



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

El principio de la arquitectura practica y vigente, sostenible en el tiempo desde el comienzo, en el presente y al futuro debe tener tres conceptos bien prácticos y coherentes que son; DISEÑO, ESTRUCTURA Y FUNCIONALIDAD, el desconocerlos, lleva inevitablemente al caos, por eso los invito queridos colegas a tener muy en cuenta lo enunciado.

Con el objeto que se tenga una mejor comprensión en cuanto se refiere al proceso de licenciamiento, se emite este consolidado de enunciados, que se deben reflejar en diseño, estructura y funcionalidad en cada uno de los proyectos, que se presentan, independientemente del nivel de complejidad de los proyectos, es por eso que se emite la siguiente información, como insumo de manejo documental y ayuda a la hora de presentar la planimetría inherente al objeto de la licencia.

PLANIMETRÍA

La información contenida en los planos debe ser completamente legible, con una escala comprensible y suficiente para servir como una verdadera guía para quienes los consulten, ya sean profesionales, operativos, administrativos, comerciales o archivistas. Por lo tanto, el arquitecto, como coordinador del proyecto, debe asegurarse de proporcionar estos requisitos gracias a su formación académica.

El dibujo arquitectónico debe reflejar todos los elementos del diseño, traduciendo el conocimiento imaginativo e intangible del arquitecto en planos tangibles, reales y objetivos, que cumplan con las exigencias técnicas y funcionales del cliente y de la normativa vigente. La información presentada en los planos debe ser armónica, coherente y lógica, además de recrear artísticamente al observador.

Para ello, es necesario que la información sea clara y suficiente, manteniendo la armonía en el dibujo a través de un tamaño de letra adecuado, color, textura y tipo de línea, así como detalles constructivos bien definidos y necesarios, evitando repeticiones innecesarias.

Finalmente, se proporcionan instrucciones claras sobre cómo deben presentarse los planos para que todos los involucrados actúen de manera eficiente y diligente, minimizando costos y tiempos durante el trámite y expedición de la licencia solicitada.



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

PRESENTACIÓN DE PLANOS

PRESENTACIÓN PLANCHA #1

En esta debe venir la información que permita dar a conocer la ubicación del inmueble y debe contener:

1. LOCALIZACIÓN

1.1 UBICACIÓN: Presenta espacialmente al inmueble o edificación, es decir, nos brinda información sobre la o las vías públicas de acceso al lote, con la caracterización correspondiente referente a las medidas perimetrales, detalles de las vías cercanas, norte, topografía. Cuando se solicita la relación con el espacio público, se debe colocar la calzada con el nombre de la vía y su medida, el andén con su nombre y medida, el antejardín con su nombre y medida, para definir cuál es la línea de Paramento. Las medidas de lindero de los predios, deben ser las mismas que establece la escritura, en ausencia de estas debe presentar carta catastral con las medidas que reporte este documento.

- **ANTEJARDÍN:** Se constituye en un área de transición libre entre la edificación y el espacio público, en esta área solo se autoriza, la construcción del cerramiento, con un zócalo sólido de una altura máxima de 0.60 mts y el restante hasta completar una altura de 2,50 mts en material que permita el 90% de transparencia. En este muro se puede instalar los gabinetes de servicios públicos, pero estos no pueden superar la altura de 0.60 mts. Acuerdo No. 029 de 2016, Artículo 146. Cerramientos.
- **AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es el área que se conforma entre la línea de lindero posterior y una línea paralela a esta primera a 3 mts, no se puede construir nada en esta área. Este espacio o área debe conservarse en cada uno de los pisos hasta una altura de 5 pisos, para más pisos aumenta a 4 mts.
- **ÁREA DE AISLAMIENTO LATERAL:** En todos los proyectos se debe proveer un aislamiento lateral de 5 cm, como mínimo que no corresponde necesariamente a la junta sísmica, puede que esté inmersa dentro de esta cuando se aplica. Independientemente de las condiciones de ubicación del predio, la construcción propuesta debe cumplir con esta condición.



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

1.2. IMPLANTACIÓN: Todos los proyectos deben presentar como información del dibujo la relación de movilidad e ingreso entre el espacio público y la puerta de acceso a la construcción, esta debe estar dotada con mobiliario necesario, teniendo en cuenta las demandas de la actividad de uso de la edificación relacionada con las condiciones climáticas y el nivel de luminosidad.

