

**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

**DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021**  
**“Por el cual se adopta la revisión general del**  
**Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.”**

**ACTUALIZACIÓN ANEXO No. 5:**  
**MANUAL DE NORMAS COMUNES A LOS TRATAMIENTOS**  
**URBANÍSTICOS**

**Bogotá D.C., noviembre de 2022**

## **CONTENIDO:**

### **CAPÍTULO 1. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES**

#### **1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES**

#### **1.2. ELEMENTOS DE VOLUMETRÍA**

##### **1.2.1. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

- A. LIMITANTES GENERALES DE ALTURA**
- B. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES**
- C. ALTURAS EN TERRENOS INCLINADOS**
- D. ALTURAS POR PISO**
- E. EMPATES DE ALTURAS**

##### **1.2.2. AISLAMIENTOS**

###### **A. ANTEJARDINES**

- A.1. Exigencia**
- A.2. Dimensionamiento**
- A.3. Empates de antejardines**
- A.4. Antejardines en nivel diferente del andén**
- A.5. Manejo de antejardines**

###### **B. AISLAMIENTOS POSTERIORES**

- B.1. Exigencia de aislamientos posteriores**
- B.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores**
- B.3. Empates de aislamientos posteriores**
- B.4. Regulación de aislamientos posteriores en englobes**
- B.5. Manejo de aislamientos posteriores**

###### **C. AISLAMIENTOS LATERALES**

- C.1. Exigencia de aislamientos laterales**
- C.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales**
- C.3. Empates de aislamientos laterales**
- C.4. Regulación de aislamientos laterales en englobes**
- C.5. Manejo de aislamientos laterales**

###### **D. AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES**

- D.1. Exigencia de aislamientos entre edificaciones**
- D.2. Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones**

###### **E. RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO**

- E.1. Exigencia y dimensiones de retrocesos de fachada contra espacio público**

##### **1.2.3. PATIOS**

- A. Exigencia de patios**
- B. Dimensionamiento de patios**

##### **1.2.4. VOLADIZOS**

- A. Aplicación de voladizos**
- B. Dimensionamiento de voladizos**
- C. Empates de voladizos**
- D. Manejo de voladizos**

##### **1.2.5. CUBIERTAS**

##### **1.2.6. RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS**

##### **1.2.7. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**

- 1.2.8. CERRAMIENTOS**
  - A. Cerramiento de antejardines
  - B. Cerramientos contra zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público
  - C. Cerramientos contra predios colindantes
  - D. Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, vías, parques y/o espacio público
  - E. Otros cerramientos
  - F. Cerramientos temporales
- 1.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**
  - 1.3.1. Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP
  - 1.3.2. Exigencia y destinación
    - A. Exigencia de equipamiento comunal privado
    - B. Destinación del equipamiento comunal privado
  - 1.3.3. Equipamiento comunal privado en conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, localizados en el Tratamiento de Consolidación.
- 1.4. LOTEOS Y SUBDIVISIONES**
- 1.5. ENGLOBES**
- 1.6. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO**
  - 1.6.1. Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos
  - 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos
  - 1.6.3. Condiciones para las cesiones de espacio público en ladera
- 1.7. ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO**
  - 1.7.1. Configuración de áreas privadas afectas al uso público en centros de manzana
- 1.8. ESTACIONAMIENTOS**
  - 1.8.1. Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad
  - 1.8.2. Cupos accesibles para personas con discapacidad
  - 1.8.3. Estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones
  - 1.8.4. Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos
  - 1.8.5. Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos
  - 1.8.6. Accesos y salidas vehiculares respecto del espacio público
    - A. Localización de accesos y salidas vehiculares
    - B. Dimensionamiento de accesos y salidas vehiculares
    - C. Características de los accesos y salidas vehiculares
  - 1.8.7. Dimensiones de los estacionamientos
    - A. Estacionamientos de vehículos motorizados
    - B. Estacionamientos para bicicletas
  - 1.8.8. Dimensiones de circulación y áreas de maniobra
    - A. Para automóviles, camionetas y camperos
    - B. Para motocicletas
  - 1.8.9. Rampas vehiculares
  - 1.8.10. Servidumbres de estacionamientos

- 1.9. CONDICIONES GENERALES PARA GARANTIZAR EL PROCESO DE URBANIZACIÓN O REURBANIZACIÓN**
- 1.10. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN**
- 1.11. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES**

