Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 19/03/2025 9:01:57 a. m.
Salida VUR No: 25-3-05382
Concepto: 251294
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C., 19 MAR 2025

Señores:
GONZALEZ ZAMBRANO CARLOS ANDRES
gerenciarupeza@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-1294**

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 presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: AK 7 183 34	**CHIP**: AAA0117EYUH
LOCALIDAD: USAQUÉN	**BARRIO:** HORIZONTES NORTE
UPL: TOBERÍN	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Áreas de Actividad: AAERAE (Estructurante)		**Zonas:** Receptora de Actividades Económicas
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a Malla vial arterial construida o malla vial Intermedia.	**Tratamiento:** Consolidación (C) Predio Urbanizable no urbanizado - **Rango 4C** según mapa CU-5.4 *"Rangos de edificabilidad del tratamiento de desarrollo"*
	Se encuentra en zona de reserva de malla Vial Arterial Ev. Av. Alberto Lleras Camargo y Av. San Antonio.	

1. El predio no ha surtido un proceso de desarrollo por urbanización, razón por la cual, es considerado un predio **Urbanizable no Urbanizado**, siendo aplicable la regulación del tratamiento de Desarrollo con la siguiente precisión según parágrafo 2, artículo 281 del Decreto 555 de 2021:

> *"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".*

En cuanto a la aplicabilidad del mencionado parágrafo, el Anexo N° 5, titulado *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"*, actualizado mediante el Decreto Distrital 466 del 24 de diciembre de 2024, *"Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo N.° 5 'Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos' del Decreto Distrital 555 de 2021"*, establece en su sección 2.8 lo siguiente:

> ***"SECCION 2.8. PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS LOCALIZADOS EN TRATAMIENTOS DIFERENTES AL DE DESARROLLO***
>
> *Lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 281 del Decreto Distrital 555 de 2021, se aplica de la siguiente manera:*
>
> *a. Se aplican los índices de construcción y de ocupación sobre área neta urbanizable, previstos para el tratamiento de Desarrollo, según los rangos de edificabilidad 1, 2, 3, 4C y 4D, previstos en el artículo 281*

del Decreto Distrital 555 de 2021, y el mapa CU-5.4 "Rangos de edificabilidad de/ tratamiento de desarrollo". Para los rangos de edificabilidad 4A y 4B se aplican las alturas en pisos e índices de ocupación previstos en el artículo 281 del Decreto Distrital 555 de 2021.

b. *Se aplican las alturas, aislamientos, y demás normas de volumetría del tratamiento en el cual se localiza el predio, con las excepciones previstas para los usos dotacionales (Ver artículo 176 de/ Decreto Distrital 555 de 2021, Ver SECCIÓN 1.28. USOS DOTACIONALES), y para los rangos de edificabilidad 4A y 4B.*

c. *Se aplican las obligaciones urbanísticas en términos de cargas locales y generales del tratamiento de Desarrollo.*

(...)."

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.

2. El predio que se encuentra parcialmente en zona de reserva de malla Vial Arterial Ev. Av. Alberto Lleras Camargo y Av. San Antonio. Al respecto los Artículos 379 y 380 del Decreto 555 de 2021, indican:

*"**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 articulo*

***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.*

***Artículo 380. Entrega de los suelos objeto de reserva**. En los predios en que se pretendan licenciar actuaciones urbanísticas, y sobre los cuales se hayan demarcado zonas de reserva podrán entregarlas al Distrito cumpliendo con las condiciones definidas para el reparto equitativo de cargas y beneficios del tratamiento donde se localice, conforme a lo definido en el presente Plan."*

3. Verificada la UPL 26 Toberín, se determina que el predio en consulta cuenta con la convención de equipamientos. En este contexto, el Sistema del Cuidado y Servicios Sociales se define como el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones, construcciones temporales, infraestructura o unidades móviles destinadas a la prestación de servicios de cuidado y asistencia social. Estos servicios responden de manera diferencial a las necesidades de la población, con el propósito de fomentar su inclusión y participación social en condiciones de igualdad dentro de la ciudad de Bogotá.

En este sentido, el mencionado sistema establece, entre otros aspectos, los lineamientos para la **permanencia y el desarrollo del suelo dotacional**, conforme a lo dispuesto en el artículo 175 del Decreto 555 de 2021.

