CONCEPTO DE NORMA CU3-24-4901

Bogotá D.C., octubre 23 de 2024

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-10-29 09:17:39
Salida V.U.R No: 24-3-23833
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 3244901

Señores:
MORENO FLOREZ HECTOR JULIO
hectorjmoreno222@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-24-4901**
DIRECCIÓN: **AC 53 54 21**
URBANIZACIÓN: **LA ESMERALDA**
LOCALIDAD: **TEUSAQUILLO**

29 OCT 2024

Respetado Señor:

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 Teusaquillo, Tratamiento Consolidación. en Área de Actividad Proximidad Generadora de Soportes Urbanos, con frente o costado a malla vial arterial construida y se encuentra parcialmente en zona de reserva de Malla Vial Arterial Avenida Pablo VI.

Sobre los licenciamientos en las zonas de reserva, el artículo 379 del Decreto 555 de 2021, indica.

> "***Artículo 379. Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva.*** *Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente artículo.*
>
> ***Parágrafo 1.*** *En las zonas de reserva no se podrán localizar áreas para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP y cesiones urbanísticas de un sistema distinto al que pertenece la zona de reserva, salvo que haga parte de un proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible.*
>
> ***Parágrafo 2.*** *Se podrán solicitar licencias de construcción en las modalidades de adecuación, modificación y restauración para la intervención de edificaciones existentes sin que se incluyan nuevos usos residenciales y se aumente el número de pisos y áreas construidas de las edificaciones objeto de licencias."*

Por otro lado, predio hace parte de la delimitación en el mapa N° CU-5.3 "*Sectores Consolidados*" actualizado mediante Resolución 1662 del 26 de julio de 2023, en los cuales, de conformidad con lo señalado en los artículos 264 y 275 del Decreto Distrital 555 de 2021 no aplica el tratamiento urbanístico de desarrollo por tratarse de zonas o áreas que se entienden urbanizadas, y por tanto podrán usar excepcionalmente el plano de la Manzana Catastral en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 de la mencionada resolución, como base cartográfica de soporte técnico para adelantar los trámites referidos a actuaciones urbanísticas relacionadas con licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, reconocimiento de edificaciones, licencias de subdivisión en la modalidad de reloteo y licencias de urbanización exclusivamente en la modalidad de reurbanización.

Finalmente, 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.**

USOS:

Los usos del suelo permitidos para el ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y 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) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Articulo 250 – Decreto 555 de 2021).

Para la implantación o reconocimiento de los usos de comercio, el interesado deberá auto declarar ante la autoridad ambiental la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido en la tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021.

En relación con su consulta específica para los usos de **VIVIENDA,** el artículo 243, Decreto 555 de 2021 *"Usos permitidos por área de actividad"*, los 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 Se deberá cumplir con las normas de construcción y habitabilidad reguladas por el Decreto Distrital 099 de 2024.	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)	P 25
		MA1 MA8
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO) (VER DECRETO 122 DE 2023)	P 1, 25 MU2 MU3
		MA1 MA8

Convenciones:
P: Uso Principal.
C: Uso Complementario.
R: Uso Restringido.
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.
BIA: Bajo Impacto Ambiental.
AIA: Alto Impacto Ambiental.
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

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

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

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.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

- **CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO.** Para proyectos que se desarrollen bajo las condiciones del tratamiento de consolidación se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros para el cálculo de la cesión de suelo para espacio público:

1. Se generan en proyectos que superan el índice de construcción base (IC Base) de 1,3.

2. La fórmula para calcular el área a ceder en suelo es:

$$CS = AT * Fs,$$

donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo.
AT = Área de terreno en m2 de suelo.
Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación, de acuerdo con el rango de índice de construcción efectivo (ICe) en suelo según la siguiente tabla:

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	**Cálculo de obligación total**
	Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)
ICe ≤ 2	N/A
2 < ICe ≤ 3	5%
3 < ICe ≤ 4	10%
ICe > 4	15%

Nota 1. Cuando la cesión de espacio público a cumplir en sitio es inferior a 400 m2 de suelo se puede compensar en dinero

Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público. El cumplimiento de la obligación urbanística definida anteriormente, se hará mediante cesión en suelo para espacio público en sitio y mediante pago compensatorio en dinero, según el rango de índice de construcción efectivo.

1. Cesión en suelo para espacio público en sitio (CSs). El cumplimiento de la cesión se determinará aplicando la siguiente formula:

$$CSs = (AT * FCep)$$

Donde:

CSs: Área a ceder en sitio, en m2 de suelo.
AT: Área de terreno en m2 de suelo.
FCep: Porcentaje de Cesión en suelo para espacio público en sitio:

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	**Forma de cumplimiento**
	Porcentaje de Cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 2	N/A
2 < ICe ≤ 3	5%
3 < ICe ≤ 4	10%
ICe > 4	10%

Cuando la cesión de suelo (CSs) sea menor a cuatrocientos (400) metros cuadrados, el cumplimiento se hará a través de pago en dinero al fondo cuenta o el mecanismo establecido para tal fin o en especie en los proyectos de proximidad según la reglamentación específica que se haga para las UPL o en actuaciones estratégicas localizadas en zonas deficitarias, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Vcomp = CSs * Vref*k$$

Donde:

Vcomp: valor a compensar por obligación en suelo, en pesos (COP)

CSs: Área a ceder en sitio, en m2 de suelo

Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por
la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

k= el valor k se calculará con la siguiente progresividad. Adicionalmente, podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, en ningún caso podrá ser inferior a 0,3.

a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: k=0,30
b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: k=0,50
c. Desde el 1 de enero de 2028 así: k=0,80

2. Pago compensatorio en Dinero (PD). El pago compensatorio se efectuará al fondo cuenta o el mecanismo establecido para tal fin, de acuerdo con el artículo precedente los proyectos que deban cumplir con pago compensatorio en dinero tendrán que aplicar la siguiente fórmula:

PD = (AT* Fd)*Vref*d

Donde:

PD: Valor pago compensatorio en dinero en pesos (COP)

AT: Área del terreno en m2 de suelo Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

Fd: Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero, según la siguiente tabla

d= el valor d se calculará de acuerdo con la progresividad que se muestra a continuación. Adicionalmente, podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, en ningún caso podrá ser inferior a 0,25.

a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: d=0,25
b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: d=0,45
c. Desde el 1 de enero de 2028 así: d=0,75

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	**Forma de cumplimiento**
	Porcentaje para pago compensatorio en dinero (Fd)
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 4	N/A
ICe > 4	5%

La cesión de suelo en sitio deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*" que forma parte del presente Plan, respecto de las normas comunes sobre condiciones de cesiones para espacio público.

Para la liquidación de las cargas se deberá consultar el valor de referencia del predio o predios objeto de licenciamiento en el IDECA o el sistema que haga sus veces.

Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a compensar en dinero se tomará el mayor valor de referencia.

- **OBLIGACIÓN URBANÍSTICA RELACIONADA CON LAS REDES LOCALES E INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA PLUVIAL, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO.** Corresponde a la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos, y sus obras relacionadas, así como la construcción del sistema de drenaje pluvial sostenible, así:

1. Los proyectos que se desarrollen bajo las condiciones del tratamiento de consolidación, que superen el índice básico de 1,3 deberán cumplir con esta obligación, con base en la siguiente fórmula:

OSP: CS * Vref * 0,064

Donde:

OSP: Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado

CS: Área a ceder en m2 de suelo definida en el artículo de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a compensar en dinero se tomará el mayor valor de referencia.

