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

**Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA**
**Fecha:** 2023-06-16 11:47:19
**Salida V.U.R No:** 3233657
**No. Folios:** 15
**Tipo de radicacion:** Expediente
**Tipo de documento:** Conceptos
**No. de expediente:** 2330402

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

Bogotá D.C., junio 13 de 2023

Señores:
**GRUPO CONTEMPO S.A.S.**
diana.arevalo@grupo-contempo.com
La Ciudad

16 JUN 2023

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**
DIRECCIÓN: **KR 6 N° 127 B – 17 / CL 127 C N° 6 – 57**
BARRIO: **SAN GABRIEL NORTE**
LOCALIDAD: **USAQUÉN**

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 24 Usaquén, Tratamiento Consolidación, Área de Actividad Proximidad – AAP – Generadora de Soportes Urbanos, sin frente o costado a malla vial arterial construida ó malla vial intermedia.

Por otro lado, el predio se encuentra en amenaza media por movimientos de remoción en masa y presenta, al respecto el artículo 22 del Decreto 555 de 2021, indica:

> *"**Artículo 22. Procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa e inundación**. Previo al proceso de desarrollo de actuaciones urbanísticas, el interesado deberá adelantar los estudios detallados de riesgo en los predios ubicados en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación, acorde con los términos de referencia establecidos para cada tipo de amenaza, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya. Dichos estudios determinarán la viabilidad o no de continuar con el proceso de licenciamiento, así como las medidas de mitigación del riesgo que permitan la disminución de la amenaza y/o el nivel de riesgo.*
>
> ***Parágrafo 1.** Para las áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, los estudios detallados de riesgo se elaborarán con base en los términos de referencia establecidos por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático – IDIGER en la Resolución 110 de 2014 del IDIGER o la norma que la modifique o sustituya, considerando como mínimo el área de influencia de los movimientos en masa potenciales y activos que puedan generar riesgo.*
>
> *El IDIGER emitirá concepto sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en los términos de referencia; en todo caso, la responsabilidad por los resultados de los estudios y la implementación de las medidas de mitigación establecidas en dichos estudios es del interesado en desarrollar el predio ubicado en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación. Los estudios deben considerar la evaluación de estabilidad de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización correspondientes, además de lo definido en la Resolución 462 de 2017 del Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que la modifiquen o sustituyan.*
>
> ***Parágrafo 2.** Para el caso de inundación, el IDIGER elaborará los términos de referencia para el desarrollo de los estudios de riesgo detallados. En tanto se adoptan los términos de referencia para estudios de detalle por inundación, se deberá cumplir con las condiciones técnicas para la elaboración de estudios detallados de riesgo definidas en el artículo 2.2.2.1.3.1.4 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Y los responsables del desarrollo de procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en el marco de los estudios en mención, deberán establecer y analizar las alturas y velocidades del flujo en los escenarios de riesgo por inundación (desbordamiento, rompimiento) a los cuales se encuentra expuesto el sitio del proyecto u obra civil a desarrollarse, que permitan definir sistemas constructivos acordes; además de las medidas de protección y reducción de la vulnerabilidad de la infraestructura a las que pueda verse expuesta, conforme a lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, como parte integral de los Planes de Gestión del Riesgo de Desastres de Entidades Públicas y Privadas, y conforme a lo dispuesto en el Decreto Nacional 2157 de 2017 y el que lo modifique o sustituya".*

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

Adicionalmente, el predio se encuentra al interior del área de protección del entorno patrimonial correspondiente a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme se definen en el Mapa CU-3 *"Estructura Integradora de Patrimonios"*. Al respecto, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, **será sometida a aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural previo a su licenciamiento respectivo.**

Finalmente, los predios no han hecho parte de un planteamiento urbanístico por urbanización, considerándose predios urbanizables no urbanizados siendo aplicable lo dispuesto en el parágrafo 2, artículo 281 del Decreto 555 de 2021, que a letra dice:

> *"Los predios urbanizables no urbanizados que se encuentran señalados en la cartografía en otros tratamientos, deberán cumplir con las normas volumétricas y de edificabilidad del tratamiento en el que se encuentren señalados, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas en términos de cargas locales y generales del tratamiento de desarrollo".*
>
> (Lo resaltado fuera de texto)

Como requisito para solicitar la licencia de urbanización, todo proyecto deberá contar con el plano topográfico actualizado, vial y cartográficamente, incorporado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

**USOS:**

Los usos del suelo permitidos para el ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD se establecen en función de sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (Articulo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Articulo 245 – Decreto 555 de 2021).

En relación con su consulta específica para el uso **RESIDENCIAL,** el artículo 243, Decreto 555 de 2021 *"Usos permitidos por área de actividad"*, **LO PERMITE**, siempre que cumpla con las condiciones y acciones de mitigación asociadas a cada uso, en los siguientes términos:

| USO | | ÁREA DE ACTIVIDAD |
|---|---|---|
| | | PROXIMIDAD |
| RESIDENCIAL | UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO) | P<br>25 |
| | | MA1<br>MA8 |
| | MULTIFAMILIAR (PERMITIDO) | P<br>1, 25<br>MU2<br>MU3 |
| | COLECTIVA - HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO)<br>(VER DECRETO 122 DE 2023) | MA1<br>MA8 |

| Convenciones: |
|---|
| P: Uso Principal. |
| 1, 2, 3, 4...: Condiciones. |
| MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes. |
| MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes. |

| CONDICIONES: | |
|---|---|
| 1 | Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, |

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

| | |
|---|---|
| | 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". |
| 25 | En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.<br>En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. |

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES: **TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 y MA8.**

| No | ACCIÓN DE MITIGACIÓN | CONDICIONES TÉCNICAS |
|---|---|---|
| **MA1** | **Control del ruido** | Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya. |
| **MA8** | **Áreas de Amortiguamiento** | Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales. |

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANISTICOS: **TIPO DE MITIGACIÓN URBANISTICA MU2 y MU3.**

| No | ACCIÓN DE MITIGACIÓN | CONDICIONES TÉCNICAS |
|---|---|---|
| | | **CONDICIÓN FÍSICA** |
| **MU2** | **Andenes.** Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios). | **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas:** Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público para la movilidad descrito en el sistema de movilidad y cumplir con las condiciones y procesos descritos en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, en lo referente a las licencias de intervención del espacio público. |
| | | **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas**: Estas intervenciones deberán garantizar la continuidad y conectividad entre los accesos de la construcción y/o espacio que desarrolla el uso y los elementos de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad como parques, estaciones de transporte, equipamientos, comercios y servicios. El desarrollo de estos andenes deberá ser únicamente sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales. |
| | | **CONDICIÓN FÍSICA** |
| **MU3** | **Operación completa al interior.** Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público. | **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas**: En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad. |
| | | **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas**: La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas. |
| | | **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas**: Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio. |
| | | **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea** |

| | | |
|---|---|---|
| | | **aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas**: No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública. |
| | | **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas**: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación. |

*Clasificación de usos artículos 94, 234, 235 y 238, Decreto 555 de 2021.

**EDIFICABILIDAD**

**1. Índice de Construcción Base:** Factor numérico que multiplicado por el área de terreno arroja como resultado el área construida en un proyecto urbanístico o arquitectónico a la cual podrá acceder cada predio sin el pago de obligaciones urbanísticas para el caso de aquellos localizados en los tratamientos de renovación urbana, consolidación, mejoramiento integral y conservación. En el tratamiento urbanístico de desarrollo, corresponde con el área a que tiene derecho los propietarios en forma proporcional a su participación en cargas locales.

