



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 30/06/2026 11:37:42 a. m.

Salida VUR No: 26-3-16495

Concepto: 263903

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

30 JUN 2026

Señores:

AUTONIZA S.A.

ricardollinas4@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-3903**

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: AC 26 96 A 47

CHIP: AAA0245RRAW

LOCALIDAD: FONTIBÓN

BARRIO: SAN JOSE DE FONTIBON

UPL: FONTIBÓN

Decreto: 555 de 2021 - Anexo 5.1 Decreto 670 de 2025

Áreas de Actividad: AAGSM (Grandes Servicios Metropolitanos)

Sistema de Movilidad:

Con frente o costado a Malla vial arterial construida.

Tratamiento: Renovación (R)

Predio Urbanizable no urbanizado - **Rango 3** según mapa CU-5.4 "Rangos de edificabilidad del tratamiento de desarrollo"

De acuerdo con la información suministrada, Plano de Localización F 150/4-4, Manzana Catastral Código 006403092, Resoluciones 110 de 1986 y 345 de 2012 y revisada la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, para el desarrollo normativo del presente concepto se presentan las siguientes condiciones:

Mediante Resolución 110 de 1986 "Por la cual se aprueba el plano de localización del predio AVIOMAR (Parcelación LA SELVA Lote N° 7) se establecen sus normas y se fijan algunas obligaciones a cargo del urbanizador responsable" correspondiente al Plano Urbanístico F150/4-4.

No obstante, lo anterior, la parte motiva de la Resolución 345 del 15 de noviembre de 2012 "Por la cual se declara la pérdida de ejecutoriedad del Acta de Aprehesión N° 021 de mayo 04 de 1994, correspondiente a la urbanización Aviomar – La Selva – Lote N° 7 – Localidad de Fontibón", en el numeral 10 establece:

"Que mediante radicado N° 2012EE10738 DEL 03-09-2012 el DADEP solicitó concepto a la Secretaría Distrital de Planeación acerca de la vigencia del acto administrativo (resolución N° 110 del 04-04-1986) mediante la cual se aprobó el plano de localización de AVIOMAR (Parcelación LA SELVA N° 7), se establecieron sus normas y se fijaron algunas obligaciones a cargo del urbanizador responsable. La Secretaría Distrital de Planeación, emitió concepto mediante oficio 2-2012-41715 del 02-10-2012 con la siguiente conclusión:

Consultado el archivo general, "no se encontró (sic) licencias de construcción para el proyecto arquitectónico teniendo en cuenta que no se dio cumplimiento de la resolución N° 110 de 1986."



(...)

"De acuerdo con lo anteriormente expuesto, esta Dirección considera que la resolución N° 110 del 4 de abril de 1986 y el plano de localización adoptado para el predio Aviomar (Parcelación La Selva Lote N° 7), no se encuentra vigente, y por lo tanto para el predio aplica el Tratamiento de Desarrollo de conformidad con lo establecido en el Decreto 327 de 2004."

(Lo resaltado fuera de texto)

En atención a lo expuesto, el predio será considerado como **urbanizable no urbanizado**, razón por la cual le resulta aplicable el **tratamiento urbanístico de Desarrollo** previsto en el Decreto Distrital 555 de 2021. No obstante, dicha aplicación deberá efectuarse con la precisión establecida en el parágrafo 2 del artículo 281 del citado decreto, en los siguientes términos:

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

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

"SECCION 2.8. PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS LOCALIZADOS EN TRATAMIENTOS DIFERENTES AL DE DESARROLLO

Lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 281 del Decreto Distrital 555 de 2021, se aplica de la siguiente manera:

