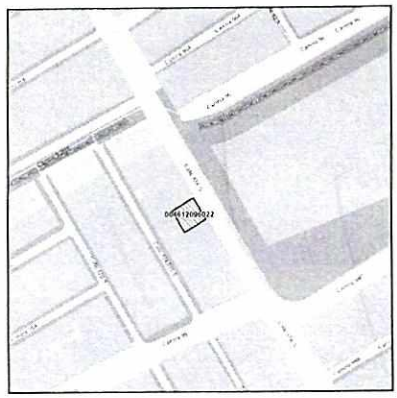
Bogotá D.C, 04 de marzo de 2024

Oficio N° 24-4-01809



Señor
EDILBERTO MATEUS ALVAREZ
KR 43 24 A 61
Tel: 315 889 5623
mateusedi@gmail.com
Ciudad

Radicación	**: CU4-24-0169**
Referencia	**: Concepto de Norma**
Predio	**: CL 42 A SUR 95 45**
Localidad	**: Kennedy**
Barrio	**: Dindalito**
Urbanización	**: La Rivera I Sector**
Chip	**: AAA0230YJWF**

Apreciado señor,

Mediante el presente documento me permito aclarar sus inquietudes y dar respuesta sobre las normas urbanísticas vigentes aplicables al predio de la referencia, de conformidad con el articulo 2.2.6.1.3.1, del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

1. MARCO NORMATIVO VIGENTE

El marco normativo vigente para el Distrito Capital, es el **Decreto Distrital 555 de diciembre 29 de 2021**[1]. A partir de la escala local se busca ordenar territorios con mejor equivalencia poblacional y correspondencia con las determinantes ambientales, históricas y culturales de su ocupación, al interior de los cuales se garanticen condiciones mínimas de proximidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y sociales y acceso a empleo, en desplazamientos a través de medios no motorizados o en transporte público con recorridos de entre 15 y 30 minutos. Para tal efecto, se define y delimita las Unidades de Planeamiento Local (UPL), según el Mapa No. CG-2.2[2].

2. ZONIFICACIÓN

Con base en la información por usted suministrada, se estableció que el predio de la referencia, se localiza en suelo urbano y presenta las siguientes condiciones normativas:

MARCO NORMATIVO	
UPL (Mapa CG-2.2):	**PATIO BONITO**
ÁREA DE ACTIVIDAD (Mapa CU-5.2):	**Estructurante[3] – AAE – Receptora de actividades económicas[4]**
TRATAMIENTO (Mapa CU-5.1):	**Renovación Urbana (R)**

Condiciones Especiales:

Según la Cartografía Oficial referida en el artículo 607 del Decreto Distrital 555 de 2021, el proyecto se encuentra sujeto a las siguientes condiciones especiales:

[1] Plan de Ordenamiento Territorial *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C"*.
[2] Artículo 9 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[3] Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos. Artículo 240 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[4] Comprende a las áreas donde se busca incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos. Artículo 240 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

Codificación Mapa	Nombre Mapa	Condición Urbanística
		Componente General
CG-3.3.2	Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa.	No aplica
CG-3.3.3	Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa.	No aplica
CG-3.3.5	Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas.	No aplica
CG-3.3.6	Áreas con condición de riesgo por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas.	No aplica
CG-3.3.12	Áreas con condición de riesgo por inundación	Por encontrarse en un área con condición de riesgo (ACR) por 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 media y alta por inundación, acorde con los términos de referencia establecidos para cada tipo de amenaza, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.1 del Decreto Nacional 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. 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 Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya[5].
CG-7	Actuaciones Estratégicas.	**16 – Porvenir** 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 Decreto Distrital 555 de 2021[6].
		Componente Urbano
CU-2.1	Estructura Ecológica Principal (EEP) en suelo urbano y de expansión.	No aplica
CU-2.2.1	Amenaza por movimientos en masa para suelo urbano y de expansión urbana.	Categorización Amenaza: BAJA
CU-2.2.4	Amenaza por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas para suelo urbano y de expansión urbana.	Categorización Amenaza: BAJA
CU-2.2.7	Áreas de amenaza por incendios forestales para suelo urbano y de expansión urbana.	No aplica

[5] Artículo 22 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[6] Artículo 478 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

CU-2.2.10	Amenaza por inundación para suelo urbano y de expansión urbana.	El predio objeto de solicitud hace parte de una zona catalogada como "**Amenaza por inundación por rompimiento de Jarillón – Amenaza alta**". El interesado deberá adelantar los estudios detallados de riesgo en los predios ubicados en áreas con condición de amenaza media y alta por inundación, acorde con los términos de referencia establecidos para cada tipo de amenaza, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.1 del Decreto Nacional 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. 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 Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya[7].
CU-3	Estructura Integradora de Patrimonios.	No aplica
CU-4.1	Sistema de Espacio Público Peatonal y para el encuentro.	El predio tiene frente a una vía que hace parte de los programas para la Conectividad ecosistémica, reverdecimiento y atención de la emergencia climática señalados en el artículo 566 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual tiene como propósito cualificar las condiciones ambientales y de confort de los espacios públicos peatonales y para el encuentro, se prevé la progresiva transformación de las superficies y coberturas vegetales de las calles, parques, plazas y plazoletas que presentan condiciones inferiores a los estándares establecidos en los índices de diseño. La Secretaría de Ambiente y la Secretaría de Cultura serán los responsables de la ejecución de este subprograma. Adicionalmente, el predio se encuentra en una zona catalogada con déficit crítico de Espacio Público Efectivo por habitante (<3m2/hab). En ese sentido, el numeral 1 del artículo 91 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece: ***Estrategias del Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro.*** *Entendiendo la función social del urbanismo y reiterando la visión del espacio público como elemento estructurante del territorio y por tanto de la ciudad, son estrategias del Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el Encuentro las siguientes:* *1. Generación de nuevo espacio público, mediante parques estructurantes y de proximidad, para incrementar la cobertura con equilibrio territorial de los espacios públicos para el encuentro, atendiendo el déficit cuantitativo de Espacio Público, y las claras desigualdades en términos de equidad territorial en la distribución de esos espacios públicos, lo que causa inequidad entre las diferentes Unidades de Planeamiento Local de la ciudad en relación con el acceso a espacios más y mejores espacios para su uso, goce, disfrute y aprovechamiento de toda la ciudadanía, a través de la disminución del déficit de Espacio Público y las condiciones de inequidad territorial.*

[7] Artículo 22 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

CU-4.2.5	Sistema de Energía Eléctrica y alumbrado público y FNCER.	El predio de la referencia hace parte de los programas para la vitalidad y cuidado señalados en el artículo 568 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual busca brindar soporte territorial para la prestación efectiva de los servicios públicos en el marco de la sostenibilidad y la eficiencia energética, encontrándose en un área priorizada para la ampliación de capacidad eléctrica de subestaciones – **Prioridad 2**. Esta prioridad señalada en el plano es indicativa y podrá ser ajustada por el prestador del servicio público en el Distrito Capital. Adicionalmente, según el artículo en cita, hace parte del Subprograma de Soterramiento de redes, cuya finalidad es embellecer la ciudad, dar vitalidad y seguridad, este subprograma busca el soterramiento progresivo de las redes. Para lo anterior se crearán los incentivos y los mecanismos para que en el 2035 la ciudad tenga un porcentaje importante de sus redes, soterradas. La Secretaría de Hábitat, en coordinación con entidades competentes, serán las responsables de la ejecución de este subprograma. Según el artículo 216 del Decreto Distrital 555 de 2021, Las redes de telecomunicaciones deberán cumplir las disposiciones de soterramiento de redes definidas en dicho Plan de Ordenamiento Territorial. La administración distrital reglamentará los procesos, procedimientos y requisitos para expedir las autorizaciones y/o permisos para la construcción de infraestructura e instalación del mobiliario esencial que lo requieran.	
CU-4.3	Sistema del Cuidado y Servicios Sociales	El predio se encuentra identificado como **Servicios Sociales del Cuidado y Servicios Básicos,** y adicionalmente se encuentra en una Unidad de Planeamiento Local (UPL), priorizada para la ubicación de equipamientos. El predio se encuentra dentro de la **zona de entidad ancla de la manzana del cuidado**. Para tal efecto, el artículo 231 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece que cada Manzana del cuidado está conformada por un equipamiento ancla y otros equipamientos donde operan y se ofrecen tres tipos básicos de servicios: cuidado a personas cuidadoras (respiro, formación y generación de ingresos), cuidado a niños y niñas, personas con discapacidad y personas mayores (educación, recreación, deporte, cultura, cuidado temporal, cuidado domiciliario y cuidado institucionalizado) y de transformación cultural para erradicar el machismo y promover masculinidades cuidadoras y corresponsables.	
CU-4.4.1	Sistema de Movilidad - Red del Sistema Transporte público de pasajeros urbano-rural-regional.	Área de Integración Multimodal (A.I.M)	NO
		Corredores de Cable Aéreo Existente o Proyectado	NO
		Corredor verde de Alta Capacidad.	NO
CU-4.5	Reservas de la estructura funcional y del cuidado.	Suelo Reserva Espacio Público	NO
		Suelo Reserva Equipamientos	NO
		Suelo Reserva Movilidad	NO
		Suelo Reserva Estructura Funcional y del Cuidado	NO
CU-5.2	Áreas de actividad y usos de suelo	Sectores de Uso Residencial Neto.	NO
		Sectores incompatibles con el uso residencial.	NO
		Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales.	NO
		Zona de influencia directa del aeropuerto El Dorado	NO
		Zona de influencia indirecta del aeropuerto El Dorado	NO
		ADN – Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos	NO
		El predio cuenta con frente a una Malla Vial Intermedia[8].	
CU-5.3	Sectores Consolidados	No aplica	

[8] **2. Malla vial intermedia:** Conformada por calles por las que circulan el componente flexible del sistema de transporte público y altos flujos de movilidad en las Unidades de Planeamiento Local, da soporte a la vida local y de proximidad y complementan la operación de las mallas arterial y de integración regional. Numeral 2 del artículo 152 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

Mediante Decreto Distrital 523 del 2023 se reglamentó la unidad de planeamiento local de Patio Bonito – Sector Suroccidente y se dictan las siguientes disposiciones:

FORMULACIÓN UNIDADES DE PLANEAMIENTO LOCAL – BOGOTA D, C				
SOC-06	RESERVAS DE LA ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO ESPACIO PÚBLICO Y MALLA VIAL INTERMEDIA SECTOR SUROCCIDENTE	Malla Vial Intermedia		SI
		Reservas de la estructura funcional y del cuidado.	Suelo Reserva Espacio Público	NO
			Suelo Reserva Equipamientos	NO
			Suelo Reserva Estructura Funcional y del Cuidado	NO

FORMULACIÓN UNIDADES DE PLANEAMIENTO LOCAL – BOGOTA D, C					
SOC-02	PROYECTOS INTEGRALES DE PROXIMIDAD UPL PATIO BONITO	**Estructura Ecológica**	Humedal		NO
			Parque de borde		NO
			Parques estructurantes		NO
			Corriente de agua		NO
		Estructura de Movilidad	Red de Transmilenio		NO
			Metro		NO
			Regio Tram		NO
			Malla vial arterial		NO
			Malla vial intermedia		SI
		Instrumentos, Oportunidades y Proyectos	Actuación estratégica (AE)		SI
			Área de Integración Modal (AIM)		NO
			Ámbito de proyectos		SI
			Umbral urbano-rural		NO
		Espacio Público Local	Estructura Urbana	Parque relevante relacionado con proyecto de proximidad	NO
				Recuperación, rehabilitación o restauración de elementos hídricos	NO
				Estructura Verde	NO
				Intervención y adecuación en áreas de resiliencia climática	NO
			Acciones	Bosque Urbano	NO
				Parque renaturalizado o reverdecido	NO
				Generación de parque a nivel de UPL	NO
				Cualificación de parque	NO
				Consolidación de parque	NO
				Generación de plazoleta nueva	NO
		Servicios del Cuidado	Estructura Urbana y Ámbitos de Intervención	Red del cuidado	NO
				Equipamientos existentes	NO
				Equipamiento existente relacionado con proyecto	NO
				Conexiones de proximidad	NO
			Acciones	Entidad Ancla	NO
				Equipamiento Nuevo	NO
				Equipamiento por recualificar	NO
		Servicios Sociales	Alcaldía local		NO
		Movilidad Local	Acciones	Estaciones propuestas (transporte sostenible)	NO
				Complejo de Integración Modal (CIM)	NO

ARTURO BAQ
CURADOR URBANO 4
Bogotá, D. C., - Colombia

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

				Puertas/entradas de ciudad	NO
				Mejoramiento de red peatonal	NO
				Cicloalameda	NO
				Red de cicloinfraestructura (micromovilidad)	NO
				Corredor verde	NO
				Calle completa nueva	NO
				Calle completa por cualificar o intervenir	SI
		Entornos Económicos Locales	Estructura Urbana y Ámbitos de Intervención	Corazones productivos de escala urbana y local	NO
				Intervención sobre zonas de reactivación económica	NO
			Acciones	Calle comercial	NO
				Fortalecimiento de la Red de Plazas Distritales de Mercado	NO

3. USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD.

De conformidad con su consulta, acerca de la normatividad de los usos permitidos, el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 define que los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad 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[9] de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.