- **OBLIGACIÓN DE DESTINAR PORCIONES DE SUELO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL O PRIORITARIO O SU EQUIVALENTE EN METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN.** Los proyectos desarrollados bajos las condiciones del tratamiento de consolidación podrán acceder a la edificabilidad adicional por encima del índice base, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

1. Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS:

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (Ice)	**Obligación VIP/VIS**
ICe ≤ 3	N/A
3 < ICe ≤ 4	5% VIP ó 10%VIS
ICe > 4	6% VIP ó 12% VIS

2. **Progresividad en el cumplimiento de la destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.** En proyectos de consolidación el porcentaje obligatorio para VIS y VIP que permiten acceder a la edificabilidad adicional se calculará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

CONSOLIDACIÓN		
IC Efectivo (ICe)	**HASTA EL 31/12/2027**	**Desde el 01/01/2028 en adelante**
ICe ≤ 1,3	N/A	Se debe cumplir la totalidad de la obligación
1,3 < ICe ≤ 2	N/A	
2 < ICe ≤ 3	N/A	
3 < ICe ≤ 4	2,5% VIP ó 6% VIS	
4 < ICe ≤ 5	3% VIP ó 8% VIS	

La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas descritas en este capítulo.

Alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. Los proyectos desarrollados bajos las condiciones del tratamiento de consolidación tendrán como alternativas de cumplimiento de esta obligación las siguientes:

1. En el mismo proyecto.

2. Mediante el traslado a otra zona localizada dentro de la misma Unidad de Planeamiento Local o en zonas delimitadas como receptoras de vivienda de interés social y prioritario o en las áreas calificadas o definidas por la Secretaría Distrital de Hábitat para el desarrollo de proyectos de vivienda social o en aquellos proyectos donde se concreten porcentajes superiores para VIP o VIS a los definidos en la obligación urbanística siempre y cuando sean certificados por la Secretaría Distrital de Hábitat.

   Para el efecto, el traslado se hará de acuerdo con la siguiente fórmula:

   A2=A1 x (VI/V2)

   Dónde:

A2: Área construida VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto

A1: Área construida de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.

V1: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

V2: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación definida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

3. **En los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas distritales, mediante la compra de derechos fiduciario.** Se hará de acuerdo con la siguiente fórmula:

VrComp= 0,18*AC(VIP/VIS)*Vref

VrComp: Valor a compensar

AC(VIP/VIS): área total construida destinada a VIP y VIS derivada de la obligación

Vref: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

- **Obligación urbanística para equipamiento público.** Aplica para proyectos con área de terreno igual o superior a 20.000 m2. **(N/A).**

ALTURA: 3 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.

[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.*

- 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

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.

- **ANTEJARDINES**

Exigencia de antejardines.

- 3.50 metros.

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.
Hasta 3 pisos	3.00

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.

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: CONTINUA**

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-4901

- **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

<table>
<tr><th>Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente</th><th>Predios con antejardín, otras APAUP, o control ambiental existente</th><th>Predios sin antejardín</th></tr>
<tr><td>Menor o igual a 6,00 metros</td><td colspan="2">No se permite</td></tr>
<tr><td>Mayor a 6,00 y hasta 10,00 metros</td><td>0,60 metros</td><td rowspan="4">0,60 metros</td></tr>
<tr><td>Mayor a 10,00 y hasta 15,00 metros</td><td>0,80 metros</td></tr>
<tr><td>Mayor a 15,00 y hasta 22,00 metros</td><td>1,00 metro</td></tr>
<tr><td>Mayor a 22,00 y malla vial arterial</td><td>1,50 metros</td></tr>
</table>

No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la estructura ecológica principal.

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

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.

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

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 • Zonas verdes • Plazoletas • Áreas de disfrute para la comunidad • Áreas de acondicionamiento físico • Salones comunales • Áreas de estar • Áreas de administración y porterías • Baños públicos o comunales • Depósitos de uso común • 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 • Cuartos de bombas o de mantenimiento • Subestaciones eléctricas • Cuartos de acopio • Depósitos privados • Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas

Exigencia de equipamiento comunal privado

	Exigencia mínima de ECP
	Tratamientos de Consolidación
Proyectos de vivienda VIS o VIP	• Hasta 150 viviendas: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda. • 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.

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.

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 Generadora de soportes urbanos	Exigencia mínima para el uso residencial multifamiliar: 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			Uso no 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	Por cada 100 m² de área construida para el cálculo de estacionamientos
1 estacionamiento	2 estacionamientos	3 estacionamientos	1 estacionamiento

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.

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"*.

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.

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 (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.

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-4901

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

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