- Se aplican los índices de construcción y de ocupación sobre área neta urbanizable, previstos para el tratamiento de Desarrollo, según los rangos de edificabilidad 1, 2, 3, 4C y 4D, previstos en el artículo 281 del Decreto Distrital 555 de 2021, y el mapa CU-5.4 "Rangos de edificabilidad del tratamiento de desarrollo". Para los rangos de edificabilidad 4A y 4B se aplican las alturas en pisos e índices de ocupación previstos en el artículo 281 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Se aplican las alturas, aislamientos, y demás normas de volumetría del tratamiento en el cual se localiza el predio, con las excepciones previstas para los usos dotacionales (Ver artículo 176 de/ Decreto Distrital 555 de 2021, Ver SECCIÓN 1.28. USOS DOTACIONALES), y para los rangos de edificabilidad 4A y 4B.
- Se aplican las obligaciones urbanísticas en términos de cargas locales y generales del tratamiento de Desarrollo.

(...).

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

Por otra parte, el predio se localiza dentro de la zona de influencia directa y de la zona de influencia indirecta aeroportuaria del Aeropuerto Internacional El Dorado. Asimismo, de acuerdo con el mapa de "Sectorización de Obstáculos por Altura del Espacio Aéreo de Bogotá – Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral" (2021), al predio le corresponde un límite general de altura de **0,00 metros**.

En consecuencia, para el desarrollo de los usos urbanos permitidos, deberán implementarse las medidas de mitigación de impactos por ruido que resulten aplicables y obtenerse el concepto técnico favorable de alturas emitido por la Aeronáutica Civil.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Adicionalmente, el predio que se encuentra parcialmente en zona de reserva de malla Vial Arterial enlace vehicular Avenida Longitudinal de Occidente y Avenida El Dorado. Al respecto los Artículos 379 y 380 del Decreto 555 de 2021, indican:

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

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

Finalmente, el predio hace parte de la Actuación Estratégica N° 9 (DTO Aeropuerto - Fontibón). De acuerdo al artículo 478 del Decreto 555 de 2021, estas intervenciones se definen como:

“Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan”.

USOS:

Los usos del suelo permitidos para el ÁREA DE ACTIVIDAD (GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS), se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos 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).

En relación con su consulta específica **SOBRE LOS USOS URBANOS POR AREA DE ACTIVIDAD (GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS)** el artículo 243, Decreto 555 de 2021 “Usos permitidos por área de actividad”, establece lo siguiente:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
		R 18, 23, 25 MA1
RESIDENCIAL (NO PERMITIDO)	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (NO PERMITIDO)	





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

		MA8	
		R	
MULTIFAMILIAR – COLECTIVA (NO PERMITIDO)		1, 2, 19, 23, 25	
HABITACIONALES CON SERVICIOS (NO PERMITIDO)		MU2 MU3	
		MA1	
		MA8	

USO		Área construida en el uso en m2 por predio					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (PERMITIDO) TIPO 1 y 2)	C		C		C 6	
				MU1 MU3		MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3
			MA7		MA7		MA7
			MA8		MA8		MA8
		P		P		P	
				MU3		MU2 MU3	
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (PERMITIDO)	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3
			MA7		MA7		MA7
			MA8		MA8		MA8
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (PERMITIDO)	C 9		C 4, 9		C 4, 9	
				MU1 MU3		MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3
			MA7		MA7		MA7
			MA8		MA8		MA8
	SERVICIOS ESPECIALES (PRERMITIDO)	C 11		C 11		C 11	
				MU1 MU3		MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3
			MA7		MA7		MA7
			MA8		MA8		MA8
	SERVICIOS LOGÍSTICOS (PERMITIDO)	P 22		P 22		P 22	
				MU3		MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

INDUSTRIAL		MA7 MA8	MA7 MA8	MA7 MA8
		P 13, 21	P 13, 21 MU3	P 13, 21 MU2 MU3
	PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO)	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA LIVIANA (PERMITIDO)	P 22	P 22 MU3	P 22 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA MEDIANA (PERMITIDO)	P	P MU3	P MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA PESADA (NO PERMITIDO)	R 17	R 17 MU3	R 17 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8

DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES		
	TIPO 1 (PERMITIDO)	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)	
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8	
	TIPO 2 (PERMITIDO)	MU1 Y MU3	
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8	
	TIPO 3 (PERMITIDO)	MU1, MU2 Y MU3	
TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8			
Convenciones: P: Uso Principal. C: Uso Complementario. R: Uso Restringido. 1, 2, 3, 4...: Condiciones. MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes. MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes. BIA: Bajo Impacto Ambiental. AIA: Alto Impacto Ambiental. *: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.			