## **CAPÍTULO 2. NORMAS ESPECÍFICAS POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

### **2.1. TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

#### **2.1.1. ORIENTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN CERROS (RANGOS 4C y 4D)**

#### **2.1.2. AISLAMIENTOS**

##### **A. AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

**A.1. Exigencia de aislamiento contra predios vecinos en el Tratamiento de Desarrollo**

**A.2. Dimensionamiento de aislamiento contra predios vecinos en el Tratamiento de Desarrollo**

**A.3. Empates en el Tratamiento de Desarrollo**

##### **B. AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES**

**B.1. Dimensionamiento**

#### **2.1.3. LOTEO EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

**A. Sistema de loteo individual para vivienda**

**B. Sistema de agrupación para vivienda**

### **2.2. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA**

#### **2.2.1. AISLAMIENTOS**

##### **A. AISLAMIENTOS POSTERIORES**

**A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana**

**A.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana**

**A.3. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana**

##### **B. AISLAMIENTOS LATERALES**

**B.1. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana**

**B.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana**

**B.3. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana**

### **2.3. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

#### **2.3.1. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

**A. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES**

#### **2.3.2. AISLAMIENTOS**

##### **A. AISLAMIENTOS POSTERIORES EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

**A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

**A.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

**A.3. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

**B. AISLAMIENTOS LATERALES EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

**B.1. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

**B.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

**B.3. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

**C. RETROCESOS CONTRA ESPACIO PÚBLICO**

**2.4. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

**2.4.1. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

**A. EXCEPCIONES A LA ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES**

**B. ALTURAS EN PREDIOS URBANIZADOS NO EDIFICADOS (UNE)**

**2.4.2. AISLAMIENTOS**

**A. AISLAMIENTOS POSTERIORES EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

**A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación**

**A.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación**

**A.3. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación**

**B. AISLAMIENTOS LATERALES EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

**B.1. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación**

**B.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación**

**B.3. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación**

**2.4.3. SUBDIVISIONES EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

**CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS USOS DOTACIONALES**

**3.1. ELEMENTOS DE VOLUMETRÍA**

**3.1.1. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

**A. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES EN USOS DOTACIONALES**

**3.2. ESTACIONAMIENTOS EN USOS DOTACIONALES**

**3.2.1. CUPOS ACCESIBLES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN USOS DOTACIONALES**

**CAPÍTULO 4. OTROS ELEMENTOS DE REGULACIÓN**

**4.1. ESTRUCTURAS LIVIANAS**

**4.2. RELACIÓN DE USOS CON LA MALLA VIAL ARTERIAL**

**4.3. FACHADAS ACTIVAS**

**4.4. EXCEPCIONES DE USOS EN SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**

**4.5. RECONOCIMIENTOS**

**4.6. APLICACIÓN DE ACCIÓN DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS  
MU1**

**4.7. EXISTENCIA DE EDIFICACIONES**

**CAPÍTULO 5. ILUSTRACIONES**

## CAPÍTULO 1. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES

### 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Las definiciones establecidas en el presente documento constituyen complemento de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y normas que lo modifiquen o sustituyan, así como de sus documentos y planos anexos.

**Antejardín:** Área libre de propiedad privada que hace parte de las áreas privadas afectas al uso público, comprendida entre el lindero del predio contra espacio público, y el *paramento de construcción reglamentario*.

**Antejardín existente:** A efectos de la aplicación de las normas sobre *Empates de antejardines*, definidas en este documento, corresponde al antejardín previsto por las edificaciones existentes de tres (3) o más pisos.

**Aislamiento entre edificaciones:** Separación del plano de fachada de las edificaciones de un mismo proyecto, en uno o varios lotes.

**Aislamiento lateral:** Separación del plano de fachada de las edificaciones respecto del lindero lateral del lote.

**Aislamiento posterior:** Separación del plano de fachada de las edificaciones respecto del lindero posterior del lote.

**Área construida en el uso:** Corresponde al *área construida* para un uso en particular, descontando muros de fachada, muros perimetrales, ductos, estructura, equipamiento comunal privado, circulaciones comunes y cuartos de acopio. Esta área se usa para efectos del cálculo de *equipamiento comunal privado* (Ver 1.3., 1.3.2., A. *Exigencia de equipamiento comunal privado*), cuartos de acopio (Ver artículo 190, numeral 7 del Decreto Distrital 555 de 2021) y *área mínima habitable* de la unidad de vivienda (Ver artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021). (Ver ilustración 01)

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

El área construida no podrá superar la edificabilidad máxima permitida para cada tratamiento urbanístico.

Para el cálculo de obligaciones urbanísticas no se contabilizará en el área construida el área destinada al cumplimiento de la obligación VIS – VIP, con excepción del tratamiento urbanístico de Desarrollo.