1.3. DESLINDE: Cuando un predio presenta un área de retroceso por afectación vial (esta área se convierte en espacio público), la Ley 2079 de enero de 2021, en su artículo 39, modifica el párrafo del artículo 5 de la Ley 9ª de 1989 para permitir la incorporación de estas áreas al espacio público mediante el registro de la escritura en la Oficina de Instrumentos Públicos.

Por lo tanto, en el plano de localización se deben presentar claramente las áreas resultantes (el área de retroceso vial y el área útil o urbanizable), marcando los puntos de los polígonos con coordenadas Magna-SIRGAS, distancias entre puntos y área de cada polígono. Además, el plano debe incluir:

- Planta de Localización: Con la información requerida.
- Tabla de Coordenadas: Que incluya puntos, linderos, distancias y áreas.

Esta información debe proporcionarse también en formato digital, tanto la tabla de coordenadas como los linderos, distancias y áreas, para incluirla en la resolución de la licencia de construcción correspondiente. Recuerde que este texto se convertirá en la minuta de la escritura.

1.4. TOPOGRAFÍA: Se debe presentar plano marcando, las curvas de nivel con su medida de nivel, los cortes, los rellenos y la sumatoria de los metros de tierra que se mueven, con referencia a este tema, es importante aclarar que el constructor responsable de la licencia debe tramitar el debido permiso ante la autoridad competente, que para el caso es la Alcaldía municipal, y si se requiere licencia ambiental, ante la corporación ambiental.

1.5. ESPACIO PÚBLICO: Constituido por la carrera o la calle, debe tener el nombre de la vía, el ancho de la calzada, el nombre de andén y el ancho. Estos requerimientos deben presentarse en la planta de localización, en la planta del primer piso y en las fachadas.

1.6. FOTOS DE VALLA: Las fotos deberán ser claras y legibles, deben dar a conocer el predio y el entorno donde se desarrollará el proyecto. Dentro de estas fotos se debe identificar claramente el predio objeto de la solicitud de licencia, los andenes y las vías ya



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

sea que se encuentren construidas o no, se debe observar construcciones vecinas o lotes sin construcción aún. **Decreto 1783 de 2021, ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1, Parágrafo 1.**

1.7. RETIE: Las fotos deben mostrar la vía de acceso, incluyendo las líneas de servicios públicos en especial la red eléctrica para verificar los retrocesos mínimos establecidos por el RETIE.

Debe colocar en línea punteada en la planta del primer piso por donde pasa las líneas eléctricas y la medida de estas a la línea también punteadas del voladizo, debe identificar estas dos líneas con texto.

1.8. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS: La finalidad es determinar que el predio en su condición de urbano, este catalogado como urbanizado o no urbanizado, además para comprender si existe frente a las inmuebles redes de servicios públicos o se necesita construirlas por parte del particular; En el caso de predios en ubicados en área rural, determinar la auto prestación de los servicios básicos domiciliarios.

1.9. NOMENCLATURA: La dirección debe corresponder exactamente a la ubicación del predio, sea por calle o carrera, con la posibilidad que se actualice, si se da esta situación se emitirá el respectivo certificado de nomenclatura como insumo adicional a la licencia.



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

2. CUADRO DE ÁREAS

Solo se debe presentar un único cuadro de áreas. Se debe verificar que el área del lote es la misma que aparece en el Certificado de tradición y libertad, si este no la contiene, entonces la que aparece en la Escritura Pública, si no está en esta, entonces la que aparece en el certificado de pago de impuesto

Si las áreas reportadas en los anteriores documentos no coinciden con las que físicamente están en el predio, el propietario tiene la responsabilidad de iniciar proceso de actualización o aclaración de área o linderos (según corresponda) ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad competente. En todo caso, para el trámite de solicitud de licencia debe ser el área que este en alguno de los documentos antes mencionados.

A continuación, se presenta un modelo propuesto para la presentación de sus cuadros de áreas y la información que siempre debería contener. La inclusión de información adicional puede inducir a la equivocación de las sumatorias.