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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".
2	El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones: 1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo. 2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP. La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos. Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.
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".
6	De más de 4.000 m² y hasta 15.000 m², se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m², 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.
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.
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.
17	Únicamente se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial", sujeto a las demás disposiciones previstas para este uso.
18	Salvo las excepciones previstas para los Sectores incompatibles con el uso residencial, y las zonas de influencia directa e indirecta Aeroportuaria, se permiten únicamente los existentes a efectos de reconocimiento, de conformidad con las disposiciones nacionales y distritales aplicables, y no se permiten ampliaciones en el uso residencial.
19	Los proyectos residenciales, o que incluyan el uso comercial y de servicios relacionados con servicios de hospedaje, requieren de concepto previo favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente para su implantación, debido a su incompatibilidad con la Industria Pesada.
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.
23	No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Aeronáutica Civil.

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

EDIFICABILIDAD

RANGO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE	NÚMERO MÁXIMO DE PISOS
	Sin obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio
<u>RANGO 3</u>	0.20 (Actuación Estratégica sin reglamentar)	Resultante

INDICES DE CONSTRUCCIÓN BASE: 0.20

Para el presente caso, en consideración a que el predio hace parte de la Actuación Estratégica N° 9 DTO Aeropuerto - Fontibón, resulta aplicable lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 483 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual establece:

"Parágrafo 3. Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento. Vencido el término al que se refiere el artículo "priorización para actuaciones estratégicas" los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen."

En consideración a que el índice de construcción base (0,20) no puede ser superado, en virtud de lo dispuesto en los lineamientos para la formulación y adopción de las actuaciones estratégicas, no es posible configurar un índice de construcción adicional que permita generar el equilibrio entre los beneficios derivados de las condiciones de edificabilidad y las necesidades de provisión de soportes urbanos.

En consecuencia, para el predio objeto de consulta no se configuran escenarios que den lugar a la imposición de **cargas generales** en el marco del tratamiento urbanístico de desarrollo.

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

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

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

CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGAS GENERALES EN EL TRATAMIENTO DE



DESARROLLO.

No aplica, toda vez que el índice de construcción base (0,20) no puede ser superado. En consecuencia, no se configura la obligación correspondiente, por cuanto esta únicamente aplica para índices de construcción superiores a 0,20.

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

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

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

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

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

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

CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGAS LOCALES ASOCIADAS A PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS APPLICABLES AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

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

Índice de Construcción	CESIÓN POR ANU	
	Sin obligación VIS y VIP en sitio	
	Total Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar
≤1	22%	0%

Nota 1. Para predios cuyo uso principal sea dotacional sólo se deberá calcular el 8% sobre el Área Neta Urbanizable - ANU para la cesión de espacio público.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Nota 2. Se debe dar cumplimiento a las condiciones para la compensación o traslado de la obligación para espacio público de acuerdo con lo establecido en la Sección 3 (Tratamiento Urbanístico de Desarrollo) y en el “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” que forma parte integral del Decreto 555 de 2021.

Nota 3. Para los proyectos que cumplen con la obligación VIS y VIP en sitio, si las cargas locales superan el 50% del Área Neta Urbanizable, se podrá compensar la obligación para espacio público para parques, plazas y plazoletas a partir de este punto. En todo caso, para los predios con índice de construcción superior a 1,25, la obligación para espacio público para parque en sitio no podrá ser menor del 25% del área neta urbanizable.