**2. Índice de Construcción Efectivo:** Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.

**3. Índice de Construcción Adicional:** Equivale a la diferencia entre el índice de construcción efectivo y el índice de construcción base.

**4. Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad.** Para efectos del cálculo del índice de construcción efectivo y de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cesiones de suelo o compensaciones, de equipamiento comunal privado y de área en productos inmobiliarios VIS y VIP, el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN: RESULTANTE DE CORRECTA ALICACIÓN DE NORMAS VOLUMÉTRICAS.**

**ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN**

- **BASE:** Se genera para proyectos que no superen el índice de construcción de **1.3.**
- **EFECTIVO:** Resultante de la aplicación de normas volumétricas.

**CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGAS GENERALES EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.**

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

Los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos:

| Con obligación VIS y VIP en sitio | | Sin obligación VIS y VIP en sitio | |
|---|---|---|---|
| ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN | CARGAS GENERALES (% ANU) | ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN | CARGAS GENERALES (% ANU) |
| ≤0,2 | 0% | ≤0,2 | 0% |
| ≤1,57 | 3% | ≤1 | 10% |
| ≤1,82 | 6% | ≤1,25 | 13% |
| ≤2,32 | 12% | ≤1,75 | 19% |
| ≤2,57 | 15% | ≤2,00 | 22% |
| ≤2,82 | 18% | ≤2,25 | 25% |

**Nota 1.** Las obligaciones de carga general se cumplirán en sitio, en especie de acuerdo con las necesidades del proyecto o mediante pago compensatorio.

**Nota 2.** La administración distrital, con la coordinación de la Secretaría Distrital de Planeación, deberá reglamentar dentro de los seis (6) meses de la adopción del presente Plan, los procedimientos y mecanismos que viabilicen las opciones de cumplimiento y pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas a que se refiere este artículo.

**Nota 3**. La liquidación de la obligación de carga general se realizará con el avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio. Para desarrollos que estén conformados por más de un predio, el avalúo catastral por metro cuadrado de suelo para la liquidación de la compensación será determinado por medio de un promedio ponderado según el peso porcentual de área de suelo de cada predio.

**Nota 4**. El valor tope para compensación para el tratamiento de desarrollo lo calculará anualmente la Secretaría de Planeación con la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a través de una resolución. En los casos en los cuales el avalúo catastral por m2 sea mayor o igual al valor tope de compensación definido para el tratamiento de desarrollo, se aplicará el valor tope para compensación.

**CONDICIONES APLICABLES AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ASOCIADAS A CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO.**

1. Todo proceso de urbanización deberá garantizar la continuidad de la malla vial intermedia y local construida o propuesta en los sectores contiguos al mismo, para lo que deberá armonizar las áreas de cesión obligatorias con el espacio público existente, previo análisis de accesibilidad y conectividad acorde con las necesidades de movilidad generadas por el proyecto y, de ser necesario, realizar intervenciones integrales de segmentos viales completos y de paramento a paramento.

2. Las áreas de cesión obligatoria en vías locales e intermedias, podrán ser objeto de compensación en dinero o en especie, siempre y cuando el urbanizador y/o tercero demuestre la imposibilidad técnica para su ejecución. La aplicabilidad de este mecanismo será aceptada por el "*Comité de Seguimiento para la entrega real y material de las zonas de cesión obligatorias gratuitas al Distrito Capital*", y será pagado al Fondo Compensatorio o el Mecanismo que para tal caso se cree, cuyos recursos, se destinarán al mantenimiento y conservación de la malla vial arterial y complementaria de la ciudad.

3. En el eventual caso que el urbanizador y/o tercero se le autorice el pago compensatorio de áreas de cesión obligatoria en vía local e intermedia, este deberá realizar un plano récord de las áreas compensadas el cual se deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación para su incorporación en la cartografía urbanística oficial, de acuerdo con el procedimiento que para el efecto determine esa entidad.

4. El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU realizará el seguimiento y acompañamiento técnico a la elaboración de estudios y diseños, y construcción de las obras del espacio público para la movilidad y espacio público (andenes, plazas, plazoletas y alamedas) a cargo de urbanizadores y/o terceros (públicos y privados), que se establezcan en los diferentes instrumentos de planeación y movilidad, con el fin de expedir una constancia de cumplimiento de especificaciones técnicas.

5. La ejecución de la malla intermedia, local, plazas, plazoletas y alamedas en terrenos en proceso de urbanización deberán ser construidas y cedidas gratuitamente al Distrito, por parte del urbanizador responsable, y deberá ajustarse a las determinaciones técnicas establecidas por el IDU.

**Cálculo de la obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas aplicables al tratamiento de desarrollo.**

Los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar, además de lo dispuesto sobre obligaciones para cargas generales, el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas locales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos:

| Índice de Construcción | CESIÓN POR ANU | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Con obligación VIS y VIP en sitio | | Sin obligación VIS y VIP en sitio | |
| | Total Obligación en Espacio Público | % Máximo a trasladar o compensar | Total Obligación en Espacio Público | % Máximo a trasladar o compensar |
| ≤1 | 17% | 0% | 22% | 0% |
| ≤1,25 | 23% | 0% | 28% | 0% |
| ≤1,75 | 34% | 0% | 39% | 0% |
| ≤2,00 | 39% | 5% | 44% | 5% |
| ≤2,25 | 45% | 11% | 50% | 11% |
| ≤2,50 | 50% | 16% | NA | NA |
| ≤2,82 | 57% | 22% | NA | NA |

**Nota 1.** Se debe dar cumplimiento a las condiciones para la compensación o traslado de la obligación para espacio público de acuerdo con lo establecido en la Sección 3 (Tratamiento Urbanístico de Desarrollo) y en el "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*" que forma parte integral del Decreto 555 de 2021.

**Parágrafo 4.** Para los proyectos que cumplen con la obligación VIS y VIP en sitio, si las cargas locales superan el 50% del Área Neta Urbanizable, se podrá compensar la obligación para espacio público para parques, plazas y plazoletas a partir de este punto. En todo caso, para los predios con índice de construcción superior a 1,25, la obligación para espacio público para parque en sitio no podrá ser menor del 25% del área neta urbanizable.

**Incentivos sobre el pago de carga general y la cesión para carga local mediante la generación de VIS y VIP adicional a la obligatoria en tratamiento de desarrollo.**

Por cada metro cuadrado de área construida en VIS o VIP adicional a la que resulta de la aplicación del índice de construcción mínimo para el cumplimiento de las obligaciones de VIS y VIP en sitio, pueden aplicarse los siguientes incentivos simultáneamente:

1. Descuento de 0,12 metros cuadrados de la obligación de carga general, siempre que se deba compensar carga general por falta de suelo de componentes de carga general al interior del proyecto.

2. Posibilidad de asumir la obligación de cesión de 0,22 m2 del área de espacio público para parque mediante pago compensatorio, hasta un pago compensatorio máximo que reduzca el porcentaje de cesión en sitio para parque a un mínimo de 25% del área neta urbanizable.

**Nota 1.** En todo caso, el cumplimiento de la obligación de carga general total del proyecto no podrá ser menor a la que se encuentre dentro del ámbito del proyecto o a los requerimientos por mitigación de usos y el correcto funcionamiento de estos establecidos en los instrumentos de planeación correspondientes y respectivas obras de mitigación.

**Nota 2.** La liquidación resultante sólo deberá compensar sobre valor catastral con las reglas determinadas en el Decreto 555 de 2021, sin incluir el costo de dotación del parque.

