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

Curaduría Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 4/09/2026 1:02:30 p. m.
Salida VUR No: 26-3-21880
Concepto: 265748
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

04 SEP 2026

Señores
GLORIA ELENA ERAZO GARNICA
asiesgloria@gmail.com
Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA Nº CU3-26-5748**

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 10 2 64	**CHIP**: AAA0030KKPA
LOCALIDAD: CANDELARIA	**BARRIO**: EGIPTO
UPL: CENTRO HISTORICO – PEMP – CHB	**Decreto**: 555 de 2021 – Resolución 0092 de 2023.
Área de Actividad Residencial: AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda.	**Tratamiento:** Conservación Integral. (CO1) – N4

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.° 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 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 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.	
	Área de Actividad Residencial: AA-R. Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial.	
NORMA URBANA ESPECÍFICA	**CL 10 2 64 (N4)**	**Nivel de Intervención: N4 -** Sin Valores y lotes sin edificar.
	En Área Afectada. **Colindante con inmuebles Nivel 2.** **Cuenta con frente a corredores de comercio y servicios**	
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 (N4), en Área Afectada y colindantes 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.

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.

INDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO: 65 %

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 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 frontero, entendido como el primer cuerpo de la edificación hasta el patio interior o la primera edificación, con una dimensión máxima de 15 metros en el área afectada, en los cuales se deberá desarrollar la altura máxima permitida, con las siguientes condiciones:

- 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.

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 área afectada la plataforma o las demás edificaciones que se desarrollen en la parte posterior a los 15 metros de la torre deberán asumir la altura base.

Las culatas que se generen deben cumplir con las normas generales establecidas en el presente PEMP-CHB.

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.

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. 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

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

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 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.

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 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.

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 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 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 la presente resolución 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.

USOS

En relación con los usos permitidos en el predio, el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), permite los que se relacionan a continuación 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

CATEGORÍA DE USO	DEFINICIÓN		SUB CAT	DESCRIPCIÓN	ÁREAS DE ACTIVIDAD				
					RES.	MÚLTIPLE			DOT.
					AA-R	AA-M1	AA-M2	AA-M3	AA-D
RESIDENCIAL	Es aquel destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas.		RE1	Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar.	P (1)	P (1)	P (1)	P (1)	
			RE2	Vivienda multifamiliar.	P (9) | (10)	P (9) | (10)	P (9) | (10)	P (9) | (10)	C (9) | (10)
			RE3	Vivienda colectiva o comunitaria.	P (9) | (10)	P (9) | (10)	P (9) | (10)	P (9) | (10)	C (9) | (10)
COMERCIO Y SERVICIOS	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 80m2 de área de ventas y/o de atención.	C U2	P	P	P	C
			CS2	Mayor a 80m2 y/o menor o igual a 600m2 de área de ventas y/o de atención	C (8) | U3	P (8)	P	P	C
			CS3	Mayor a 600m2 y/o menor o igual a 2.500m2 de área de ventas y/o de atención.		P (5) | U3	P (5) | U3	P (5) | U3	C (5) | U3
			CS4	Mayor a 2.500m2 y/o menor o igual a 6.000m2 de área de ventas y/o de atención. (3) (4)			P (2) (5) | U1 U3 U5	P (5) | U1 U3 U5	
			CS5	Mayor a 6.000m2 de área de ventas y/o de atención. (3) (4)				P (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)	C (9) | U2 U3	P (9)	P (9)	P (9)	C (9)
		Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento.	SAR2	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento. (incluye billares, boleras y similares) (4)	C (7) (9) | U3	P (7) (9)	P (7) (9)	P (7) (9)	C (7) (9)
		Espacios deportivos recreativos de propiedad privada	SAR3	Espacios deportivos cubiertos o descubiertos de propiedad privada con área total menor o igual a 4000m2	P (8) | U3	P (8) | U3 U4	P (8) | U3 U4	P (8) | U3 U4	C (8) | U3 U4
	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 (9) | (10) U3	P (9) (10)	P (9) (10)	P (9) (10)	
			ST2	Mas de 50 habitaciones y con usos asociados que deben desarrollarse al interior del predio o predios. (4)		P (9) | (10) U3	P (9) | (10) U3	P (9) | (10) U3	C (9) | (10) U3
	SERVICIOS DE OFICINAS Espacios o edificaciones destinados al manejo y transmisión de información que prestan un servicio a la comunidad		SO1	Oficinas especializas en mezcla con otros usos con área total menor o igual a 600m2	C U2 U3	P (9)	P (9)	P (9)	C
			SO2	Edificios exclusivos y centros empresariales de escala urbana y metropolitana.		P (9) (6) | U3	P (9) (6) | U3	P (9) (6) | U3	C (9) (6) | U3
	SERVICIOS DE PARQUEADEROS Espacios destinados a la provisión de cupos de estacionamiento de uso público o privado		SP	Espacios destinados a la provisión de cupos de estacionamiento.		C (6) (9) | U4	C (6) (9) (2) | U4	C (6) (9) | U4	C (6) (9) | U4