***"Artículo 175. Permanencia y desarrollo del suelo dotacional.** Se entienden permanentes en suelo urbano, el área de funcionamiento y prestación del servicio de los equipamientos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:*

1. *Equipamientos existentes de escala urbana o metropolitana en los términos definidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas reglamentarias existentes a la entrada en vigencia del presente Plan.*
2. *Los predios señalados como institucionales por normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000 en los cuales existan equipamientos en funcionamiento a la entrada en vigencia del presente Plan.*
3. *Los equipamientos tipo 2 y 3 que a futuro se destinen 100% a usos dotacionales.*

La condición de existencia hace referencia a que los predios cuenten con edificaciones construidas a la entrada en vigencia del presente Plan destinadas al uso dotacional, lo cual podrá ser verificado mediante certificación catastral que expida la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, elementos fotográficos, planimétricos y otros tipos de soporte que permitan determinar dicha condición.

(...)"

(Lo resaltado fuera de texto)

En este sentido, y tras analizar cada uno de los numerales contemplados en el artículo 175 del POT, se concluye que el predio en consulta **no genera condiciones para la permanencia y desarrollo del suelo dotacional**, ya que no se encuentra incluido en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 175 del Decreto 555 de 2021.

Asimismo, el predio no cuenta con edificaciones destinadas al uso dotacional que hayan sido construidas antes de la entrada en vigencia del mencionado Decreto.

4. El predio se encuentra en amenaza media por movimientos de remoción en masa, 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".*

USOS

Los usos del suelo permitidos en el **ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE**, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo 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 el uso de **COMERCIO,** clasificado este como **Comercio y servicios, Comercios y servicios básicos**[1], el artículo 243 *"Usos permitidos por área de actividad"*, **LO PERMITE** siempre que se cumpla con las condiciones aplicables y acciones de mitigación ambiental y urbanísticas asociadas a cada tipología en los siguientes términos:

- **Tipo 1 (Menor a 500 m2, condición 15 - Acciones de Mitigación Ambiental, Bajo Impacto Ambiental MA1 y MA8).**
- **Tipo 2 (Entre 500 m2 y 4.000 m2, condición 15 - Acciones de Mitigación Ambiental - Bajo Impacto Ambiental MA1 y MA8 / Acciones de Mitigación Urbanística MU1 y MU3).**

CONDICIÓN

15. En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos (N/A).

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 MU1 y MU3.**

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
MU1	**Zonas de Transición.** Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.	**CONDICIÓN DE LOCALIZACIÓN**
		Para el uso dotacional, comercio y servicios – edificaciones nuevas y ampliaciones: Esta zona de transición deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en: A. proyectos de ampliaciones que demuestren la imposibilidad de construirlas y B. edificaciones en tratamientos de renovación urbana, consolidación y sectores consolidados; para estos casos, se podrá proponer una zona de transición al interior de la edificación, en el primer piso y garantizando únicamente, lo siguiente: 1. Aglomeración total de personas al interior de la edificación y 2. La no ocupación del espacio público para actividades derivadas de la edificación como colas, zonas de espera, puntos de control, etc. y 3. La libre circulación de peatones.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El área de transición debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos de la protección de los peatones máximo hasta el 30% del espacio de transición; dicha cubierta se debe construir con elementos livianos y transparentes como marquesinas o elementos similares. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán ser las mínimas requeridas por el diseño estructural y debe generar una altura libre mínima de cinco (5) metros.
		Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El espacio de transición deberá localizarse de manera conexa y directa a los accesos y salidas peatonales de manera proporcional al flujo peatonal que el acceso o salida genere.
		Para el Uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El espacio de transición deberá localizarse de manera articulada en términos funcionales y

[1] ***Comercios y servicios básicos.*** *Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio (⅓) del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micromovilidad.*

		formales con los elementos del espacio público circundante. Deberá tener acceso directo desde los elementos del espacio público. Para terrenos inclinados o proyectos con diferentes niveles se podrán utilizar soluciones en diferentes niveles, garantizando siempre el tránsito libre y funcional de personas entre el espacio público y el área de transición de manera funcional y accesible.
		CONDICIÓN DE TAMAÑO
		Para el uso dotacional - edificaciones nuevas y ampliaciones: Uso dotacional, edificaciones nuevas y ampliaciones: El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicación del indicador del 0,90 m2 por peatón en momentos de mayor afluencia. El número de usuarios será determinado por el estudio de movilidad pertinente.
		Para el uso de comercio y servicios - edificaciones nuevas: El tamaño del espacio de transición, será el resultado del área que resulte mayor entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.
		Para el uso de comercio y servicios - ampliaciones: El tamaño del espacio de transición en comercios y servicios con un área total construida en el uso mayor a 2.000 m2, ya sea individual o aglomerada, deberá ser de mínimo el 5% del área construida a ampliar. La anterior área, debe ser adicional a los espacios libres existentes, que en todo caso deben ser iguales o mayores al 8% del área útil del predio.
		CONDICIÓN FISICA
		Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Estas áreas de transición deberán cumplir con los lineamientos para plazoletas descritos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público, peatonal y para el encuentro.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios edificaciones nuevas y ampliaciones: En el marco de la política de reverdecimiento de Bogotá, el espacio de transición podrá contemplar un diseño paisajístico que permita la implementación de elementos naturales (arborización y pradización), en un máximo del 20% de la superficie total del área de transición, según los criterios establecidos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público peatonal y para el encuentro. No obstante, esta zona de transición no deberá obstruir la aglomeración y tránsito libre de personas, el resto de la superficie, deberá ser dura, con un diseño unificado e integrado con el espacio público circundante, que garantice la continuidad visual, formal, funcional y de circulación a nivel del peatón con los elementos del espacio público circundante.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El objetivo de esta área de transición es único y exclusivo para la aglomeración de usuarios dentro del predio y tránsito libre de peatones, por lo tanto, no se deberán realizar eventos, localización de estructuras movibles y/o actividades complementarias al uso principal sobre estas áreas de transición. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos cumpliendo las normas para sótanos descritas en el presente plan.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Se podrán utilizar medidas de eficiencia del agua, como superficies permeables, adoquines ecológicos y demás elementos que permitan el almacenamiento y direccionamiento del agua lluvia, lo anterior, sin interrumpir el objetivo principal del área de transición en cuanto a la aglomeración de usuarios al interior del predio y tránsito libre de peatones.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El área construida a licenciar, base del cálculo del área privada afecta al uso público, en licencias de construcción en la modalidad de ampliación, corresponde al área ampliada y en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.
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

RANGO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE		
	Proyectos con VIS y VIP Superior al 75% del Índice Efectivo	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio
RANGO 4C	1,75	1,2	0,90
	Índice de Ocupación Máximo ANU 0,15		

1. 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.

2. 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.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Las cargas urbanísticas consisten en la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de tales elementos y la destinación de porcentajes de suelo para la oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 388 de 1997.

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

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 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 3. 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.

- **DEBERÁ CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN LA SECCIÓN 1.21, ANEXO 5 (ACTUALIZADO) DECRETO 466 DE 2024 (CESIONES PARA 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*".

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.

ALTURAS

De conformidad con la Circular 016 del 17 de mayo de 2024, en los predios señalados con uso dotacional existente, sin condición de permanencia, en los cuales se pretenda reemplazar este uso por otros usos permitidos, se admite su desarrollo constructivo, y la altura máxima será definida en armonía con los lineamientos generales contemplados en el Documento Técnico de Soporte, Libro 2 Componente Urbano del POT, capítulo 10.7., sin superar los doce (12) pisos. Los lineamientos aplicados en esta materia son los siguientes:

Tipo	Lineamientos
Agrupaciones o conjuntos	Mantener la altura existente de las áreas privadas, previstas en la información catastral disponible, o en el acto administrativo de aprobación de la urbanización.
Predios individuales o que no pertenezcan a agrupaciones o conjuntos	a) Se tendrán como referente las alturas permitidas según instrumentos reglamentarios a la entrada en vigencia del POT. Ficha normativa de Edificabilidad de cada UPZ, según subsectores. b) En ausencia de la ficha, bien sea por no estar determinada dentro del instrumento, o por la no reglamentación de la UPZ, se indica la altura predominante del sector. c) De no ser posible aplicar literales a) y b), la altura máxima corresponderá a doce (12) pisos.
La altura predominante del sector corresponde al número de pisos permitido que más se repite en los polígonos colindantes al predio o polígono objeto de análisis, que cuenten con el dato de altura en los mapas CU-5.4.2. a CU-5.4.33. del POT.	