De acuerdo con lo anterior, los usos del suelo permitidos y sus condiciones de localización e implantación, son los siguientes:

Es de resaltar que el predio en consulta fue señalado como una zona de cesión destinada al uso público por medio de la resolución 805 de 11 de noviembre de 2005. De igual forma, en el plano K54/4-02 del legalizado La Rivera I Sector, el predio está catalogado e inventariado como "Zona Comunal 1" que según la clasificación del decreto distrital 555 de 2021 está identificado como Equipamiento. De acuerdo con lo anterior, los usos del suelo permitidos y sus condiciones de localización e implantación, son los siguientes:

USO	Área construida en el uso en m2 por predio
	TIPO 1 **Menor o igual a 4.000**
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES
	Ningún tipo de mitigación urbanística (MU)
	MA1 MA8

TIPOS DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN SU ÁREA CONSTRUIDA[10].

- Las edificaciones donde se desarrollen servicios de educación de primera infancia, preescolar, básica y media se consideran del tipo 1 independientemente de su área construida.
- Las edificaciones donde se desarrollen servicios de salud ambulatorios, habilitados en baja complejidad, destinados a la atención primaria en salud, se consideran de tipo 1 independientemente de su área construida.
- Los equipamientos de educación superior, trabajo y desarrollo humano, ciencia y tecnología que presenten servicios a un número de personas inferior a mil (1.000) alumnos se consideran de Tipo 1, sin importar su área construida.

[9] Conjunto de condiciones que tienen como objetivo minimizar los impactos negativos generados al entorno urbano, al ambiente y a la movilidad por las actividades desarrolladas de los usos del suelo. Las acciones de mitigación se dividen en tres tipos: 1. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) / 2. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU) / 3. Acciones de mitigación de impactos a la movilidad - Estudio de movilidad. Artículo 244 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[10] Artículo 172 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS[11].

Con excepción de los nuevos cementerios, hornos crematorios y plantas de beneficio, los equipamientos se pueden localizar en todas las áreas de actividad del suelo urbano, cumpliendo las siguientes condiciones de implantación:

1 - Se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal a la edificación que contiene el acceso principal del equipamiento.

2 - El predio en el que se sitúe el proyecto no puede localizarse en zonas declaradas como suelo de protección por riesgo determinadas por la autoridad competente.

3 - Cumplir con las condiciones ambientales y de salubridad de acuerdo con las normas vigentes al respecto en cada materia.

- En el suelo urbano, solo se permite el servicio de hornos crematorios, al interior de cementerios o jardines cementerio existentes y que cuenten con los debidos permisos o autorizaciones expedidas por las autoridades ambientales y sanitarias competentes a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, los cuales deberán a mediano y largo plazo reemplazar sus instalaciones por tecnologías alternativas que reduzcan al mínimo los impactos por emisiones o residuos al ambiente, avaladas por las autoridades competentes en la materia.

- Los hornos crematorios localizados en suelo urbano a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021 podrán relocalizarse en suelo urbano al interior de cementerios o jardines cementerio existentes, previa obtención de permisos o autorizaciones expedidas por las autoridades ambientales y sanitarias competentes. En todo caso, deberán tener tecnologías alternativas que reduzcan al mínimo los impactos por emisiones o residuos al ambiente, avaladas por las autoridades competentes.

- No podrán instalarse nuevas plazas de toros, ni fijas ni temporales en el Distrito Capital.

Convenciones:

MU: Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos. MA: Acciones de Mitigación de Impactos Ambientales.

Condiciones Generales:

- Los proyectos con mezcla de usos deben acoger las disposiciones de área, condiciones de localización y acciones de mitigación correspondiente a cada uno.
- Para los usos anteriormente definidos, además de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU), se deben cumplir con las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y de mitigación de impactos a la movilidad - Estudio de movilidad, según corresponda.

3.1. **CONDICIONES DE MEZCLA DE USO EN PREDIOS EN EDIFICACIONES CON USO DOTACIONAL**[12].

En las cesiones públicas destinadas a equipamiento **no se permite la mezcla de uso**, salvo con actividades de alojamiento temporal para población vulnerable y las actividades necesarias para el funcionamiento de los servicios sociales que se alberguen en el área de cesión, salvo las que se localicen en nodos de equipamientos o sean objeto de un instrumento de planeamiento o de gestión.

3.2. **DEFINICIONES**[13].

3.2.1. **Usos dotacionales.** Es la destinación asignada al suelo para el desarrollo de actividades que responden a la función social del Estado en lo relacionado con los servicios del cuidado y servicios sociales y prestación de los servicios tendientes a asegurar el acceso a los derechos fundamentales, sociales y culturales de la ciudadanía para su desarrollo individual y colectivo, ofertados por el sector público o privado. Los usos dotacionales albergan los equipamientos del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, de conformidad con el artículo 94 del Decreto Distrital 555 de 2021, así:

[11] Artículo 177 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[12] Artículo 174 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[13] Artículo 233 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

1. **Sistema Distrital del Cuidado.** Es un conjunto de redes que articulan equipamientos y servicios sociales para reconocer, redistribuir y reducir el tiempo dedicado, especialmente por mujeres, al trabajo de cuidado no remunerado. Su objetivo es devolverles a las personas cuidadoras tiempo para su descanso y respiro, formación, generación de ingresos, goce de una vida libre de violencias y promoción de su autonomía. Los equipamientos y servicios del sistema de cuidado están conformados principal, pero no exclusivamente, por jardines infantiles, colegios, parques, bibliotecas, centros de desarrollo comunitario, centros de salud, hospitales, casas de igualdad de oportunidades, centros de atención a personas mayores y con discapacidad y centros felicidad, agrupados en manzanas del cuidado en UPL, unidades móviles en zonas rurales y urbanas o en equipamientos que, aunque dispersos, operan articuladamente. El sistema distrital de cuidado ofrece tres tipos de servicios: de cuidado a personas cuidadoras (respiro, formación y generación de ingresos), de cuidado a niños y niñas, personas con discapacidad y personas mayores (educación, recreación, deporte, cultura, cuidado temporal, cuidado domiciliario y cuidado institucionalizado) y de transformación cultural para erradicar el machismo y promover masculinidades cuidadoras y corresponsables.

   Abarca los siguientes servicios:

   a. **Servicios del cuidado.**

   - **Educación primera infancia, preescolar, básica y media.** Aquellos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración a la sociedad, asociados a los niveles de educación formal determinados por la Ley 115 de 1994 o la norma que la modifique o sustituya, incluyendo los espacios destinados para la prestación complementaria de servicios de bienestar que permitan el funcionamiento del servicio educativo y las edificaciones administrativas que se encuentren dentro del mismo predio o colinden con él.
   - **Educación superior, educación para el trabajo, desarrollo y talento humano, y educación técnica, tecnológica, para la ciencia e innovación.** Aquellos destinados a la formación académica de población joven y adulta, incluyendo: instituciones de educación superior; educación para el trabajo y desarrollo Humano; centros tecnológicos y técnicos; y escuelas de formación artística, así como los espacios destinados para la prestación complementaria de servicios de bienestar que permitan el funcionamiento del servicio educativo, entre ellos residencias estudiantiles. No se consideran como servicios de educación los que alberguen enseñanza automovilística, estética, idiomas, gastronomía, turismo, o instituciones de educación abierta, a distancia o virtual, que no incluyan ambientes de aprendizaje según lo definido en la NTC 4595 de 2020 o la norma que le modifique, sustituya o haga sus veces.
   - **Salud con enfoque social y resolutivo**. Servicios destinados a promover el cuidado de la salud, prevenir, diagnosticar, recuperar y rehabilitar la salud física y mental de la población, mediante la integración de las acciones en salud individuales y colectivas, acorde a planes de beneficio en salud vigentes en el Sistema General de Seguridad Social en Salud, habilitados y ofertados en equipamientos en armonía con el entorno los cuales cuentan con capacidad instalada para brindar servicios ambulatorios de consulta externa, urgencias, apoyo diagnóstico y terapéutico, así como servicios hospitalarios de internación y quirúrgicos, de diversos niveles de complejidad, en las diferentes modalidades de prestación de servicios intramurales, extramurales y de telesalud, a fin de garantizar el desarrollo de la prestación de los servicios de salud integrales, con enfoque diferencial, poblacional y de género en el contexto del modelo de atención primaria que reconozca y aborde las acciones en salud mediante estrategias territoriales para modificar los determinantes en salud. No se consideran como servicios de salud con enfoque social y resolutivo cuando se preste el servicio dirigido para o con animales.
   - **Integración Social**. Aquellos destinados al desarrollo promoción, prevención, protección, restablecimiento y garantía de los derechos de los distintos grupos poblacionales, diferenciales, de género, familias y comunidades, con especial énfasis en la prestación de servicios sociales básicos para quienes enfrentan una mayor situación de pobreza, vulnerabilidad, en riesgo social, vulneración manifiesta o en situación de exclusión social. Se incluyen los servicios sociales y servicios sociales de emergencia para la atención de las personas mayores que se prestan en espacios como, los clubes de personas mayores, los centros día, de jóvenes; comedores comunitarios especializados, centros de corta y larga estancia, y centros de atención y asistencia a víctimas del conflicto armado y excombatientes. Los centros de protección a la persona mayor son equipamientos especializados que incluyen alojamiento y espacios dirigidos y adecuados a este tipo de población, sin que pueden estar sometidos a régimen de propiedad horizontal.

   b. **Igualdad de Oportunidades.** Aquellos destinados a garantizar y proteger derechos y equidad, y acceso a oportunidades con enfoque diferencial y de género, incluyendo aquellos para el empoderamiento de las mujeres, los que se prestan en casas de igualdad de oportunidades para las mujeres, casas de todas y centros de atención a personas que realicen actividades sexuales pagadas, en todo caso no asociadas al área comunal privada de una edificación.

   c. **Cultura.** Aquellos destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales a la custodia, transmisión y difusión de conocimientos y fomento de la cultura y el arte, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura, la escultura,

ARTURO B... CURADO... URBANO 4 ...á, D.C., - Co...

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

incluyendo los de propagación cultural y científica (museos, centros culturales y artísticos, salas de exhibición, galerías, teatros, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, casas de la cultura, entre otros) y los de información y memoria: bibliotecas, hemerotecas, cinematecas, centros de documentación, entre otros.

d. **Recreación y Deporte.** Espacios destinados a la práctica deportiva, al ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas, así como a los espectáculos con propósito recreativo, incluyendo los centros de alto rendimiento, coliseos y estadios, polideportivos o espacios deportivos convencionales cubiertos o descubiertos de uso público, y los clubes campestres y deportivos públicos o privados. No se incluyen en los servicios sociales de recreación y deporte los gimnasios privados, e instalaciones privadas cubiertas, salvo los clubes y centros recreo deportivos privados.

2. **Servicios Sociales.** Son aquellos, que, a partir de acciones integradas, buscan atender las necesidades sociales identificadas en las personas, familias y comunidades, en el marco de la protección social y la integración territorial, poblacional y diferencial, y con criterios de proximidad a las áreas residenciales, con el fin de aportar progresivamente a la superación de condiciones de vulnerabilidad, ampliación de capacidades, generación de oportunidades y acciones de corresponsabilidad.

Abarca los siguientes servicios:

a. **Servicios sociales:**

- **Culto.** Aquellos que albergan la práctica de diferentes cultos y espacios de congregaciones y formación religiosa, incluyendo espacios para rito, formación, administración y residencia de comunidades religiosas. Se entiende como rito la reunión colectiva de personas con fines religiosos, de transformación del ser, y rituales; formación en valores como la capacitación especifica en asuntos relacionados con el culto, procesos de orientación familiar, sanidad interior y resolución de conflictos, atención de personas en condición de vulnerabilidad y; residencia, los espacios colectivos destinados a albergar comunidades relacionadas con el culto. Incluyen como servicios complementarios como el suministro o la venta de artículos religiosos, y de acopio de elementos requeridos para el ejercicio del culto. No incluyen áreas para el ejercicio de la educación formal en todas sus modalidades, a no ser que se realice hibridación de equipamientos. Pueden albergar velación de cadáveres de acuerdo con las creencias del culto, sin que en ellos se permita ninguna acción de tratamiento o conservación de los cadáveres de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sanitaria vigente, aunque podrán contar con osarios y cenizarios.
- **Servicios de seguridad ciudadana, defensa, convivencia y justicia.** Son los destinados a la prestación de servicios a nivel local, distrital y regional de seguridad, prevención y atención de emergencias, la resolución pacífica de conflictos, protección de atención a víctimas de violencia, incluyendo las violencias de género; y justicia local y policía administrativa, a la defensa, acuartelamiento, entrenamiento y operación de las fuerzas militares y de policía, las dedicadas a la administración y servicios judiciales, incluida la investigación penal, los que se destinen a la privación de la libertad, al traslado por protección, o similares.

  Los destinados a la prestación de servicios de seguridad a nivel local corresponden a los centros de atención inmediata CAI; prevención y atención de emergencias, la resolución pacífica de conflictos, protección de atención a víctimas de violencia, incluyendo las violencias de género; y justicia local y policía administrativa, cuando estos servicios se presten en equipamiento que estén en el rango de tipo 1.

  Además, hacen parte de esta categoría los equipamientos que prestan servicios a la infraestructura militar y policial estratégica básica para la atención de las necesidades de Seguridad y de Defensa Nacional. Estos se componen, entre otros, por instalaciones militares y policiales, aeródromos de aviación de Estado, polígonos, hangares, infraestructura de navegación y aproximación, instituciones educativas o de sanidad propias del Sector Defensa y demás servicios establecidos por el Ministerio de Defensa Nacional.

  No se incluyen como servicios sociales de seguridad ciudadana, convivencia y justicia los predios, espacios, bienes fiscales y/o edificaciones civiles en los que no predomine el uso militar, toda vez que estos hacen parte de la que corresponden a infraestructura militar y policial estratégica básica.
- **Participación social ciudadana.** Aquellos que albergan servicios destinados a las prácticas de participación ciudadana y organización comunitaria, así como también, centros en donde se desarrollan actividades institucionales, sociales, comunitarias y democráticas.
- **Administración Pública.** Aquellas destinadas a las actividades administrativas o atención al público, de todos los niveles del Estado, así como los servicios diplomáticos, cooperación internacional y organismos multilaterales. Sin perjuicio de lo anterior, cuando se preste este servicio en oficinas, se considerará como parte del uso de comercio y servicios. No se

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

consideran como servicios de administración pública las unidades habitacionales donde resida el cuerpo diplomático sin que las mismas predominen en el predio donde se localicen.

- **Abastecimiento de Alimentos.** Aquellos que se prestan en espacios de carácter público en los que se realice depósito y/o expendio al mayor y/o al detal de productos alimenticios y otros productos de consumo, incluyendo los que se prestan en las centrales mayoristas de abastos, plazas logísticas o plazas de mercado, y espacios en el suelo rural destinados a recintos feriales, centros de gestión veredal, espacios de exposiciones agropecuarias, cosos y plantas de beneficio animal.
- **Cementerios y Servicios Funerarios**. Aquellos servicios dedicados a la cremación, inhumación o enterramiento de personas fallecidas, incluyendo los cementerios, jardines cementerios, osarios, cenizarios o construcciones verticales cuyo uso sea el de acopio de restos humanos. Estos también incluyen servicios funerarios como venta de ataúdes, lápidas y flores, traslado y arreglo de cadáveres, velación y exequias, tramitación de autorización de inhumación, cremación y exhumación de cuerpos, salas de velación, laboratorios de tanatopraxia, espacios de culto y de nuevas tecnologías para el destino final y; en general todos los comercios y servicios necesarios para su buen funcionamiento y operación.
- **Servicios ambientales**. Aquellos destinados a la educación ambiental, la divulgación y promoción de la cultura ambiental, servicios de interés educativo – turístico. Incluye aulas ambientales, centros de servicios ambientales y granjas escuela.
- **Bienestar y cuidado animal**. Son los destinados a recibir, atender y albergar animales que necesitan cuidado y protección, tales como clínicas veterinarias, incluidos aquellos que protegen y acogen la fauna silvestre, e instalaciones de estructuras temporales para los animales de compañía comunitarios y/o sinantrópicos que habitan y hacen parte de un territorio específico. Incluye espacios destinados a la recolección y alojamiento de animales en estado vulnerable, de abandono y de calle, para su protección, alimentación, atención veterinaria y disposición para adopción, incluyendo la Unidad de Cuidado Animal (UCA), la Casa Ecológica de los Animales y el Centro de Recepción y Valoración de Flora y Fauna Silvestre (CRFFS) y similares.
- **Servicios de apoyo a la producción y al desarrollo rural.** Aquellos que contribuyen a la prestación de servicios para la producción y el desarrollo rural, incluyendo el fomento a la asociatividad para aumentar el valor agregado de los productos y los canales para su comercialización, la provisión de insumos para la autoconstrucción y el aumento en la producción de alimentos.

3.3. ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES (MA)[14].

Las acciones de mitigación de impactos ambientales están enfocadas en los siguientes criterios:

Criterio	Cód.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
1	MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.

Condiciones Generales:

- En todo caso, los niveles de presión sonora que se presenten producto de la operación del uso de alto impacto ambiental, no deben generar afectación ambiental en ningún momento, cumpliendo durante toda la operación los estándares permisibles de emisión sonora, de acuerdo con la normatividad vigente en materia de ruido. Es responsabilidad del emisor realizar las acciones de mitigación y control necesarias para este fin, de acuerdo con las normas ambientales vigentes.

3.4. CONDICIONES DE INCORPORACIÓN DE SERVICIOS SOCIALES EN EDIFICACIONES CON OTROS USOS[15].

En las edificaciones que no sean uso dotacional, los servicios del cuidado y de servicios sociales se podrán mezclar con otros usos del suelo, se dé cumplimiento a condiciones medio ambientales y sanitarias para el adecuado funcionamiento del servicio y se garantice el cumplimiento de los estándares de calidad espacial del servicio social y/o las normas que regulen la prestación del servicio social que se preste.

Cuando se incluyan servicios sociales mezclados con otros usos que resulten equivalentes a un valor igual o inferior al 10% del área construida, los mismos no se contabilizan dentro del índice de construcción para el cálculo de las obligaciones urbanísticas.

[14] Artículo 245 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[15] Artículo 178 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

3.5. ESTÁNDARES DE CALIDAD ESPACIAL[16].

Las entidades responsables de la prestación o regulación del respectivo servicio, formularán y adoptarán, en coordinación con la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, los estándares de calidad espacial acordes con las necesidades del servicio o conjunto de servicios según su competencia, acotados a las condiciones espaciales producto de la aplicación de la edificabilidad y volumetría prevista para el proyecto que le sean aplicables, los cuales deben ser articulados con las políticas públicas vigentes, y en armonía con las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, garantizando que:

1. Los estándares de calidad espacial deberán incluir la posibilidad del desarrollo multifuncional de los equipamientos y los nodos de equipamientos. Para ello se revisarán y determinarán las condiciones ambientales y sanitarias que limitan el desarrollo de servicios, indicando expresamente si existe incompatibilidad.

2. Los estándares de calidad espacial deberán incorporar y ajustar los alcances y aplicación de los ambientes compartidos para los servicios de educación de primera infancia, preescolar, básica y media, o en los servicios del cuidado y sociales que apliquen.

Los estándares de calidad espacial establecerán las condiciones de ventilación e iluminación, y así mismo determinarán la aplicabilidad de las normas técnicas y sectoriales aplicables al funcionamiento del servicio.

Tipos de Equipamientos:

- **Equipamientos Tipo 1.** Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida menor o igual a 4000 m2 de área construida.

En virtud de lo anterior mediante Resolución 1326 del 28 de abril del 2023 la Secretaría de Educación reglamentó los estándares de calidad espacial para el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, estructuras especiales, instalaciones, infraestructura o unidades móviles y construcciones no convencionales y/o temporales, establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021, los cuales contemplan condiciones para establecimientos educativos. Si bien a la fecha no se tiene certeza de su publicación en el Registro Distrital se recomienda su total aplicación.

3.6. CONDICIONES DE LOS DOTACIONALES (SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES)[17].

En tanto se reglamentan las disposiciones en estándares de calidad espacial del Decreto Distrital 555 de 2021, se aplicarán los estándares arquitectónicos definidos en los planes maestros adoptados en vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004, con excepción de aquellos que sean contrarios a las condiciones de volumetría y edificabilidad del Decreto Distrital 555 de 2021. Así las cosas, y de acuerdo con los usos Dotacionales permitidos, a continuación, se indican los Decretos Reglamentarios de cada Plan Maestro:

Plan Maestro	Decretos y Resoluciones Reglamentarios
Plan maestro de Sistemas del Cuidado y Servicios Sociales	427 de 2023
Equipamientos Educativos	1326 de 2023
Equipamientos Culturales, Recreativos y Deporte	365 de 2023
Equipamientos Salud	540 de 2023
Equipamientos Integración Social	210 de 2023
Equipamientos Culto	109 de 2023
Equipamientos Deportivos Recreativos	308 de 2006 484 de 2007
Servicios Urbanos Básicos Seguridad Ciudadana de Defensa y Justicia	691 de 2022
Servicios Urbanos Básicos Abastecimiento de Alimentos y Seguridad Alimentaria	210 de 2023
Servicios Urbanos Básicos Servicios de Administración Pública	180 de 2023
Equipamientos funcionamiento y operación casa de la Mujer	485 de 2022
Estándares para Servicios de Bienes Animal	247 de 2023

[16] Artículo 174 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[17] Parágrafo 2 del artículo 489 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

3.7. ACCIONES DE MITIGACIÓN A LA MOVILIDAD - ESTUDIOS DE MOVILIDAD[18].

La exigencia de estos Estudios de Movilidad aplica a equipamientos y proyectos sujetos a instrumentos de planeamiento del territorio que impacten el sistema de movilidad. Estos estudios se clasifican de acuerdo con su alcance en los siguientes:

3.7.1. Estudio de Análisis Estratégico (EAE).

Estudio que contiene el análisis técnico a nivel Macro, de la situación actual y los impactos que generará sobre la movilidad circundante las necesidades de reordenamiento vial. Incluye análisis de demanda de transporte, comportamiento del tránsito actual y proyectado y análisis de seguridad vial. Estos estudios se adelantarán por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad, como insumos para la formulación de las Unidades de Planeamiento Local.

3.7.2. Estudio de Transporte y Tránsito (ETT).

Estudio que contiene el análisis técnico de la situación actual y con proyecto, teniendo en cuenta la estimación de demanda peatonal, de ciclistas, vehicular, análisis de siniestralidad vial y de los impactos que el proyecto generará sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Incluye la determinación de las necesidades de transporte público, las soluciones de accesibilidad de los usuarios y la capacidad de la infraestructura requerida tanto para el tránsito no motorizado, como motorizado con modelación en los diferentes escenarios de proyección y las acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad.

3.7.3. Estudio de Demanda y Atención de Usuarios (EDAU).

Estudio que contiene el análisis técnico que garantiza que la atención de la demanda tanto de usuarios no motorizados como motorizados generada por el proyecto se resuelva al interior y que su operación no producirá afectaciones sobre el espacio público y las vías adyacentes. Incluye modelación de la situación actual y con proyecto, análisis de puntos críticos en la malla vial circundante y acciones de mitigación de impactos.

Nota: El procedimiento, requisitos y plazos para la formulación y aprobación de los Estudios de Movilidad, las acciones de mitigación sobre la movilidad fueron reglamentados mediante Resolución 132490 del 2023 emitida por la secretaría de Movilidad.