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

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

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

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

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

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

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

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

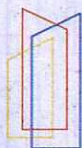
Nota 4. El valor tope para compensación para el tratamiento de desarrollo lo calculará anualmente la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría de Planeación con la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a través de una resolución.

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

OBLIGACIÓN DE CARGAS LOCALES ASOCIADAS A VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

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





1. Entrega del suelo y construcción del espacio público para la movilidad local e intermedia.
2. Entrega de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios.
3. Entrega del suelo y dotación de las franjas paisajísticas sobre la malla vial arterial, según las condiciones establecidas en el Decreto 555 de 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cumplimiento de la obligación de destinación a vivienda de interés social prioritario (VIP) en el mismo proyecto. (No es posible en el mismo proyecto en virtud a que el uso Residencial no es permitido)

Cumplimiento mediante el traslado de la obligación de vivienda de interés social prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo. Se permitirá el cumplimiento de la obligación mediante traslados siguiendo lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen. En todo caso, para fomentar el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritaria, en las zonas con alta concentración de





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

empleo se incentivará el traslado de la obligación a dichas zonas. La metodología del cálculo de equivalencia y la forma del cumplimiento será reglamentada por las Secretarías Distritales del Hábitat y de Planeación, dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021. Hasta entonces, se aplicarán de manera general las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 221 de 2020.

Cumplimiento mediante compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP en el tratamiento de desarrollo.

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

Incentivos para la construcción efectiva de la VIP.

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

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

NORMAS VOLUMETRICAS

"SECCION 2.8. PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS LOCALIZADOS EN TRATAMIENTOS DIFERENTES AL DE DESARROLLO

Lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 281 del Decreto Distrital 555 de 2021, se aplica de la siguiente manera:

- d. *Se aplican los índices de construcción y de ocupación sobre área neta urbanizable, previstos para el tratamiento de Desarrollo, según los rangos de edificabilidad 1, 2, 3, 4C y 4D, previstos en el artículo 281 del Decreto Distrital 555 de 2021, y el mapa CU-5.4 "Rangos de edificabilidad de/ tratamiento de desarrollo". Para los rangos de edificabilidad 4A y 4B se aplican las alturas en pisos e índices de ocupación previstos en el artículo 281 del Decreto Distrital 555 de 2021.*
- e. *Se aplican las alturas, aislamientos, y demás normas de volumetría del tratamiento en el cual se localiza el predio, con las excepciones previstas para los usos dotacionales (Ver artículo 176 de/ Decreto Distrital 555 de 2021, Ver SECCIÓN 1.28. USOS DOTACIONALES), y para los rangos de edificabilidad 4A y 4B.*

(...)."

(Lo resaltado fuera de texto)

- **ALTURA MÁXIMA EN METROS: La que se defina mediante concepto técnico favorable por parte de la Aeronáutica Civil**
- **PARA EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA LA ALTURA MÁXIMA EN PISOS ES RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS DEL TRATAMIENTO URBANISTICO DE RENOVACIÓN.**

La altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio, edificabilidad, los empates, aislamientos y retrocesos exigidos, y las





demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad.

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

- a. Toda placa cuenta como piso, con las siguientes excepciones:
 - Sótanos, semisótanos y cubiertas.
- b. Las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción, y se contabilizan como piso.
- c. No se contabilizan dentro de la altura máxima de las edificaciones los siguientes elementos: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, puntos fijos, cerramientos, tanques, equipos técnicos, sobre-recorridos de ascensores, hall de cubierta. Cualquier otro elemento adicional no señalado en este párrafo, se contabiliza como piso dentro de la altura máxima.
- d. Con excepción de lo dispuesto para terrenos inclinados, en todos los puntos de corte sobre la línea de inclinación del terreno, la edificación está limitada 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
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. En actuaciones sobre edificaciones existentes aplica lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones.
- Cuando el proyecto supere la altura máxima libre por piso, señalada en la tabla anterior, cada 3,80 m o 4,20 m adicional (según el caso), o fracción de estas dimensiones, se contabilizarán como piso adicional.
- Con excepción de lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones (Ver SECC/ON 1.27. – Anexo 5 - APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES), en los proyectos en los que se plantea mezcla de usos en un mismo piso o nivel, son aplicables las alturas por piso del uso cuyas normas plantean mayores dimensiones.
- Para los predios en los que se establece altura máxima de las edificaciones en pisos, cuando la





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

altura máxima libre por piso en metros se define como "La requerida para el uso", la altura máxima de la edificación está supeditada a la siguiente formula: (Altura máxima de la edificación = Altura en pisos permitidos x 4,60 metros).

- **ANTEJARDINES**

Exigencia de antejardines.

En predios sujetos al tratamiento de Renovación urbana no se exigen antejardines.

- **AISLAMIENTO POSTERIOR**

- Se exige el aislamiento posterior desde el nivel del terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate previsto.
- La dimensión mínima del aislamiento posterior reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero posterior, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada.
- En predios esquineros, el aislamiento posterior se exige como patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión menor debe ser igual a la dimensión del aislamiento exigido según la altura de la edificación propuesta.
- 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 previstos en los predios vecinos, a través de patios.
- **Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana**

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen en función de la altura en metros que alcancen las edificaciones, así:

Tratamiento de renovación urbana y usos dotacionales: Según altura de la edificación en metros	Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros.
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16



Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

Las dimensiones de aislamiento posterior aquí establecidas se aplican respecto de la altura máxima de la edificación propuesta.

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.

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

- **Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana**

- 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, sin superar 11,40 metros de altura, a partir de cuyo nivel se exige el aislamiento posterior reglamentario aplicado a la altura máxima de la edificación propuesta.
- Los usos residenciales que se planteen en las áreas de empate de aislamientos posteriores deben cumplir con las **condiciones de ventilación e iluminación.**

- **AISLAMIENTOS LATERALES**

- **Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana**

La dimensión mínima del aislamiento lateral reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero lateral, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada, con las siguientes excepciones:

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

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

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

Adicionalmente, aplica la siguiente regulación específica:

- En edificaciones con altura menor o igual a 11,40 metros no se exige aislamiento lateral.
- A partir de una altura superior a 11,40 metros, o a partir del nivel de empate con las edificaciones colindantes con altura mayor, se exige aislamiento lateral.
- Para las licencias urbanísticas en la modalidad de obra nueva, en predios sujetos al tratamiento de



Renovación Urbana, son aplicables los incentivos para la incorporación de medidas de construcción sostenible, previstos en el Decreto Distrital 582 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, en relación con la disminución en la exigencia de aislamiento lateral.

• Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana

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

En predios que colinden lateralmente con predios en las que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones con aislamiento lateral desde el nivel del terreno, se debe prever aislamiento lateral desde dicho nivel, con la dimensión establecida para la altura en metros que alcance la edificación.

• AISLAMIENTO ENTRE EDIFICACIONES

Exigencia de aislamientos entre edificaciones

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

Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones

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

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

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

• 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 Renovación Urbana
Menor o igual a 30 metros	2,5 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público.





Mayor a 30 metros

No aplica

- A partir de la altura límite de fachada, se exige un único retroceso con dimensión mínima de 1/5 de la altura restante para alcanzar la altura máxima de la edificación. No se permite retroceso con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros. Una vez calculadas la altura límite de fachada y el retroceso correspondiente a la altura adicional que alcance la edificación, la dimensión de dicho retroceso podrá plantearse desde cualquier nivel inferior de la edificación.
- En los proyectos con más de una fachada frente a espacio público, se aplica la regulación aquí prevista a cada fachada, en función de la distancia.
- Para proyectos de costado completo de manzana o manzana completa, cuando se plantee el retroceso de fachada desde el nivel de acceso, el área libre resultante del retroceso debe corresponder a áreas privadas afectas al uso público, sujetas al cumplimiento de las normas de empates de antejardines, en los casos en que aplique.

