



4 MAY 2022

Al contestar cite el Radicado No 11001-4-22-0647
Acta de Observaciones No MT 4-22-0589

Cat. III

Señor(a)

SIERRA MONTENEGRO CESAR ALFONSO CC:1019077243
ALFONSO VARGAS RANDALL
CL 10 S 9 21 OF 401
Teléfono: 3125377388
Ciudad

ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES

Dando cumplimiento al art. 8 del Decreto 1203 de 2017, se elabora la presente acta, con el fin de informarle(s) sobre los documentos adicionales que debe(n) aportar, las actualizaciones, observaciones y/o correcciones que debe(n) hacer al proyecto, ubicado en la KR 150 D 142 B 31 (ACTUAL) de la urbanización BILBAO II SECTOR, para el cual ustedes presentaron solicitud de Licencia de Construcción: Obra Nueva, Modificación, Demolición Total, Propiedad horizontal.

Para efectos de dar cumplimiento a las observaciones expuestas, le comunicamos que dispone de un término de 30 días hábiles (o solicitar los 15 días hábiles adicionales para dar respuesta al requerimiento de la presente acta, diligenciando el FORMATO SOLICITUD AMPLIACIÓN PLAZO ACTA)- el cuál se encuentra en el centro de copiado de la curaduría 4 ó en la pagina web de la misma.

I. JURÍDICA Y DOCUMENTOS

1. Colindancias:

Aclare si el predio objeto del trámite comparte muros, cimentación o cualquier otro aspecto de carácter estructural con la o las edificaciones vecinas y si el presente proyecto afectara en algún aspecto dichos elementos. En caso afirmativo deberá aportar folio de matrícula inmobiliaria del predio vecino con una expedición no mayor a 30 días a su radicación y oficio suscrito por el o los titulares inscritos en el que se manifieste con claridad y expresamente su conocimiento respecto de las intervenciones y su anuencia, acompañado de las cédulas de ciudadanía. Se verificará con la manzana catastral y otros instrumentos, que en efecto si corresponda al predio vecino. En caso de que la propuesta se plantee dilatada de los predios colindantes, estos documentos no serán requeridos.

2. Generales:

En caso de que su proyecto arquitectónico sufra modificaciones esenciales que afecten la información básica de la solicitud como formulario, poder, valla u otros documentos, deberá realizar los ajustes y correcciones pertinentes, los que estarán sometidos a estudio de cumplimiento.

II. ARQUITECTÓNICAS

Zonificación
Aplican condiciones del Decreto Distrital 555 de 2021. UPL 71 TIBABUYES
Tratamiento de Consolidación MI /3B URB
Área de Actividad Proximidad AAP, Receptora de Soportes Urbanos
Proviene de Mejoramiento Integral
Sector Consolidado SI
Actuación Estratégica No
Estructura Integradora de Patrimonio: No
Área de Integración Multimodal NO
****REGULARIZACIÓN VIAL**

De conformidad a lo establecido en el Decreto 606 de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación debe determinar la obligación o no, de prever los retrocesos por paramentación vial indicado en los planos urbanísticos (8.00 mts). En este sentido, se debe realizar la consulta a la Secretaría Distrital de Planeación para determinar si es obligatorio prever o no el retroceso por paramentación vial indicada en el plano urbanístico s 517/4-05 Desarrollo Bilbao II sector.

USOS

ANEXO 5 DECRETO 555.

El uso de Residencial MULTIFAMILIAR se permite como uso PRINCIPAL con las siguientes condiciones:

- P 1 ; 25
- MA1
- MA8
- MU 2
- MU 3



[Handwritten signature]



Usos del suelo permitidos por área de actividad.

Artículo 243 CONDICION 1: Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial"

FACHADAS ACTIVAS

Artículo 272. Obligaciones para generar condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público. Se deberán proponer usos activos en los primeros pisos de las edificaciones

ESTACIONAMIENTOS

VEHICULAR

Para el Área de Actividad de Proximidad -AAP- GENERADFORA de soportes urbanos, para el uso residencial UNIFAMILIAR (NO VIS) NO SE EXIGE. Opcional 15%, adicional 10% con pago. todos estos % calculados sobre el Área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos definida en el artículo 390.

-Bicicleteros: se exige 1 cupo por cada vivienda de más de 120 m² (dimensiones según guía de Ciclo infraestructura para las ciudades colombianas)

Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad

Anexo 5, numeral 9-9.1 se exige mínimo 1 cupo. Este estacionamiento debe cumplir con lo previsto en el artículo 213 del Decreto 555 de 2021, el cual puede ser automóvil o motocicleta

LINDEROS Y AREA LOTE

El área y los linderos del predio corresponden a los indicados en los títulos de propiedad. Los cuales coinciden en su totalidad con los indicados en el plano de loteo.

ALTURA LIBRE MÍNIMA Y MÁXIMA POR PISO

ANEXO 5 1.2. En todos los tratamientos urbanísticos debe cumplirse:

- c. La altura libre entre placas no podrá ser inferior a 2,30 m. Aplicable también a sótanos y semisótanos.

VOLADIZOS

Anexo 5 -2.7 -e. La altura mínima a partir de la cual se permite el voladizo es de seis (6) metros desde el nivel del terreno, salvo que existan edificaciones de tipología continua con voladizo existente, en cuyo caso se dará aplicación a las condiciones de empate.

ALTURA

DTO 555 DE 2021

De conformidad con el artículo 338, teniendo en cuenta que el predio tiene frente sobre una vía menor de 12.00 metros la altura máxima permitida corresponde a 3 pisos. la altura máxima de la edificación debe garantizar la relación 2:1, en este caso la altura máxima de la edificación deberá corresponder a 12.00 metros.

ESCALERA

Altura libre mínima

NSR K.3.8.3.7 — Toda escalera debe disponer de una altura libre mínima de 2.05 m, medida verticalmente desde un plano paralelo y tangente a las proyecciones de los peldaños hasta la línea del cielo raso. Corregir

ANCHO MÍNIMO DE LA ESCALERA

NSR K.3.8.3.3. ANCHO MÍNIMO

Las escaleras de las viviendas multifamiliares deben tener un ancho mínimo de 0.90 m. así como circulaciones y halles el cual debe mantenerse en todo el recorrido.

**DE LA EVACUACIÓN

PUERTAS

Aplicar, N.S.R.10- -K.3.18.2.5 — Medios de salida — Los medios de salida deben cumplir los requisitos siguientes: a) En edificaciones multifamiliares, es indispensable que las puertas de acceso al edificio y de acceso a las salidas de emergencia abran en la misma dirección de evacuación. Corregir el sentido de apertura de las puertas, sin interferir el espacio público. Corregir

ACOPIO DE RESIDUOS POSCONSUMO

Aplicar el Artículo 191. Acopio de residuos posconsumo, de manejo diferenciado o gestionados en modelos de responsabilidad extendida del productor, fabricante o similares. En uso residencial, un punto de mínimo.3 m², localizado en primer nivel cercano a la entrada peatonal.

CERRAMIENTO POSTERIOR

Aportar cuadro de los metros lineales del muro de cerramiento del aislamiento posterior

TANQUE DE AGUA

Aplicar el ACUERDO 20 DE 1995 Código de la construcción. D.3. INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS. Sección D.3.1 GENERAL. Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA. ARTÍCULO D.3.2.4. Diseño.

Prever tanques de almacenamiento de agua potable, si lo plantea subterráneo se debe plantear su boca de inspección a una altura mínima de 0.30 sobre el nivel del piso y esta debe estar dentro de un cuarto en un lugar que no sea de tránsito obligatorio.



C. F. P.

**VENTILACION**

Solucionar la ventilación para espacios como la cocinas, lavanderias y baños, localizados al interior del proyecto; si se plantean ductos, deben estar identificados como de ventilación, tener continuidad hasta la cubierta y sobresalir de ella al menos 0.50 metros e indicarlos en los cortes y fachadas pertinentes. Así mismo debe verificarse que no coincidan con el cruce de vigas estructurales y muros. Todos los ductos deben estar dibujados en la planta de la cubierta. Corregir.

****CERRAMIENTO**

ANEXO 5-4.3.b. Cuando la edificación está aislada lateralmente desde el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano del lindero del predio vecino, se permite plantear un cerramiento de máximo 2,50 metros de altura, contados desde el nivel superior el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano

INDICES

. Los índices de ocupación y construcción son resultantes de la correcta aplicación de las normas sobre volumetría.

Para el tratamiento de Consolidación, Según el artículo 310. Los índices de ocupación y construcción son resultantes de la correcta aplicación de las normas sobre volumetría. Se deberá presenta cuadro de índices, de acuerdo con el índice de construcción efectivo (ICe).

De conformidad con el artículo 317 del Dto 555 del 2021, el índice de construcción básico para el tratamiento de consolidación corresponde a 1.30, en caso de superar este índice se deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas previstas en este artículo y siguientes.

AISLAMIENTOS**PATIOS**

Anexo 5 decreto 555 numeral 4 literal h. Para predios provenientes del tratamiento de Mejoramiento Integral conforme normas anteriores a la entrada en vigencia del presente plan, no se exige aislamiento posterior. Tales predios deberán garantizar condiciones de habitabilidad con patios de mínimo 6,0 m2 con un lado menor de 2,0 m. evitando la servidumbre de vista. Cuando la edificación sea de 3 o más pisos, deberá cumplir con las condiciones para patios establecidas en este manual.