- Ver anexo 2. Exigencia de estudios de Movilidad.

Exigencia de estudios de movilidad

VIAJE POR USO EN LA HMD	FACTOR POR USO
Viajes por M2 Dotacional	0,055

Nota: Las tasas de viajes se podrán modificar en función de las necesidades de la ciudad.

Una vez estimado el total de viajes generados y atraidos por el proyecto, se determina el tipo de Estudio de Movilidad requerido:

DEMANDA GENERADA Y ATRAÍDA/ VOLÚMEN AGREGADO	ACCIÓN TIPO	EDAU	ETT
Hasta 200 viajes/HMD	X		
200 a 1.000 viajes/HMD		X	
Más de 1.000 viajes/HMD			X

Cuando no se cumpla la condición de demanda generada y atraida, se requiere presentar Estudio de Demanda y Atención de Usuarios si el proyecto se encuentra sobre áreas de actividad Proximidad (articulo 240 del Decreto Distrital 555 de 2021).

[18] Artículo 250 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

3.8. NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS ASOCIADOS A LOS USOS URBANOS[19].

Para el cumplimiento de lo referido a 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, según el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021. El porcentaje de área destinada a estacionamientos incluye únicamente zonas de parqueo, maniobra y circulación vehicular.

	EXIGIDO	OPCIONAL	
Área de Actividad	% área **mínima destinada** para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% **área máxima** destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% **área adicional** destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Estructurante – AAE – Receptora de actividades económicas	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 15%	Hasta el 15%

Nota: 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.

- Aquellos equipamientos que no puedan cumplir con el mínimo exigido podrán suplir su demanda a través de otros estacionamientos fuera de vía que se encuentren en el sector a no más de 500 metros a la redonda, cuenten con licencia urbanística y no hayan sido utilizados para suplir la obligación de otro proyecto. Lo anterior debe quedar relacionado en la licencia urbanística del proyecto al cual es exigible el área mínima para estacionamientos e informar a la Secretaría Distrital de Movilidad el cumplimiento de esta condición. La localización de los cupos de estacionamiento para personas con discapacidad, solo se permite en el mismo predio, así como, los cupos de bicicletas y otros vehículos de micromovilidad.
- 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.
- 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.

3.9. ÁREA CONSTRUIDA DEL PROYECTO PARA EL CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS[20].

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:

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

3.10. PAGO COMPENSATORIO POR EL PORCENTAJE DE ÁREA ADICIONAL DESTINADA A ESTACIONAMIENTOS[21].

Los desarrollos inmobiliarios que sobrepasen el porcentaje de área máxima destinada para estacionamientos hasta los porcentajes (%) de área adicional establecidos en las **Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos del presente oficio,** 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 a continuación, por el Valor de referencia definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el predio donde se realice la actuación urbanística, así:

[19] Artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[20] Artículo 390 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[21] Artículo 390 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

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

- 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. Cuando se permita el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas o se apliquen instrumentos como el de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, será obligatorio allegar la respectiva certificación de pago como requisito para el otorgamiento de la licencia urbanística[22].

3.11. CONDICIONES APLICABLES A LA DISPOSICIÓN DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS[23].

Las disposiciones relacionadas con las características exigidas a los espacios necesarios para cupos de estacionamiento se desarrollan a continuación:

3.11.1. Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad[24].

- 1 cupo por cada 100 m2 de área construida para el cálculo de estacionamiento.
- Las áreas para los cupos de estacionamientos aquí señalados, son las correspondientes a las exigidas para los cupos de estacionamientos de bicicletas. Estas áreas podrán ser utilizadas para otros vehículos de micro movilidad.
- Las fracciones decimales superiores a 0.5, que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos, se aproximan al entero superior.
- El área construida exigida para los cupos para bicicletas y otros vehículos de 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 los cupos de bicicletas y 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 los cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante.
- Las dimensiones de cupos para bicicletas y vehículos de micro movilidad deberán seguir las recomendaciones de la "Guía de Ciclo infraestructura para las ciudades colombianas", o el documento que lo modifique o sustituya, y serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo. Estos estacionamientos deben estar localizados en el piso de acceso, en el primer sótano, semisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y/o superficies de circulación natural o mecánica para el tránsito de bicicletas.

3.11.2. Cupos accesibles para personas en condición de discapacidad[25].

- 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 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.

[22] Artículo 520 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[23] Artículo 391 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[24] Decreto Distrital 603 del 2022.
[25] Decreto Distrital 603 del 2022.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

- En los proyectos con usos dotacionales de salud, en los cuales se prevean estacionamientos asociados a los usos urbanos, se debe destinar el 4% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, con provisión mínima de uno (1).

3.11.3. Estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones[26].

- En los proyectos en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, con provisión mínima de uno (1), así como su respectiva infraestructura de recarga.
- El porcentaje de exigencia aquí señalado se aumenta progresivamente en función del tipo de proyecto, en los términos señalados en el artículo 213 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Los estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como las instalaciones de carga o repostaje, están sujetos a las disposiciones contenidas en la Ley 1964 de 2019, el Decreto Nacional 191 de 2021, y normas que les modifiquen, adicionen o sustituyan, así como a las demás disposiciones aplicables en esta materia.
- El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, y sus áreas de maniobra, no cuentan en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021. Estos estacionamientos cuentan como parte del porcentaje de área estacionamientos exigidos.
- El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, y sus áreas de maniobra, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante.
- Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.
- Cuando en los proyectos se provea solo un estacionamiento asociado a los usos urbanos, no se exige el estacionamiento para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones; en estos casos se debe dar prioridad al estacionamiento para personas en condición de discapacidad.

3.11.4. Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos[27].

- Adicionalmente al porcentaje de área mínima exigida para estacionamientos, se deben proveer cupos de estacionamientos y áreas de maniobra al interior del predio, según las necesidades de funcionamiento, tales como:
  - Vehículos de carga, áreas de cargue y descargue, y para la operación completa, en el marco de las acciones de mitigación aplicables.
  - Buses escolares o vehículos escolares de más de cinco (5) pasajeros.
  - Coches fúnebres.
  - Ambulancias.
  - Vehículos de emergencias y/o bomberos.

- El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento, y sus áreas de maniobra, no cuentan como área construida para el cálculo de estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Tampoco hacen parte de las áreas mínima, máxima y adicional definida en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021 para la provisión de estacionamientos y no cuenta como área construida para el cálculo de obligaciones urbanísticas, ni como equipamiento comunal privado.
- 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.

3.11.5. Estaciones de recarga de vehículos eléctricos[28].

En cumplimiento del artículo 9 de la Ley 1964 de 2019, y el artículo 3, numeral 3.4 del Acuerdo 732 de 2018, deben cumplir los siguientes lineamientos para las estaciones de recarga para vehículos eléctricos:

En espacio privado. La actividad de recarga de vehículos eléctricos se puede adelantar en diferentes espacios privados de acuerdo con el énfasis tecnológico, así:

[26] Decreto Distrital 603 del 2022.
[27] Decreto Distrital 603 del 2022.
[28] Decreto Distrital 603 del 2022.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

- **Estación de recarga rápida:** En estaciones de servicio especializadas (Electrolineras) y/o estaciones de servicio de combustibles multiservicios, cumpliendo las distancias de seguridad definidas en las normas técnicas especificas, en particular el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas-RETIE y el Código Eléctrico Colombiano Norma NTC 2050.
- **Estación de recarga rápida, semi-rápida y lenta:** En parqueaderos de edificaciones de uso dotacional, cumpliendo con las normas urbanisticas y las normas de seguridad definidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas-RETIE y el Código Eléctrico Colombiano Norma NTC 2050.
- Los estacionamientos de las edificaciones podrán contar con acometidas eléctricas en los estacionamientos para la recarga de vehículos eléctricos, para lo cual deberán incluir el dimensionamiento eléctrico respectivo.

3.11.6. Preinstalaciones para la recarga de vehículos[29].

Las estaciones de carga o repostaje de vehiculos eléctricos deben ser instaladas en cumplimiento de las normas nacionales y distritales relacionadas con ahorro de energía y contar con las certificaciones que acrediten el cumplimiento de calidad del montaje de la infraestructura. Las estaciones de carga o repostaje de vehiculos eléctricos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- Cuando se localicen en vía y se encuentren abiertas al público, las estaciones de carga deberán instalarse cumpliendo con las condiciones determinadas en el Manual de Espacio Público.
- Todo proyecto de obra nueva de uso de equipamientos, que plantee estacionamientos para vehiculos privados debe contar con acometidas de electricidad para carga o repostaje de vehiculos eléctricos, como mínimo en los términos que establece la Ley 1964 de 2019 o la norma que la modifique, sustituya o adicione.

Tipo Proyecto	1 año	5 años	10 años
Nuevo equipamiento	2% del total de parqueaderos. Mínimo 1 parqueadero	7% del total de parqueaderos.	15% del total de parqueaderos.

- Cuando se localicen en espacios fuera de vía y se ofrezca el servicio de carga o repostaje al público, las estaciones de carga deberán localizarse al interior de estaciones de servicio de llenado de combustible, en cuyo caso se clasificarán bajo la norma definida para estas estaciones en el Decreto Distrital 555 de 2021 en cuyo caso se clasifican dentro de los servicios de alto impacto, bajo el cumplimiento de las condiciones establecidas en el RETIE y la NTC 2050 y demás normas que les sean aplicables.

3.11.7. Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos[30].

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 vehiculos 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 todos los vehiculos que atiendan los estacionamientos deberá estar delimitada en los planos correspondientes 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.

3.11.8. Accesos y salidas vehiculares de los estacionamientos[31].

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

[29] Artículo 213 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[30] Decreto Distrital 603 del 2022.
[31] Decreto Distrital 603 del 2022.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

3.11.8.1 Localización de accesos y salidas vehiculares

- Deben plantearse desde la via con circulación vehicular de menor dimensión de ancho mínimo, de acuerdo a los tipos de calle establecidos en el artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- En una distancia de quince (15,00) metros medida desde la finalización del radio del sardinel de las intersecciones viales, los accesos y salidas vehiculares deben localizarse a la mayor distancia posible de tales intersecciones.
- En predios frente a vías de la malla vial intermedia, existentes o proyectadas, los accesos y salidas de estacionamientos se regulan así:
  - Proyecto con frente solo a 1 un costado de manzana de hasta 50 unidades Se permite un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida.
  - Proyecto con frente solo a 1 un costado de manzana de más 50 unidades se exige el acceso y salida vehicular separados.

3.11.8.2 Dimensionamiento de acceso 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 3,00 metros para usos no residenciales.

3.11.8.3 Características de los acceso y salidas vehiculares

- Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas en condición de discapacidad.
- Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física.
- Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico. En predios con frente mayor a cinco (5,00) metros, los anchos de accesos y salidas vehiculares y peatonales no pueden superar el 50% del ancho de la fachada.
- Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio Público.

3.11.9. Dimensiones de los estacionamientos[32].

3.11.9.1 Estacionamiento 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.

3.11.9.2 Estacionamiento para bicicletas

- Las dimensiones de cupos para bicicletas deberán seguir las recomendaciones de la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas o losa continuación:

[32] Decreto Distrital 603 del 2022.

CURADOR URBANO 4 D.C. - Col

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

Tipo de Parqueo	Ancho (m)	Largo (m)	Ancho del área de circulación (m)
En paralelo con área de circulación central	0,60	2,00	1,75
Intercaladas con áreas de circulación laterales	0,60	3,00	1,75
Intercaladas con área de circulación central	0,60	2,00	1,75
En espiga con área de circulación central	0,50	1,40	1,00
Dispuestas en vertical	0,60	2,00	1,75

- Se permite el planteamiento de parqueo en doble nivel. Planteamientos de más niveles y/o sistemas mecanizados, se permiten en el marco de tipologías aprobadas por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Las dimensiones de cupos para otros vehículos de micromovilidad serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo, y podrán ser establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad
- Los cupos de estacionamientos para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones deberán cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en el Decreto Nacional 191 de 2021 o las normas que lo complementen o sustituyan.
- Las dimensiones y características técnicas para estacionamientos automatizados están determinadas por el respectivo fabricante y deberán cumplir las condiciones de seguridad para su instalación y funcionamiento.