**Área construida para el cálculo de estacionamientos:** Corresponde a la definida en el artículo 390 del Decreto Distrital 555 de 2021. (Ver artículo 390 del Decreto Distrital 555 de 2021).

**Área mínima habitable:** Para efectos de la aplicación del artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, y de la Circular No. 007 de 2022 de la Secretaría Distrital de Planeación,

corresponde al *área construida en el uso* para las unidades de vivienda, allí definidas. (Ver artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021)

**Área neta urbanizable – ANU:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos. (Ver artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015)

**Área total construida:** Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. (Ver artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015)

**Cubierta:** Parte superior de un edificio destinada a protegerlo de los agentes atmosféricos.

**Empate de antejardín:** Acción de igualar la dimensión del antejardín de la edificación vecina existente.

**Empate estricto:** Corresponde al *empate volumétrico*, en el cual se incluyen, además de los elementos previstos para dicho empate, los ángulos de cubiertas y aleros. (Ver ilustración 02A)

**Empate volumétrico:** Adosamiento de la forma arquitectónica proyectada, contra los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes en relación con la altura en metros, aislamientos y voladizos. Excluye los siguientes elementos: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, *puntos fijos*, *cerramientos*, tanques, equipos técnicos, sobre-recorridos de ascensores y *hall de cubierta*. (Ver ilustración 02B)

**Equipamiento Comunal Privado:** Áreas de propiedad privada destinadas al servicio común de determinado grupo de personas, necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación o conjunto de edificaciones.

**Frente de lote:** Dimensión que presenta un lote o englobe sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan.

**Grandes superficies:** Corresponde a usos comerciales y de servicios Tipo 3. (Ver artículo 233 numeral 4 del Decreto Distrital 555 de 2021).

**Hall de cubierta:** Área cubierta que corresponde al *punto fijo* sobre la cubierta. En este hall se permite un área adicional, que no exceda en más de dos veces el área de ascensores y escaleras, en la cual se puede incluir baños para personas en condición de discapacidad, u otras áreas contabilizables como equipamiento comunal privado. (Ver ilustración 03B)

**Línea de inclinación del terreno:** Línea recta resultante de la unión entre el punto más alto y el punto más bajo de los límites del paramento propuesto de una edificación sobre el terreno. Esta línea puede corresponder a superficies naturales, o niveladas a través de obras ejecutadas por urbanismo, legalizaciones u obras de infraestructura. (Ver ilustración 04)

**Micromovilidad:** De acuerdo con la Circular Externa No. 11 de 2021 de la Secretaría de Movilidad, se entiende como la movilización individual en vehículos pequeños, ligeros, que funcionan por autopropulsión, energía eléctrica, o con una combinación de las dos, que incluye, pero no se limita, a las bicicletas y patinetas. Esta definición podrá ser ajustada por acto administrativo que expida la Secretaría Distrital de Movilidad.

**Paramento de construcción reglamentario:** Para efectos de la aplicación de las definiciones de *Antejardín* y *Voladizo*, constituye el plano vertical que delimita la fachada de un inmueble sobre un área pública o privada, el cual se determina en función de las normas de cada tratamiento.

**Patio:** Espacio sin cubrir de una edificación, delimitado por sus fachadas internas o muros medianeros propios de la edificación o entre predios vecinos, que garantiza iluminación y ventilación natural a los espacios habitables.

**Predio urbanizado no edificado:** Predio señalado con la denominación UNE en los mapas CU-5.4.2. a CU-5.4.33. que cuenta con proceso de urbanización legalmente ejecutado, en el cual no existen edificaciones. *(Ver artículo 313 del Decreto Distrital 555 de 2021).*

**Predio:** Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria. *(Ver artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015)*

**Punto fijo:** Corresponde al área de ascensores y escaleras, así como las circulaciones comunes en cada piso, que no excedan en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso. *(Ver ilustración 03A)*

**Terreno inclinado:** Corresponde a aquel cuya *línea de inclinación del terreno* supera una pendiente del 12%. Si uno o más de los paramentos de construcción propuestos de una edificación, se localiza sobre *terreno inclinado*, aplica esta definición para toda la edificación.

**Usos activos:** Destinación prevista en el artículo 272 del Decreto Distrital 555 de 2021. Los usos citados en dicho artículo deben estar permitidos según la norma urbanística aplicable.