**DEBERÁ CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 1.6, ANEXO 5 DECRETO 603 DE 2022 (NORMAS COMUNES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO)**

**CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGAS LOCALES ASOCIADAS A EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO APLICABLES AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.**

Para calcular la carga local asociada al equipamiento comunal público para todos los productos inmobiliarios, a excepción del uso dotacional, se deberá entregar como carga para equipamiento comunal público el 8% del área neta urbanizable. Los predios en los que se desarrolle de manera exclusiva el uso dotacional estarán exentos de la obligación de la cesión para equipamiento comunal público.

**Compensación de zonas de cesión para equipamiento comunal público aplicables al tratamiento de desarrollo.**

Sólo podrán compensarse las áreas de cesión para equipamiento comunal público cuando el área a ceder sea igual o menor a 500m². La compensación se hará al fondo correspondiente.

**Nota 1.** La administración distrital, con la coordinación de la Secretaría Distrital de Planeación, reglamentará los requisitos y la liquidación del pago compensatorio de las zonas de cesión para equipamiento comunal público de que trata el artículo 291 del Decreto 555 de 2021 dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del presente Plan.

**Nota 2**. La liquidación de la obligación para equipamiento comunal público se realizará con el avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio. Para desarrollos que estén conformados por más de un predio, el avalúo catastral por metro cuadrado de suelo para la liquidación de la compensación será determinado por medio de un promedio ponderado según el peso porcentual de área de suelo de cada predio.

**Nota 3**. Para predios con un avalúo catastral por m2 mayor o igual al valor tope de compensación definido para el tratamiento de desarrollo, el valor por m2 para la liquidación será el valor tope para la compensación del tratamiento de desarrollo por m2.

**Nota 4**. El valor tope para compensación para el tratamiento de desarrollo lo calculará anualmente la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría de Planeación con la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a través de una resolución.

**Nota 5**. El procedimiento y el cálculo para la liquidación de carga general podrá ser actualizado y/o ajustado en una reglamentación posterior del tratamiento de desarrollo.

**OBLIGACIÓN DE CARGAS LOCALES ASOCIADAS A VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

En los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes obligaciones urbanísticas:

1. Entrega del suelo y construcción del espacio público para la movilidad local e intermedia.

2. Entrega de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios.

3. Entrega del suelo y dotación de las franjas paisajísticas sobre la malla vial arterial, según las condiciones establecidas en el Decreto 555 de 2021.

**Nota 1.** En el proceso de urbanización se debe garantizar la conexión del proyecto a la malla vial construida y a las redes de servicios públicos.

**Nota 2.** Las redes e instalaciones de servicios públicos y demás obras de urbanismo se construirán de conformidad con las especificaciones técnicas que señalen las entidades distritales competentes y de conformidad con la normatividad vigente.

**Nota 3.** Las especificaciones técnicas para el diseño y construcción para el espacio público para la movilidad por parte del urbanizador serán las establecidas por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).

**PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO.**

El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento urbanístico de Desarrollo se exigirá únicamente en las actuaciones cuyos usos correspondan a residencial (vivienda), comercio y/o servicios, y que se urbanicen aplicando directamente licencia urbanística, así:

| | | |
|---|---|---|
| Sin Plan Parcial | VIP | 20% del suelo útil del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana. |

**Nota 1.** Para este cálculo no se contabilizan las áreas útiles que contemplen exclusivamente usos industriales o dotacionales.

**Nota 2.** La obligación de porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (vip) no podrá compensarse o trasladarse, salvo que se trate de proyectos que se localicen en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "*Sectores incompatibles con el uso residencial*".

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

**Modalidades de cumplimiento de la obligación de destinación a vivienda de interés social prioritario (VIP) en tratamiento urbanístico de desarrollo.**

En concordancia con lo establecido por el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se podrá realizar en el mismo proyecto, mediante el traslado a otros proyectos o áreas que señale y/o adelante la administración distrital, y mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

**Cumplimiento de la obligación de destinación a vivienda de interés social prioritario (VIP) en el mismo proyecto.**

Cuando se opte por el cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto, para que se entienda cumplida la obligación, su alcance se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a la construcción de un área de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) cuyo índice de construcción mínimo corresponda a 0,8 sobre área neta urbanizable correspondiente a la obligación. Dicha obligación podrá mezclarse con otros usos, con el fin de incentivar el desarrollo de la obligación en sitio, siempre cuando se cumpla con los índices de construcción destinados a la obligación VIS y VIP.

**Nota 1.** En los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo del porcentaje de VIS y VIP. Cuando el cumplimiento del porcentaje se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa.

**Nota 2.** En los planos de las licencias urbanísticas, según corresponda, se deberá indicar la localización y alinderamiento del área destinada al cumplimiento de la obligación de provisión de suelo. Adicionalmente, se deberá incluir expresamente en la escritura pública de constitución de la urbanización y de la propiedad horizontal.

**Nota 3.** En las licencias de construcción se deberá indicar el área total construida en VIP, el número de viviendas y su área.

**Nota 5.** Los predios en Rango 4A y con Área Neta Urbanizable igual o inferior 1.000m2 se encuentran exentos de la obligación de Vivienda de Interés Social. Para los Rangos **4B** y 4C, se entenderá cumplida la obligación en sitio de Vivienda de Interés Social con el cumplimiento de un mínimo 0,8 de Índice de Construcción para dicho producto inmobiliario. La obligación del mínimo de índice de construcción para los Rangos **4B** y 4C se mantendrán iguales al resto del Tratamiento (IC de 0,8 a 1,1).

**Cumplimiento mediante el traslado de la obligación de vivienda de interés social prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo.** Se permitirá el cumplimiento de la obligación mediante traslados siguiendo lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen. En todo caso, para fomentar el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritaria, en las zonas con alta concentración de empleo se incentivará el traslado de la obligación a dichas zonas. La metodología del cálculo de equivalencia y la forma del cumplimiento será reglamentada por las Secretarías Distritales del Hábitat y de Planeación, dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021. Hasta entonces, se aplicarán de manera general las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 221 de 2020.

**Cumplimiento mediante compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que**

**desarrollen programas y proyectos VIP en el tratamiento de desarrollo.**

La obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), también se podrá hacer efectiva mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP o VIS, a través del banco inmobiliario distrital, patrimonios autónomos o fondos que se establezcan para tal fin, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 49 de la Ley 388 de 1997. El procedimiento para dichas opciones será establecido en el respectivo Decreto específico.

**Incentivos para la construcción efectiva de la VIP**.

Los incentivos del nivel Distrital que se establecen tendrán como finalidad la generación efectiva de provisión de suelo útil urbanizado y la construcción efectiva de la Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) de acuerdo con los lineamientos definidos en la presente reglamentación para el Tratamiento De Desarrollo

Adicionalmente, de manera excepcional podrán generarse incentivos para VIS y VIP en el marco de los Planes de Desarrollo y/o reglamentación respecto a la obligación VIS y VIP; siempre y cuando cumplan con lo anteriormente expuesto. En el decreto reglamentario se podrán definir condiciones adicionales para la obtención de los incentivos Distritales.

**ALTURA: 6 PISOS**

Las alturas máximas de las edificaciones se regulan por las siguientes condiciones:

- Con excepción de los sótanos, semisótanos y cubiertas, toda placa (o su equivalente) cuenta como piso.
- Las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción, y se contabilizan como piso.
- No se contabilizan dentro de la altura máxima de las edificaciones los siguientes elementos: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, puntos fijos, cerramientos, tanques, equipos técnicos, sobre-recorridos de ascensores, hall de cubierta. Cualquier otro elemento adicional no señalado en este párrafo, se contabiliza como piso dentro de la altura máxima.
- Con excepción de lo dispuesto para terrenos inclinados, en todos los puntos de corte sobre la línea de inclinación del terreno[1], la edificación está limitada por la altura máxima permitida.
- La altura de la edificación corresponde a la distancia vertical medida desde el punto de cruce del paramento propuesto con la línea de inclinación del terreno, hasta la parte superior de la placa de cubierta o último piso de la edificación.

**ALTURAS POR PISO**

[1] ***Línea de inclinación del terreno:*** *Línea recta resultante de la unión entre el punto más alto y el punto más bajo de los límites del paramento propuesto de una edificación sobre el terreno. Esta línea puede corresponder a superficies naturales, o niveladas a través de obras ejecutadas por urbanismo, legalizaciones u obras de infraestructura.*

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

A continuación, se definen las alturas mínimas y máximas libres por piso, expresadas en metros:

| Uso o área | Altura mínima libre por piso en metros | Altura máxima libre por piso en metros |
|---|---|---|
| Residencial | 2,30 | 3,80 |
| Áreas de estacionamientos en todos los usos | 2,30 | 4,20 |

Otros elementos de regulación:

- Las alturas mínima y máxima libre por piso en metros, corresponde a la medida entre acabados arquitectónicos, libre de obstáculos.
- La altura mínima libre por piso en metros aplica para nuevas edificaciones.
- Cuando el proyecto supere la altura máxima libre por piso, señalada en la tabla anterior, cada 3,80 m o 4,20 m adicional (según el caso), o fracción de estas dimensiones, se contabilizarán como piso adicional.
- En los proyectos en los que se plantea mezcla de usos en un mismo piso o nivel, son aplicables las alturas por piso del uso cuyas normas plantean mayores dimensiones.

**EMPATES DE ALTURAS**

Para el tratamiento de Consolidación, aplica la siguiente regulación respecto de empates de alturas:

- En predios que compartan lindero lateral con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones sin aislamiento lateral, con altura superior a la reglamentaria definida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33., se permite prever empate volumétrico con la altura de la edificación del predio colindante en una longitud de fachada no mayor a cinco (5) metros, a partir de la cual se debe dar cumplimiento de la altura reglamentaria.
- En predios que compartan lindero lateral con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones sin aislamiento lateral, con altura inferior a la reglamentaria definida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33, no se exige empate de alturas.
- En predios que compartan lindero lateral por ambos costados con predios en los que, a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones sin aislamiento lateral, con alturas superiores a la reglamentaria definida en los mapas CU5.4.2 a CU 5.4.33, aplican las siguientes reglas:

| Características de las edificaciones colindantes | Aplicación |
|---|---|
| Edificaciones colindantes sin aislamiento lateral, con diferentes alturas entre sí. | Aplica la altura existente menor, y el empate volumétrico con la altura mayor, en una longitud de fachada no mayor a cinco (5) metros. |
| Edificaciones colindantes sin aislamiento lateral, con igual altura entre sí. | Se permite prever la misma dimensión de la altura existente de las edificaciones colindantes. |

- En el tratamiento de Consolidación, para las edificaciones en las que se aplique el empate de alturas, se exigirán los aislamientos posteriores correspondientes a la altura máxima en pisos definida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33.

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

- **ANTEJARDINES**

**Exigencia de antejardines.**

- 3.50 metros.

| NOTA | OBSERVACIÓN |
|---|---|
| 2 | SE EXIGE UN ANTEJARDÍN CON DIMENSIÓN DE 5 M. PARA LOS PREDIOS CON FRENTE A LAS AVENIDAS:- PASEO DE LIBERTADORES- SAN JUAN BOSCO- LAUREANO GOMEZ LAS ORQUIDEAS - AVENIDA ALBERTO LLERAS CAMARGO (AK 7)- AVENIDA LAUREANO GOMEZ (AK 9)- MALLA VIAL ARTERIAL- AVENIDA BOYACÁ (AV CRA 72)- AL COSTADO NORTE DE LA CALLE 72- AL ORIENTE DE LA CARRERA 81- DEL COSTADO SUR AL OCCIDENTE DE LA CARRERA 81 A- AV. CIUDAD DE CALI AL NORTE DE LA CALLE 68A- AV. LONGITUDINAL DE OCCIDENTE- CALLE 11 SUR- AV. CIUDAD DE QUITO- AV. CARACAS- FRENTES O COSTADOS PREDIALES SOBRE LA MALLA VIAL ARTERIAL- AUTOPISTA DEL SUR- MALLA VIAL ARTERIAL- AVENIDA FERROCARRIL DEL SUR- AVENIDA AMÉRICAS- CARRERA 71 D- AVENIDA PRIMERO DE MAYO- AVENIDA DEL CONGRESO EUCARISTICO AVENIDA DEL POPORO QUIMBAYA- AVENIDA LOS COMUNEROS- AVENIDA FERNANDO MAZUERA COSTADO ORIENTAL- AVENIDA CARACAS- AVENIDA DE LA HORTÚA - AVENIDA DE LOS COMUNEROS- MALLA VIAL ARTERIAL- SOBRE LAS CARRERAS 55 Y 57- AVENIDA COLÓN (AC 13) Y AVENIDA FERROCARRIL DEL SUR (TV 42)- VÍAS V1 - AVENIDA BATALLÓN CALDAS (AK 50). |

**Empates de antejardines.**

- No aplican condiciones de empates de antejardines.

- **AISLAMIENTO POSTERIOR**

- Se exige el aislamiento posterior desde el nivel del terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate previsto.

- La dimensión mínima del aislamiento posterior reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero posterior, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada.

- Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen así:

| Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Consolidación: Mapas Nos. CU5.4.2 a CU-5.4.33. | Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros. |
|---|---|
| De 4 a 6 pisos | 5.00 |

No se exige aislamiento posterior en proyectos que integren predios que colinden posteriormente entre sí; no obstante, se debe resolver el empate volumétrico con los aislamientos posteriores o laterales existentes o exigidos en las edificaciones o predios vecinos, según el respectivo tratamiento, a través de patios. Aplican disposiciones sobre empates de aislamientos posteriores según las normas específicas de cada tratamiento.

En predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, o predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior, éste no se exige. En tales casos, se debe resolver el empate volumétrico con los aislamientos posteriores o laterales exigidos a los predios vecinos, a través de patios.

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

**Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación**

- En predios que colinden posteriormente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento posterior, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento posterior reglamentario aplicado a la altura máxima de la edificación.

- Los usos residenciales que se planteen en las áreas de empate de aislamientos posteriores deben cumplir con las **condiciones de ventilación e iluminación.**

  - **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: AISLADA**

  - **AISLAMIENTO LATERAL**

**Exigencia de aislamientos laterales**

- Se exigen desde el segundo piso, o el nivel de empate con las edificaciones colindantes.

**Dimensionamiento de aislamientos laterales**

- Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de aislamiento lateral supere 4,00 metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento lateral.

- La dimensión mínima del aislamiento lateral corresponde a 1/5 de la altura en metros que alcance la edificación, medida desde el nivel de exigencia, del nivel de empate, o del previsto por la edificación proyectada. Esta dimensión mínima no podrá ser inferior a cuatro (4,00) metros.

**Empates de aislamientos laterales**

En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento lateral, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento lateral reglamentario respecto de la altura en metros que alcance la edificación.

  - **RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO**

**Exigencia y dimensiones de retrocesos de fachada contra espacio público**

- La altura de las edificaciones, en su plano de fachada frente a espacio público, se regula así:

| Distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público | Altura límite de fachada |
|---|---|
| | Tratamientos de Consolidación |

| | |
|---|---|
| Menor o igual a 30 metros | 2,5 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público. |
| Mayor a 30 metros | No aplica |

- A partir de la altura límite de fachada, se exige un único retroceso con dimensión mínima de 1/5 de la altura restante para alcanzar la altura máxima de la edificación. No se permite retroceso con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros. Una vez calculadas la altura límite de fachada y el retroceso correspondiente a la altura adicional que alcance la edificación, la dimensión de dicho retroceso podrá plantearse desde cualquier nivel inferior de la edificación.

- En los proyectos con más de una fachada frente a espacio público, se aplica la regulación aquí prevista a cada fachada, en función de la distancia.

**PATIOS**

**Exigencia de patios**

En el uso residencial, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio tales como lavanderías, estudios, closets, vestíbulos, pasillos, circulaciones, y similares; podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.

El patio se exige a partir del nivel en donde se plantea el uso residencial, a efectos de garantizar **condiciones de iluminación y ventilación.**

**Dimensionamiento de patios**

La dimensión mínima del lado del patio se contabiliza desde el nivel a partir del cual se plantea uso residencial. Para los tratamientos de Desarrollo, Renovación Urbana, **Consolidación**, y en edificaciones de más de tres (3) pisos localizadas en el tratamiento de Mejoramiento Integral, las dimensiones del patio deben permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 1/3 de la mayor altura de las edificaciones que enmarcan el patio. El lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3,00) metros.

Para los tratamientos de Desarrollo, Renovación Urbana, **Consolidación**, y en edificaciones de más de tres (3) pisos localizadas en el tratamiento de Mejoramiento Integral, las dimensiones del patio deben permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 1/3 de la mayor altura de las edificaciones que enmarcan el patio. El lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3,00) metros.

**CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN**

Todos los espacios del uso residencial deben ventilarse e iluminarse naturalmente a través de fachadas hacia el exterior, aislamientos o patios. Cuando esta ventilación no sea posible en baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio tales como lavanderías, estudios, closets, vestíbulos, pasillos, circulaciones, y similares, se puede plantear ventilación por ductos, cumpliendo los requisitos técnicos establecidos por las normas técnicas, las empresas de servicios públicos domiciliarios y con lo establecido en el Decreto 555 de 2021 y sus anexos.

El patio se exige a partir del nivel en donde se plantea el uso residencial, a efectos de garantizar condiciones de iluminación y ventilación.

**VOLADIZOS**

**Aplicación de voladizos**

- Se permite voladizo en función del perfil vial.
- Se permite voladizo en pisos diferentes del primero.
- Se permite voladizo sobre áreas existentes de control ambiental de la malla vial arterial.
- No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la Estructura Ecológica Principal.

**Dimensionamiento máximo de voladizos**

| Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente | Predios con antejardín, otras APAUP, o control ambiental existente | Predios sin antejardín |
|---|---|---|
| Menor o igual a 6,00 metros | No se permite | |
| Mayor a 6,00 y hasta 10,00 metros | 0,60 metros | 0,60 metros |
| Mayor a 10,00 y hasta 15,00 metros | 0,80 metros | |
| Mayor a 15,00 y hasta 22,00 metros | 1,00 metro | |
| Mayor a 22,00 y malla vial arterial | 1,50 metros | |

**Empates de voladizos**

En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, con voladizo diferente al reglamentario, se permite prever empate volumétrico con la altura y dimensión del voladizo existente, en una longitud horizontal de fachada no mayor a tres (3,00) metros, a partir de la cual se permite el voladizo reglamentario.

**Manejo de voladizos**

Las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de voladizos, están sujetas a las directrices para el manejo de espacios privados afectos al uso público, establecidas en el artículo 128 del Decreto Distrital 555 de 2021, o normas que lo modifiquen o sustituyan.

**CUBIERTAS**

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

Las áreas de cubierta, así como las terrazas generadas por retrocesos y aislamientos, presentan la siguiente regulación:

Se permite su aprovechamiento para agricultura urbana, elementos que favorezcan la captura y almacenamiento de aguas lluvias, jardines, cubiertas verdes, terrazas, zonas de descanso, equipamiento comunal privado con destinación a zonas verdes y/o recreativas.

Se permite localizar el hall de cubierta.

**RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS**

Las rampas peatonales y escaleras, presentan la siguiente regulación:

| Terreno | Sectores con antejardín y APAUP | Sectores sin antejardín |
|---|---|---|
| Plano | Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio. | Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario. |
| Inclinado | Se permiten rampas y/o escaleras con una ocupación máxima del 30% del área del antejardín, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio, y pueden superar el porcentaje previsto. | Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario. |

Las rampas previstas para el cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas en condición de discapacidad, pueden plantearse como parte del acceso a la edificación.

Las rampas y escaleras deberán ser objeto de cumplimiento de las normas Técnicas Colombianas respectivas, así como las normas NSR correspondientes.

**SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**

Se permiten sótanos y semisótanos.

Los sótanos y semisótanos cuentan con la siguiente regulación:

| SÓTANOS | SEMISÓTANOS |
|---|---|
| La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel del terreno. | La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel del terreno. |
| Se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación. | |
| Se permite bajo antejardines y APAUP, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas, sujeto a las condiciones contenidas en los artículos 128 literal b y 154 del Decreto Distrital 555 de 2021. | Se permite bajo antejardines y APAUP en zonas en donde se permitan antejardines en nivel diferente del andén, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas. |

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

Los antejardines en los cuales se aprueben sótanos o semisótanos privados, quedan excluidos de la posibilidad de ser cedidos como espacio público.

**CERRAMIENTOS**

**Cerramiento de antejardines**

De conformidad con los artículos 122 numeral 1 literal f, 128 literal b numeral 1, 146 parágrafo 5, y 154 numeral 6, del Decreto 555 de 2021, no se permite el cerramiento de antejardines. Aplican las siguientes excepciones:

- Se permite mantener el cerramiento de antejardines, en licencias aprobadas con normas anteriores a la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021.

- Cerramientos provisionales de construcción o para plantas móviles o de producción de concreto en obra. *(Ver artículo 253 del Decreto Distrital 555 de 2021)*

**Cerramientos contra zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público**

Sin perjuicio de las normas aplicables a los antejardines y demás áreas privadas afectas al uso público, se permiten cerramientos con altura máxima de 3,00 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 90% de transparencia.

**Cerramientos contra predios colindantes**

Los cerramientos contra predios colindantes presentan la siguiente regulación:

En predios no construidos, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,00 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento no se incluye el área de antejardín reglamentario.

En áreas de aislamientos laterales se permite el cerramiento con una altura máxima de 2,50 metros a partir del nivel del aislamiento, sin obligación de transparencia.

En áreas de aislamiento posterior, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,50 metros sin obligación de transparencia, salvo que se trate de colindancia contra zonas verdes.

**Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público**

En áreas de cubiertas, así como en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público, se permite el cerramiento con una altura máxima de 1,80 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 50% de transparencia.

Estos cerramientos no cuentan dentro de la altura máxima de las edificaciones pero sí dentro de las limitantes generales de altura.

**Cerramientos temporales**

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. Se permite el cerramiento temporal con altura máxima de 2,50 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento se puede incluir el área de antejardín reglamentario.

## EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

### Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP

| Áreas que se pueden contabilizar como ECP | Áreas que no se pueden contabilizar como ECP |
|---|---|
| • Antejardines<br>• Zonas verdes<br>• Plazoletas<br>• Áreas de disfrute para la comunidad<br>• Áreas de acondicionamiento físico<br>• Salones comunales<br>• Áreas de estar<br>• Áreas de administración y porterías<br>• Baños públicos o comunales<br>• Depósitos de uso común<br>• El porcentaje restante de destinación del equipamiento comunal privado, puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra. | • Áreas de estacionamientos y circulación vehicular<br>• Cuartos de bombas o de mantenimiento<br>• Subestaciones eléctricas<br>• Cuartos de acopio<br>• Depósitos privados<br>• Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas |

### Exigencia de equipamiento comunal privado

| Exigencia mínima de ECP | |
|---|---|
| | **Tratamientos de Mejoramiento Integral** |
| **Proyectos de vivienda VIS o VIP** | • Hasta 150 viviendas: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda.<br>• Más de 150 viviendas: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas. |
| **Proyectos de vivienda no VIS ni VIP** | 10 m2 por cada 80 m2 de área construida en el uso. |
| **Usos diferentes al Residencial** | 10 m2 por cada 120 m2 de área construida en el uso. |
| El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo. | |
| Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP se debe realizar sobre el *área construida en el uso* para cada uno de los usos planteados. | |
| Las normas sobre equipamiento comunal privado para el uso residencial en las categorías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios serán las adoptadas mediante reglamentación específica. Entre tanto, aplican las previstas en el presente Manual. | |
| No se exigirá equipamiento comunal privado a los inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3, regulados por las normas del tratamiento de Conservación. | |

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

**Destinación del equipamiento comunal privado**

| Porcentaje mínimo del área de ECP exigida | Destinación del ECP |
|---|---|
| 40% | Zonas verdes y recreativas en áreas libres |
| 20% | Servicios comunales en áreas construidas |
| Restante | Puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra. |

** Para productos inmobiliarios de **VIVIENDA COLECTIVA** y **SOLUCIONES HABITACIONALES CON SERVICIOS** del uso Residencial, las disposiciones de **Equipamiento Comunal Privado** y **Exigencia de Estacionamientos** están reguladas por el Decreto Distrital 122 de 2023.

**NORMAS COMUNES SOBRE ESTACIONAMIENTOS**

**Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos.**

Los estacionamientos en el área urbana de la ciudad deben responder a las necesidades de movilidad sostenible del Distrito Capital y contribuir a consolidar dinámicas que privilegien los desplazamientos peatonales, en vehículos de micromovilidad y en transporte público.

La provisión de estacionamientos para vehículos motorizados particulares que incluye cupos para motocicletas, tanto privados como de visitantes, se define a partir de las áreas de actividad y deben atender los porcentajes mínimos y máximos establecidos en la siguiente tabla de acuerdo con el subsector donde se localicen. **El porcentaje de área destinada a estacionamientos incluye únicamente zonas de parqueo, maniobra y circulación vehicular.**

| Área de actividad | EXIGIDO | OPCIONAL | |
|---|---|---|---|
| | % área **mínima destinada** para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos | % **área máxima** destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos | % **área adicional** destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos |
| Proximidad<br><br>Generadora de soportes urbanos | Exigencia de mínima para el uso residencial multifamiliar, colectiva y habitacionales con servicios: 5% | Hasta el 15% | Hasta el 10% |

**Nota 1:** Los porcentajes (%) de áreas mínimas exigidas en la tabla anterior se encuentran incluidas dentro del área máxima permitida definida en la misma. Los porcentajes (%) de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio son adicionales a los porcentajes de área máxima permitida.

**Nota 2**. Solo se permite el desarrollo de estacionamientos en superficie en proyectos en los que se destine más del 50% del área construida para el cálculo de estacionamientos a usos residenciales de vivienda tipo

VIS y/o VIP que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público; o en aquellos proyectos en los cuales los estacionamientos se localicen en zonas que no colinden con espacio público, con zonas afectas al uso público y en zonas que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público.

**Nota 3.** Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos, no se incluyen dentro del índice de construcción para efectos del cálculo de pago de cargas urbanísticas y deben ser calculadas de manera diferenciada por cada uso desarrollado en el proyecto.

**Nota 4.** La exigencia de estacionamientos se podrá cumplir utilizando diferentes tipos de parqueo automatizado, para lo cual la superficie de cada nivel de cupo de parqueo que se genere será considerada como parte del área destinada a estacionamientos.

**Nota 5.** Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos establecidos en la tabla anterior podrán ser modificados por la administración distrital en el corto y mediano plazo del Decreto 555 de 2021, en el marco de la política de gestión de la demanda definida en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura, para lo cual la Secretaría Distrital de Movilidad deberá realizar un análisis integral que identifique la necesidad de realizar las mencionadas modificaciones.

**Área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos**

Para efectos del cálculo de los porcentajes (%) mínimos, máximos y adicionales de área destinada para estacionamientos, el área construida del proyecto equivale a la suma de la superficie de todas las áreas cubiertas, con exclusión de:

1. Áreas cubiertas para la provisión de estacionamientos asociados a los usos urbanos

2. Áreas construidas de sótanos y semisótanos.

3. Áreas destinadas al uso de servicios de parqueadero

Cuando se desarrollen proyectos con mezcla de usos, para el cálculo de las áreas mínimas, máximas y adicionales establecidas en la presente sección, el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos debe hacerse por cada uso, el cual debe incluir el área privada definida para cada uno, y el porcentaje de las demás áreas del proyecto que sea equivalente a la participación de cada uso en las áreas privadas del mismo.

**Pago compensatorio por el porcentaje de área adicional destinada a estacionamientos**.

Los desarrollos inmobiliarios que sobrepasen el porcentaje de área máxima destinada para estacionamientos hasta los porcentajes (%) de área adicional establecidos anteriormente, deberán efectuar pago al fondo compensatorio de estacionamientos.

El pago compensatorio por el área adicional destinada a estacionamientos será el resultante de multiplicar el número de metros cuadrados adicionales destinados a estacionamientos, por los porcentajes definidos en este párrafo, por el Valor de referencia definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el predio donde se realice la actuación urbanística, así:

| Hasta el 31 de diciembre de 2024 | Hasta el 31 de diciembre de 2027 | A partir del 1 de enero de 2028 |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 5% del valor de referencia | 8% del valor de referencia | 10% del valor de referencia |

**Nota 1.** Los pagos compensatorios serán efectuados al Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), entidad que estará a cargo de su administración. Los recursos del Fondo para el pago Compensatorio de estacionamientos se utilizarán para la financiación y cofinanciación de proyectos de estacionamientos de conexión al sistema de transporte y proyectos de transporte sostenible: transporte público y no motorizado. El IDU y la administración distrital podrán reglamentar los procedimientos de liquidación y recaudo de dicha compensación.

**Nota 2.** No se permite el pago compensatorio para los porcentajes de área mínima destinada a estacionamientos, salvo en los casos que se especifique para el Tratamiento Urbanístico de Conservación, en proyectos desarrollados en tratamiento de mejoramiento integral y en aquellos predios sin posibilidad de acceso vehicular a los mismos.

**ESTACIONAMIENTOS**

Cuando se plantee la provisión de número de cupos de estacionamientos cubiertos superior a los mínimos, máximos y adicionales generados por la aplicación de los artículos 389 y 390 del Decreto Distrital 555 de 2021, su área cuenta como área construida para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, aplicables según cada tratamiento. Los estacionamientos que superen los mínimos, máximos y adicionales, no se podrán ubicar en las áreas libres de la edificación.

Adicionalmente, aplica la siguiente regulación:

- **Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad**

| **Uso residencial** | | |
|---|---|---|
| Por cada vivienda de hasta 80 m² | Por cada vivienda de más de 80 m² y hasta 120 m² | Por cada vivienda de más de 120 m² |
| 1 estacionamiento | 2 estacionamientos | 3 estacionamientos |

Las áreas para los cupos de estacionamientos aquí señalados, son las correspondientes a las exigidas para los cupos de estacionamientos de bicicletas. Estas áreas podrán ser utilizadas para otros vehículos de micromovilidad.

Las fracciones decimales superiores a 0.5, que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos, se aproximan al entero superior.

El área construida exigida para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad, así como para su infraestructura complementaria, no cuenta como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.

El área construida utilizada para los cupos de bicicletas y otros vehículos de micromovilidad, así como para su infraestructura complementaria, no cuenta en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad, así como para su infraestructura complementaria, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante.

Las dimensiones de cupos para bicicletas y vehículos de micromovilidad deberán seguir las recomendaciones de la *"Guía de Cicloinfraestructura para las ciudades colombianas"*, o el documento que lo modifique o sustituya, y serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo. Estos estacionamientos deben estar localizados en el piso de acceso, en el primer sótano, semisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y/o superficies de circulación natural o mecánica para el tránsito de bicicletas.

Los proyectos de usos de Comercio y Servicios, o Industrial, que deban proveer más de 50 cupos para bicicletas, deberán cumplir con las condiciones para obtener el Sello de Oro (o su equivalente) en la calidad del servicio en el estacionamiento de bicicletas, otorgado por la Secretaría Distrital de Movilidad.

- **Cupos accesibles para personas en condición de discapacidad**

En los proyectos en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, con provisión mínima de uno (1). Se exceptúan de esta disposición los proyectos con usos dotacionales de salud.

Los espacios habilitados para cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad deben estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, y cumplir con las dimensiones y características previstas en estas normas y demás normas concordantes.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra, no cuentan en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021. Estos estacionamientos cuentan como parte del porcentaje de área estacionamientos exigidos.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante.

Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

- **Estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones**

En los proyectos en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, con provisión mínima de uno (1), así como su respectiva infraestructura de recarga.

El porcentaje de exigencia aquí señalado se aumenta progresivamente en función del tipo de proyecto, en los términos señalados en el artículo 213 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como las

instalaciones de carga o repostaje, están sujetos a las disposiciones contenidas en la Ley 1964 de 2019, el Decreto Nacional 191 de 2021, y normas que les modifiquen, adicionen o sustituyan, así como a las demás disposiciones aplicables en esta materia.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, y sus áreas de maniobra, no cuentan en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021. Estos estacionamientos cuentan como parte del porcentaje de área estacionamientos exigidos.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, y sus áreas de maniobra, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante.

Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

Cuando en los proyectos se provea solo un estacionamiento asociado a los usos urbanos, no se exige el estacionamiento para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones; en estos casos se debe dar prioridad al estacionamiento para personas en condición de discapacidad.

- **Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos**

Adicionalmente al porcentaje de área mínima exigida para estacionamientos, se deben proveer cupos de estacionamientos y áreas de maniobra al interior del predio, según las necesidades de funcionamiento, tales como:

- Vehículos de carga, áreas de cargue y descargue, y para la operación completa, en el marco de las acciones de mitigación aplicables.
- Buses escolares o vehículos escolares de más de cinco (5) pasajeros.
- Coches fúnebres.
- Ambulancias.
- Vehículos de emergencias y/o bomberos.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento, y sus áreas de maniobra, no cuentan como área construida para el cálculo de estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Tampoco hacen parte de las áreas mínima, máxima y adicional definida en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021 para la provisión de estacionamientos y no cuenta como área construida para el cálculo de obligaciones urbanísticas, ni como equipamiento comunal privado.

Las regulaciones de estacionamientos en los Bienes de Interés Cultural corresponden a las definidas en el artículo 339 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el Anexo No. 6 *"Manual de normas urbanísticas para el tratamiento de Conservación"*.

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento, y sus áreas de maniobra, podrá estar sujeta al control de la Secretaría Distrital de Movilidad.

- **Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos**

Las medidas de control sobre la operación de los estacionamientos son las siguientes:

El ingreso al estacionamiento deberá garantizar que su operación no produzca filas de vehículos sobre las vías públicas de conformidad con las acciones de mitigación de impactos urbanísticos previstas en el artículo 248 del Decreto Distrital 555 de 2021, así como de lo que establezca el estudio de movilidad aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, en los casos en los que éste aplique.

Las zonas para la construcción de estacionamientos asociados a usos urbanos y aquellos estacionamientos que hagan parte de la red de estacionamientos públicos y privados de conexión al Sistema de Transporte, serán los que vincule a esta red la Secretaría Distrital de Movilidad.

La disposición de los cupos para los estacionamientos deberá estar delimitada en los planos correspondientes a las licencias urbanísticas, y demarcada al momento que los estacionamientos sean abiertos al público. Estos estacionamientos deberán ser provistos de la infraestructura para el aseguramiento y protección de las bicicletas. La verificación de esta exigencia estará a cargo de las Alcaldías Locales.

- **Accesos y salidas vehiculares respecto del espacio público**

Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos están sujetos a la siguiente regulación:

- **Localización de accesos y salidas vehiculares**

Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor dimensión de ancho mínimo, de acuerdo a los tipos de calle establecidos en el artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021.

En una distancia de quince (15,00) metros medida desde la finalización del radio del sardinel de las intersecciones viales, los accesos y salidas vehiculares deben localizarse a la mayor distancia posible de tales intersecciones.

En predios frente a vías de la malla vial arterial, el acceso o salida vehicular, se debe plantear en virtud del siguiente orden jerárquico:

| | |
|---|---|
| **Opción 1** | Por vía vehicular de la malla vial local o intermedia, existente o proyectada. |
| **Opción 2** | De no ser posible el cumplimiento de la opción anterior, el acceso y/o salida se debe plantear por calzada de servicio paralela, según medidas señaladas en este manual. La calzada de servicio paralela debe garantizar la continuidad y conectividad de los flujos vehiculares al igual que la de las zonas peatonales. La calzada de servicio paralela puede ser planteada para un acceso predial o de manera conjunta para el acceso a varios predios que sean objeto de licencia urbanística. |
| **Opción 3** | De no ser posible el cumplimiento de ninguna de las opciones anteriores, el acceso se debe plantear en |

| | |
|---|---|
| | forma directa desde la vía arteria. |

Los predios que cuentan con accesibilidad a través de Malla Vial Arterial, aprobada mediante las licencias correspondientes, mantendrán esta accesibilidad mientras se conserven las condiciones otorgadas por la licencia original. Cuando se planteen modificaciones a dichas licencias que impliquen mayor número de cupos de estacionamiento, mayor área destinada para esta actividad, mayor rotación en el ingreso y salida de vehículos, mayores intensidades de usos o adición de usos que varíen las condiciones de atracción y generación de viajes, les serán aplicables las condiciones de accesibilidad definidas en el orden jerárquico establecido en este numeral para el otorgamiento de licencias urbanísticas, de acuerdo con la aplicación de las acciones de mitigación y lo que se defina en la aplicación del artículo 250 del POT.

En caso que el predio cuente con más de una vía que tenga el mismo tipo calle de acuerdo a lo estipulado en el artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021, el acceso y salida deberá proyectarse en la vía de mayor dimensión. En caso de que las vías tengan la misma dimensión, el acceso podrá plantearse por cualquiera de ellas, siempre teniendo en cuenta las disposiciones señaladas para la malla vial arterial definidas anteriormente.

En predios frente a vías de la malla vial local o intermedia, existentes o proyectadas, los accesos y salidas de estacionamientos se regulan así:

| **Características del proyecto** | **Cupos de estacionamiento de vehículos motorizados proyectados** | |
|---|---|---|
| | **Hasta 50 unidades** | **Más de 50 unidades** |
| Proyecto con frente solo a 1 un costado de manzana | Se permite un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida. | Se exige el acceso y salida vehicular separados. |
| Proyecto frente a 2 o más costados de manzana | Se permite el acceso y salida vehicular separados. | Se exige el acceso y salida vehicular separados. |

- **Dimensionamiento de accesos y salidas vehiculares**

El ancho mínimo del acceso o salida a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,50 metros para usos residenciales y de 3,00 metros para usos no residenciales.

En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos motorizados, se deben plantear accesos y salidas de forma independiente, con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.

- **Características de los accesos y salidas vehiculares**

Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas en condición de discapacidad.

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física.

Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico. En predios con frente mayor a cinco (5,00) metros, los anchos de accesos y salidas vehiculares y peatonales no pueden superar el 50% del ancho de la fachada.

Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio Público.

- **Dimensiones de los estacionamientos**

**Estacionamientos de vehículos motorizados**

Las dimensiones mínimas para los cupos de estacionamientos son las siguientes:

| Tipo de estacionamiento | Ancho mínimo libre en metros | Largo mínimo libre en metros |
|---|---|---|
| Para automóviles, camionetas y camperos | 2,40 | 5,00 |
| Para personas en condición de discapacidad (movilidad reducida) | 3,70 | 5,00 |
| Para motocicletas | 1,00 | 2,50 |

La altura libre mínima en las áreas de estacionamiento debe ser de 2,30 metros.

Las dimensiones de estacionamientos para vehículos de carga y descarga, coches fúnebres, buses escolares o vehículos escolares de más de cinco (5) pasajeros., Ambulancias, vehículos de emergencias y/o bomberos, y sus áreas de maniobras, son las establecidas en las condiciones técnicas para cada tipo de vehículo.

**Estacionamientos para bicicletas**

Las dimensiones de cupos para bicicletas deberán seguir las recomendaciones de la guía de cicloinfraestructura para las ciudades colombianas, o las precisadas a continuación:

| Tipo de parqueo | Ancho (metros) | Largo (metros) | Ancho del área de circulación (metros) |
|---|---|---|---|
| En paralelo con área de circulación central | 0,60 | 2,00 | 1,75 |
| Intercalados con áreas de circulación laterales | 0,60 | 3,00 | 1,75 |
| Intercalados con áreas de circulación central | 0,60 | 2,00 | 1,75 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| En espiga con área de circulación central | 0,50 | 1,40 | 1,00 |
| Dispuestos en vertical | 0,60 | 2,00 | 1,75 |

Se permite el planteamiento de parqueo en doble nivel. Planteamientos de más niveles y/o sistemas mecanizados, se permiten en el marco de tipologías aprobadas por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Las dimensiones de cupos para otros vehículos de micromovilidad serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo, y podrán ser establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Los cupos de estacionamientos para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones deberán cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en el Decreto Nacional 191 de 2021 o las normas que lo complementen o sustituyan.

Las dimensiones y características técnicas para estacionamientos automatizados están determinadas por el respectivo fabricante y deberán cumplir las condiciones de seguridad para su instalación y funcionamiento.

- **Dimensiones de circulación y áreas de maniobra**

Las dimensiones de las zonas de maniobra y circulación, la inclinación de las rampas y la altura de los espacios para automóviles, camperos, camionetas o similares deben cumplir con lo siguiente:

**Para automóviles, camionetas y camperos**

| | Ancho mínimo de la circulación (metros) | |
|---|---|---|
| | Una crujía | Doble crujía |
| Estacionamientos entre 90 (perpendicular) y mayor a 45 grados de la circulación | 4,50 | 5,00 |
| Estacionamientos entre 45 y mayor a 30 grados de la circulación | 4,50 | 4,50 |
| Estacionamientos entre 30 y mayor a 0 grados de la circulación | 4,00 | 4,00 |
| Estacionamientos paralelos a la circulación | 4,00 | 4,00 |

El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a cuatro (4,00) metros. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del área de maniobra se define por el cupo de menor ancho. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que entreguen a la zona de maniobra. Cuando el ancho del cupo de estacionamiento esté limitado en uno o más costados por columnas o cualquier tipo de muro, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de estos elementos. En ningún caso el ancho mínimo libre del cupo, tomado al borde de la cara de la columna o muro, puede ser inferior a 2,30 metros.

En las circulaciones el radio de curvatura mínimo es de tres (3,00) metros.

**Para motocicletas**

| | Ancho de la circulación (metros) |
|---|---|
| Estacionamientos a 90 (perpendicular) grados de la circulación | 2,50 |
| Estacionamientos a 60 grados de la circulación | 1,75 |
| Estacionamientos a 45 grados de la circulación | 1,50 |
| Estacionamientos menores a 45 grados o paralelos a la circulación | 1,20 |

- **Rampas vehiculares**

La rampa de acceso debe iniciar su desarrollo a tres (3,00) metros hacia el interior del predio. La pendiente máxima es de 20%.

El radio de curvatura mínimo de una rampa vehicular, es de tres (3,00) metros.

La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante. El vado vehicular deberá tener una pendiente menor o igual a 10%.

Las plantas inclinadas de estacionamientos pueden plantarse con una pendiente máxima de 6%.

- **Servidumbres de estacionamientos**

Se permiten servidumbres de máximo un (1) cupo de estacionamiento. No se permiten estacionamientos en servidumbre para personas en condición de discapacidad.

Las servidumbres verticales se permiten a través de duplicadores. En áreas de aislamiento posterior se permite plantear duplicadores, siempre y cuando la altura del duplicador no exceda la parte superior de la placa del nivel siguiente del cual se plantea dicho elemento.

Se pueden desarrollar estacionamientos con sistemas automatizados diferentes a los duplicadores, los cuales se excluyen de las normas de servidumbres, para lo cual se debe garantizar que el sistema permita que los vehículos estacionados en este tipo de soluciones ingresen y salgan de manera directa a las zonas de circulación del proyecto.

Las disposiciones aquí señaladas, se establecen sin perjuicio de los requerimientos dispuestos por las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales establecidas para cada uso en particular, y las demás condiciones que establezca el manual de espacio público.

Las dimensiones de las áreas de maniobra y circulación para estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos determinados, deben obedecer a las necesidades técnicas de los vehículos previstos en cada proyecto.

**NORMAS GENERALES:**

Normas específicas y clasificación de usos: Decreto 555 de 2021
Normas comunes: Decreto 603 de 2022 (Actualiza, complementa y precisa el Anexo 5 Decreto 555 de 2021). Decreto 122 de 2023

**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0402**

(Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios)
Construcciones sismo resistentes: Ley 400 de 1997, Ley 1229 de 2008, Decreto 926 de 2010, Reglamento NSR´10, Decreto 092 de 2011 y Decreto 0340 del 13 de febrero de 2012.
Presentar esquemas de evacuación de incendios de conformidad a las exigencias del Título J y K de la NSR-10.
Almacenamiento de basuras: Decreto 1713 de 2002 y 1140 de 2003.
Facilidad de acceso a los minusválidos: Decreto 108 de 1985, Resolución 14861 de 1985 y Decreto 1538 de 2005.
Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 180498 de 2005 del Ministerio de Minas y Energía. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, Normas relacionadas con el diseño, construcción y puesta del servicio de las redes internas de telecomunicaciones: Resolución CRC 4262 de 2013 y Resolución 4562 de 2014.

**NOTA:**

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,

**ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO