

# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C. / Salida

Fecha: 21/10/2025 4:11:00 p. m.

Salida VUR No: 25-3-22472

Concepto: 255623

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

21 OCT 2025

Señores:

LOGAN VALUACIÓN SAS

darias@loganvaluation.com

La Ciudad

REFERENCIA:

CONCEPTO DE NORMA CU3-25-5623

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 7 121 20

CHIP: TODAS LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DE LA P.H.

LOCALIDAD: USAQUÉN

URBANIZACIÓN: CENTRO NORTE URBANIZACIÓN LOS ALPES PRIMER SECTOR SEGUNDA ETAPA

UPL: USAQUÉN

Decreto: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Área de Actividad: AAERVIS (Estructurante)

Zona: Receptora de Vivienda de Interés Social

Sistema de Movilidad:

Cuenta con frente o costado malla vial arterial construida.

Tratamiento: Consolidación (C/3)

Por otro lado, el predio se encuentra parcialmente en zona de reserva de Malla Vial Arterial Avenida Alberto Lleras Camargo. Sobre los licenciamientos en las zonas de reserva, el artículo 379 del Decreto 555 de 2021, indica:

**"Artículo 379. Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva.** Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente artículo.

**Parágrafo 1.** En las zonas de reserva no se podrán localizar áreas para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP y cesiones urbanísticas de un sistema distinto al que pertenece la zona de reserva, salvo que haga parte de un proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible.

**Parágrafo 2.** Se podrán solicitar licencias de construcción en las modalidades de adecuación, modificación y restauración para la intervención de edificaciones existentes sin que se incluyan nuevos usos residenciales y se aumente el número de pisos y áreas construidas de las edificaciones objeto de licencias."

Adicionalmente, 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,





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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".

De otro lado, el predio se encuentra en **MANZANA COMERCIAL** conforme a la Resolución 1975 de 2022 "por lo cual se adopta la cartografía temática que contiene las manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados". Al respecto, el numeral 2, artículo 312 del decreto 555 del 2021 (POT), indica:

"2. La altura máxima en manzanas comerciales de urbanizaciones es la determinada en el instrumento o acto administrativo que le dio origen, salvo que el interesado manifieste acogerse a las normas del tratamiento de consolidación del presente Plan, en cuyo caso pueden alcanzar la altura máxima de 5 pisos."

(Lo resaltado fuera de texto)

Finalmente, el predio se encuentra al interior del área de protección del entorno patrimonial correspondiente a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme se definen en el Mapa CU-3 "Estructura Integradora de Patrimonios". Al respecto, cualquier intervención, **será sometida a aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural previo a su licenciamiento respectivo.**

## USOS:

Los usos del suelo permitidos para el ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (Artículo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Artículo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Artículo 250 – Decreto 555 de 2021).

Los usos dotaciones están sujetos a los Tipos de equipamientos según su área construida, condiciones de localización e implantación de equipamientos y estándares de calidad espacial (Artículo 172, 173 y 174 – Decreto 555 de 2021). La clasificación de estos equipamientos se encuentra dada en el (Artículo 94 – Decreto 555 de 2021).

Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacionales y de comercio y servicios, 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. Para el caso del uso industrial, la clasificación estará



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

dada según el artículo de clasificación del uso industrial (Artículo 238 Decreto 555 de 2021).

En relación con los usos para el **ÁREA DE ACTIVIDAD (ESTRUCTURANTE)** el artículo 243, Decreto 555 de 2021 "Usos permitidos por área de actividad", permite los que a continuación se mencionan, siempre que cumpla con las condiciones y acciones de mitigación asociadas a cada uso, en los siguientes términos:

| USO                                                                                                                             |                                                                                                 | ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE            |                                        |                             |                                        |                         |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|
| RESIDENCIAL<br>Se deberá cumplir con las normas de construcción y habitabilidad reguladas por el Decreto Distrital 099 de 2024. | UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)                                                            | C<br>25                                    |                                        |                             |                                        |                         |                                        |
|                                                                                                                                 |                                                                                                 | MA1<br>MA8                                 |                                        |                             |                                        |                         |                                        |
|                                                                                                                                 | MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO)<br>(VER DECRETO 122 DE 2023) | C<br>1, 25<br>MU2<br>MU3                   |                                        |                             |                                        |                         |                                        |
|                                                                                                                                 |                                                                                                 | MA1<br>MA8                                 |                                        |                             |                                        |                         |                                        |
| USO                                                                                                                             |                                                                                                 | Área construida en el uso en m2 por predio |                                        |                             |                                        |                         |                                        |
|                                                                                                                                 |                                                                                                 | TIPO 1<br>Menor a 500                      |                                        | TIPO 2<br>Entre 500 y 4.000 |                                        | TIPO 3<br>Mayor a 4.000 |                                        |
| COMERCIO Y SERVICIOS                                                                                                            | COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (TIPO 3 – NO PERMITIDO)                                           | C<br>15                                    | C<br>15<br>MU1<br>MU3                  |                             | C<br>6, 15<br>MU1<br>MU2<br>MU3        |                         |                                        |
|                                                                                                                                 |                                                                                                 | BIA<br>MA1<br>MA8                          | AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | BIA<br>MA1<br>MA8           | AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | BIA<br>MA1<br>MA8       | AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 |
|                                                                                                                                 | SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (PERMITIDO)                                      | C                                          | C<br>MU3                               |                             | C<br>MU2<br>MU3                        |                         |                                        |
|                                                                                                                                 |                                                                                                 | BIA<br>MA1<br>MA8                          | AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | BIA<br>MA1<br>MA8           | AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | BIA<br>MA1<br>MA8       | AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 |
|                                                                                                                                 | SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (PERMITIDO)                                                              | C<br>9, 16                                 | C<br>4, 9, 16<br>MU1<br>MU3            |                             | C<br>4, 9, 16<br>MU1<br>MU2<br>MU3     |                         |                                        |
|                                                                                                                                 |                                                                                                 | BIA<br>MA1<br>MA8                          | AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | BIA<br>MA1<br>MA8           | AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 | BIA<br>MA1<br>MA8       | AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8 |
|                                                                                                                                 | SERVICIOS ESPECIALES (PERMITIDO)                                                                | C<br>11                                    | C<br>5, 11,<br>MU1<br>MU3              |                             | C<br>5, 11,<br>MU1<br>MU2<br>MU3       |                         |                                        |
|                                                                                                                                 |                                                                                                 | BIA<br>MA1<br>MA8                          | AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7        | BIA<br>MA1<br>MA8           | AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7        | BIA<br>MA1<br>MA8       | AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7        |





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

|            |                                                                                                                                         | MA8 |     | MA8 |     | MA8 |     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|            |                                                                                                                                         | C   | 22  | C   | 22  | C   | 22  |
| INDUSTRIAL | SERVICIOS LOGÍSTICOS (PERMITIDO)                                                                                                        | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 |
|            |                                                                                                                                         | MA8 | MA2 | MA8 | MA2 | MA8 | MA2 |
|            |                                                                                                                                         | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 |
|            |                                                                                                                                         | MA7 | MA7 | MA7 | MA7 | MA7 | MA7 |
| INDUSTRIAL | PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO)                                                                                                        | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 |
|            |                                                                                                                                         | MA2 | MA2 | MA2 | MA2 | MA2 | MA2 |
|            |                                                                                                                                         | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 |
|            |                                                                                                                                         | MA6 | MA6 | MA6 | MA6 | MA6 | MA6 |
| INDUSTRIAL | INDUSTRIA LIVIANA (PERMITIDO)                                                                                                           | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 |
|            |                                                                                                                                         | MA2 | MA2 | MA2 | MA2 | MA2 | MA2 |
|            |                                                                                                                                         | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 |
|            |                                                                                                                                         | MA6 | MA6 | MA6 | MA6 | MA6 | MA6 |
| INDUSTRIAL | INDUSTRIA MEDIANA (PERMITIDO)                                                                                                           | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 |
|            |                                                                                                                                         | MA2 | MA2 | MA2 | MA2 | MA2 | MA2 |
|            |                                                                                                                                         | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 |
|            |                                                                                                                                         | MA4 | MA4 | MA4 | MA4 | MA4 | MA4 |
| INDUSTRIAL | INDUSTRIA PESADA (NO PERMITIDO)                                                                                                         | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 |
|            |                                                                                                                                         | MA2 | MA2 | MA2 | MA2 | MA2 | MA2 |
|            |                                                                                                                                         | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 | MA3 |
|            |                                                                                                                                         | MA4 | MA4 | MA4 | MA4 | MA4 | MA4 |
| DOTACIONAL | LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 |
|            | TIPO 1 (PERMITIDO)                                                                                                                      | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 |
|            | TIPO 2 (PERMITIDO)                                                                                                                      | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 |
|            | TIPO 3 (PERMITIDO)                                                                                                                      | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 | MA1 |

## Convenciones:

P: Uso Principal.

C: Uso Complementario.

R: Uso Restringido.

1, 2, 3, 4...: Condiciones.

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

\*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

## CONDICIONES:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4  | Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5  | Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6  | De más de 4.000 m <sup>2</sup> y hasta 15.000 m <sup>2</sup> , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad.<br>De más de 15.000 m <sup>2</sup> , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto. |
| 8  | Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 9  | Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11 | Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 12 | Hasta 100 m <sup>2</sup> , se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.<br>De más de 100 m <sup>2</sup> , se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 13 | En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.                             |
| 15 | En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 16 | No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 21 | Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 22 | No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 25 | En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.<br>En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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

## EDIFICABILIDAD

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

J. MONTAÑO





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

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

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

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

## ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN

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

## OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

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

1. Se generan en proyectos que superan el índice de construcción base (IC Base) de 1,3.
2. La fórmula para calcular el área a ceder en suelo es:

$$CS = AT * Fs,$$

donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo.

AT = Área de terreno en m2 de suelo.

Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación, de acuerdo con el rango de índice de construcción efectivo (ICe) en suelo según la siguiente tabla:

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





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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

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

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

$$CSs = (AT * FCep)$$

Donde:

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

AT: Área de terreno en m2 de suelo.

FCep: Porcentaje de Cesión en suelo para espacio público en sitio:

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

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

$$Vcomp = CSs * Vref * k$$

Donde:

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

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

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

k= el valor k se calculará con la siguiente progresividad. Adicionalmente, podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, en ningún caso podrá ser inferior a 0,3. <sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Ver Resolución 2103 del 24 de diciembre de 2024 "Por la cual se reglamenta la progresividad del factor "k y d" establecida en los artículos 318, 327 y 367 del Decreto Distrital 555 de 2021, y el factor de descuento establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 506 de 2023, en lo relacionado con la forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público"

ARQ. J. SANZ MONTAÑO





## CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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

$$PD = (AT * Fd) * Vref * d$$

Donde:

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

AT: Área del terreno en m<sup>2</sup> de suelo Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

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

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

a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: d=0,25

b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: d=0,45

c. Desde el 1 de enero de 2028 así: d=0,75

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

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

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

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

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

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

$$OSP: CS * Vref * 0,064$$

Donde:

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





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CS: Área a ceder en m<sup>2</sup> de suelo definida en el artículo de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

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

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

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

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

| CONSOLIDACIÓN                  |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| IC Efectivo (I <sub>Ce</sub> ) | Obligación VIP/VIS |
| $I_{Ce} \leq 3$                | N/A                |
| $3 < I_{Ce} \leq 4$            | 5% VIP ó 10% VIS   |
| $I_{Ce} > 4$                   | 6% VIP ó 12% VIS   |

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

| CONSOLIDACIÓN                  |                     |                                               |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|
| IC Efectivo (I <sub>Ce</sub> ) | HASTA EL 31/12/2027 | Desde el 01/01/2028 en adelante               |
| $I_{Ce} \leq 1,3$              | N/A                 | Se debe cumplir la totalidad de la obligación |
| $1,3 < I_{Ce} \leq 2$          | N/A                 |                                               |
| $2 < I_{Ce} \leq 3$            | N/A                 |                                               |
| $3 < I_{Ce} \leq 4$            | 2,5% VIP ó 6% VIS   |                                               |
| $4 < I_{Ce} \leq 5$            | 3% VIP ó 8% VIS     |                                               |

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

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

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







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

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Dónde:

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

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

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

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

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

$$VrComp = 0,18 \times AC(VIP/VIS) \times Vref$$

VrComp: Valor a compensar

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

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

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

#### **ALTURA MÁXIMA: 5 PISOS (NUMERAL 2, ARTICULO 312 DECRETO 555 DE 2021)**

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.
- En predios sujetos a los tratamientos de **Consolidación** o Mejoramiento Integral, **se permite proyectar un Nivel Multifuncional** destinado a uno o varios de los siguientes elementos: Equipamiento comunal privado, áreas de estacionamientos y circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones eléctricas, instalaciones técnicas, cuartos de acopio y/o depósitos privados, así como usos habitables previstos para el cumplimiento de fachadas activas. Este nivel no cuenta dentro del número máximo de pisos permitidos en el cálculo de altura máxima de la edificación, ni para el cálculo de aislamientos, ni tampoco para la dimensión exigida en la aplicación de retrocesos contra espacio público. No obstante, la altura resultante de la edificación está sujeta a las limitantes generales de altura. En este Nivel Multifuncional, los usos habitables que se planteen como fachadas activas cuentan como áreas construidas para el cálculo de índices, obligaciones, estacionamientos, equipamientos y cuartos de acopio. Este nivel puede aplicarse a una o varias edificaciones dentro de un mismo proyecto.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

b. Las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, attillos, 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 por la altura máxima permitida.

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 |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Residencial                                 | 2,30                                   | 3,80                                   |
| Comercio y Servicios                        | 2,30                                   | 4,20                                   |
| Dotacional                                  | 2,30                                   | La requerida para el uso               |
| Industrial                                  | 2,30                                   | La requerida para el uso               |
| Áreas de estacionamientos en todos los usos | 2,30                                   | 4,20                                   |

Otros elementos de regulación:

- La altura mínima y máxima libre por piso en metros, corresponde a la medida entre placas.
- La altura mínima libre por piso en metros aplica para nuevas edificaciones.
- Cuando el proyecto supere la altura máxima libre por piso, señalada en la tabla anterior, cada 3,80 m o 4,20 m adicional (según el caso), o fracción de estas dimensiones, se contabilizarán como piso adicional.
- Con excepción de lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones (SECCIÓN 1.27. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES – Anexo 5), en los proyectos en los que se plantea mezcla de usos en un mismo piso o nivel, son aplicables las alturas por piso del uso cuyas normas plantean mayores dimensiones.

## EMPATES DE ALTURAS

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

| 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. |







# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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: 5.00 m.**

Para predios esquineros se permite la reducción del antejardín en el lado de mayor dimensión del predio hasta en 2.00 m, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3.00 m. Por otra parte, los predios con licencia de construcción previa, en los que aprobó dimensión de antejardín menor o no se exigió antejardín por el costado de mayor dimensión, continuarán con dicha disposición.

## • 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.<br>Tratamiento de Consolidación:<br>Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33. | Dimensión mínima del<br>aislamiento posterior<br>en metros. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| De 4 a 6 pisos                                                                                           | 5.00                                                        |

**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 los predios vecinos, a través de patios.**

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 sobre el aislamiento posterior.

## **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

ARQ. JUANA SA  
[Signature]





aislamiento posterior reglamentario aplicado a la altura máxima de la edificación.

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

- **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: CONTINUA**
- **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  $\frac{1}{5}$  de la altura restante para alcanzar la altura máxima de la edificación. No se permite retroceso con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros. Una vez calculadas la altura límite de fachada y el retroceso correspondiente a la altura adicional que alcance la edificación, la dimensión de dicho retroceso podrá plantearse desde cualquier nivel inferior de la edificación.
- En los proyectos con más de una fachada frente a espacio público, se aplica la regulación aquí prevista a cada fachada, en función de la distancia.

## • PATIOS

### Exigencia de patios

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

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

### Dimensionamiento de patios

La dimensión mínima del lado del patio se contabiliza desde el nivel a partir del cual se plantea uso residencial.

Para los tratamientos de Consolidación, las dimensiones del patio deben permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a  $\frac{1}{3}$  de la mayor altura de las edificaciones que enmarcan el patio. El lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3,00) metros.







## • CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

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

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

## • VOLADIZOS

### Aplicación de voladizos

- Se permite voladizo en función del perfil vial.
- Se permite voladizo en pisos diferentes del primero.
- Se permite voladizo sobre áreas existentes de control ambiental de la malla vial arterial, 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 metros                                                        |
| 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





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

las directrices para el manejo de espacios privados afectos al uso público, establecidas en el artículo 128 del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

## • 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 NSR10, o las normas que las adionen, modifiquen o sustituyan.

## • SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permiten sótanos y semisótanos.

Los sótanos y semisótanos cuentan con la siguiente regulación:

| SÓTANOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | SEMISÓTANOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La placa superior del sótano puede sobresalir del nivel del terreno hasta 0,25 metros.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | La placa superior del semisótano 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 renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas, sujeto a las condiciones contenidas en los artículos 128 literal b y 154 del Decreto Distrital 555 de 2021. (Ver SECCIÓN 1.7.e. Manejo de antejardines). | Se permite bajo antejardines y APAUP en zonas en donde se permitan antejardines en nivel diferente del andén, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas. (Ver CAP. SECCIÓN 1.7.d. Antejardines en nivel diferente del andén). |

SANZ  
CURADORA URBANA 3





Los antejardines en los 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.

Excepcionalmente, en las edificaciones para usos de Comercio y Servicios Tipo 3, Dotacionales tipo 3 e Industria Pesada, se permite la localización de tales usos en sótanos y semisótanos. En los procesos de licenciamiento, las áreas destinadas a alguno de estos usos cuentan como área construida, más no como piso. Así mismo, las áreas destinadas a estos usos no aplican en la exclusión para el cálculo de porcentajes mínimos, máximos y adicionales de área destinada para estacionamientos, prevista en el artículo 390 del Decreto Distrital 555 de 2021. La clasificación del Tipo 3 aquí señalado, aplica a cada uso (Comercio y servicios, dotacional o industrial), como la sumatoria del área construida en el uso en sus diferentes categorías (Comercio y servicios básicos, Servicios de oficinas y servicios de hospedaje, servicios al automóvil, Servicios especiales, Servicios logísticos o Industria pesada).

## • 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, salvo en los siguientes casos:

- 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 tres (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 tres (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.

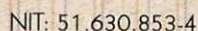
En áreas de aislamiento posterior, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,50 metros sin obligación de transparencia, salvo que se trate de colindancia contra zonas verdes.

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

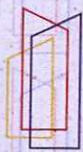
En áreas de cubiertas, así como en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público, se permite el cerramiento con una altura máxima de 1,80 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 50% de transparencia. Esta transparencia no











# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Proyectos de vivienda VIS o VIP                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>Hasta 150 viviendas: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda.</li><li>Más de 150 viviendas: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.</li></ul> |
| Proyectos de vivienda no VIS ni VIP                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10 m2 por cada 80 m2 de área construida en el uso.                                                                                                                                                                                      |
| Usos diferentes al Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 10 m2 por cada 120 m2 de área construida en el uso.                                                                                                                                                                                     |
| 1. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2. 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.                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3. En proyectos de uso residencial en las categorías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios de cinco (5) o más unidades, que compartan áreas comunes, se exige equipamiento comunal privado, según las disposiciones del Decreto Distrital 122 de 2023, y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen. |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4. 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, según lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 559 del Decreto Distrital 555 de 2021.                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5. Cuando se trate del reuso parcial o total de edificaciones existentes para proyectos de vivienda no se exigirá equipamiento comunal privado adicional. (Ver artículo 271 del Decreto Distrital 555 de 2021).                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                         |

## Destinación del equipamiento comunal privado

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

## 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 el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos |
| Estructurante - Receptora de vivienda de interés social | No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos                                                              | Hasta el 10%                                                                                                            | Hasta el 15%                                                                                                                                                    |

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

**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 número de cupos de estacionamientos cubiertos superior a los mínimos, máximos y adicionales generados por la aplicación de los artículos 389 y 390 del Decreto Distrital 555 de 2021, su área cuenta como área construida para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, aplicables según cada tratamiento. Los estacionamientos que superen 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, complementa 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 como excepción en el párrafo 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:

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO





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  
5% del valor de referencia

Hasta el 31 de diciembre de 2027  
8% del valor de referencia

A partir del 1 de enero de 2028  
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) m<sup>2</sup>.

Para los usos no residenciales, con un área construida para el cálculo de estacionamientos igual o superior a 100 m<sup>2</sup>, el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad es la resultante de multiplicar un (1,00) m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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 Secretaría 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 como para su infraestructura complementaria, no cuenta como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.

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

El área construida utilizada para estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, como 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 los 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 condición 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 planteen 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 como equipamiento comunal privado.

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







# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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







# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio Público 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 respectivo fabricante y deberán cumplir las condiciones de seguridad para su instalación y funcionamiento.

- Dimensiones de circulación y áreas de maniobra para automóviles, camionetas y camperos







# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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 (4,00) metros. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del área de maniobra se define por el cupo de menor ancho. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que se entreguen a la zona de maniobra. En relación con los 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 mínimo libre del cupo, tomado 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







## CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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 circulación del proyecto.

Las disposiciones aquí señaladas, se establecen sin perjuicio de los requerimientos dispuestos por las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales establecidas para cada uso en particular, y las demás condiciones que establezca el Manual de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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  
CURADORA URBANA 3

ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