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

a. Toda placa cuenta como piso, con las siguientes excepciones:

- Sótanos, semisótanos y cubiertas.

b. 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.

c. 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.

d. Con excepción de lo dispuesto para terrenos inclinados, en todos los puntos de corte sobre la línea de inclinación del terreno, la edificación está limitada par la altura máxima permitida. (Ver ALTURAS EN TERRENOS INCLINADOS)

e. 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
Comercio	2,30	4.20
Áreas de estacionamientos en todos los usos	2,30	4,20

Otros elementos de regulación:

- La altura mínima y máxima libre par piso en metros, corresponde a la medida entre placas.
- La altura mínima libre por piso en metros aplica para nuevas edificaciones. En actuaciones sabre edificaciones existentes aplica lo dispuesto para otras actuaciones en 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.
- Con excepción de lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones (Ver SECC/ON 1.27. – Anexo 5 - APLICACÍON DE NORMAS URBANISTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES), 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.
- Para los predios en los que se establece altura máxima de las edificaciones en pisos, cuando la altura máxima libre por piso en metros se define como "La requerida para el uso", la altura máxima de la edificación está supeditada a la siguiente formula: (Altura máxima de la edificación = Altura en pisos permitidos x 4,60 metros).
- **EMPATES DE ALTURAS**

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

Características de las edificaciones colindantes	Aplicación
Predios que comparten 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 y con altura superior a la definida en los mapas CU-5.4.2 a CU5.4.33. – Edificabilidad.	Se permite prever empate volumétrico con la edificación de mayor altura en toda la longitud de la fachada, previendo aislamiento lateral por el costado que colinde con la edificación de menor altura, calculado a partir de la altura reglamentaria y de acuerdo con las condiciones señaladas para cada tratamiento.

Predios que comparten 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 y con altura inferior a la definida en los mapas CU-5.4.2 a CU5.4.33. – Edificabilidad	No se exige empate de alturas.
Predios que comparten lindero lateral con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones colindantes sin aislamiento lateral y 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. - Edificabilidad

- **ANTEJARDINES**

Exigencia de antejardines.

La dimensión del antejardín corresponde a la definida por los instrumentos previos, en aplicación del artículo 258 numeral 1 del decreto 555 de 2021.

Dimensionamiento de antejardines

Las disposiciones aquí previstas aplican para el tratamiento de Consolidación de la siguiente manera:

De conformidad con los artículos 258 y 314 del Decreto Distrital 555 de 2021, la dimensión mínima permitida de los antejardines está determinada en el mapa CU-5.5. *"Dimensionamiento de Antejardines"*. En este mapa se definen, además de la dimensión de antejardines, las notas generales aplicables a todos los predios con exigencia de antejardín, y las notas especificas aplicables en determinados sectores, las cuales priman sabre las generales.

En concordancia con el mapa CU-5.5. *"Dimensionamiento de Antejardines"*, actualizado por la Resolución SDP 1631 del 19 de julio de 2023, por el lado de mayor dimensión de los lotes esquineros será permitido disminuir la dimensión del antejardín hasta alcanzar una dimensión mínima de dos (2,00) metros, debiendo prever el empate con los antejardines de lotes vecinos en una longitud de fachada no menor a tres (3,00) metros.

Cuando en el mapa no se determine la dimensión del antejardín, la dimensión mínima corresponde a la señalada en las normas vigentes antes de la adopción del Decreto Distrital 555 de 2021.

Cuando los antejardines exigidos sean iguales o mayores a cinco (5,00) metros, en los proyectos que incluyan todo un costado de manzana, se permite reducir dos (2,00) metros de la dimensión del antejardín exigida sabre dicho costado.

Empates de antejardines.

En el tratamiento de Consolidación no aplican las condiciones de empates de antejardines, con excepci6n de las disposiciones específicas señaladas en el mapa CU-5.5. para los predios esquineros.

- **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
De 4 a 6 pisos	5.00
De 7 a 9 pisos	6.00
De 10 a 12 pisos	8.00

Para todos los tratamientos, en las edificaciones cuya dimensión de aislamiento posterior supere cuatro (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 sabre el aislamiento posterior.

La proyección de estos avances sabre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.

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

En predios esquineros localizados en tipología continua, en las que se exige el aislamiento posterior, este corresponde a un patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión corresponde a la del aislamiento posterior exigido por la norma.