3.11.10. Dimensiones de circulación y áreas de maniobra

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

3.11.10.1 Para automóviles, camionetas y camperos

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

El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a cuatro (4,00) metros. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del área de maniobra se define por el cupo de menor ancho. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que entreguen a la zona de maniobra. Cuando el ancho del cupo de estacionamiento esté limitado en uno o más costados por columnas o cualquier tipo de muro, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de estos elementos. En ningún caso el ancho mínimo libre del cupo, tomado al borde de la cara de la columna o muro, puede ser inferior a 2,30 metros. En las circulaciones el radio de curvatura mínimo es de tres (3,00) metros.

3.11.10.2 Para motocicletas

	Ancho mínimo de circulación en 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

3.11.10.3 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%.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

- 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%.

3.11.10.4 Servidumbre de estacionamientos

- Se permiten servidumbres de máximo un (1) cupo de estacionamiento. No se permiten estacionamientos en servidumbre para personas en condición de discapacidad.
- Las servidumbres verticales se permiten a través de duplicadores. En áreas de aislamiento posterior se permite plantear duplicadores, siempre y cuando la altura del duplicador no exceda la parte superior de la placa del nivel siguiente del cual se plantea dicho elemento.
- Se pueden desarrollar estacionamientos con sistemas automatizados diferentes a los duplicadores, los cuales se excluyen de las normas de servidumbres, para lo cual se debe garantizar que el sistema permita que los vehículos estacionados en este tipo de soluciones ingresen y salgan de manera directa a las zonas de circulación del proyecto.
- Las disposiciones aquí señaladas, se establecen sin perjuicio de los requerimientos dispuestos por las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales establecidas para cada uso en particular, y las demás condiciones que establezca el manual de espacio público.
- Las dimensiones de las áreas de maniobra y circulación para estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos determinados, deben obedecer a las necesidades técnicas de los vehículos previstos en cada proyecto.

4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA PARA LOS USOS DOTACIONALES[33].

Las condiciones de edificabilidad y volumetría de los equipamientos deben cumplir lo siguiente:

1. **Equipamientos nuevos.** En equipamientos nuevos la edificabilidad y volumetría se desarrollará según las siguientes situaciones:

   - En equipamientos que se localicen en cesiones urbanísticas destinadas a equipamientos o usos dotacionales, área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, manzanas completas, o en predios o globos de terreno superiores a 5000 m2, la altura máxima será la resultante de aplicar las normas comunes a todos los tratamientos sobre volumetría del Decreto Distrital 555 de 2021.

   - En equipamientos, que no estén en la situación del punto anterior, tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

     i. Para los equipamientos que se localicen en zona de tratamiento de Renovación Urbana la edificabilidad será la determinada por las normas del tratamiento respectivo.

   - **Los equipamientos, que no superen los porcentajes o proporción de mezcla definidos en *"Condiciones de mezcla de uso en edificaciones con uso dotacional"* quedan exentos del pago de obligaciones urbanísticas en dinero y VIP.**

   - En equipamientos nuevos, en complemento del artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021, la altura permitida de la edificación es de cinco (5) pisos. La altura de la edificación puede ser superior a 5 pisos en los casos en que ésta sea prevista en el respectivo tratamiento. Las demás normas de volumetría se aplican con base en la altura prevista por la norma. [34]

   - La altura máxima de la edificación para uso dotacional, cuando ésta se encuentre limitada normativamente por número de pisos, equivaldrá a la siguiente fórmula: (Altura máxima de la edificación = Altura en pisos X 4,60 m). Esta disposición podrá ser objeto de modificación bajo la adopción de los estándares de calidad espacial previstos en el artículo 174 del Decreto Distrital 555 de 2021.[35]

2. **Edificabilidad y volumetría para equipamientos que sean objeto de estudios urbanísticos para dotacionales.** Los proyectos que de manera excepcional requieran de elaborar estudios urbanísticos para dotacionales, tendrán las condiciones de edificabilidad

[33] Artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[34] Decreto Distrital 603 del 2022
[35] Decreto Distrital 603 del 2022

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

y volumetria que se señale en el acto administrativo que sea emitido para la aprobación del estudio. A la luz de dicho estudio, dichos proyectos podrán quedar exentos del pago de obligaciones urbanisticas en dinero y VIP.

Las condiciones definidas serán aplicables a la infraestructura militar y policial estratégica básica, considerando la aplicación del artículo 192 del Decreto Ley 19 de 2012, o la norma que lo derogue, modifique o sustituya.

5. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA.

Debido a que la consulta se eleva para el desarrollo de un proyecto ubicado en la **Unidad de Planeamiento Local (UPL) – PATIO BONITO** y con asignación del Tratamiento Urbanistico de **Renovación Urbana (R)**, las condiciones de edificabilidad y volumetria aplicables, se citan a continuación:

No obstante, al encontrarse en el ámbito de aplicación de la **Actuación Estratégica**[36] **No. 16 – Porvenir** según el Mapa CG – 7 de *"Actuaciones Estratégicas"*, **el predio objeto de estudio podrá desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento**[37]. Vencido el término al que se refiere el artículo *"priorización para actuaciones estratégicas*[38]*"* los predios podrán acceder a la norma urbanistica que les aplique conforme con el tratamiento urbanistico en que se localicen.

5.1 ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

a) **Índice de Ocupación:** Resultante.
b) **Índice de Construcción**[39]**:**
   i. **Índice de Construcción Base (IC Base):** 1.3
   ii. **Índice de Construcción Efectivo: (ICe):** 5.0

5.2 ALTURA DE LAS EDIFICACIONES[40].

5.2.1 Altura máxima de las edificaciones.

La altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanisticas en sitio, el número máximo de pisos permitido (cuando éste se especifique en los mapas n.° CU-5.4.2 a CU-5.4.33), los empates, aislamientos y retrocesos exigidos y las demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad.

Para el Tratamiento Urbanístico de **Renovación Urbana (R)**, la altura máxima será la resultante de la correcta aplicación de las normas aplicables a su tratamiento.

---

[36] 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. Artículo 478 del Decreto Distrital 555 de 2021.

[37] Artículo 483 del Decreto Distrital 555 de 2021.

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

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

4. Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanisticos por edificabilidad. Para efectos del cálculo del indice de construcción efectivo y de las obligaciones urbanisticas 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, asi como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

El área construida no podrá superar la edificabilidad máxima permitida para cada tratamiento urbanistico. Para el cálculo de obligaciones urbanisticas no se contabilizará en el área construida el área destinada al cumplimiento de la obligación VIS – VIP, con excepción del tratamiento urbanistico de desarrollo.

[38] Priorización de Actuaciones Estratégicas. Las actuaciones estratégicas deberán adoptarse dentro de los seis (6) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Cada administración distrital, a través del Plan Distrital de Desarrollo priorizará en su programa de ejecución, los recursos necesarios para garantizar su adopción y ejecución. Artículo 480 del Decreto Distrital 555 de 2021.

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

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

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

4. Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanisticos por edificabilidad. Para efectos del cálculo del indice de construcción efectivo y de las obligaciones urbanisticas 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, asi como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

El área construida no podrá superar la edificabilidad máxima permitida para cada tratamiento urbanistico. Para el cálculo de obligaciones urbanisticas no se contabilizará en el área construida el área destinada al cumplimiento de la obligación VIS – VIP, con excepción del tratamiento urbanistico de desarrollo.

[40] Decreto Distrital 603 del 2022.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

5.2.2 Limitantes generales de altura.

La altura de las edificaciones, incluyendo cualquier elemento que sobresalga de las cubiertas (por ejemplo: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, puntos fijos, cerramientos, tanques, equipos técnicos, sobre recorridos de ascensores o hall de cubierta) está limitada por las siguientes determinantes generales:

a) La altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil) o la entidad que haga sus veces, mediante el mapa de *Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá.* Para tal efecto, su proyecto se encuentra en un sector de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá (Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral, con una altura de 145 metros.
b) En el evento en que, en la aplicación de las normas de altura máxima de las edificaciones, se sobrepase la altura en metros descrita en el mapa de Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá – Aeropuerto internacional el Dorado y Aeropuerto Guaymaral (año 2021), requiere concepto técnico favorable de la Aeronáutica Civil.

5.2.3 Altura por piso.

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

Uso o área	Altura mínima en metros	Altura máxima libre por piso en metros
Dotacional	2.30	La que se requiera para el uso.
Áreas de estacionamientos en todos los usos	2.30	4.20

Notas:

- Las alturas mínima y máxima libre por piso en metros, corresponde a la medida entre acabados arquitectónicos, libre de obstáculos.
- La altura mínima libre por piso en metros aplica para nuevas edificaciones. 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 4,20 m adicional, o fracción de estas dimensiones, se contabilizarán como piso adicional.
- Con excepción de lo dispuesto para otras 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.

5.3 AISLAMIENTOS, PATIOS Y OTROS ELEMENTOS VOLUMÉTRICOS[41].

5.3.1 Antejardines.

No se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente.

Notas Generales:

- No se exige antejardin sobre componentes del Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el Encuentro y sobre la Estructura Ecológica Principal.

5.3.1.1 Empates de antejardines

a) 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 antejardín, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del predio colindante en una longitud de fachada mínima de tres (3) metros.
b) En predios que, por el mismo costado de manzana, colinden lateralmente por ambos costados 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 antejardines de diferente dimensión, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del predio colindante con mayor dimensión de antejardín, en una longitud de fachada mínima de tres (3) metros.
c) En predios que, por el mismo costado de manzana, colinden lateralmente por ambos costados 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 antejardines de igual dimensión, se debe prever la misma dimensión del antejardín existente de los predios colindantes.

[41] Decreto Distrital 603 del 2022

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

5.3.1.2 Manejo de antejardines

a) Las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de empates de antejardines, 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.
b) De conformidad en el artículo 128, literal b, numeral 7, del Decreto Distrital 555 de 2021, las coberturas verdes allí señaladas, previstas para las áreas privadas afectas al uso público, corresponden a capas de vegetación natural que cubren la superficie terrestre; incluyen cobertura arbórea, cobertura arbustiva, herbácea y/o jardinería.

5.3.1.3 Retrocesos existentes sobre espacio público.[42]

Las zonas con retroceso sobre espacio público que requieran habilitar accesos peatonales a través de cualquiera de los elementos del sistema, lo deben hacer mediante licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, mediante la cual además del acceso, se autorice la eliminación del cerramiento o su remplazo acorde con las disposiciones señaladas en la *"Sección condiciones generales aplicables a todos los tratamientos urbanísticos"*. En el presente caso se debe utilizar dicho retroceso para el acceso peatonal al predio cumpliendo con los porcentajes de endurecimiento permitidos para la franja de áreas privadas afectas al uso público.

5.3.2 Aislamiento posterior.

5.3.2.1 Exigencia de aislamientos posteriores

a) En el tratamiento de Renovación, se exige el aislamiento posterior desde el nivel del terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate.
b) Los aislamientos posteriores no se exigen contra predios no desarrollables.
c) 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, con las siguientes excepciones:

- Ampliaciones en pisos superiores, en cuyo plano de fachada de la ampliación aplica la dimensión del aislamiento posterior exigido para la altura máxima de la edificación, de acuerdo con el respectivo tratamiento.
- Los avances de fachada permitidos.

5.3.2.2 Dimensionamiento de aislamientos posteriores

a) Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de aislamiento posterior 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 posterior.
b) La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.
c) Para 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:

Altura en metros a partir del nivel de terreno o placa de semisótano	Dimensión mínima en metros
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6

5.3.2.3 Empates de aislamientos posteriores

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

[42] Artículo 259 del Decreto Distrital 555 del 2021

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

5.3.2.4 Regulación de aislamientos posteriores en englobes

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

5.3.2.5 Manejo de aislamientos posteriores

En las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de aislamientos posteriores, o aquellas generadas en proyectos que planteen aislamientos con dimensión superior a la exigida en la norma, o en espacios en donde éstos no se exijan, aplica la siguiente regulación:

a) No generar servidumbres de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.
b) Opciones de fachadas:
   a. Utilizar materiales de acabados de fachada en las culatas, a efectos de aportar valor estético o paisajístico a la edificación y su contexto.
   b. Generar murales y elementos artísticos con autorización previa del sector de la Administración Distrital correspondiente.
   c. Configurar muros verdes relacionados con la sostenibilidad ambiental.

5.3.3 Aislamientos Laterales.

5.3.3.1 Exigencia de aislamientos laterales

a) Los aislamientos laterales no se exigen contra predios no desarrollables
b) 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:
   a. Ampliaciones en pisos superiores, en cuyo plano de fachada de la ampliación aplica la dimensión del aislamiento lateral exigido desde el nivel previsto para cada tratamiento.
   b. Los avances de fachada permitidos.
c) Se exige aislamiento lateral desde la altura de 11,40 metros, o desde el nivel de empate con las edificaciones colindantes con altura mayor.

5.3.3.2 Dimensionamiento de aislamientos laterales

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

5.3.3.3 Empates de aislamientos laterales

a) 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 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.
b) 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 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.

5.3.3.4 Regulación de aislamientos laterales en englobes

No se exige aislamiento lateral en proyectos que integren predios que colinden lateralmente entre sí. No obstante, se deben prever empates volumétricos con los aislamientos laterales contra los predios colindantes al englobe, según las normas de empates de aislamientos laterales aplicables a cada tratamiento.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

5.3.3.5 Manejo de aislamientos laterales

En las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de aislamientos laterales, o aquellas generadas en proyectos que planteen aislamientos con dimensión superior a la exigida en la norma, o en espacios en donde éstos no se exijan, aplican la siguiente regulación:

a) No generar servidumbres de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.
b) Opciones de fachadas:
c) Utilizar materiales de acabados de fachada en las culatas, a efectos de aportar valor estético o paisajístico a la edificación y su contexto.
d) Generar murales y elementos artísticos con autorización previa del sector de la Administración Distrital correspondiente.
e) Configurar muros verdes relacionados con la sostenibilidad ambiental.

5.3.4 Aislamiento entre edificaciones.

5.3.4.1 Exigencia de aislamientos entre edificaciones

a) Aplica a edificaciones aisladas entre si en un mismo proyecto, en uno o varios lotes.
b) Se exige a partir del nivel en que se proyectan las edificaciones aisladas.
c) Se aplica como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada aislada única, con las siguientes excepciones:

   a. Ampliaciones en pisos superiores, en cuyo plano de fachada de la ampliación aplica la dimensión del aislamiento entre edificaciones para la altura máxima de la edificación, de acuerdo con el respectivo tratamiento.
   b. Los avances de fachada permitidos.

5.3.4.2 Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones.

a) Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de aislamiento entre edificaciones supere 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.
d) La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.

Tratamiento	Porción de aislamiento entre edificaciones
Renovación Urbana	2/5 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aislan. La dimensión de aislamiento no puede ser menor a 6.00 metros.

5.3.5 Retrocesos de Fachada contra espacio público.

5.3.5.1 Exigencia y dimensionamiento de retrocesos de fachada contra espacio público.

Retrocesos de fachada contra espacio público en el tratamiento de Renovación Urbana:

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 (D)	**Altura límite de fachada (A)**
	Tratamiento 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. A=2,5D
Mayor a 30 metros	No aplica

a) A partir de la altura límite de fachada (A), 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 (A) 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.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

5.3.6 Patios.

5.3.6.1 Dimensionamiento de patios

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

5.3.7 Voladizo.

5.3.7.1 Aplicación de voladizo

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

5.3.7.2 Dimensionamiento máximo de voladizos

Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Predios sin antejardín
Menor o igual a 6,00 metros	No se permite
Mayor a 6,00 metros y hasta 10,00 metros	0.60 m
Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros	

5.3.7.3 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.

5.3.7.4 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.

5.3.8 Cubiertas.

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

a) 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.
b) Se permite localizar el hall de cubierta.

5.3.9 Rampas peatonales y escaleras.

a) En sectores planos sin antejardín reglamentario se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.
c) 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.
d) Las rampas y escaleras deberán ser objeto de cumplimiento de las normas Técnicas Colombianas respectivas, así como las normas NSR correspondientes.

ARQ. MAURO ART... Bogotá...

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

5.3.10 Sótanos y semisótanos.

Los sótanos y semisótanos deben cumplir la siguiente regulación:

a) La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel natural del terreno.
b) La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel del terreno.
c) 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, salvo lo señalado en las excepciones de usos en sótanos.
d) Los antejardines en los cuales se aprueben sótanos privados, quedan excluidos de la posibilidad de ser cedidos como espacio público.

5.4 Cerramientos[43].

5.4.1 Cerramiento de antejardines

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

5.4.2 Cerramientos contra de zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público.

a) 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.

5.4.3 Cerramientos contra predios colindantes.

Los cerramientos contra predios colindantes presentan la siguiente regulación:

a) 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.
b) 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.
c) 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.

5.4.4 Cerramientos en pisos superiores contra vacios de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos vías, parques y/o espacio público.

a) En áreas de cubiertas, asi como en pisos superiores contra vacios 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.

5.4.5 Otros cerramientos

a) Los cerramientos correspondientes a equipamientos, pueden ser definidos en el marco de los estándares de calidad espacial previstos en el articulo 174 del Decreto Distrital 555 de 2021.
b) 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 normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

5.4.6 Cerramientos temporales.

a) 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.

[43] Decreto Distrital 603 del 2022.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

5.5 Equipamiento comunal privado

5.5.1 Elementos del equipamiento comunal privado.

a) Serán contabilizados como equipamiento comunal privado los 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.
b) El porcentaje restante de destinación de ECP puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra.
c) Áreas que no se pueden contabilizar como Equipamiento comunal privado: Áreas de estacionamientos y circulación vehicular, Cuartos de bombas o de mantenimiento, Subestaciones eléctricas, Cuartos de acopio, Depósitos privados y Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas.

5.5.2 Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado.

No requerirán equipamiento comunal privado los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos.

Los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 mts2 de área construida salvo los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

Tipos de Proyectos	Proporción
Usos diferentes al Residencial	10 m2 por cada 120 m2 de área neta de construcción en el uso.

5.5.3 Destinación del equipamiento comunal privado.

El porcentaje mínimo de área para equipamiento comunal privado deberá destinarse a los siguientes usos:

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

5.6 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS[44].

5.6.1 Diseño de los conductos verticales de residuos – shuts, en nuevas edificaciones.

En las edificaciones nuevas en altura que utilicen conductos verticales o "shuts", será obligatorio el uso de conductos de 3 ductos o lo que determine el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS, de modo que no se mezclen los residuos ya separados en la fuente, en su descarga por los conductos verticales.

- Todo nuevo ducto deberá contar con rejillas de ventilación que permitan el fácil escape del gas metano, evitando de esta manera potenciales explosiones por acumulación de esta sustancia.
- De no contar con conductos multiductos, se podrán clausurar los shuts para promover la correcta separación en la fuente de los residuos.
- De constatar la separación insuficiente o incorrecta de los residuos sólidos en las edificaciones en altura, podrá clausurar los conductos verticales en propiedad horizontal.

5.6.2 Acopio de residuos sólidos en toda edificación nueva.

Toda nueva edificación deberá contar con espacios independientes para lograr la separación adecuada para entrega de los residuos aprovechables y no aprovechables, de tal manera que se pueda diferenciar el material conforme con los lineamientos de separación en la fuente que para el efecto expida el Distrito Capital.

[44] Artículo 189 y 190 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

Los cuartos o espacios definidos para tal fin deberán contar con una entrada independiente para los usuarios, con acceso directo a la vía para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos sólidos. Para un adecuado acopio y presentación de los distintos tipos de residuos, al interior del predio, se debe cumplir con las siguientes especificaciones:

a) Toda edificación deberá contar con espacios independientes en el primer piso para lograr la recolección y separación adecuada de los residuos aprovechables secos, residuos orgánicos, residuos no aprovechables, residuos peligrosos, y residuos de construcción y demolición.
b) Dichos espacios deberán ser de fácil acceso para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos.
c) Tener ventilación natural y/o mecánica, punto de agua potable para lavado con su respectivo sifón.
d) Las paredes deben ser en material lavable y que evite la acumulación de gérmenes, iluminación natural o artificial, sistema de prevención y control de incendios.
e) Estar ubicado a una distancia mayor a 10.00 metros del tanque de almacenamiento de agua potable.
f) En usos dotacionales se deberá garantizar que, por cada 80,00 m2 del área exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos y para residuos aprovechables, cada uno con un área mínima de 1,50 m2 más el espacio de operación y maniobra.

Notas:

- Los usos dotacionales con área mayor a 10.000 m² deberán cumplir con las condiciones para contenedores determinados por la entidad competente.
- Los usos dotacionales deben disponer de espacios físicos visibles a todos los usuarios y de fácil acceso para depositar los residuos separados de acuerdo con su naturaleza.
- En todo caso, toda infraestructura de separación en la fuente debe aplicarse y articularse con el Sistema de recolección selectiva y gestión ambiental que defina la autoridad ambiental competente.
- Los cuartos de acopio o de almacenamiento de residuos peligrosos deberán cumplir con lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1076 del 2015, o la norma que lo modifique o sustituya.
- La Secretaría Distrital de Ambiente realizará el seguimiento al cumplimiento de lo establecido en el presente numeral.

5.6.3 Acopio de residuos posconsumo, de manejo diferenciado o gestionados en modelos de responsabilidad extendida del productor, fabricante o similares.

Se deberá contar con puntos de acopio de residuos posconsumo, así:

a) Para áreas del uso dotacional desde 600 m2 y menores a 2500 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 3.0 m2.
b) Para áreas dotacional desde 2500 m2 y menores a 5000 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 4.0 m2.

5.7 LOTEO Y SUBDIVISIÓN EN UNIDADES PREDIALES[45].

- En el tratamiento de Renovación Urbana no se permiten subdivisiones prediales, salvo las que se autoricen a través de Planes Parciales, licencias de urbanización en la modalidad de reurbanización, y las demás previstas por las normas nacionales. Subdivisiones en el Tratamiento de Renovación Urbana.

5.8 ENGLOBES[46].

a) Los englobes de predios con normas diferentes de usos y/o edificabilidad, mantendrán las exigencias aplicables a cada predio antes del englobe, con excepción de las normas relativas a los aislamientos
b) En los englobes prediales, debidamente inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria, antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, en los que se presenten dos (2) o más normas urbanísticas, se podrá aplicar cualquiera de las mismas a la totalidad del englobe.

[45] Decreto Distrital 603 del 2022.
[46] Decreto Distrital 603 del 2022.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

6. OTRAS DISPOSICIONES.

6.1 PLUSVALÍA.

Al respecto, una vez solicite la licencia de construcción que permita el mayor aprovechamiento del suelo, se le informa que la Curaduría Urbana consultará por medios magnéticos el certificado de tradición y libertad, durante el trámite y hasta la fecha de expedición del acto administrativo, con el objeto de constatar la exigibilidad por participación en plusvalía de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012.

No obstante, cabe aclarar que de conformidad con el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 *"La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente solicitud de licencia de urbanización o construcción"*.

En caso tal que no se encuentre inscrita la anotación de la liquidación del efecto plusvalía en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, no es exigible el cobro de este efecto de conformidad con el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012.

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL PARA EL ENCUENTRO[47].

- Se pueden habilitar accesos peatonales a los predios públicos y privados a través de cualquiera de los elementos del sistema de Espacio Público, mediante la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas, este licenciamiento estará condicionado a la habilitación de la infraestructura peatonal que permita el acceso a todos los predios colindantes con el espacio público. En la correspondiente licencia de construcción, el Curador Urbano autorizará la intervención de la infraestructura peatonal.

  De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto Único Reglamentario Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya, los curadores urbanos al expedir licencias de construcción en sectores urbanizados o desarrollados autorizarán, en la respectiva licencia, la reconstrucción o rehabilitación de los andenes o cualquiera de las franjas funcionales de las calles colindantes con el predio o predios objeto de licencia, de conformidad con las normas y demás especificaciones de diseño, construcción y accesibilidad definidas en el Manual de Espacio Público o la norma que haga sus veces.

- Se deben generar fachadas activas en los primeros pisos de las edificaciones contiguas a las áreas del sistema, mediante accesos y ventanas translúcidas, que permitan la integración visual entre el espacio público y los predios privados.

6.3 ANCHOS DE REFERENCIA PARA LAS FRANJAS FUNCIONALES DE LAS CALLES DEL ESPACIO PÚBLICO PARA LA MOVILIDAD[48].

En el marco de licencias urbanísticas que desarrollen actuaciones en el tratamiento de renovación urbana con áreas menores a dos manzanas, se podrá intervenir parcialmente el perfil de las calles, tendiente a mejorar las características y calidad de las franjas funcionales existentes, y armonizar el proyecto con los predios colindantes, a fin de garantizar el empalme de las franjas intervenidas.

