Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 21/10/2026 1:27:52 p. m.
Salida VUR No: 26-3-26566
Concepto: 267088
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

21 OCT 2026

Señores
ARGOLÍDER S.A.
julioflorezserrano@yahoo.com
Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA Nº CU3-26-7088**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, me permito informarles que de conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*", el predio se localiza en la Unidad de Planeamiento Local UPL Centro Histórico en Tratamiento de Renovación – Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB) con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 9 10 59	**CHIP**: AAA0030LUPP
LOCALIDAD: CANDELARIA	**BARRIO**: CENTRO ADMINISTRATIVO
UPL: CENTRO HISTORICO – PEMP – CHB	**Decreto**: 555 de 2021 – Resolución 0092 de 2023.
Área de Actividad: M2 CORREDORES URBANOS DE MOVILIDAD	**Tratamiento:** Renovación urbana por reactivación frente a corredores de la red de transporte público masivo. (RU1) – N2

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 de 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: RU1 –** Renovación urbana por reactivación frente a corredores de la red de transporte público masivo. Se entiende por renovación urbana el tratamiento urbanístico aplicable a determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, en las que en el componente urbano del plan se tenga como propósito establecer determinaciones para orientar y regular su transformación o recuperación, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental de dichas áreas, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos; promoviendo su uso eficiente y sostenible.	
	Área de Actividad Múltiple 2: AA-M2. Corredores Urbanos de Movilidad. Corresponde a las áreas y corredores de suelo urbano que se caracterizan por tener una media o alta intensidad de mezcla de usos del suelo.	
NORMA URBANA ESPECÍFICA	**Nivel de Intervención: N2 –** Conservación de tipo arquitectónico. **En Zona Afectada.** **Colindante con inmuebles Nivel de Intervención (N1)**	Se aplica a inmuebles del Área Afectada o en Zonas de Influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB que deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de sus espacios internos, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material.
	T2: Casa compacta	Edificación baja (1, 2 o 3 pisos) diseñada originalmente para uso residencial, cuya característica funcional se da en la relación directa de los espacios interiores.
	G1: Grupo 1	Edificaciones que cuentan con algún o varios elementos de la arquitectura del periodo colonial, como portales y portadas con pilastras en piedra y/o ladrillo a la vista o revocados, cubiertas inclinadas, aleros, canes; dinteles en madera (vigas en madera), pie derecho (columnas en madera), carpintería en madera tallada, ventanas arrodilladas (pecho de paloma), gabinetes, balcones, tribunas, basamento en piedra a la vista, zócalo en ladrillo a la vista.
Tipos de Obras permitidas	Primeros auxilios, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento.	

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 2, en Zona Afectada y colindante con BIC - nivel de Intervención 1 – N1, 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.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO: 65 %

Se deberá respetar el manejo de la ocupación dado por el tipo arquitectónico de referencia. Podrá ampliarse en la diferencia que exista entre la ocupación original y la máxima permitida en zona de influencia definida.

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 en el área afectada.

ALTURA BASE: 10.0 mts. (Plano 26 Resolución 0092 de 2023)

La altura base definida en metros, es aquella dada por el contexto de la unidad de paisaje para cada manzana en el ámbito PEMP-CHB.

En 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: Para los inmuebles nivel 2 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 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

En inmuebles nivel 2 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.

ANTEJARDINES

En área afectada los antejardines existentes en inmuebles nivel 2, 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 2 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. En inmuebles nivel de intervención 2 cuando la valoración establezca que los materiales que conforman la cubierta tengan una afectación superior al 70 % se podrán plantear sistemas constructivos alternativos que respeten la volumetría y acabado exterior original.

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 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 2 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

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

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 comunal privado al interior del ámbito PEMP-CHB para los predios con nivel de intervención N2.

PATIOS

Los patios originales existentes deben conservarse, en cumplimiento de las dimensiones y las áreas libres mínimas exigidas, según lo establecido sobre el índice de ocupación en el PEMP-CHB. En todo caso, en las nuevas áreas libres y patios se debe garantizar la permeabilidad del suelo en una proporción del 80 % del cual el 40 % deberá contar con arborización nativa sin que afecte la estructura portante del inmueble.

Se pueden cubrir únicamente con estructuras desmontables, autónomas, separadas y no ancladas a las edificaciones de conservación, en materiales traslúcidos o transparentes, permitiendo la circulación de aire permanente y sin que se pierda su condición de patio.

En el área libre del patio solo se podrán instalar elementos desmontables y no permanentes que complementen el uso principal del inmueble. En ningún caso la superficie del patio podrá ser usada para ampliar el uso de comercio y servicios de forma permanente, debiendo permanecer siempre con su condición de área libre.

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

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

En inmuebles nivel 2 se permite la construcción de nuevos sótanos y semisótanos siempre y cuando el estudio de valoración determine las posibilidades de desarrollo y se cumpla con las condiciones de habitabilidad establecidas en PEMP-CHB sin alterar el tipo arquitectónico.

En terrenos inclinados se podrá considerar la posibilidad de generar ampliaciones aprovechando la diferencia de nivel del terreno sin que se altere el tipo arquitectónico del inmueble. Adicional a estacionamientos, se podrán localizar en sótanos y semisótanos los usos permitidos por área de actividad según el régimen de uso previsto en PEMP-CHB siempre y cuando se garanticen las condiciones de habitabilidad descritas anteriormente.

En ningún caso se permitirán los semisótanos frente al espacio público, solo se permitirán por inclinación del terreno y deberán manejarse únicamente al interior del predio. Las condiciones de acceso a los sótanos y semisótanos deberán darse por la malla vial de menor jerarquía

TANQUES DE AGUA

Se prohíbe la construcción de tanques aéreos de almacenamiento de agua en el área afectada. En la zona de influencia se permiten siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas en la NSR-10 del 97 o la norma que la modifique, complemente o sustituya.

USOS

En relación con su consulta específica para el uso **DOTACIONAL,** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), permite los que a continuación se mencionan siempre que cumpla con lo siguiente:

Condiciones generales de los usos dotacionales:

- No se consideran como equipamientos educativos 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 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 se constituye en uno de sus ingresos principales.

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

- 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 abastecimiento de alimentos, cementerios y servicios funerarios.

Las condiciones definidas por los Planes Maestros o las normas vigentes específicas para los dotacionales, así como las normas que los complementen o sustituyan, siguen aplicando para el desarrollo de este uso.

Los dotacionales que hacen parte de la categoría "Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia" quedan enmarcados en la categoría de "Administración Pública" para efecto de aplicación del PEMP-CHB.".

USOS DOTACIONALES ÁREA DE ACTIVIDAD AA-M2				
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
		URB	≤ 22.500 m2	C (5) | U1
		ZON	≤ 6.750 m2	C (10) (11) | 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
		URB	≤ 20.000 m2	C (5) | U1 U6
		ZON	≤ 3000 m2	C (10) (11) | 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	
		URB	≤ 9.750 m2	C (10) | U1
		ZON	≤ 390 m2	C (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	
		ZON	≤ 7.000 m2	**C** (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, sala cunas, guarderías, Centros de atención al adulto mayor	**URB**	≤ 14.000 m2	**P** (5)
		ZON	≤ 700 m2	**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	
		ZON	≤ 4.200 m2	**C** (5) | U1 U6
PARTICIPACIÓN 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)
		ZON	≤ 700 m2	**P** (1)
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 m2	**P** (5) | U1
		URB	≤ 14.000 m2	**P** (5) | U1
		ZON	≤ 4.200 m2	**P** (10)

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. 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 las normas nacionales y distritales vigentes.

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: 0,90 m2 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.

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.

- 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).

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

NOTAS GENERALES

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.

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

NOTAS ESPECÍFICAS

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

Nota (5): Se permite únicamente en los inmuebles con tipo arquitectónico T5 y T6

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

ESTACIONAMIENTOS

Tabla 47. Exigencia de estacionamientos para equipamientos al interior del ámbito del PEMP – CHB.

USO	ESCALA	BICICLETAS (6)(7)	VEHÍCULOS (8)	VEHICULOS ESPECIALES (6)	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		

NOTAS ESPECÍFICAS

Nota 1: No se exigirán más de 4 cupos de estacionamientos para bicicletas por unidad de vivienda. Esta no aplica para el uso de Vivienda Colectiva o Comunitaria RE3 destinado al alojamiento de personas mayores o personas con discapacidad.

Nota 2: 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 3: En área de actividad múltiple AA-M3 frente al corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá no hay exigencia de cupos de estacionamiento. Se podrá descontar del índice de construcción el área equivalente a un cupo por cada 100 m2 de área útil del uso planteado.

Nota 4: Los cupos de estacionamiento serán los aprobados por el instrumento correspondiente.

Nota 5: No aplica en predios con frente a la Carrera Séptima.

Nota 6: Las áreas correspondientes para el cumplimiento de los cupos obligatorios podrán ser descontadas del cálculo del índice de construcción.

Nota 7: Para proyectos que superen los 5.000 m2 de uso se requiere el diseño de infraestructura complementaria (servicios de vestier, casilleros, duchas, etc.).

Nota 8: Aplica únicamente al interior de la Zona de Influencia.

- 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.
- Los cupos de estacionamiento planteados contabilizarán dentro de los m2 construidos para efectos de la licencia de construcción y se calculan sobre el área útil del uso permitido.
- 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.
- 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.
- Los usos complementarios en área de actividad dotacional no tendrán exigencia de estacionamientos.
- Todos los cupos de estacionamientos se contabilizan sobre el área útil de uso permitido.
- Los cupos de estacionamientos para bicicletas no contabilizan dentro del índice de construcción.
- No hay exigencia de cupos de estacionamientos para vehículos menores como motocicletas.
- El área de los cupos de estacionamientos será la planteada por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 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.

AMPLIACIONES EN INMUEBLES CON NIVEL DE INTERVENCIÓN 2

Dentro de los parámetros normativos establecidos en PEMP-CHB 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 regirán por las siguientes condiciones:

1. En los inmuebles con niveles de intervención 2 se deberán respetar y conservar los elementos característicos funcionales representativos existentes del tipo arquitectónico correspondiente, de acuerdo con la Tabla 38. Descripción de los tipos arquitectónicos del PEMP-CHB. 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 nivel 2, 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. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADORA URBANA 3 (P)
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO.