



Al contestar cite el Radicado No 11001-4-22-2589

Acta de Observaciones No MT 4-22-1819

Cat. III

13 DIC 2022

Señor(a)

GOMEZ CLAVIJO DORIS CC:51575960 / GOMEZ CLAVIJO YORYI

CC:51933973

RATIVA GALINDO LUIS FRANCISCO

KR 97 A 19 50 AO 401

Teléfono:

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 DG 36 K BIS S 8 A 14 E (ACTUAL) / DG 36 K BIS S 8 A 08 E (ACTUAL) de la urbanización SAN VICENTE, para el cual ustedes presentaron solicitud de Licencia de Construcción. Obra Nueva, Demolición Total.

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 cual se encuentra en el centro de copiado de la curaduría 4 ó en la pagina web de la misma.

I. JURÍDICA Y DOCUMENTOS

Corregir la información de los vecinos colindantes según manzana catastral.

Verificar área y linderos de los predios objeto de la solicitud considerando que no hay coincidencia entre los títulos de propiedad y la cartografía oficial, por lo cual deberá hacer los ajustes correspondientes a la documentación aportada, teniendo en cuenta las dimensiones menores de una sola fuente.

Corregir el poder otorgado respecto del documento de identificación de la señora DORIS GOMEZ CLAVIJO e incluir el predio ubicado en la DG 36 K BIS S 8 A 14 E. El poder debe contar con presentación personal y ser aceptado por el apoderado.

Diligenciar completamente el anexo de construcción sostenible.

Corregir en el formulario de solicitud la información general del predio (2.6) y la planimetría (2.5) de acuerdo con el plano urbanístico.

Una vez aclarados el área y los linderos del predio, corregir el formulario de solicitud en tal sentido, si es el caso.

Identificar correctamente en el formulario de solicitud a la señora DORIS GOMEZ CLAVIJO, de acuerdo con el documento aportado.

Corregir la valla de comunicación a terceros respecto a la dirección de los predios, así como los usos y escala solicitados, una vez validados con el área de arquitectura. Efectuadas las correcciones, aportar nuevamente las fotografías de la valla, una de cerca y otra visible desde la vía pública, evidenciando su fijación en el predio.

En caso de existir cambios y correcciones en el proyecto o en el trámite, todos los documentos aportados deberán ser corregidos en correspondencia con los mismos.

II. ARQUITECTÓNICAS

Marco normativo:

- Teniendo en cuenta que la debida forma de la actual solicitud es posterior a la expedición del Decreto 555 de 2021, la solicitud se rige por las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 (R.G POT), anexos, circulares y sus aclaraciones posteriores. Para su interés el predio se encuentra ubicado en la UPL 32 SAN BLAS, área de actividad Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos, con tratamiento de Mejoramiento Integral MI/3 .Sector Consolidado NO, Actuación Estratégica No, Estructura Integradora de Patrimonio: No, Área de Integración Multimodal NO, Teniendo en cuenta lo anterior se realizan las siguientes observaciones:

Documentación

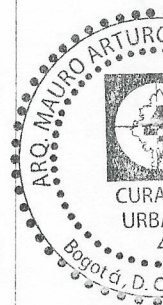
-Anexar formato de certificación sobre el cumplimiento de las distancias mínimas establecidas en las normas RETIE, la cual debe estar suscrita por el constructor responsable, la reglamentación debe cumplir con las condiciones establecidas en la Resolución 90708 de agosto 30 de 2013. (garantizar el cumplimiento de la misma).

-El constructor responsable debe aportar una Certificación de cumplimiento del Título J y K de la NSR-10.

Del predio

Se deberá plantear el proyecto con base en la geometría y la información presentada en el plano de loteo, con las dimensiones que aparecen en las escrituras, las áreas sobrantes para el espacio público, serán sesiones voluntarias, al espacio público y contra predios vecinos, serán dilataciones.

-Una vez revisada la cartografía oficial contra títulos de propiedad se podrá determinar el área y linderos del predio.



**- Localización**

-En esquema de localización, registrar número de lotes, número de manzana y sección de las vías según plano de loteo, la orientación con respecto al norte y la nomenclatura de vías debe corresponder con la manzana catastral.

Usos

El uso de vivienda multifamiliar se permite como principal con las siguientes condiciones

1: Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, CONDICION 25, según las especificaciones previstas en el Decreto 555 de 2021.

MU2: Será Verificada dentro del proceso de licencia de intervención del espacio público.

-Complementario a lo anterior y en concordancia con lo establecido en el artículo 272 del Decreto 555 de 2021, se deben proponer el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva como mínimo en un 30% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del espacio público.

-Clarificar los usos propuestos de conformidad con lo establecido en el artículo 233 y 234 del Decreto 555 de 2021.

-Con el fin de establecer las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) con las que debe cumplir el uso adicional exigido, deberá aportar la auto declaración por impacto de que trata el numeral 1 del Artículo 246, Decreto 555 de 2021, presentado ante la autoridad ambiental.

-En caso de clasificarse como Bajo Impacto Ambiental deberá garantizar el cumplimiento de las acciones de mitigación MA1 y MA8 descritas en el artículo 245 del mencionado Decreto.

-De plantear el uso comercial, por lo menos uno de los baños se debe habilitar para personas con movilidad reducida, éste debe cumplir con un diámetro de movimiento mínimo de 1.50 metros y una zona de maniobra de 1,20 x 1,60 metros, indicarla en plano. La dimensión de la puerta debe ser de 0.90. y abrir en sentido de la evacuación.

-Se deberá diseñar una vivienda para personas con movilidad reducida, debe prever baño, se debe habilitar para personas con movilidad reducida, éste debe cumplir con un diámetro de movimiento mínimo de 1.50 metros y una zona de maniobra de 1,20 x 1,60 metros, indicarla en plano. La dimensión de la puerta debe ser de 0.90. y abrir en sentido de la evacuación.

Estacionamientos

-Para el Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos, en que se ubica el predio, se exige un área mínima destinada a estacionamientos, correspondiente al 6 % sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos (art 390 del Decreto 555 de 2021).

-El porcentaje de área destinada a estacionamientos incluye únicamente zonas de parqueo, maniobra y circulación vehicular.

Registrar porcentajes de estacionamientos propuestos de acuerdo con lo establecido en el artículo 390 del Decreto 555 de 2021.

-Bicicleteros: se exige 1 cupo por cada vivienda de hasta 80 m2.

(dimensiones según guía de Ciclo infraestructura para las ciudades colombianas)

-Cupo de estacionamiento Cero Emisiones: se exige mínimo 1 cupo. Este estacionamiento debe cumplir con lo previsto en el artículo 213 del Decreto 555 de 2021

-Las dimensiones de los cupos de estacionamientos destinados para vehículos automóviles, camionetas y camperos son de 5,00 metros por 2,40 metros libres.

- Se exige 1 cupo por cada 100 m2 de área construida en comercio.

-Aportar cuadro de estacionamientos

Habitabilidad

-El área mínima habitable para cada unidad de vivienda es de 36.00 m2, el estándar de metros cuadrados por habitación es de 18.00 m2 y debe contar con los siguientes espacios mínimo: Cocina, baño, dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la actividad física.

-Cuando se generen unidades de vivienda de más de dos habitaciones, el área de la vivienda deberá ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados de habitación, sin que ésta sea menor al área mínima habitable por tipo de vivienda.

VOLUMETRÍA

Se precisa que según ficha de la UPL 20 SAN CRISTOBAL EN MEJORAMIENTO INTEGRAL la altura máxima permitida es de 3 pisos.

Índices

Para el tratamiento de mejoramiento integral, no se indica índice base en el Decreto 555 de 2021, son el resultado de aplicación de la norma

ASLAMENTOS

Patio





- La dimensión mínima del lado del patio será de 1/3 de la mayor altura en metros de la edificación que enmarque el patio.
- La altura libre entre placas no podrá ser inferior a 2,30 m. Ajustar lo pertinente.

- Voladizo: 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.
- Contra edificaciones colindantes de tipología continua con voladizo existente, se debe exigir el empate de voladizo en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir del cual la edificación debe plantear el paramento de construcción normativo.
- Sobre las vías con perfil menor a 6.00 metros no se permiten voladizo

Equipamiento comunal

- Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación.

Proyectos de vivienda, VIS y VIP: Hasta 150 viviendas: 6 mts² por cada unidad de vivienda.

- El porcentaje mínimo de área para equipamiento comunal privado deberá destinarse a los siguientes usos:

1. Zonas verdes y recreativas en áreas libres: 40%
2. Servicios comunales en áreas construidas: 20%

3. Como parte del porcentaje restante se podrán localizar, entre otros, las áreas para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos para bicicletas, para vehículos automotores cero emisiones y para personas con discapacidad.

- Serán contabilizados como equipamiento comunal los antejardines, zonas verdes, plazoletas, áreas de acondicionamiento físico, salones comunales, áreas de estar, áreas de administración y baños públicos y comunales.

- Deberá localizar un cuarto de acopio de residuos sólidos, los cuartos o espacios definidos para tal fin deberán contar con una entrada independiente para los usuarios, con acceso directo a la vía, registrar sistema de ventilación, estar ubicado a una distancia mayor a 10.00 metros del tanque de almacenamiento de agua potable.

- El cuarto de acopio deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 190 del Decreto 555 de 2021.

Cuadro de áreas

- Presentar cuadro de áreas por usos, de ser el caso

DIBUJO

- Indicar la localización del tanque de agua en plantas cortes y fachadas, de conformidad con el Artículo D.3.2.4. PARÁGRAFO D.3.2.4.6 del Acuerdo 20 de 1995 (Código de la construcción),

- La puerta de acceso al proyecto debe abrir en sentido de la evacuación sin obstruir el espacio público.

- Se deberá garantizar total concordancia con la propuesta estructural con relación a: distancia entre ejes, ubicación de ductos, bordes de placa, ubicación de columnas, altura libre entre placas, estructura de aislamientos y/o patios.

- 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.

Los baños y cocinas podrán ventilarse por ductos, cumpliendo con las normas aplicables.

- Iluminación. Los espacios de permanencia de las viviendas deberán iluminarse prioritariamente a través de fachada o patios.

- Registrar correctamente la sección de la vía en alzados.

- En cubierta del último piso contra predios vecinos y en áreas de aislamientos en pisos superiores se permite cerramiento con altura máxima de un metro ochenta centímetros (1.80 mt.).

- 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%.

Denominar como zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la actividad física. Art. 384.

De la valla

Describir el uso de comercio como "comercios y servicios básicos tipo 1 y residencial multifamiliar"

Colocar el diámetro de la circunferencia del giro de la silla de ruedas.

Colocar el área de los apartamentos.

- En este caso las soluciones de vivienda están desarrolladas a partir del segundo piso, por lo tanto, se debe plantear salva escalera.

Presentar catálogo.