Así mismo, las entidades públicas en el marco de sus funciones podrán hacer intervenciones parciales del perfil de las calles para conservar, mantener, implementar y mejorar una o varias franjas.

6.4 CONDICIONES DE UBICACIÓN DE LAS ESTACIONES DE TELECOMUNICACIONES RADIOELÉCTRICAS[49].

Cuando se trate de la localización e instalación de estaciones radioeléctricas en predios privados, estas deben cumplir con las normas de altura y volumetría de las edificaciones definidas para cada tratamiento, integrarse a las estructuras de las edificaciones y cumplir con las obligaciones urbanísticas aplicables. Si por condiciones de calidad de transmisión deben superar la altura permitida para las edificaciones, la estructura de la estación radioeléctrica debe tener una configuración camuflaje y mimetización acorde con las condiciones urbanas del entorno donde va a ser implantada en el marco de las normas técnicas, sectoriales y legales vigentes, y cumplir con los Reglamentos Aeronáuticos de Colombia, RAC, y demás normas dispuestas para tal fin por la Aeronáutica Civil.

En todos los casos se deben prever los espacios y las conexiones necesarias para que la administración distrital, pueda instalar otro tipo de elementos, por ejemplo, para seguridad o mobiliario inteligente.

[47] Literal C, numeral 2 del artículo 122 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[48] Artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[49] Artículo 217 y 218 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

Hasta tanto se expida el procedimiento al que se refiere el presente numeral, la resolución de los trámites de permiso de localización e instalación de estaciones radioeléctricas se resolverá de conformidad con la normatividad nacional y distrital vigente a la fecha de expedición del Decreto Distrital 555 de 2021.

6.5 SOTERRAMIENTO DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS Y LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES TIC[50].

El Soterramiento de redes de los servicios públicos y las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones -TIC, es responsabilidad de las empresas prestadoras de estos, en coordinación con los proyectos de obra pública adelantados por la administración distrital.

Obligación para urbanizadores: Las cargas locales que sean responsabilidad de los urbanizadores deberán incorporar el soterramiento de redes, conforme los lineamientos establecidos en el Decreto Distrital 555 de 2021.

Dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021, el Instituto de Desarrollo Urbano en coordinación con la Secretaría Distrital del Hábitat y con la participación de las empresas de servicios públicos domiciliarios y las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones-TIC, actualizará la norma técnica y urbanística relacionada con el soterramiento de redes y sus excepciones, la organización de redes aéreas, y la posteria de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información y las comunicaciones, ubicados en espacio público de Bogotá D.C.

Cuando la infraestructura de soporte sea construida por el urbanizador, ésta deberá ser entregada a la entidad administradora del espacio público correspondiente.

6.6 CONDICIONES PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN[51].

Para la obtención de nuevas licencias, sus titulares deben acogerse a las siguientes condiciones:

Tipo de Intervención	Condiciones
Obra Nueva.	Cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021.
Modificación.	Las modificaciones de edificaciones existentes deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. No se permite el incremento en el número de unidades de uso cuando éste no esté permitido por las normas de usos del suelo y, en caso de que el nuevo número de unidades genere la obligación de prever equipamiento comunal privado, se exigirá conforme a lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021.
Adecuación.	Las adecuaciones deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. Se rigen por la norma de usos, estacionamientos, equipamiento comunal privado y habitabilidad dispuestos por el Decreto Distrital 555 de 2021.
Ampliación.	Solo se permite ampliar edificaciones cuyos usos estén permitidos. Las ampliaciones, que no impliquen aumento de altura, pueden mantener los aislamientos existentes. En las edificaciones que se pretenda ampliar pisos superiores, estas áreas ampliadas deberán cumplir con las normas vigentes, garantizando las condiciones de iluminación y ventilación en los pisos inferiores. Las ampliaciones de las edificaciones existentes a Diciembre 30 de 2021, destinadas única y exclusivamente a dotar de los medios de evacuación requeridos por las normas de Sismoresistencia, no estarán sujetas a los índices de ocupación y construcción ni implicarán incremento de áreas construidas para efectos del cálculo de estacionamientos y equipamiento comunal y podrán mantener la altura existente, estas no podrán generar servidumbre y deben descargar en áreas libres privadas con salida directa al espacio público. En todos los demás casos, la edificación que sea objeto de ampliación, incluida el área ampliada, se rige integralmente por las normas vigentes.

Aspectos normativos	Obra Nueva	Ampliación	Modificación	Adecuación	Reconocimiento
Limitantes Generales de Altura	Aplica norma común (Ver CAP. 1, 1.2.1., A.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21)				

[50] Artículo 221A del Decreto Distrital 555 de 2021.
[51] Artículo 262 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

Altura Máxima de las Edificaciones	Aplica norma común (Ver CAP. 1, 1.2.1., B. - Ver art. 262 del DD 555/21). Mejoramiento Integral (Ver 2.3.1.2. – Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica norma común (Ver CAP. 1, 1.2.1., B - Ver art. 262 del DD 555/21). Mejoramiento Integral (Ver 2.3.1.2. – Ver art. 338 DD 555/21)			Aplica la altura existente (Ver art. 263 DD 555/2021). Mejoramiento Integral (Ver art. 336 DD 555/2021). Equipamientos existentes (Ver art. 176 num. 1 DD 555/2021).
Altura En Terrenos Inclinados	Aplica norma común (Ver 1.2.1.3.) Mejoramiento Integral (CAP. 1, 1.2.1., C. – Ver art. 338 DD 555/21)				Aplica norma común (Ver 1.2.1.3.)
Alturas Por Piso	Altura mínima libre por piso: 2,30 m Altura máxima libre por piso: 3,80 o 4,20 según el uso. (Ver CAP 1, 1.2.1., D)	Altura mínima libre por piso: En el mismo nivel o piso: La existente. En pisos superiores u otras edificaciones: 2,30 m. Altura máxima libre por piso: 3,80 o 4,20 según el uso. (Ver CAP 1, 1.2.1., D)	Altura mínima libre por piso: La existente. Altura máxima libre por piso: 3,80 o 4,20 según el uso. (Ver CAP 1, 1.2.1., D)	Altura mínima libre por piso: La existente. Altura máxima libre por piso: 3,80 o 4,20 según el uso. (Ver CAP 1, 1.2.1., D)	Altura mínima libre por piso: La existente.
Alturas En Predios Urbanizados No Edificados Une	Aplica norma especifica (Ver CAP. 2, 2.4.1., B)	No aplica			
Antejardines	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.2.2., A)				La volumetría existente. Aplica compensación por concepto de espacio público (Ver art. 263 DD 555/2021)
Aislamientos Posteriores	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.2.2., B)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.		La volumetría existente.
Aislamientos Laterales	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.2.2., C)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.		La volumetría existente.
Aislamientos Entre Edificaciones	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.2.2., D)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.		La volumetría existente.
Retrocesos Contra Espacio Público	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.2.2., E)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.		La volumetría existente.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

		licencias anteriores o reconocimientos			
Patios	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.2.3.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.		La volumetria existente.
Voladizos	Aplica norma común Ver CAP 1, 1.2.4.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.		La volumetria existente.
Cubiertas	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.2.5.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.		La volumetria existente.
Rampas Peatonales Y Escaleras	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.2.6.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.		La volumetria existente.
Sótanos Y Semisótanos	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.2.7.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.		La volumetria existente.
Cerramiento	Aplica norma común ((Ver CAP 1, 1.2.8.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos. Para la modificación del cerramiento aplica el DD 555 de 2021.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	La volumetria existente.
Equipamiento Comunal Privado	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.3.) Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios sujetos a regulación especifica (Ver CAP 1, 1.3.2., A.)	Aplica a las áreas ampliadas o el número de unidades de viviendas que se incrementan, según el caso. Cuando se trata de reúso para vivienda no se exige ECP adicional (Ver art. 271 del DD 555/21) Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios sujetos a regulación especifica (Ver CAP 1, 1.3.2., A.)	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos. Cuando se trata de reúso para vivienda no se exige ECP adicional (Ver art. 271 del DD 555/21) Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios sujetos a regulación especifica (Ver CAP 1, 1.3.2., A.)	Aplica a las áreas adecuadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos. Cuando se trata de reúso para vivienda no se exige ECP adicional (Ver art. 271 del DD 555/21) Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios sujetos a regulación especifica (Ver CAP 1, 1.3.2., A.)	

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

Loteo y subdivisiones	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.4.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.		La volumetría existente.
Englobes	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.4.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.		La volumetría existente.
Cesiones Para Espacio Público	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.6.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.		La volumetría existente.
Áreas Privadas Afectas Al Uso Público	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.7.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.		La volumetría existente.
Estaciona-mientos	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.8.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos. Cuando se trata de reúso para vivienda no se exigen estacionamientos adicionales (Ver art. 271 del DD 555/21)	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos. Cuando se trata de reúso para vivienda no se exigen estacionamientos adicionales (Ver art. 271 del DD 555/21)	Los estacionamientos aprobados previamente que superen el área máxima prevista en el art. 389 del Decreto Distrital 555 de 2021 pueden ser objeto de compensación o destinarse a otras actividades permitidas. Cuando se trata de reúso para vivienda no se exigen estacionamientos adicionales (Ver art. 271 del DD 555/21)	Los estacionamientos existentes
Cuartos De Acopio	Aplica para el área construida en el uso (Ver Cap. 1 1.1 Conceptos y Definiciones) (Ver art. 190 del DD 555/21).	Aplica para el área construida en el uso de las ampliadas en otras edificaciones	No aplica		

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

Usos	Los usos permitidos en el DD 555/21 (Art. 243)	Solo se permite ampliar edificaciones cuyos usos estén permitidos, bajo las condiciones de área y localización, en el DD 555/21 (Art. 243). En Área de Actividad de Grandes Servicios metropolitanos no se permiten ampliaciones del uso residencial. (Art. 243 DD 555/21).	No se permite el incremento de unidades de uso cuando éste no esté permitido.	Los usos permitidos en el DD 555/21 (Art. 243)	Solo se permite reconocer edificaciones cuyos usos estén permitidos, bajo las condiciones de área y localización, en el DD 555/21 (Art. 243)
Acciones De Mitigación	MU, MA y MM Aplican según usos planteados	MU, MA y MM Aplican según usos planteados.	No aplican	MU, MA y MM se aplican según usos planteados.	No aplican
Cargas Urbanísticas	Aplican según lo establecido en el DD 555/21	Aplican para el área ampliada.	No aplican		No aplican. Aplican compensaciones (Ver art. 263 DD 555/2021)

6.7 RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES[52].

En los actos de reconocimiento de edificaciones se aplican las disposiciones de los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017 y el Decreto Único Reglamentario Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1333 de 2020.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto Único Reglamentario Nacional 1077 de 2015, para la expedición de actos de reconocimiento se exigirá por parte de los Curadores Urbanos la compensación por concepto de espacio público y equipamientos, conforme con la reglamentación Decreto Distrital 506 de 2023[53].

Para la implantación o reconocimiento de usos dotacionales, 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.

Las edificaciones reconocidas podrán ser objeto de sometimiento al régimen de propiedad horizontal.

6.8 DISPOSICIONES DE ECOURBANISMO Y CONSTRUCCION SOSTENIBLE[54].

Corresponden a la incorporación de los elementos establecidos en el artículo 117 del Decreto Distrital 555 de 2021, que determinan los parámetros técnicos y específicos y el alcance de las estrategias de sostenibilidad para las construcciones en modalidad de **obra nueva**.

Se clasifican en tres categorías:

a) Disposiciones Mínimas Obligatorias.
b) Disposiciones Mínimas Obligatorias en función de la ubicación.
c) Incentivos Técnicos.

[52] Artículo 263 del Decreto Distrital 555 de 2021.
[53] Decreto Distrital 506 de 2023.
[54] Decreto Distrital 582 de 2023.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

En caso de solicitar una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, se deberán cumplir con todas las disposiciones minimas obligatorias y con las disposiciones minimas obligatorias en función de la ubicación (en aquellos casos especificos en los que se requiera). En todo caso, se podrán acceder a incentivos técnicos siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en el manual de ecourbanismo y construcción sostenible.