CUADRO DE ÁREAS	
Área del lote	Xxxxx m2
Área retroceso vial	Xxxxx m2
Área útil lote	Xxxxx m2
Área Sótano	Xxxxx m2
Área semisótano	Xxxxx m2
Área Planta de parqueaderos	Xxxxx m2
Área primer piso	Xxxxx m2
Área segundo piso	Xxxxx m2
Área tercer piso	Xxxxx m2
Área total construcción	Xxxxx m2
Área libre	Xxxxx m2
Índice de ocupación	Xxx %
Índice de construcción	Xxx %
Área de Local - Taller	Xxxxx m2
Movimiento de tierras	Xxxxxm3
Área ocupación parqueaderos	Xxx%
Demolición	Xxxxxm3



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Fórmula índice de ocupación:

$$\frac{\text{Área construcción primer piso X 100}}{\text{Área útil predio}} = \text{xx\%}$$

Formula Índice de construcción:

$$\frac{\text{Área total de construcción}}{\text{Área útil predio}} = \text{xx\%}$$

- * El área de afectación vial es obligatoria en los casos que aplica, nada más.
- * Adicionalmente si es el caso se debe presentar el dato de los metros cúbicos correspondiente a movimiento de tierra y si fuese el caso de demoliciones.
- * En el caso de ampliación y modificación se debe especificar claramente el área existe, el área a ampliar y/o el área a modificar según corresponda.
- * En el caso de comercio y/o industria se debe especificar claramente el que ocupa esta actividad.



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

3. EDIFICABILIDAD

Asegúrese de revisar la normativa especificada en el Certificado de Paramento. Es crucial que al inicio del proyecto se comprenda claramente el sector normativo del predio, junto con todas las notas del documento, ya que estas podrían incluir requisitos adicionales.

Para la revisión del proyecto se tendrán en cuenta, en primera instancia, que el proyecto cumpla y esté acorde plenamente con:

Clasificación del suelo		
Tratamiento		
Área de actividad		
Área de cesión (obligatoria para espacio público)		
Índice de ocupación		
Edificabilidad	Inicial	Hasta:
	Compensación	Máximo:

Rango de altura máxima	Tamaño mínimo del predio	Frente mínimo	Perfil vial mínimo	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Retrosesos fachada	
						Frontal	Posterior

Régimen de usos	Principal
	Complementario
	Restringido
	Prohibido



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

PRESENTACIÓN PLANCHA #2:

4. PLANOS ARQUITECTONICOS

4.1 PRESENTACIÓN DEL PROYECTO A ESCALA 1:50

4.2 NIVEL EXPRESIÓN

Las plantas, cortes y fachadas deben presentarse a escala 1:50, utilizando un nivel de expresión y grosor de línea adecuados de acuerdo con las siguientes directrices:

LÍNEAS:

En un plano arquitectónico, los trazos en el desarrollo de las ideas son esenciales para representar el proyecto. Por lo tanto, es fundamental que las distintas clases de líneas sean legibles. El grosor o espesor de una línea afecta directamente la claridad del dibujo. Las líneas más gruesas atraen la atención hacia partes específicas, enfatizando elementos como el objeto cortado o aquellos que están más cerca o lejos del punto de vista.

ALFABETO DE LÍNEAS

Existen varios tipos de líneas presentes en la representación del proyecto arquitectónico. Entre ellas podemos enfatizar:

- **Líneas de ejes:** Indican centros de columnas, muros, estructura o similares que se ven en planta y aparecen en corte.
- **Líneas de proyección:** (guiones delgados) Indica el elemento representado que no se ve en planta, pero que se debe tener en cuenta en el siguiente desarrollo.
- **Líneas interrumpidas:** (guiones gruesos) Se usan para identificar el límite de linderos prediales, aislamientos normativos, etc.
- **Líneas de indicación:** Son líneas continuas terminadas en punto o flecha y que relacionan textos de notas, dimensiones o símbolos de una parte determinada del dibujo.



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- **Líneas de corte:** Se usan para indicar la sección del corte entre dos partes de los elementos representados.
- **Líneas de dimensión o cotas:** Se representan por una línea continua y delgada que relaciona las características de la longitud inicio y de elementos de los objetos.