INDUSTRIAL	Edificaciones o espacios utilizados en la explotación de materia prima, fabricación, ensamblaje, manufacturación, procesamiento o transformación de productos, materiales o energía	IA	Industria artesanal con área total menor o igual a 600m2.		C (9)	P (9)	P (9)	P (9)	
EDUCACIÓN BÁSICA, MEDIA Y TÉCNICA	Constituyen las áreas, edificaciones y espacios destinados a la formación académica en distintos niveles y especialidades, incluyendo: •Escuelas de formación artística. •Educación preescolar, básica media y técnica Se incluyen en estos equipamientos las edificaciones administrativas que se encuentren dentro del mismo predio o colinden con él, y/o para la prestación complementaria de servicios de bienestar que permitan el funcionamiento del servicio educativo.	MET	> 22.500m2		C (5) U1	C (5) U1	C (5) U1	P (5) U1
		URB	≤ 22.500 m2		C (5) U3 U1	C (5) U1	C (5) U1	P (5) U1
		ZON	≤ 6.750 m2	P (10) (11) U3 U1	C (10) (11) U1	C (10) (11) U1	C (10) (11) U1	P (10) (6) U1
EDUCACIÓN SUPERIOR	Constituyen las áreas, edificaciones y espacios destinados a la formación académica de jóvenes y adultos, incluyendo: •Instituciones de educación superior, y educación para el trabajo y desarrollo humano •Centros tecnológicos y técnicos; instituciones para la educación para el trabajo y desarrollo humano, e instituciones de educación superior •Escuelas de formación artística. Se incluyen en estos equipamientos las edificaciones administrativas que se encuentren dentro del mismo predio o colinden con él, y/o para la prestación complementaria de servicios de bienestar que permitan el funcionamiento del servicio educativo.	MET	> 20.000m2		C (5) U1 U6	C (5) U1 U6	C (5) U1 U6	P (5) U1 U6
		URB	≤ 20.000 m2		C (5) U3 U1 U6	C (5) U1 U6	C (5) U1 U6	P (5) U1 U6
		ZON	≤ 3000 m2	P (10) (11) U3 U1	C (10) (11) U1	C (10) (11) U1	C (10) (11) U1	P (10) (6) U1
CULTURA	Constituyen las áreas, edificaciones, espacios y dotaciones destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales y difusión de conocimientos, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura etc. incluyendo: •Equipamientos de difusión cultural y científica: Museos, centros culturales y artísticos, salas de exhibición, galerías, teatros, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos; •Equipamientos de información y memoria: bibliotecas, hemerotecas, cinematecas, centros de documentación	MET	> 9.750 m2				C (10) U1 U6 U7	P (10) (6) U1 U6 U7
		URB	≤ 9.750 m2		C (10) U3 U1	C (10) U1	C (10) U1	P (10) (6) U1
		ZON	≤ 390 m2	P (10) U3 U1	C (10) U1	C (10) U1	C (10) U1	P (10) U1