**Usos habitables:** Residencial, Comercio y Servicios, Industria o Dotacional.

**Vivienda Bifamiliar:** Par de edificaciones o unidades habitacionales construidas individualmente con los espacios necesarios para que cada una sea ocupada por una sola familia. Se caracteriza por desarrollarse en un mismo lote. *(Ver DTS Libro II Componente Urbano – numeral 8.5.2.)*

**Vivienda Multifamiliar:** Edificación construida con el objetivo de que varias familias habiten el inmueble, en unidades independientes que cuenten con los espacios necesarios para que cada una sea ocupada por una sola familia. Se caracterizan por desarrollarse en un mismo lote y por compartir áreas comunes como accesos, escaleras y ascensores, entre otros. *(Ver DTS Libro II Componente Urbano – numeral 8.5.2.)*

**Vivienda Productiva:** Es aquella vivienda en suelo urbano o rural en la que se destina un área para el uso comercial, servicios o industria artesanal, reconoce las tradiciones y saberes del hábitat popular como estrategia productiva para que las familias aumenten sus capacidades de ingresos. Este tipo de vivienda contabiliza para el cumplimiento de las obligaciones que generan condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público. Se cumple esta obligación mediante la demarcación de las viviendas en la respectiva licencia urbanística. El uso comercial, servicios o industria artesanal, que haga parte de la vivienda productiva, debe encontrarse permitido en la norma urbanística respectiva.

**Vivienda unifamiliar:** Edificación construida con los espacios necesarios para ser ocupada en su totalidad por una sola familia. Se caracteriza por desarrollarse individualmente en uno o varios lotes. *(Ver DTS Libro II Componente Urbano – numeral 8.5.2.)*

**Voladizo:** Elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del *paramento de construcción reglamentario* en pisos diferentes del primero, y se proyecta sobre vías públicas o su antejardín y demás áreas públicas de propiedad privada (APAUP), con la dimensión prevista en la norma urbanística. Se contabiliza en el índice de construcción en los pisos diferentes al primero. No se contabiliza dentro del área ocupada.

## 1.2. ELEMENTOS DE VOLUMETRÍA

### 1.2.1. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

## A. 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:

- 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 – AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO Y AEROPUERTO GUAYMARAL (año 2021)*, que forma parte del presente anexo (*Ver mapa anexo No. 01*).
- Las alturas determinadas mediante los actos administrativos que adopten proyectos de cables aéreos de la Red de Transporte Público de Pasajeros del Sistema de Movilidad. Las alturas de las edificaciones en el área de influencia de los cables aéreos deberán considerar el diseño definitivo de dichas infraestructuras, establecido mediante acto administrativo de la autoridad competente. Por consiguiente, la *altura máxima de las edificaciones* en estas áreas se limita a tres (3) pisos, hasta que se presenten y adopten los diseños de dichos proyectos, y se verifique la posibilidad de superar esa altura.

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)*, o que este mapa no cuente con información de altura, o que la altura señalada sea de 0, se requiere concepto técnico favorable de la Aeronáutica Civil.

## B. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES

En concordancia con el artículo 260 del Decreto Distrital 555 de 2021, la altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio, el número máximo de pisos permitido cuando éste se especifique en los mapas Nos. 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 los tratamientos de Consolidación, Conservación, Mejoramiento Integral y Desarrollo en los rangos 4A y 4B la altura máxima se determina en pisos. Para los tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo en los rangos 1, 2, 3, 4C y 4D, la altura máxima es resultante de la aplicación de las normas del tratamiento.

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

**B.1.** Con excepción de los sótanos, semisótanos y cubiertas, toda placa (o su equivalente) cuenta como piso.

**B.2.** Las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción, y se contabilizan como piso.

**B.3.** No se contabilizan dentro de la altura máxima de las edificaciones los siguientes elementos: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, *puntos fijos*, *cerramientos*, tanques, equipos técnicos, sobre-recorridos de ascensores, *hall de cubierta*. Cualquier otro elemento adicional no señalado en este párrafo, se contabiliza como piso dentro de la altura máxima.

**B.4.** Con excepción de lo dispuesto para *terrenos inclinados*, en todos los puntos de corte sobre la *línea de inclinación del terreno*, la edificación está limitada por la altura máxima permitida. (Ver CAP. 1, 1.2.1., C. ALTURAS EN TERRENOS INCLINADOS)

**B.5.** La altura de la edificación corresponde a la distancia vertical medida desde el punto de cruce del paramento propuesto con la *línea de inclinación del terreno*, hasta la parte superior de la placa de cubierta o último piso de la edificación.