ALFABETO DE LÍNEAS

Tipo de línea		Aplicación (Capa)	Espesor de línea en AutoCAD ESCALA 1:50
	Continua Gruesa	<ul style="list-style-type: none"> • Muros • Columnas • Placas • Vigas 	0.60 mm
	Continua fina	• Muro bajo	0.35 mm
		• Escalera	0.18 mm
		• Mobiliario	0.18 mm
		• Puertas y ventanas	0.18 mm
		• Acotado	0.20 mm
		• Texto	0.20 mm
		• Achurados	0.10 mm
		• Exteriores	0.10 mm
	De trazos cortos fina	• Proyecciones	0.18 mm
	De trazos y puntos fina	• Ejes	0.18 mm
	De trazos y puntos gruesa	• Línea de corte	0.40 mm

Fuente; <https://www.cpnaa.gov.co/wp-content/uploads/2020/06/Modulo2.pdf>

Puede ingresar al anterior link para tener un mayor contexto con respecto a cada una de las capas de dibujo. (Pág. 38, 39 y 40)



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

4.3 PLANTA DE EJES, CIMIENTOS Y DESAGÜES

Esta debe ser similar a la planteada en el plano estructural en cuanto a la cimentación, con los mismos ejes, pero además dibujar las cajas de inspección con sus medidas, la conexión con el diámetro, dibujar las bajantes de aguas negras y las bajantes de aguas lluvias, teniendo en cuenta no atravesar la estructura. En esta también deben venir dibujados elementos arquitectónicos como tanques subterráneos, cuarto de máquinas, etc.

4.4 NIVEL DE PARQUEADEROS

El acuerdo municipal 029 de 2015, por medio del cual se adopta el Ordenamiento Territorial del municipio de Sogamoso, establece en su Artículo 150 el cumplimiento de estacionamientos según el tipo de edificación, tema que se verificara su cumplimiento en el diseño de los proyectos sometidos a revisión.

En aras de armonizar este tema el municipio expidió la circular Externa No. 120-001 *“Aplicación de normas urbanísticas en casos de parqueaderos en edificios de uso residencial en suelo urbano”* esto con el fin que esta planta y el proyecto en general se desarrolle dentro de los parámetros mínimos que permite la circular.

Para el caso se exigirá el cumplimiento acorde y en armonía al artículo 150 del citado acuerdo municipal, por lo tanto, se debe tener en cuenta esta solicitud.

Esta planta se establecerá como planta de parqueaderos y deberá cumplir con todo lo establecido en la circular, y además con las condiciones de una planta arquitectónica de primer piso, excepto por su denominación, trasladando la denominación de planta de primer piso al piso inmediatamente superior; Información esta que debe ser coherente en planos arquitectónicos de identificación de las primeras plantas y en el cuadro de áreas.

4.5 PLANTA PRIMER PISO

Esta planta siempre debe ser presentada e incluir el espacio público (revisar paramento). Debe tener el nombre de la vía con su medida de calzada, nombre de andén con su medida, antejardín con su medida, cotas de linderos del predio, cotas particulares de: antejardín, línea de construcción, construcción y aislamiento posterior, aislamientos laterales marcados e identificados con texto, describiendo qué representa la línea y el ancho.

Información a tener en cuenta en el paramento:

Ejemplo:

Tipo	No	Frente	Perfil vial	Voladizo	Antejardín	Andenes	Calzada	Z. Verde	Retrocesos	
Cr	11	9.00m	8.00m	0.80m	3.50m	1.00m	6.00m	0.00m	N.0.00m	S.0.00m



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- La planta de primer piso debe contar con los requerimientos mínimos de expresión y presentación, debe presentar espacios con iluminación y ventilación eficientes, presentar bajantes de aguas negras y bajantes de aguas lluvias.
- Los accesos a espacios como alcobas, baños y accesos principales tendrán que ser:

Accesos a Alcobas	> 0.85 m
Accesos a Baños	> 0.75 m
Accesos Principales	> 1.00 m

- Los espacios deben indicar su respectivo uso, estos espacios deben estar correctamente amoblados, achurados y acotados.
- Presentar líneas de proyección.
- Las cotas deben presentarse en su mayoría dentro del dibujo, externas estarían en primera línea pegada al dibujo, columnas columnetas y muros, en segunda línea ejes y en la tercera línea construcción total, con la debida precaución de no sobreponer texto o números y guardando la proporción.

4.6 PLANTA SEGUNDO PISO O MÁS

- Debe prever la continuidad de la circulación vertical, que cumpla con la altura sobre escaleras en el caso que cambie de lugar el punto fijo, con relación al primer piso.
- Los voladizos con frente a vía pública deben ser los reglamentarios establecidos en el Certificado de Paramento.