SALUD	Constituyen las edificaciones y áreas especializadas que albergan servicios destinados a promover, prevenir, recuperar y rehabilitar la salud, tanto a nivel individual como colectivo, de acuerdo las definiciones que en tal sentido determine la autoridad sanitaria a nivel nacional. Esta categoría está compuesta por las instituciones privadas y públicas, incluye: •Edificaciones especializadas con servicios combinados de hospitalización y/o urgencias, y/o quirúrgicos y/o ambulatorios •Equipamientos destinados a la atención primaria en salud, o que desarrollen adscripción poblacional, atención de consulta prioritaria (general y especializada), y brinden servicios de baja y mediana complejidad, en especialidades básicas.	URB	≤ 35.000 m2				C (5) U1 U6 U7	P (5) U1 U6 U7
		ZON	≤ 7.000 m2			C (5) U1 U6	C (5) U1 U6	P (5) U1 U6
INTEGRACIÓN SOCIAL	Constituyen las edificaciones y áreas especializadas que albergan destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos sociales específicos, como familia, distintos grupos etarios (con prioridad para el cuidado de la infancia y la persona mayor), personas con discapacidad, grupos étnicos, de diversidad sexual y habitantes de calle, entre otros: •Centros de atención integral y centros de atención especializada con áreas de tratamiento de paciente interno: •Centros de atención y servicios múltiples para uno o más grupos poblacionales •Jardines infantiles, casa cunas, guarderías, Centros de atención al adulto mayor	URB	≤ 14.000 m2		P (5)	P (5)	P (5)	P (5)
		ZON	≤ 700 m2	P (1)	P (1)	P (1)	P (1)	P (1)
DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Constituyen las edificaciones y espacios construidos destinados a la práctica deportiva, al ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas, así como a los espectáculos con propósito recreativo, incluyendo: •Centros de alto rendimiento, coliseos y estadios •Clubes campestres y deportivos •Centros deportivos especializados, instalaciones deportivas, centros recreo- deportivos de uso público •Polideportivos o Espacios deportivos convencionales cubiertos o descubiertos de uso público.	URB	≤ 21.000 m2				C (5) U1 U6	P (5) U1 U6 U7
		ZON	≤ 4.200 m2			C (5) U1 U6	C (5) U1 U6	P (5) U1 U6 U7
PARTICIPACION SOCIAL CIUDADANA E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES	Constituyen las edificaciones y áreas especializadas que albergan servicios destinados a las prácticas de participación ciudadana y organización comunitaria, así como también, centros en donde se desarrollan actividades institucionales, sociales, comunitarias y democráticas, y para el empoderamiento ciudadano, incluyendo casas de igualdad de oportunidad para las centros de atención a personas que realicen actividades sexuales pagadas, en todo caso no asociadas al área comunal privada de una edificación	URB	≤ 14.000 m2		P (1)	P (1)	P (1)	P (1)
		ZON	≤ 700 m2	P (1)	P (1)	P (1)	P (1)	P (1)
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION 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 m2		P U1 U3	P (5) U1	P (5) U1	P (10)
		URB	≤ 14.000 m2	P U1	P U1 U3	P (5) U1	P (5) U1	P (10)
		ZON	≤ 4.200 m2	P (10)	P (10)	P (10)	P (10)	P (10)