6.8.1 DISPOSICIONES MINIMAS OBLIGATORIAS[55].

Corresponden a los parámetros técnicos especificos y el alcance de las estrategias de sostenibilidad que son de obligatoria aplicación para las construcciones en modalidad de obra nueva, en la "Tabla de referencia" del Capitulo 1 y en las fichas Ecos del Capitulo 2 contenidas en el "Manual de Ecourbanismo y Construcción Sostenible".

De acuerdo con lo anterior, las disposiciones minimas obligatorias por uso son las siguientes:

USOS		DISPOSICIONES MINIMAS OBLIGATORIAS	
DOTACIONAL **Salud con enfoque social y resolutivo**	TIPO 1	BIENESTAR	Confort Luminico
			Confort Termino
			Calidad del Aire

USOS		DISPOSICIONES MINIMAS OBLIGATORIAS	
DOTACIONAL **Educación primera infancia, preescolar, básica y media**	TIPO 1	BIENESTAR	Confort Luminico
			Confort Termino
			Calidad del Aire

USOS		DISPOSICIONES MINIMAS OBLIGATORIAS	
DOTACIONAL **Educación superior, educación para el trabajo, desarrollo y talento humano, y educación técnica, tecnológica, para la ciencia e innovación**	TIPO 1	BIENESTAR	Confort Luminico
			Confort Termino
			Calidad del Aire

De igual forma, se recomienda revisar los detalles y especificaciones técnicas presentes en el Componente Técnico de la reglamentación - Fichas ECOS del manual de ecourbanismo y construcción sostenible[56].

6.8.2 DISPOSICIONES MINIMAS OBLIGATORIAS EN FUNCION DE LA UBICACIÓN[57].

Corresponden a los parámetros técnicos y el alcance de las estrategias de sostenibilidad de obligatorio cumplimiento para los predios que se encuentren en las zonas identificadas en los mapas del Plan de Ordenamiento Territorial denominados C.G-3.2 - Estructura Ecológica Principal, C.U-2.2.14 - Amenaza por Encharcamiento en suelo urbano y de Expansión y C.U-5.2 - Áreas de Actividad y Usos del Suelo y el Mapa Estratégico de Ruido - MER, elaborados por la Subdirección de calidad del aire, auditiva y visual de la Secretaría Distrital de Ambiente. Estos se encuentran señalados en la "Tabla de referencia" del Capitulo 1 y en las fichas Ecos del Capitulo 2 contenidas en el "Manual de Ecourbanismo y Construcción Sostenible".

De acuerdo con lo anterior, las disposiciones mínimas obligatorias en función de la ubicación por uso son las siguientes:

[55] Articulo 3.2. del Decreto Distrital 582 de 2023.
[56] Capitulo 2, Componente Técnico de la Reglamentación Fichas del Manual de Ecourbanismo y Construcción Sostenible, reglamentado por el Decreto 582 de 2023.
[57] Articulo 3.3. del Decreto Distrital 582 de 2023.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

USOS		DISPOSICIONES MINIMAS OBLIGATORIAS EN FUNCION DE LA UBICACION	
DOTACIONAL **Educación superior, educación para el trabajo, desarrollo y talento humano, y educación técnica, tecnológica, para la ciencia e innovación**	TIPO 1	BIENESTAR	Confort Acústico

De igual forma, se recomienda revisar los detalles y especificaciones técnicas presentes en el Componente Técnico de la reglamentación - Fichas ECOS del manual de ecourbanismo y construcción sostenible[58].

6.8.3 VERIFICACION Y SEGUIMIENTO[59].

La verificación y el seguimiento de la aplicación de la reglamentación de Ecourbanismo y Construcción Sostenible estarán en cabeza de las Secretarias Distritales de Planeación, Ambiente y Hábitat.

La Secretaría Distrital de Planeación verificará las **Disposiciones Mínimas Obligatorias** mediante el reporte de la información de las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible. El reporte se deberá realizar según las condiciones y aplicando las herramientas establecidas en el Decreto Distrital 598 de 2022 y la Resolución 1876 de 2023 y/o los actos administrativos que la reglamenten, modifiquen o sustituyan.

6.8.4 GRADUALIDAD DE LA IMPLEMENTACION[60].

El cumplimiento de las Disposiciones Mínimas Obligatorias e incentivos técnicos, se implementará gradualmente de la siguiente manera:

- Las disposiciones mínimas obligatorias contenidas en los Capítulos 1 y 2 del Manual de Ecourbanismo y Construcción Sostenible, exceptuando la Disposición Mínima Obligatoria de materiales de construcción sostenible, empezarán a regir tres (3) meses después de la publicación del presente acto en el Registro Distrital.
- La Disposición Mínima Obligatoria relacionada con materiales empezará a regir seis (6) meses después de la entrada en vigencia del presente decreto.
- Los incentivos técnicos establecidos en los artículos 5 y 6 del presente decreto y los contenidos en el Capítulo 3 del Manual de Ecourbanismo y Construcción Sostenible, serán aplicables a partir de la publicación de este en el Registro Distrital para los desarrolladores que expresamente y de manera voluntaria manifiesten aplicar la reglamentación de ecourbanismo y construcción sostenible al interior de los proyectos.

6.9 OBLIGACIONES PARA GENERAR CONDICIONES DE SEGURIDAD Y RELACIONES DIRECTAS DE LAS FACHADAS CON EL ESPACIO PÚBLICO[61].

Se calculan después de descontar las dimensiones mínimas de accesos y salidas vehiculares y peatonales correspondientes. Si como producto de la aplicación de las normas urbanísticas, la dimensión de la fachada activa resulta menor a 2,50 metros, ésta no se exige. Cuando las condiciones de topografía del terreno no permitan la localización de fachadas activas en el primer piso o en el piso localizado en el nivel del andén, la fachada activa no se exige.

Se deberán proponer usos activos en los primeros pisos de las edificaciones las cuales se regirán por las disposiciones que se señalan a continuación:

1. Sobre vías de la malla vial arterial como mínimo en el 50% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del andén de cada edificación propuesta se debe destinar a: i) equipamiento comunal privado y/o usos dotacionales cuando la edificación se encuentre sobre los corredores de Metro, la red de corredores de transporte público masivo y/o la red

[58] Capítulo 2, Componente Técnico de la Reglamentación Fichas del Manual de Ecourbanismo y Construcción Sostenible, reglamentado por el Decreto 582 de 2023.
[59] Artículo 11 del Decreto Distrital 582 de 2023.
[60] Artículo 21 del Decreto Distrital 582 de 2023.
[61] Artículo 272 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

férrea de integración regional; ii) cuando la edificación se encuentre sobre las demás vías de la malla vial arterial, se destinará a cualquiera de los usos permitidos. El área restante de fachada podrá ser destinada a equipamiento comunal privado incluyendo los accesos a la edificación.

2. Se deben proponer el equipamiento comunal privado y/o usos dotacionales como mínimo en un 30% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del espacio público.
3. Las zonas de cesión para espacio público peatonal y para el encuentro deberán localizarse de forma prioritaria contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal privado y/o usos dotacionales de los primeros pisos.

7. RECOMENDACIONES

De conformidad con el oficio 2-2016-25261 del 12 abril de 2016 expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat, se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

a. Accesos y circulaciones para el desplazamiento de personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad. Según Título K N-SR-10, NTC 4140, NTC 4143, NTC 4145, NTC 4201, NTC 4349.
b. Baños para personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad en zonas comunes de acceso al público. Decreto 1538 de 2005 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1801 de 2015 y 1197 de 2016, NTC 5017.
c. Diseño de cupos de estacionamientos para personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad. Según Decreto Distrital 555 de 2021 y Decreto Nacional 1538 de 2005 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 1801 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016.
d. Acceso a bienes privados y comunes a través de estacionamientos privados o de bienes comunes de uso exclusivo. Según NSR-10 Título K 3.2.7 Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto 1538 de 2005 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 1801 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016, NTC 4349, NTC 4143, NTC 4145, NTC 4140.
e. Sistema de infraestructuras para la gestión integral de residuos. Según Sección 4 del Decreto Distrital 555 de 2021.
f. Exigencia, localización e inspección del tanque de agua potable. Según Acuerdo 20 de 1995.
g. Sentido de la apertura de las puertas en los medios de evacuación. NSR-10 título K.3.2, K 3.2.1, K 3.18, K 3.18.2, K 3.18.2.1, K 3.18.2.2, K 3.18.2.3, K3.18.2.4, K 3.18.2.5.
h. Utilización de escalones en abanicos. Según NSR-10 Título K.3.8.3.5.
i. Separación Sísmica contra los predios vecinos. Según el título A.6.5 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
j. Las características técnicas, operativas y ambientales de las infraestructuras e instalaciones técnicas para la prestación de los servicios públicos se encuentran reglamentadas por los actos administrativos de las Autoridades Ambientales y Administrativas competentes, las normas técnicas y de seguridad, las disposiciones de las comisiones de regulación y el Reglamento Técnico del Sector del Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS), el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), el Manual Único de Alumbrado Público-MUAP, el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP) el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL) y las normas que los adicionen, sustituyan y modifiquen.

SE RECOMIENDA CONSULTAR LAS ILUSTRACIONES CONTENIDAS EN EL CAPITULO 5 DE LA ACTUALIZACIÓN DEL ANEXO 5 "MANUAL DE NORMAS COMUNES" ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO DISTRITAL 603 2022 Y LAS PRECISIONES CONTENIDAS EN LA CIRCULAR 041 Y 048 DEL 06 DE OCTUBRE DE 2023.

8. NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS

- Norma Especifica: Decreto Distrital 555 de 2021.
- Normas Comunes: Decreto Distrital 603 del 2022.
- Resolución Estudios de Movilidad 132490 del 2023
- Manual de Espacio Público: Decreto Distrital 263 de 2023.
- Manual de Ecourbanismo y Construcciones Sostenible: Decreto Distrital 582 de 2023.
- Decreto Distrital 122 de 2023
- Glosario: Anexo No. 2 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Acuerdo 20 de 1995, en las disposiciones que se encuentren vigentes.
- Facilidades de acceso a Personas con Movilidad Reducida: Ley 361 de 1997, Decreto Nacional 1538 de 2005 compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y modificado mediante Decreto Nacional 1801 de 2015.

CURADOR URBANO 4 Bogotá, D. C., - Colo.

Radicación: CU4-24-0169
Referencia: **Concepto de Norma**

9. APLICACIÓN DE NORMAS.

A la fecha, la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P), se encuentra formulando aclaraciones normativas del Decreto Distrital 555 de 2021 y anexos. Lo anterior, en virtud de lo establecido en el artículo 572 del Decreto en cita, el cual establece: *"(...) En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normatividad urbanística, estás se resolverán con base en los documentos que integran el Plan de Ordenamiento Territorial, haciendo uso de la facultad de interpretación que le corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación, en los términos del artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Único Reglamentario Nacional 1077 de 2015 o la norma que modifique o sustituya, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares"*. Así las cosas, deberá tener en cuenta los futuros pronunciamientos que la entidad citada realice sobre las condiciones normativas definidas en el presente oficio.

Adicionalmente, se informa que el predio fue aprehendido por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) para uso público de zonas comunales, y que se encuentra inventariada con el **RUPI 3449-32.** Esta sesión se realizó mediante la **Resolución 0805 del 11/11/2005.**

De conformidad con el punto anterior, según lo establecido en el Capítulo 13 del Decreto Distrital 072 de 2023 para adelantar cualquier tipo de modificación a las áreas de cesión y/o adelantar cualquier tipo de licencia de construcción, la entidad pública interesada requerirá la anuencia del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) como requisito previo para la radicación del trámite[62].

10. PRECISIONES FINALES

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 alguna, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio y se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fe; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

El presente documento se refiere únicamente a las normas urbanísticas aplicables al predio objeto de consulta y no contempla aspectos de sismo resistencia, ni legaliza situaciones de hecho, así como tampoco debe considerarse como licencia urbanística.

El presente concepto se expide de conformidad con el artículo 28 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, sustituido por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015 (cpaca) y permanece vigente hasta tanto no se modifiquen las normas que lo sustentaron.

Cordialmente,

ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO 4 DE BOGOTÁ D.C.

Elaboró: Andrea Baquero
Revisó: Arq. Daniela [illegible]

[62] Artículos 71 y 72 del Decreto Distrital 072 de 2023.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: (601)555 29 93 322 442 2540
servicioalcliente@curaduria4.com.co www.curaduria4.com.co