Voladizo	Máximo 0.80m, sin superar 1/3 parte del ancho del andén cuando no exista antejardín.
-----------------	--

- En cuanto a voladizos en el área posterior, estos se podrán hacer, siempre que cumplan manteniendo una distancia de 3 metros a la línea de lindero.
- Tenga en cuenta la edificabilidad permitida de su predio según lo dispuesto en el Certificado de Paramento sector normativo.
- La altura mínima entre placas debe ser de mínimo 2.40 mts.
- Cada una de las plantas debe contar con los requerimientos mínimos de expresión y presentación, debe presentar espacios con iluminación y ventilación eficientes, presentar bajantes de aguas negras y bajantes de aguas lluvias.
- Los accesos a espacios como alcobas, baños y accesos principales tendrán que ser:

PASAJE PLAZA 6 DE SEPTIEMBRE OFICINA 106 TELEFONO 6087753987-3046686478



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Accesos a Alcobas	> 0.85 m
Accesos a Baños	> 0.75 m
Accesos Principales	> 1.00 m

- Los espacios deben indicar su respectivo uso, estar correctamente amoblados, achurados y acotados. Presentar líneas de proyección.

4.7 PLANTA DE CUBIERTAS

- Con base en el cuadro de edificabilidad presentado en la hoja al respaldo del Certificado de Paramento y una vez determinado el máximo de edificabilidad, esta debe terminar en cubierta liviana (teja o similar). Solo se permitirá un área de terraza para el tema concerniente únicamente al mantenimiento de la cubierta misma, de la fachada y del mantenimiento de los tanques aéreos de reserva, si los plantea.

En el caso que no se haya dado el tope de edificabilidad, es decir, que se pueda eventualmente ampliar en uno o más pisos, se podrá dejar en placa el 100% de la cubierta, siempre que se prevea que la estructura se plantea para más pisos. De lo contrario, deberá terminar en cubierta liviana.

- La cubierta deberá llevar la información completa de texto y de medidas como viga canal o canal, placas, remate de muro, caballete, diámetro de desagües y pendientes.
- Se debe contemplar el mantenimiento externo de la edificación, es decir prever elementos constructivos estructurantes que sirvan de apoyo o amarre para colgar andamios, colocar malacates y demás inherentes a esta actividad.
- Se debe dibujar el acceso a la placa de tanques, determinar los espacios suficientes de la placa de tal manera que se puedan instalar y hacer mantenimiento de manera adecuada y segura.
- La placa de tanques, las vigas, canales o cualquier otro elemento deberá concordar con lo generado en el proyecto estructural.

4.8 CONCORDANCIA ENTRE PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ESTRUCTURAL

La estructura generada en el proyecto arquitectónico debe ser la misma reflejada en el proyecto estructural (columnas, columnetas, muros pantallas, etc). La ubicación y las dimensiones de cada elemento deben ser las mismas.



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Entre el proyecto arquitectónico y el proyecto estructural deben concordar: los ejes, niveles, espesores de las placas, y la altura libre entre placas.

PRESENTACIÓN PLANCHA #3

4.9 CORTES Y ALZADOS

- Los cortes y alzados deben corresponder al sentido de la flecha del corte y proporcionar información clara, presentándose en su totalidad en cada dibujo.
- La altura de entepiso, escaleras, cubierta y estructura en general debe coincidir exactamente con los planos estructurales.
- Deben incluir cotas entre pisos, alturas de vanos, zócalos, dinteles, placas, cielorraso, detalles de la cubierta según la estructura y alturas de contrahuella.

CANTIDAD Y ORIENTACIÓN DE LOS CORTES:

- Se deben presentar mínimo dos cortes, uno transversal y otro longitudinal.
- El corte longitudinal debe relacionarse con el espacio público, indicando nombres y medidas.

Información de los Cortes:

- Deben incluir cotas, niveles, achurados, espacios con su respectivo uso y ejes.

4.10 FACHADAS

- Las fachadas deben presentarse en dos dimensiones, con sus respectivos niveles, cotas totales y parciales.
- Las imágenes en tercera dimensión se utilizarán únicamente para una mejor interpretación de la volumetría y los acabados de la fachada. Aunque las imágenes en 3D se consideran una referencia, deben representar todos los elementos incluidos en las plantas.
- Las fachadas deben mostrar completamente los materiales de acabado, incluyendo la placa de tanques, planta de cubiertas, y los muros laterales a nivel de la cubierta o por encima de ella.



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

5. Conformación Espacios Arquitectónicos por Actividad

5.1 CIRCULACIÓN

Es fundamental que el diseño contemple la diversidad de movilidad de las personas según su condición física, especialmente para aquellas con movilidad reducida. Considerando que la vida útil de una construcción puede superar los 50 años, el diseño debe prever una variedad de usos y costumbres que faciliten la circulación y la accesibilidad universal. Por lo tanto, los nuevos espacios deben permitir múltiples opciones de movilidad

- **PEATONAL:** En todos los proyectos, se debe especificar el acceso y la circulación peatonal en el área de transición entre el espacio público y la construcción. Además, cuando se presente la planta de parqueaderos, es importante definir de manera clara la circulación peatonal, considerando aspectos de seguridad, niveles, rampas, barandas, entre otros.
- **VEHICULAR:** Debe cumplir con las condiciones de amplitud de las unidades, material de rodadura, alturas entre placas, rampas, pendientes, portón de acceso, que debe ser de 4 mts.
- **RAMPAS:** Éstas deben mantener una pendiente máxima del 14%, en material de rodadura, muros de reborde y tope llantas.
- **ANDÉN:** Se debe presentar el detalle constructivo de conformidad con la cartilla de espacio público de Sogamoso, teniendo en cuenta la altura, el material de acabado y la señalización correspondiente, teniendo en cuenta las rampas para facilitar el acceso de movilidad reducida, tanto en los predios esquineros como en los medianeros que técnicamente deben cumplir. Además, debe cumplir su función de permitir y facilitar la movilidad del peatón, lo que quiere decir que debe mantener la continuidad en niveles y pendientes a lo largo de la manzana. *(El detalle constructivo que presente, debe indicar la página y el número de grafica para corroborar la información).*
- **VÍA PÚBLICA:** Es importante hacer un análisis sobre el nivel de terminado de esta, de tal manera que su propuesta con andén y nivel de acceso a la edificación sea funcional



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

y cumpla con las medidas técnicas. Todos los cambios de nivel que surjan por la irregularidad del terreno se deberán solucionar al interior del predio.

5.2 ESCALERAS

Las escaleras deben ofrecer comodidad, facilidad y eficiencia. Por lo tanto, se debe propiciar estas condiciones y van de acuerdo al requerimiento de la construcción, para lo cual se dividen en dos grupos generales: residencial (vivienda) o comercio-institucional-industrial.

En todos los casos, el descanso entre pisos debe ser plano, es decir, conservar un solo nivel.

- **Para Vivienda Unifamiliar:** Cuando es una única familia, cuya vivienda es de dos pisos o más, el ancho de la escalera puede ser de 0.90 mts libre, lo que significa que se debe sumar el ancho del pasamano. Por eso se exige de 1 mt de ancho, con huella de 0.28 mts y contrahuella que oscile en cualquiera de estos tres rangos: 0.17 mts, 0.175 mts o 0.18 mts.
- **Para Vivienda Bifamiliar:** Cuando son dos familias, que la vivienda se dispone funcionalmente, de tal manera que el acceso sea separado, es decir que a pesar de que eventualmente una familia tenga uno o más pisos, pero que no comparta escaleras con la otra familia, cumplirá: 1 mt de ancho, con huella de 0.28 mts y contrahuella que oscile en cualquiera de estos tres rangos: 0.17 mts, 0.175 mts o 0.18 mts.
- **Para Vivienda Multifamiliar:** Cuando dos o más familias usan la misma escalera, independiente del número de pisos o de personas, debe cumplir: 1.20 mts de ancho, con huella de 0.28 mts y contrahuella que oscile en cualquiera de estos tres rangos: 0.17 mts, 0.175 mts o 0.18 mts.

5.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 144, Decreto 029 de 2015, numeral 6, al texto: POT, Sogamoso.

“La habitabilidad guarda relación con las características y cualidades del espacio, entorno social y medio ambiente que contribuyen singularmente a dar a la gente una sensación de bienestar personal y colectivo, e infundirle la satisfacción de residir en un asentamiento determinado. La habitabilidad es determinada por las condiciones físicas de la vivienda y del entorno; estas condiciones se refieren a las medidas y parámetros mínimos necesarios en zonas residenciales, para construir espacios privados que garanticen una mejor calidad de



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

vida para los habitantes. Para garantizar unas condiciones mínimas de habitabilidad se deben cumplir los siguientes aspectos.”

- *Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente desde el exterior por medio de ventanas y/o patios.*
- *Los baños podrán ventilarse mediante ductos, los cuales deberán contar con dimensiones mínimas de 25 centímetros x 25 centímetros.*
- *Las cocinas podrán ventilarse mediante ductos con dimensiones mínimas de 40 centímetros x 40 centímetros, cumpliendo además con los requisitos técnicos establecidos por la empresa prestadora del servicio de gas natural.*
- *En caso de ser una edificación compuesta por plataforma y torres, las torres deben estar separadas una distancia que permita el asoleamiento y la iluminación natural, dada por un ángulo de 45°.*

Teniendo en cuenta lo anterior, se debe además considerar lo siguiente:

- **Cocinas:** Debe contener estufa, lavaplatos, nevera y mesón de trabajo, como mínimo, espacio de circulación de 1.20 mts de ancho.
- **Baños:** Debe tener sanitario, lavamanos y ducha, con un ancho de 1.20 mts y un largo de 2.20 mts, como mínimo.
- **Habitaciones:** Espacio para cama lado menor de 2.70 mts, con un closet fuera de esta área con un ancho de 0.60 mts.
- **Pasillo-Corredor-Hall:** Estos espacios deben permitir la movilidad de cualquier condición física de las personas. Por lo tanto, deben ser de 1.20 mts de ancho.



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

PRESENTACIÓN PLANCHA #4 Y MAS

DETALLES CONSTRUCTIVOS

Estos son básicos en todos los proyectos. El arquitecto diseñador debe presentar de manera clara y objetiva cada uno de los elementos arquitectónicos que proyecte para la realización de la construcción, con dibujos del proceso constructivo, con sus respectivos materiales y medidas, para aclarar este punto.

Todo mobiliario o elemento arquitectónico que sea único para el proyecto, que no esté en el mercado, debe venir con su respectivo análisis estructural con sus memorias de cálculo.

6. ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS Y MOBILIARIO

Estos elementos corresponden al diseño que el proyectista determinó para su elaboración e instalación en la edificación. Por lo tanto, se debe aportar la información suficiente y clara en los planos, quiere decir que todos estos elementos requieren de detalles constructivos y cálculos, que garanticen su instalación y comportamiento mínimo frente a cualquier evento físico, que dé garantía y seguridad a las personas. Debe ser el resultado del análisis de la arquitectura y el complemento de la ingeniería civil y/o mecánica.

6.1 GABINETES SERVICIOS PÚBLICOS: Estos deben dibujarse en planta y fachada, con las medidas técnicas del mercado. Si se ubican en el muro del antejardín, no pueden superar la altura del zócalo de 0.60 mts.

6.2 ALFAJÍAS: Es importante en el diseño prever este tipo de elementos, si es el caso dibujarlo y presentar diseño, si forma parte de la ventana. Igual se debe presentar detalle constructivo, que debe equiparar con el análisis estructural de elementos no estructurales.

6.3 DINTELES: Estos deben estar representados en los cortes y fachadas de ser necesario, e igualmente deben estar equiparados con el análisis estructural de elementos no estructurales.



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

6.4 BARANDAS Y/O PASAMANOS: Estas deben estar dibujadas, considerando el área útil de la escalera, balcones y terrazas, considerando alturas técnicamente establecidas por norma y materiales de conformación.

6.5 PUERTAS: Estos elementos deben considerarse en conjunto, es decir, marco y tablero. Por lo tanto, la longitud y altura deben ser consideradas como el vano total, sin pretender que se establezca una medida con el tablero únicamente. Se debe presentar el detalle constructivo en coherencia con el cálculo estructural.

6.6 MARQUESINAS: Estos elementos deben representarse ajustados a la realidad en cuanto a diseño, materiales y cálculo estructural.

6.7 ESCOTILLA: Se debe presentar el detalle constructivo, teniendo en cuenta su funcionamiento y ubicación en la edificación, por cuanto no funciona en todos los casos. Hay que prever desagües de la placa o cubierta, donde se instala, pendientes e impermeabilización.

6.8 VENTANAS: Se debe presentar igual que las puertas, el elemento completo que incluye marco, divisiones, tipo de vidrio y demás necesarios, tipo de materiales, calibre, de conformidad con el análisis y cálculo soportado por la ingeniería.

6.9 CUMBRERA O CABALLETE: La cumbre o cresta es la línea superior del techo que une las 2 inclinaciones del techo. Es la línea divisoria de las aguas pluviales. La cumbrera para techo se usa para proteger la cresta del techado, evitando que se genere humedad o goteras.