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.**

- **AISLAMIENTO ENTRE EDIFICACIONES**

Exigencia de aislamientos entre edificaciones

- Aplica a edificaciones aisladas entré sí en un mismo proyecto, en uno o varios lotes.
- Se exige a partir del nivel en que se proyectan las edificaciones aisladas.
- Se aplica como dimensión mínima para la totalidad del piano de fachada aislada.

Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones

2/5 de la altura promedio de las edificaciones a aislar nunca menor a 6.00 metros.

Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de aislamiento entre edificaciones supere seis (6,00) metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sabre el aislamiento entre edificaciones.

La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificaci6n no cuenta como área construida.

- **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: CONTINUA**

- **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.

- Para proyectos de costado complete de manzana o manzana completa, cuando se plantee el retroceso de fachada desde el nivel de acceso, el área libre resultante del retroceso debe corresponder a áreas privadas afectas al uso público, sujetas al cumplimiento de las normas de empates de antejardines, en los casos en que aplique.

- **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, ejecutadas y entregadas al Distrito Capital.

- 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
Menor o igual a 6,00 metros	No se permite
Mayor a 6,00 y hasta 10,00 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**

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 previstas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento NSR- 10, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

- **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**

Se permiten sótanos y semisótanos.

Los sótanos y semisótanos cuentan con la siguiente regulación:

SOTANOS	SEMISOTANOS
La placa superior del sótano puede sobresalir del nivel del terreno hasta 0,25 metros.	La placa superior del semis6tano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel del terreno.
Se permite bajo antejardines *y* APAUP, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalizaci6n y reverdecimiento y la incorporaci6n 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 renaturalizaci6n y reverdecimiento *y* la incorporaci6n de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas.
Los antejardines en las cuales se aprueben sótanos o semisótanos privados, quedan excluidos de la posibilidad de ser cedidos como espacio público. Los sótanos *y* semisótanos 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.	

- **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. Esta transparencia no es obligatoria cuando se deba garantizar que no se generen servidumbres de vista a menos de tres (3.00) metros.

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

Otros cerramientos

Los cerramientos correspondientes a equipamientos, pueden ser definidos en el marco de las estándares de calidad espacial previstos en el artículo 174 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los cerramientos para los elementos de las estructuras y sistemas generales previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial se establecen en el Decreto Distrital 555 de 2021 y las normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

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

Los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 m2 de área construida en el uso, deberán prever equipamiento comunal privado, de acuerdo con las áreas definidas a continuación:

	Exigencia mínima de ECP
	Tratamientos de Consolidación
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.	

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, vehículos para personas en condición de discapacidad, y vehículos eléctricos y/o cero emisiones así como sus áreas de maniobra.

- **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
Estructurante Receptora de Actividades económicas	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 15%	Hasta el 15%

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.

Nota 6. Cuando se plantee la provisión de numero 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 las mínimos, máximos y adicionales, no se podrán ubicar en las áreas libres de la edificación.

Nota 7. Si el área mínima exigida para estacionamientos es inferior a la dimensión mínima del cupo de estacionamiento de vehículos motorizados, se deberá proveer un cupo con las dimensiones mínimas.

Nota 8. El área construida para el cálculo de estacionamientos corresponde a la definida en el artículo 390 del Decreto Distrital 555 de 2021. No obstante, para la vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios aplica lo definido en el artículo 10 del Decreto Distrital 122 de 2023, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Nota 9. La provisión de estacionamientos establecida en las normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos, consignadas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021, no aplica para el uso de Comercio y Servicios en la categoría de Servicios de Parqueadero.

Nota 10. El pago compensatorio de estacionamientos, contemplado coma excepción en el parágrafo 2 del artículo 390A del Decreto Distrital 555 de 2021, se calcula según los porcentajes previstos en el mismo artículo para las áreas adicionales destinadas a estacionamientos.

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.

- **Área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad**

Para el uso residencial, el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y sus áreas de circulación, es la resultante de multiplicar el número de viviendas por un (1,00) m2.

Para los usos no residenciales, con un área construida para el cálculo de estacionamientos igual o superior a 100 m2, el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad es la resultante de multiplicar un (1,00) m2 par cada 100 m2 de área construida para el cálculo de estacionamientos.

El área resultante se puede cumplir en superficie (horizontal o vertical) o en niveles superpuestos, empleando alternativas tecnológicas.

Las áreas de estacionamientos previstas en este literal, corresponden a estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, señalados en la Circular Externa No. 11 de 2021 de la Secretaria de Movilidad o la disposición que la modifique, complemente o sustituya.

El área construida exigida para estacionamientos de bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así coma para su infraestructura complementaria, no cuenta coma área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.

El área construida utilizada para estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, así coma 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 estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, así coma para su infraestructura complementaria, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, coma parte del porcentaje de destinación restante.

Se permite la localización de estos estacionamientos en el piso de acceso, sótano o semisótano. Se permite también en otros niveles, en cuyo caso se debe contar con rampas y/o superficies de circulación natural o mecánica, que permitan el tránsito de bicicletas sin interrumpir las flujos peatonales.

- **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.

Cuando en un proyecto deba preverse mínimo, o sea planteado, un (1) cupo de estacionamiento, este debe corresponder al previsto para personas en condici6n de discapacidad.

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

En los proyectos de usos residenciales, de comercio y servicios y de equipamientos, en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, y los proyectos que incluyan vivienda de interés social y vivienda de interés prioritaria que plantee estacionamientos para vehículos privados, 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.

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 cuenta como área construida para el cálculo de estacionamientos, ni hace parte de las áreas mínima, máxima y adicional para la provisión de estacionamientos, del artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021, ni tampoco cuenta como área construida para el cálculo de obligaciones urbanísticas o coma 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.

- **Localización de accesos y salidas vehiculares respecto del espacio público**

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

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.

Los accesos y salidas vehiculares deben localizarse a más de quince (15,00) metros de la intersección, medida desde la finalización del radio del sardine! de las intersecciones viales. Ahora bien, si el frente de predio no permite el cumplimiento de esta medida, se deberá localizar el acceso a la mayor distancia posible de las 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 ninguna de la opción anterior, el acceso se debe plantear en forma directa desde la vía arteria.

Para predios con frente mayor a cincuenta (50,00) metros, cuyo (mico frente se localice sobre la malla vial arterial, el acceso y/o salida se debe plantear por calzada de servicio paralela, según medidas mínimas 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 licenciamiento urbanístico.

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 literal para el otorgamiento de las licencias urbanísticas, de acuerdo con la aplicación de las acciones de mitigación y lo que se defina en la aplicación del artículo 250 del Decreto Distrital 555 de 2021.

En predios con frente a vías que tengan la misma dimensión, el acceso podrá plantearse por cualquiera de ellas, teniendo en cuenta las disposiciones señaladas anteriormente para la malla vial arterial.

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.

Pueden compartir acceso y circulación con las bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, garantizando condiciones seguras para el ingreso y salida de estas medias de transporte. Cuando se planteen más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, con una dimensión igual o mayor a 1,25 metros.

Para predios con frente igual o superior a 8,00 metros, la dimensión de los accesos y salidas vehiculares no debe superar el 50% de la fachada, y se debe garantizar que el acceso peatonal sea independiente a estos.

Se permite compartir la circulación para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad con las circulaciones peatonales, siempre y cuando se garantice una dimensión igual o mayor a 1,25 metros libres adicionales a los mínimos exigidos para la circulación peatonal, y que su acceso sea independiente al de los demás medios de transporte.

Los accesos y salidas vehiculares, 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 circulaci6n peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

- **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	0,75	2,00	1,75
En espiga con área de circulación central	0,50	1,40	1,00
Dispuestos en vertical	0,60	1,25	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 adoptadas por la Secretaria Distrital de Movilidad.

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

- **Dimensiones de circulaci6n y áreas de maniobra para automóviles, camionetas y camperos**

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:

	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

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANO 3

(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 par el cupo de menor ancho. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que se entreguen a la zona de maniobra. En relación con las estacionamientos para automóviles, camionetas y camperos, cuando el ancho del cupo de estacionamiento este limitado en uno o más costados por columnas o cualquier tipo de muro, la dimensión de ancho se puede tomar desde eje de estos elementos. En ningún caso el ancho mínima libre del cupo, tornado desde 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 horizontal o vertical, 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, las 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 circulaci6n del proyecto.

Las disposiciones aquí señaladas, se establecen sin perjuicio de los requerimientos dispuestos par 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 adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO 3

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

NORMAS GENERALES:

Normas específicas y clasificación de usos: Decreto 555 de 2021
Normas comunes: Decreto 466 de 2024 (Actualiza, complementa y precisa el Anexo 5 Decreto 555 de 2021).
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
CURADOR URBANO 3

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