III. INGENIERÍA

ESTUDIO ESTRUCTURAL



- 01. Realizar ajuste en el cual se verifique la concordancia entre planos arquitectónicos y estructurales, en plantas, alzados y detalles (Bordes de placa, ubicación de columnas, alturas libres, niveles, ubicación de vacíos, etc).
- 02. Según el título A.1.5.1(b) de la NSR10, los planos estructurales deben contener el tamaño y localización de todos los elementos estructurales, así como sus dimensiones y refuerzo según el ajuste de orden arquitectónico. Verificar la posición de los traslapes, estos no se permiten en los nudos.
- 03. Ajustar plantas, refuerzos y detalles conforme sean las correcciones de la memoria de cálculo ajustada.
- 04. Incluir en planos estructurales el tipo de materiales utilizados, las cargas aplicadas, el coeficiente de disipación de energía, el grado de desempeño de los elementos no estructurales.
- 05. Se recomienda indicar en planos arquitectónicos y estructurales la junta sísmica en centímetros. Esta junta deberá ser justificada según A.6.5-NSR-10.
- 06. Una vez cumplidas las observaciones arquitectónicas, deberá realizar todos los ajustes necesarios en la estructura, reflejados en planos, memoria de cálculo y estudio de suelos si así lo requiere, garantizando la concordancia del proyecto arquitectónico con estructural.
- 07. Cumplir cabalmente con el título J y K del NSR-10. Según decreto 2218 de 2015 que modifica decreto 1077, Artículo 2.2.6.1.2.2.3, parágrafo 3.
- 08. Se debe incluir copia de las matrículas profesionales y "certificaciones del ejercicio profesional" (experiencia laboral y diplomas) de constructor, calculista, geotecnista, diseñador de elementos no estructurales y supervisor técnico, firmadas en original y certificación del COPNIA o Consejo de Arquitectura (para arquitectos), vigente (menores a 6 meses).
- 09. Los estudios técnicos deberán ajustarse según los requerimientos arquitectónicos, bordes de placa, niveles y estudios deben estar ajustados según se indique.
- 10. Los planos de cimentación y de sus componentes deberán estar debidamente firmados por el profesional responsable ingeniero de suelos.
- 11. Los planos de elementos no estructurales deben adjuntarse y firmarse por parte del constructor responsable y el diseñador de los mismos.
- 12. El diseñador de los elementos no estructurales debe firmar los planos arquitectónicos del proyecto.
- 13. Los planos arquitectónicos deberán ser firmados por el profesional responsable del diseño de elementos no estructurales.
- 14. El informe de revisor externo deberá involucrar todos los aspectos indicados en la resolución 0017 de 2017 referentes a el alcance de los trabajos y entregables por parte del revisor. Memorias de los trabajos realizados involucrando los 9 aspectos citados en el aparte 3.6.2 y memorial de aprobación del proyecto.

ESTUDIO DE SUELOS

15. Sin observaciones.

Es importante tener 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.

Cordialmente,

Arq. MAURO BAQUERO CASTRO

Curador Urbano 4

Director Técnico: Mauro Baquero

Coor. Ing. Juan Manuel Sandoval

Ing. Juan Manuel Sandoval



Mauro Baquero

Responsable: Rafael Alvarado

No recibir el documento



Guía: 110300000047 - Destino : BOGOTA
www.postacol.com.co Telefono 211-14-11
Producto: 11030000-NOTIFICACIONES-DIC 13
CodPostal: -DOCUMENTOS

Destinatario: RATIVA GALINDO LUIS FRANCISCO
Empresa: 4222589
KR 97 A 19 50 AP 401
Identi: 4222589 Afiliado :0 Telefono :0-ACOB
Rmt:9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA 236-52-99 616
Peso: 200Grms Fecha:2022-12-13 19:13:41 Precio: \$900 Zona:

FAVOR COLOCAR SELLO, NOMBRE CLARO Y TELEFONO

- CD []
- NE []
- DD []
- DI []
- CRD []
- RHZ []



Resolución 1441 - 12 Agosto 2020
Reg. Postal: Fecha y Hora de Entrega

www.postacol.com.co Telefono 211-14-11
Calle 58A No 17 -57 servicioalcliente@postacol.com.co
9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA
Guía: 110300000047
Destinatario: RATIVA GALINDO LUIS FRANCISCO
KR 97 A 19 50 AP 401
Rmt: 9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA
Zona: 0 Ciudad: 11001-BOGOTA
Identi: 4222589
Cargo: ACOB
Peso: 200Grms Fecha: 2022-12-13 Precio: 0 Zona: 0 Cons: Ciudad: BOGOTA

1118