- **VOLADIZOS**

- **Aplicación de voladizos**

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

- **Dimensionamiento máximo de voladizos**

Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Pedios sin antejardín
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	
Mayor a 15,00 y hasta 22,00 metros	
Mayor a 22,00 y malla vial arterial	

- **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,



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

se permite prever empate volumétrico con la altura y dimensión del voladizo existente, en una longitud horizontal de fachada no mayor a tres (3,00) metros, a partir de la cual se permite el voladizo reglamentario.

- **Manejo de voladizos**

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

- **CUBIERTAS**

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

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

Se permite localizar el hall de cubierta.

- **RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS**

Las rampas peatonales y escaleras, presentan la siguiente regulación:

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

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

Las rampas y escaleras deberán ser objeto de cumplimiento de las normas Técnicas Colombianas previstas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento NSR- 10, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

- **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**

Se permiten sótanos y semisótanos.

Los sótanos y semisótanos cuentan con la siguiente regulación:



SOTANOS	SEMISOTANOS
La placa superior del sótano puede sobresalir del nivel del terreno hasta 0,25 metros.	La placa superior del 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.	Se permite bajo antejardines y APAUP en zonas en donde se permitan antejardines en nivel diferente del andén, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas.
Los antejardines en las cuales se aprueben sótanos o semisótanos privados, quedan excluidos de la posibilidad de ser cedidos como espacio público.	
Los sótanos y semisótanos se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación.	

• CERRAMIENTOS

• Cerramiento de antejardines

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

- Se permite mantener el cerramiento de antejardines, en licencias aprobadas con normas anteriores a la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Cerramientos provisionales de construcción o para plantas móviles o de producción de concreto en obra. (Ver artículo 253 del Decreto Distrital 555 de 2021)

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

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

• Cerramientos contra predios colindantes

Los cerramientos contra predios colindantes presentan la siguiente regulación:

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

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

En áreas de aislamiento posterior, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,50 metros sin



obligación de transparencia, salvo que se trate de colindancia contra zonas verdes.

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

En áreas de cubiertas, así como en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público, se permite el cerramiento con una altura máxima de 1,80 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 50% de transparencia. Esta transparencia no es obligatoria cuando se deba garantizar que no se generen servidumbres de vista a menos de tres (3.00) metros.

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

- **Otros cerramientos**

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

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

- **Cerramientos temporales**

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

- **EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

- **Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP**

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





Exigencia de equipamiento comunal privado

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 m² de área construida en el uso, deberán prever equipamiento comunal privado, de acuerdo con las áreas definidas a continuación:

Exigencia mínima de ECP	
Usos diferentes al Residencial	Tratamientos de Desarrollo
	10 m ² por cada 120 m ² de área construida en el uso.
El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.	
Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP se debe realizar sobre el <i>área construida en el uso</i> para cada uno de los usos planteados.	
Las normas sobre equipamiento comunal privado para el uso residencial en las categorías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios serán las adoptadas mediante reglamentación específica. Entre tanto, aplican las previstas en el presente Manual.	
No se exigirá equipamiento comunal privado a los inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3, regulados por las normas del tratamiento de Conservación.	

Destinación del equipamiento comunal privado

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

• NORMAS COMUNES SOBRE ESTACIONAMIENTOS

Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos.

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

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

Área de actividad	EXIGIDO	OPCIONAL
-------------------	---------	----------



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

	% 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
Grandes servicios Metropolitanos	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 20%	Hasta el 15%

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

Nota 2. Solo se permite el desarrollo de estacionamientos en superficie en proyectos en los que se destine más del 50% del área construida para el cálculo de estacionamientos a usos residenciales de vivienda tipo VIS y/o VIP que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público; o en aquellos proyectos en los cuales los estacionamientos se localicen en zonas que no colinden con espacio público, con zonas afectas al uso público y en zonas que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público.

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

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

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

Nota 6. Cuando se plantee la provisión de 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, complemente o sustituya.