6.10 DUCTOS:

- Ventilación: (Numeral 6, Artículo 144, Acuerdo 029 de 2016)
- Telecomunicaciones: (NTC 5797), (Reglamento Técnico para Redes - CRC)
- Red Anti Incendios



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

7. Rótulo:

El rótulo debe mantener un tamaño armónico y un tipo de letra acorde al tamaño de la plancha. Evite repetir información en las planchas, llenar todos los espacios vacíos con datos necesarios y suficientes, sin volverse repetitivo. Asegúrese de incluir:

- Nombre del arquitecto, número de matrícula profesional y su firma original.
- Nombre del propietario y su firma original.
- Contenido coherente con la información de la plancha.
- Número consecutivo de las planchas.
- Escala, entre otros.

SE AUTORIZA PARA QUE SE UTILICE LA LISTA DE CHEQUEO ENVIADA COMO ACTA Y EN EL MISMO ORDEN DE LA SOLICITUD SE CONTESTE, ACLARANDO Y RESPONDIENDO EL 100%, DE LO REQUERIDO.



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CONSIDERACIONES FINALES

Cumplimiento Normativo: Es fundamental que todos los proyectos cumplan con la normativa vigente, tanto nacional como local. Familiarícese con los acuerdos y decretos aplicables para asegurar que el proyecto esté en conformidad con las disposiciones técnicas y legales.

Revisión de documentación: Verifique que toda la documentación esté completa y correctamente diligenciada. Un formulario o documento incompleto puede generar devoluciones, demoras y gastos adicionales.

Calidad Técnica de los Planos: Los planos deben ser coherentes entre sí, legibles y reflejar con precisión la realidad del proyecto. Asegúrese de que todos los detalles constructivos están correctamente representados para facilitar el proceso de aprobación.

Comunicación con Profesionales: Mantenga una comunicación constante con todos los profesionales responsables del proyecto para garantizar la coherencia y precisión de la documentación presentada.

Corrección de Discrepancias: Si existen discrepancias entre documentos como el Certificado de Tradición y Libertad, Paz y Salvo Predial, o entre la realidad física del predio y la documentación catastral, es esencial resolverlas antes de solicitar la licencia.

Actualización Permanente: Las normas urbanísticas y de construcción están en constante evolución. Revise regularmente la normatividad para estar al día con los requisitos vigentes, especialmente en lo referente a la disponibilidad de servicios públicos, áreas de cesión, y detalles técnicos.

Importancia de la Ética Profesional:

La ética profesional es esencial en el desarrollo de proyectos urbanísticos. Asegúrese de que la información proporcionada sea verídica y que los profesionales involucrados estén debidamente registrados.



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Aseguramiento de la Calidad: La calidad de los proyectos debe ser una prioridad. Realice controles de calidad en cada etapa del proceso para evitar errores que puedan comprometer la viabilidad del proyecto.

Siguiendo estas consideraciones, podrá presentar su solicitud de licencia de manera exitosa en la Curaduría Urbana N 2 de Sogamoso, asegurando un proceso eficiente y conforme a la normativa vigente.



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

NORMATIVIDAD APLICABLE

La siguiente normatividad es de aplicación para la obtención de licencias urbanísticas en la Curaduría Urbana de Sogamoso:

- **Ley 9 de 1989:** Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones
- **Ley 388 de 1997:** Ley de Ordenamiento Territorial- Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- **Decreto 926 de 2010:** Por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismorresistentes NSR-10
- **Decreto 1077 de 2015:** Compila y actualiza las normas sobre licenciamiento urbanístico y construcción.
- **Acuerdo 029 de 2016:** Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Sogamoso.
- Resolución 1025 de 2011: Reglamenta los documentos que se deben presentar para solicitudes de licencias.
- **Decreto 1783 de 2021-** Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones
- **Decreto 1401 de 25 de agosto de 2023** mediante el cual modificó parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 incluyendo el “Manual de evaluación y reducción de la vulnerabilidad sísmica en viviendas de mampostería.
- **Resolución número 40117 de (02 abr 2024)** Por la cual se modifica el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE



PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

REFERENCIAS

<https://es.slideshare.net/maumoran/neufert-arte>

<https://www.cpnaa.gov.co/wp-content/uploads/2020/06/Modulo2.pdf>

<https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/141127%2520ANEXO%2520TECNICO%2520PVG%25202.pdf>

https://sogamosoboyaca.micolombiadigital.gov.co/sites/sogamosoboyaca/content/files/00448/22378_circular-120001.PDF