORMA URBANA ESPECÍFICA	CL 13756 (N1-T7-G7)	Área de Actividad Dotacional: AA-D. Corresponde a sectores donde los equipamientos de uso público o privado predominan sobre los demás usos. En estas áreas se permite la mezcla de usos complementarios con el uso dotacional.
		<b>N1 – CONSERVACIÓN INTEGRAL</b>
		Se aplica a los Bienes Inmuebles de Interés Cultural localizados en el ámbito del PEMP-CHB, de excepcional significación cultural de conformidad con el estudio de valoración respectivo, y que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad.
		Con relación a los espacios públicos localizados dentro de los sectores urbanos debe garantizarse la preservación del trazado, manzanas, paramentos, perfiles, alturas, vías, parques, plazas y pasajes, monumentos en espacio público, usos relacionados con manifestaciones de patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP- CHB, entre otros.
		<b>T7 – ESPECIAL</b>
		Edificaciones especializadas que no pertenecen a los tipos arquitectónicos identificados y cumplen una función en general de equipamientos urbanos como iglesias, bibliotecas, teatros, museos, universidades, instituciones gubernamentales.
		<b>G7 – GRUPO 7</b>
		Inmueble o conjunto de inmuebles con variedad de características representativas en su repertorio formal, que pueden incluir dos o más de los grupos identificados.
		<u>En Área Afectada.</u>
		<u>Colindante con inmuebles Nivel 1.</u>
		<u>Cuenta con frente a Malla Vial Arterial</u>
Tipos de Obras permitidas	Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento, demolición parcial para edificaciones que se ubiquen en el mismo predio y que no están cobijados por la declaratoria.	

**Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 1, en Área Afectada y colindantes con BIC nivel de intervención 1, el Ministerio de Cultura 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.**

En todos los niveles el tratamiento de fachadas y acabados deberá supeditarse al manual de espacio público que expida o actualice la autoridad responsable de la materia en el Distrito Capital, el cual deberá ser tenido en cuenta por la totalidad de autoridades urbanísticas.

Por otro lado, el predio presenta la convención de "equipamiento existente en Centro Histórico", Al respecto el artículo 9, parágrafo 2, de la Resolución 0092 del 24 de febrero de 2023, indica:

*"Parágrafo 2°. Para el caso de los predios señalados como "equipamiento existente en Centro Histórico" el área de actividad correspondiente está determinada por la manzana donde está localizado el predio ya que corresponde a una condición previa del inmueble, más no a un área de actividad específica."*

Entendido esto, el Artículo 59 de la Resolución 0088 del 6 de abril de 2021 establece:

*"Artículo 59. Condición de permanencia del uso dotacional. Los predios que tengan condición de permanencia de acuerdo con la norma vigente podrán desarrollar otros usos distintos al dotacional hasta un*





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

30% de la edificabilidad total, siempre que estén permitidos en el área de actividad respectiva y para su desarrollo aplicarán las normas previstas en la presente resolución.

Los suelos con usos dotacionales con condición de permanencia en inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3 podrán quedar excluidos de esta condición, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes situaciones y previa autorización de la instancia competente de acuerdo con lo previsto en la presente resolución:

1. Proponer un uso que garantice la protección, conservación y sostenibilidad de los valores que dieron lugar a la declaratoria del BIC y que se encuentren contemplados entre los usos permitidos en el área de actividad correspondiente conforme a lo establecido en la presente resolución.
2. En casos en que el uso dotacional del BIC represente riesgo o limitación para su conservación.
3. Cuando se plantee devolver el BIC a su uso original.
4. Para el desarrollo de unidades de vivienda respetando las condiciones y características tipológicas y morfológicas del BIC.

En ningún predio en los que se presten servicios de educación o salud con condición de permanencia puede existir mezcla con otros usos de carácter no dotacional."

## INDICÉ DE OCUPACIÓN MÁXIMO: 65 %

La ocupación original está ligada a la licencia de construcción o acto administrativo que así lo demuestre y para los inmuebles de nivel de intervención 1, 2 y 3 el índice de ocupación será el original del inmueble, para lo cual se deberá elaborar la valoración respectiva.

Las fichas de inventarios y valoración son indicativas y en ningún momento legalizan intervención alguna.

Solamente se podrán ampliar los niveles de intervención 2 y 3 en la diferencia que exista con el índice de ocupación máximo permitido según su localización en área afectada o zona de influencia.

## ALTURA BASE: 10.0 m. (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 el Área Afectada con tratamiento urbanístico de Conservación Integral CO1, equivale a la altura permitida dada por la resultante de las volumetrías existentes.**

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: Altura BIC

La altura máxima permitida definida en metros para cubiertas inclinadas es aquella que toma como referencia el punto más alto de la cumbre 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 1 la altura máxima permitida corresponde con la altura original del inmueble.

## 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

SANZ  
CURADORA  
URBANA 3





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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.

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.

## ALERO (VOLADIZO)

En inmuebles nivel 1, el alero propuesto deberá empatar con la edificación existente. No se permiten los falsos aleros. El alero debe corresponder obligatoriamente con la continuidad del faldón de la cubierta inclinada.

## 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

Tanto en área Afectada como en Zona de Influencia los antejardines existentes en inmuebles nivel 1, 2 y 3, deben mantenerse como áreas libres sin construcciones, y conservar su carácter ajardinado de acuerdo con sus características tipológicas. No se permiten retrocesos en el paramento de las ampliaciones sobre espacio público.

## CERRAMIENTOS

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

En inmuebles nivel 1 se debe mantener la pendiente existente de las cubiertas, al igual que los materiales existentes correspondiente con el tipo arquitectónico previsto en el PEMP-CHB. Las cubiertas de las nuevas edificaciones pueden ser planas o inclinadas, siempre y cuando se cumpla con las normas de empate por altura máxima y tratamiento de cubiertas.

Se deberá propender por el uso de los materiales constructivos originales en caso de restauración de cubierta, ya sea mediante reemplazo o restauración.

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

NA SAN  
CURADORA URBANA



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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.

No se permite la construcción de lucernas o lucernarios y/o altillos en los inmuebles nivel 1 que altere o modifique la cubierta del plano de fachada, frente al espacio público, estos elementos podrán ser implementados al interior del predio frente a los patios internos respetando las condiciones tipológicas del inmueble como parte del proyecto arquitectónico y su respectivo estudio de valoración.

## 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.

## 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 que la colindancia sea con un BIC Nivel 1, los patios, vacíos o retrocesos, se deben plantear de manera simétrica en la nueva edificación. 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

No se exige equipamiento comunal privado al interior del ámbito PEMP-CHB para los predios con nivel de intervención 1.

## 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

MONTAÑO  
JUAN SANZ



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

mínimas exigidas, según lo establecido sobre el índice de ocupación del 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.

## 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 de nivel 1 no se permite la construcción de nuevos sótanos y semisótanos en todo el ámbito del PEMP-CHB.

## TANQUES DE AGUA

Se prohíbe la construcción de tanques aéreos de almacenamiento de agua en el área afectada.

## USOS

En relación con su consulta específica para el uso Dotacional de Servicios Urbanos Básicos, servicios de la Administración Pública, 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:

Régimen de usos del suelo al interior del ámbito PEMP - CHB				ÁREAS DE ACTIVIDAD	
DEFINICIÓN				DOT.	
				AA-D	
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Constituyen las edificaciones y áreas especializadas que albergan actividades administrativas de todos los niveles del estado. Agrupa, entre otros, las sedes de las diferentes entidades administrativas del Estado y oficinas de entidades administradoras de servicios públicos, Sedes de corporaciones públicas, edificaciones e instalaciones donde se desarrollan actividades asociadas a la administración pública en general.	MET	> 14.000 m <sup>2</sup>	P	(10)
		URB	≤ 14.000 m <sup>2</sup>	P	(10)
		ZON	≤ 4.200 m <sup>2</sup>	P	(10)



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

## LEYENDA

RES. Residencial	ADN Áreas de desarrollo naranja
DOT. Dotacional	BIC Bien de interés cultural
P Principal	SIC Sectores de Interés Cultural
C Complementario	CHB Centro Histórico de Bogotá
AA-R Área de actividad Residencial	MET Escala metropolitana
AA-M Áreas de actividad múltiple	URB Escala urbana
AA-D Área de actividad dotacional	ZON Escala zonal

## TIPOS ARQUITECTONICOS

T1 Casa patio	T5 Edificio convencional
T2 Casa compacta	T6 Torre plataforma
T3 Pasaje residencial	T7 Especial
T4 Pasaje comercial	

## CONDICIONES QUE SE DEBEN CUMPLIR SEGÚN EL USO PROPUESTO

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

## NOTAS GENERALES

- 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.
- Con el fin garantizar la sostenibilidad de los inmuebles identificados con nivel de intervención 1, 2, 3 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.
- Los usos de participación social ciudadana e igualdad de oportunidades, integración social y los servicios de la administración pública, podrán desarrollarse en la totalidad del predio

## 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. Las condiciones generales que aplican en el ámbito del PEMP - CHB son:

- En todos los usos se deberán garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con lo determinado por 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.

## CONDICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL

- Se consideran equipamientos de proximidad aquellos clasificados como de escala zonal.
- Los equipamientos de escala urbana y metropolitana se consideran estructurantes.
- No se consideran equipamientos de administración pública los correspondientes a notarías.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

curadurías y demás particulares que ejerzan una función pública, sedes administrativas de entidades públicas cuyas áreas de atención al público sean inferiores al 10% del área neta de uso, así como las pertenecientes a unidades habitacionales de representaciones diplomáticas.

- En todos los casos, se deberá contribuir a la consolidación del espacio público circundante existente a partir de la recuperación de los andenes existentes.

## EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

USO	ESCALA	BICICLETAS (4)/(5)	VEHÍCULOS (6)	VEHÍCULOS ESPECIALES (4)	CUOTA EXENTA PARA VEHÍCULOS
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	MET	1x100m <sup>2</sup>	1x100m <sup>2</sup>	N/A	1x85m <sup>2</sup>
	URB		1x150m <sup>2</sup>		
	ZON		1x200m <sup>2</sup>		

## NOTAS ESPECÍFICAS

**Nota 4:** Las áreas correspondientes para el cumplimiento de los cupos obligatorios podrán ser descontadas del cálculo del índice de construcción.

**Nota 5:** Para proyectos que superen los 4.000 m<sup>2</sup> de área construida se requiere el diseño de infraestructura complementaria (servicios de vestier, casilleros, duchas, etc.).

**Nota 6:** Aplica únicamente al interior de la Zona de Influencia

## LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA LA EXIGENCIA DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS SON LAS SIGUIENTES:

1. Al interior del Área Afectada no hay exigencia de cupos de estacionamiento para los niveles de intervención 1, 2 y 3. La entidad que evalúe el proyecto podrá modificar la exigencia de acuerdo con las condiciones del proyecto.
2. Los cupos de estacionamiento planteados se contabilizarán dentro de los m<sup>2</sup> construidos para efectos de la licencia de construcción y se calculan sobre el área útil del uso permitido.
3. Los usos dotacionales deberán cumplir con los cupos mínimos exigidos de bicicletas y vehículos especiales, y podrán descontar del índice de construcción la cuota exenta para vehículos indicada en el Anexo 8 Cuadro 1. Usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.
4. Al interior de la zona de influencia para los inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3 se mantendrá la exigencia establecida en la licencia de construcción original del inmueble de interés cultural. En caso de tratarse de adecuación funcional los cupos de estacionamientos exigidos serán los del uso propuesto, siempre y cuando no alteren las características tipológicas del inmueble.
5. Los usos complementarios no tendrán exigencia de estacionamientos.
6. Los cupos de estacionamientos para bicicletas no contabilizan dentro del índice de construcción.
7. No hay exigencia de cupos de estacionamientos para vehículos menores como motocicletas.
8. 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 PEMP-CHB
9. La dimensión de los cupos de estacionamiento corresponde a la definida en la normativa Distrital.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

10. 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 6m de profundidad contados desde el lindero del predio.

## AMPLIACIONES EN INMUEBLES CON NIVELES DE INTERVENCIÓN 1, 2 Y 3.

Dentro de los parámetros normativos establecidos en la resolución 0092 de 2023 se permiten las ampliaciones en las áreas libres diferentes a patios y aislamientos, basados en el estudio de valoración individual del inmueble; en todo caso este tipo de intervenciones deberán respetar el patrón de crecimiento y los elementos representativos característicos del tipo arquitectónico, cumpliendo con las demás normas generales y específicas, garantizando las condiciones mínimas de ventilación y habitabilidad de los espacios mediante volúmenes adosados y/o aislados del inmueble de conservación existente dependiendo del estudio de valoración que soporte el proyecto arquitectónico.

Las ampliaciones deben desarrollarse con empate estricto a los inmuebles colindantes que posean niveles de intervención 1, 2 y 3.

En caso de ampliaciones que generen culatas a los inmuebles con niveles de intervención 4, estas deberán cumplir lo establecido en las normas generales sobre la materia.

Las ampliaciones destinadas a escaleras de emergencia y otros elementos de evacuación no contabilizan en el índice de ocupación.

## CONDICIONES PARA LAS MODIFICACIONES INTERIORES

Las intervenciones en la modalidad de modificación interior se registrarán por las siguientes condiciones:

1. En los inmuebles con niveles de intervención 1, se deberán respetar y conservar los elementos característicos funcionales representativos existentes del tipo arquitectónico correspondiente. Los vestíbulos, los pasillos y los zaguanes no podrán tener usos de comercio y servicios.
2. Se permite la modificación de los espacios internos en los inmuebles con niveles 1, siempre y cuando se mantenga la estructura espacial original del mismo, según lo establecido en la ficha de valoración correspondiente.

### 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 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