ESPACIO PUBLICO****CERRAMIENTO PISOS SUPERIORES-----**

ANEXO 5 -4.4.b. En áreas contra vacíos, antejardines, vías, parques y/o espacio público ubicadas en pisos superiores y cubierta del último piso se deberá plantear cerramiento de máximo un metro veinte centímetros (1.20 mt.) de altura en material que garantice transparencia del 90%.

Acotarlo en cortes y plantas.

RETROCESO DE LAS EDIFICACIONES CONTRA VÍAS Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS

Anexo 5-1.4- -Independientemente de la altura de la edificación, los volúmenes e instalaciones no estructurales en cubierta siempre deberán retrocederse de las fachadas mínimo tres (3) metros.

DOCUMENTOS

Presentar la manzana catastral, para revisar que áreas fueron demolidas

III. INGENIERÍA**ESTUDIO ESTRUCTURAL****MEMORIA DE CALCULO**

1. Aclarar condiciones de colindancia con predios vecinos, en caso de tener elementos estructurales compartidos, se requiere anexar documento técnico que garantice la estabilidad de esta en caso de una posible intervención de dichos elementos, en caso de no haber se solicita de igual manera un documento técnico del profesional responsable donde justifique que no hay intervención en estos. Según respuesta del Acta No. 139 de la Comisión Asesora Permanente, no es posible intervenir unidades individuales que hayan sido diseñadas y construidas como agrupaciones en serie y que hayan sido objeto de la misma licencia de construcción en su momento.

2. Se encuentra en zona de amenaza por inundación por rompimiento de Jarillón. Se solicita pedir concepto al IDIGER en donde se indique que el predio no presenta restricciones de uso.

PLANOS

1. Revisar concordancia (cotas, localización, distancias entre ejes, sección columnas, altura libre/niveles, vacíos, ductos, escalera, zona patio posterior, etc.) Debe garantizar completa concordancia entre planos arquitectónicos y estructurales.

2. Los planos estructurales deben cumplir con todos los requisitos exigidos en la norma NSR-10, y debe tener total concordancia con lo presentado en la memoria de cálculo.

GENERAL

1. Deberá realizar todos los ajustes necesarios en la estructura, reflejados en planos, memoria de cálculo y estudio de suelos si así lo requiere, una vez cumplidas las observaciones arquitectónicas, garantizando total concordancia del proyecto arquitectónico con estructural. El proyecto estructural ajustado deberá cumplir con los requisitos del reglamento NSR-10.



Curador Urbano

Arq. Mauro Arturo Baquero Castro



Al contestar cite el Radicado No 11001-4-22-0647

Acta de Observaciones No MT 4-22-0589

Cat. III

2. Según resolución 1026 del 31 de diciembre 2021 y Artículo 18 del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021, el cual modifica los parágrafos 1, 2 y 3 del artículo 2.2.6.1.2.2.3 de la Subsección 2 de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, al darse la posibilidad de generar 5 o más unidades habitacionales, para continuar con el trámite deberá allegarse copia de la memoria de cálculos y planos estructurales firmados por el revisor independiente de los diseños estructurales, y copia del memorial de revisión independiente de los diseños estructurales.

ESTUDIO DE SUELOS

Sin Observaciones

ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

Sin Observaciones

Estimado usuario, tenga en cuenta que el horario de consulta de expedientes en la Curaduría es de lunes a viernes de 11:00 am a 3:00 pm.

Colombiano

Arq. MAURO BAQUERO CASTRO

Curador Urbano 4

Director Técnico: Mauro Baquero

Coor. Ing. Juan Manuel Sandoval

Ing. Evelin Castiblanco

Responsable: Rafael Alberto Perez R.

Jurídica: Sandra Mendez



www.postacol.com.co Teléfono: 211-14-11
Calle 58 # 103-99 BOGOTÁ
9103-1 CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTÁ
Cm. 110289910037
Remite: ALFONSO VARGAS RANDALL
Código: CL 10 S 9 21 OF 401
Remite: 9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTÁ
Zona: 0 Ciudad: 11001-BOGOTÁ
Ident: 4220647
Campo: ACOB

Peso: 200Gms Fecha: 2022-05-27 Precio: 0 Zona: 0 Cons: Ciudad: -BOGOTÁ



Guía: 110289910037 - Destino : BOGOTÁ
www.postacol.com.co Teléfono 211-14-11
Producto: 11028991- NOTIFIC-MAY 27
Codigo Postal: 110321

Destinatario: ALFONSO VARGAS RANDALL
Empresa: 4220647
CL 10 S 9 21 OF 401
Ident: 4220647 Afiliado :0 Teléfono :0-ACOB
Remite: 9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTÁ
Peso: 200Gms Fecha:2022-05-27 18:05:11 Precio: \$ 0 Zona:110

FAVOR COLOCAR SELO NOMBRE CLARO Y TELEFONO
31 MAY 2022
28 MAY 2022
CD []
NE []
DD []
DI []
CRD []
RIIZ []

Mensajero: Fecha y Hora de Entrega
Consecutivo: 110289910037