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





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

Área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos

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

1. Áreas cubiertas para la provisión de estacionamientos asociados a los usos urbanos
2. Áreas construidas de sótanos y semisótanos.
3. Áreas destinadas al uso de servicios de parqueadero

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

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

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

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

Hasta el 31 de diciembre de 2024	Hasta el 31 de diciembre de 2027	A partir del 1 de enero de 2028
5% del valor de referencia	8% del valor de referencia	10% del valor de referencia

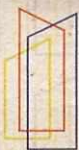
Nota 1. Los pagos compensatorios serán efectuados al Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), entidad que estará a cargo de su administración. Los recursos del Fondo para el pago Compensatorio de estacionamientos se utilizarán para la financiación y cofinanciación de proyectos de estacionamientos de conexión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

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

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

Para el uso residencial, el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y sus áreas de circulación, es la resultante de multiplicar el número de





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

viviendas por un (1,00) m².

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

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

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

El área construida exigida para estacionamientos de bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así 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 plantee estacionamientos para vehículos privados, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, con provisión mínima de uno (1), así como su respectiva infraestructura de recarga.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Handwritten signature and stamp of Juana Sanz Montaña.



- 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"*.

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 sardinel de las intersecciones viales. Ahora bien, si el frente de predio no permite el cumplimiento de esta medida, se deberá localizar el acceso a la mayor distancia posible de las intersecciones.

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



siguiente orden jerárquico:

Opción 1	Por vía vehicular de la malla vial local o intermedia, existente o proyectada.
Opción 2	De no ser posible el cumplimiento de ninguna de la opción anterior, el acceso se debe plantear en forma directa desde la vía arteria.

Para predios con frente mayor a cincuenta (50,00) metros, cuyo (mico frente se localice sobre la malla vial arterial, el acceso y/o salida se debe plantear por calzada de servicio paralela, según medidas mínimas señaladas en este manual. La calzada de servicio paralela debe garantizar la continuidad y conectividad de los flujos vehiculares al igual que la de las zonas peatonales. La calzada de servicio paralela puede ser planteada para un acceso predial o de manera conjunta para el acceso a varios predios que sean objeto de licenciamiento urbanístico.

Los predios que cuentan con accesibilidad a través de Malla Vial Arterial, aprobada mediante las licencias correspondientes, mantendrán esta accesibilidad mientras se conserven las condiciones otorgadas por la licencia original. Cuando se planteen modificaciones a dichas licencias que impliquen mayor número de cupos de estacionamiento, mayor área destinada para esta actividad, mayor rotación en el ingreso y salida de vehículos, mayores intensidades de usos o adición de usos que varíen las condiciones de atracción y generación de viajes, les serán aplicables las condiciones de accesibilidad definidas en el orden jerárquico establecido en este literal para el otorgamiento de las licencias urbanísticas, de acuerdo con la aplicación de las acciones de mitigación y lo que se defina en la aplicación del artículo 250 del Decreto Distrital 555 de 2021.

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

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

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

• Dimensionamiento de accesos y salidas vehiculares

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

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



• Características de los accesos y salidas vehiculares

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

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

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

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

Los accesos y salidas vehiculares, pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de 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

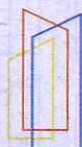
La altura libre mínima en las áreas de estacionamiento debe ser de 2,30 metros.

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 Secretaría 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**

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, tornado desde borde de la cara de la columna o muro, puede ser inferior a 2,30 metros.

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

Para motocicletas





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

- **Rampas vehiculares**

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

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

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

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

- **Servidumbres de estacionamientos**

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

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

Se pueden desarrollar estacionamientos con sistemas automatizados diferentes a los duplicadores, las cuales se excluyen de las normas de servidumbres, para lo cual se debe garantizar que el sistema permita que los vehículos estacionados en este tipo de soluciones ingresen y salgan de manera directa a las zonas de 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 670 de 2025 (Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.).

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.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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