LEYENDA

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

CONDICIONES QUE SE DEBEN CUMPLIR SEGÚN EL USO PROPUESTO

Artículo 52. Condiciones generales de los usos principales (P)

Todos los usos principales podrán desarrollarse en la totalidad del predio excepto en los casos de los usos residenciales RE2 y RE3 en los tipos T5 y T6 que deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. En AA-M1 frente a corredores de comercio y servicios consolidados o vías peatonales se deben disponer usos diferentes al residencial en primer piso.

2. En AA-M2 y AA-M3 frente a corredores de comercio y servicios consolidados, malla vial arterial construida o vías peatonales, al menos en el primer y segundo piso (o plataforma) se deben disponer usos diferentes al residencial. Esta condición no aplica para los inmuebles con frente a la Avenida de los Comuneros

Artículo 53. Condiciones generales de los usos complementarios (C)

Los inmuebles tipo T1 y T2 clasificados con nivel de intervención 1, 2 y 3 localizados en área de actividad residencial AA-R podrán desarrollar los usos complementarios C51, C52, SAR1 y SAR2 en la totalidad del predio siempre que estén localizados frente a corredores de comercio y servicios consolidados, vías peatonales o malla vial arterial construida. Para los usos existentes ST1, SAR1 y SAR2 aplica la acción de mitigación U3.

Artículo 56. Condiciones especiales para casinos, servicios de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas y establecimientos de venta y consumo de licor. Su desarrollo estará sujeto a las siguientes condiciones:

1. No se permiten establecimientos nuevos.
2. En áreas de actividad múltiple, en donde la norma vigente anterior al presente Plan permita el uso, podrán localizarse teniendo un plazo máximo de 2 años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Resolución, para la expedición de la licencia de construcción correspondiente, cumpliendo con las siguientes condiciones:
a. No se permiten en predios colindantes con las áreas de actividad dotacional AA-D ni con los equipamientos existentes en Centro Histórico EECH señalados en el plano de Áreas de Actividad.
b. Deben respetar las condiciones del perímetro de impacto de la actividad económica previstas en la Ley 1801 de 2016 - Código de Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y la norma que lo modifique, complemente o sustituya.
c. Deben garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con lo determinado por la normativa vigente.

Parágrafo 1. 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 de uso permitida. No aplica para los inmuebles con frente a la Avenida Jiménez, ni con frente a la Avenida de los Comuneros.

Parágrafo 2. Si transcurridos los 2 años de que trata el presente artículo no se da trámite a la licencia de construcción correspondiente se dará lugar a las actuaciones previstas en la Ley 1801 de 2016.

NOTAS GENERALES

Los inmuebles identificados con el tipo arquitectónico T3 únicamente podrán desarrollar el uso residencial.

No se permiten nuevas estaciones de servicio y de llenado de combustible.

No se permiten nuevos equipamientos de culto ni de abastecimiento de alimentos

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.

Las "Chicherías" se clasifican bajo la categoría de Industria Artesanal IA con actividad económica CIIU 1102 "Elaboración de bebidas fermentadas no destiladas". Se permiten únicamente las existentes sujeto a aprobación de la entidad competente.

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

No se permiten nuevos equipamientos por desarrollo individual en área de actividad residencial AA-R. Los existentes, identificados como "Equipamientos Existentes en Centro Histórico" (EECH) en el Plano de Áreas de Actividad, deberán tramitar la licencia de construcción en un plazo máximo de tres años, siempre y cuando el uso esté permitido por la norma vigente previa a la aprobación del presente Plan, y dando cumplimiento a las acciones de mitigación establecias en la presente Resolución.

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" (CIIU 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 indentificadas con el CIIU 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

Nota (11): En los inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3 sólo se permiten escuelas de formación artísticas y educación prescolar en los inmuebles con tipos arquitectónicos T1 y T2

Nota general: Las restricciones de uso por tipo arquitectónico aplican únicamente a los inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3

Nota general: Los usos dotacionales de escala metropolitana podrán estar sometidos a acciones de mitigación adicionales bajo concepto del IDPC

Artículo 57. Condiciones especiales para las bodegas de reciclaje privadas que realicen procesos de alistamiento y pretransformación de residuos sólidos. Su desarrollo estará sujeto a las siguientes condiciones:

1.No se permiten bodegas de reciclaje nuevas.
2.Se permiten únicamente las existentes registradas en los inventarios de la Secretaría Distrital de Planeación del 2011 y 2013 que se encuentren en AA-R, AA-M1, AA-M2, AA-M3 teniendo un plazo máximo 2 años para la expedición de la licencia de construcción correspondiente siempre y cuando cumplan con la norma contra la generación de olores ofensivos y con los requisitos sanitarios determinados en las normas de referencia.

Parágrafo 1. Se entiende por pretransformación el proceso en el que se le da al material recuperado una condición específica, que permita la obtención de una materia prima o la producción de esta.

Parágrafo 2. Las bodegas de almacenamiento se entenderán comprendidas dentro del uso de Comercio y Servicios siempre y cuando el área destinada para tal fin sea en su totalidad para almacenamiento y no se realicen procesos de alistamiento, pretransformación y transformación de residuos sólidos y/o materia prima. Por el contrario, las Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento – ECA se entenderán comprendidas como parte del Sistema de Infraestructuras para la Gestión Integral de Residuos y su reglamentación estará dada por las normas distritales de referencia.

Parágrafo 3. Si transcurridos los 2 años de que trata el presente artículo no se da trámite a la licencia de construcción correspondiente se dará lugar a las actuaciones previstas en la Ley 1801 de 2016 Código de Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y la norma que lo modifique, complemente o sustituya."

Artículo 62. 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:

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 1. Usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos; excepto aquellos que tengan asignado el uso RE1.

Artículo 63.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. Al interior del ámbito del PEMP – CHB son:

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.
U2: El uso aplicable debe funcionar únicamente en primer piso en inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3, excepto en los tipos T5 y T6.
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.
U4: El uso aplicable no se permite en predios localizados en tratamiento urbanístico de conservación, excepto en inmuebles en que el tipo original lo haya contemplado.
U5: En inmuebles con nivel de intervención 4 se debe habilitar un punto de entrega y recibo de mercancías al interior del predio.
U6: En inmuebles con nivel de intervención 4 se deberá disponer de un carril adicional de acceso por acumulación de vehículos al interior del predio.
U7: En inmuebles con nivel de intervención 4 se deberá disponer de zonas de maniobra vehicular y de áreas de carga y descarga al interior del predio.

Parágrafo 1. 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. Para distintas edificaciones que desarrollen usos dotacionales que se localicen en el mismo entorno, podrán desarrollar acciones de mitigación conjuntas previo concepto del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC).

Parágrafo 2. Si transcurridos los 2 años de que trata el presente artículo dará lugar a las actuaciones previstas en la Ley 1801 de 2016.

Artículo 58. Definición y condiciones generales del uso dotacional.

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 como equipamientos educativos las sedes de instituciones de educación abierta, a distancia ó virtual, siempre y cuando las mismas no incluyan aulas o espacios para enseñanza.
- No se consideran como equipamientos de educación superior las escuelas de enseñanza automovilística, y las sedes de instituciones de educación abierta, a distancia o virtual, siempre y cuando las mismas no incluyan aulas o espacios para enseñanza.
- No se consideran como equipamientos culturales los espacios adaptados de forma temporal para actividades culturales.
- Las salas de cine se consideran equipamientos de cultura cuando las áreas destinadas a esta actividad ocupen más del 70% del área de la edificación en la que se localizan.
- No se consideran como equipamientos de salud los prestadores de Servicios Profesionales Técnicos Especializados, siempre y cuando no se incluyan en la misma edificación servicios de apoyo diagnóstico, hospitalarios, de urgencias o quirúrgicos.
- No se consideran como equipamientos de salud los centros de reconocimiento de conductores, las clínicas veterinarias y los centros médicos deportivos y las edificaciones cuyo uso no combinado con otros usos asociados a la salud corresponde a sedes para la administración del servicio, puntos de atención al usuario, centrales de afiliación y/o autorización de las administradoras de planes de beneficios.
- No se consideran como equipamientos recreativos y deportivos los centros médicos deportivos, canchas de tejo, establecimientos de discotecas y pistas de baile, y/o establecimientos de entretenimiento en donde el expendio de bebidas alcohólicas constituye el ingreso principal.
- No se consideran como equipamientos de participación social los espacios y edificaciones de uso común que se encuentren al interior de agrupaciones de vivienda o condominio, cuyo acceso esté restringido al público en general.
- No se consideran equipamientos de administración pública los correspondientes a notarías, 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.
- No se permiten nuevos equipamientos de culto ni de abastecimiento de alimentos.

EXIGENCIA DE EXTACIONAMIENTOS

Tabla 43. Exigencia de cupos de estacionamiento para inmuebles nivel 4 en Zona de Influencia. y para uso residencial en área afectada

USO	BICICLETAS	VEHÍCULOS AUTOMOTORES			
		AA-R	AA-M1	AA-M2	AA-M3
RE1	1xUnidad de vivienda	N/A	N/A	N/A	N/A (2)(3)
RE2		N/A	1/150m2	1/200m2	
RE3	N/A	N/A			
CS1	N/A	N/A	N/A	N/A	
CS2	1x30m2	N/A (1)	N/A (1)	N/A (1)	
CS3			1/200m2 (1)(4)	1/250m2 (1)	
CS4				1/200m2 (1)	
CS5					
SAR1	N/A	N/A	N/A	N/A	
SAR2	N/A				
SAR3	1x50				
ST1	1x25	N/A	N/A	N/A	
ST2	1x50		1/100m2	1/150m2	
SO1	1x15	N/A	N/A	N/A	
SO2			1/100m2	1/150m2	
IA	N/A	N/A	N/A	N/A	

Tabla 44. Exigencia de estacionamientos para equipamientos al interior del ámbito del PEMP – CHB.

USO	ESCALA	BICICLETAS (4)(5)	VEHÍCULOS (6)	VEHICULOS ESPECIALES (4)	CUOTA EXENTA PARA VEHÍCULOS
EDUCACIÓN BÁSICA, MEDIA, TÉCNICA Y SUPERIOR	MET	1x75m2	1x100m2	1X2000m2	1x75m2
	URB		1x200m2		
	ZON		1x300m2	N/A	1x60m2
CULTURA	MET	1x100m2	1x100m2	1x3000m2 (logística para proyectos > 3000m2)	1x10m2
	URB		1X150m2		
	ZON		N/A		
SALUD	URB	1x75m2	N/A	1x1500m2 (equipamientos con servicios de urgencias)	1x100m2
	ZON	1x100m2			
INTEGRACIÓN SOCIAL	URB	1x100m2	N/A	N/A	1x75m2
	ZON				
DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	URB	1x75m2	N/A	N/A	1x150m2
	ZON				
PARTICIPACIÓN SOCIAL CIUDADANA E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES	URB	1x50m2	N/A	N/A	1x60m2
	ZON				
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	MET	1x100m2	1x100m2	N/A	1x85m2
	URB		1x150m2		
	ZON		1x200m2		

1. Al interior del Área Afectada no hay exigencia de cupos de estacionamiento para los niveles de intervención 1, 2 y 3. Para los inmuebles con nivel de intervención 4 aplica únicamente para el uso residencial en obra nueva de acuerdo con la tabla 46 del presente artículo. 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 m2 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. 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, siempre que el predio disponga de la capacidad predial para el cumplimiento.
7. Los cupos de estacionamientos para bicicletas no contabilizan dentro del índice de construcción.
8. No hay exigencia de cupos de estacionamientos para vehículos menores como motocicletas.
9. 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.
10. La dimensión de los cupos de estacionamiento corresponde a la definida en la normativa Distrital.
11. 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.

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.
Nota 2: Los cupos de estacionamiento serán los aprobados por el instrumento correspondiente.
Nota 3: No aplica en predios con frente a la Carrera Séptima.
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 m2 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".

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 área afectada y 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 la presente resolución.

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 el 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.

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