**B.6.** En predios con frente menor a once (11) metros, que se localicen en tipología aislada, se permite una altura máxima de dos (2) pisos sin exigencia de *aislamiento lateral*, o la aplicación de las normas de *empates de aislamientos laterales*. (Ver CAP 1, 1.2.2., C.3. *Empates de aislamientos laterales*)

Las alturas máximas de las edificaciones podrán presentar restricciones adicionales o condiciones diferentes, derivadas de proyectos de infraestructura de la ciudad, o de estudios urbanísticos previstos en el artículo 176 numeral 4 del Decreto Distrital 555 de 2021.

## C. ALTURAS EN TERRENOS INCLINADOS

**C.1.** En *terreno inclinado*, en todos los puntos de las fachadas frente a espacio público o predios colindantes, la edificación está limitada por la altura máxima permitida, medida desde el límite del paramento de construcción propuesto en su cruce con la *línea de inclinación del terreno*. (Ver ilustración 04) (Ver CAP. 1, 1.2.2., A.4. *Antejardines en nivel diferente del andén*).

**C.2.** A efectos de permitir el ajuste de los niveles de la edificación en terreno inclinado, se establece una franja de ajuste de máximo tres (3,00) metros, paralela a la *línea de inclinación del terreno*, dentro de la cual, la volumetría de la edificación puede superar la *altura máxima de la edificación*. Los volúmenes que se localicen en la franja de ajuste, deben generar retrocesos de las fachadas frente a espacio público, en una dimensión mínima de tres (3,00) metros. (Ver ilustraciones 05A, 05B y 05C).

**C.3.** La regulación de alturas en terrenos inclinados no es aplicable en tratamientos con altura máxima resultante, o en *empates de alturas* que superen la máxima permitida.

## D. ALTURAS POR PISO

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

Uso o área	Altura mínima libre por piso en metros	Altura máxima libre por piso en metros
Residencial	2,30	3,80
Comercio y Servicios	2,30	4,20
Dotacional	2,30	La requerida para el uso
Industrial	2,30	La requerida para el uso
Áreas de estacionamientos en todos los usos	2,30	4,20
Proyectos que se aprueben bajo instrumentos específicos ( <i>Ver artículo 176, numeral 4 del Decreto Distrital 555 de 2021</i> ), o de infraestructuras de transporte y servicios públicos.	2,30	Según norma específica

Otros elementos de regulación:

- Las alturas mínima y máxima libre por piso en metros, corresponde a la medida entre acabados arquitectónicos, libre de obstáculos.
- La altura mínima libre por piso en metros aplica para nuevas edificaciones. En actuaciones sobre edificaciones existentes aplica lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones. (*Ver CAP 1., 1.11. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES*)
- Cuando el proyecto supere la altura máxima libre por piso, señalada en la tabla anterior, cada 3,80 m o 4,20 m adicional (según el caso), o fracción de estas dimensiones, se contabilizarán como piso adicional.
- Con excepción de lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones. (*Ver CAP 1., 1.11. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES*), en los proyectos en los que se plantea mezcla de usos en un mismo piso o nivel, son aplicables las *alturas por piso* del uso cuyas normas plantean mayores dimensiones.
- Para los predios en los que se establece altura máxima de las edificaciones en pisos (*Ver CAP 1, 1.2.1. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES; Ver CAP 3, 3.1.1., A. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES EN USOS DOTACIONALES*), cuando la altura máxima libre por piso en metros se define como “*La requerida para el uso*”, la altura máxima de la edificación está supeditada a la siguiente fórmula: (Altura máxima de la edificación = Altura en pisos permitidos X 4,60 metros).

## E. EMPATES DE ALTURAS

Para los tratamientos de Mejoramiento Integral y Consolidación, aplica la siguiente regulación respecto de empates de alturas:

**E.1.** En predios que compartan lindero lateral con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones sin aislamiento lateral, con altura superior a la reglamentaria definida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33., se permite prever *empate volumétrico* con la altura de la edificación del predio colindante en una longitud de fachada no mayor a cinco (5) metros, a partir de la cual se debe dar cumplimiento de la altura reglamentaria. (Ver ilustración 06A)

**E.2.** En predios que compartan lindero lateral con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones sin aislamiento lateral, con altura inferior a la reglamentaria definida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33, no se exige empate de alturas. (Ver ilustración 06B)

**E.3.** En predios que compartan lindero lateral por ambos costados con predios en los que, a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones sin aislamiento lateral, con alturas superiores a la reglamentaria definida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33, aplican las siguientes reglas: (Ver ilustraciones 06C y 06D)

<b>Características de las edificaciones colindantes</b>	<b>Aplicación</b>
Edificaciones colindantes sin aislamiento lateral, con diferentes alturas entre sí.	Aplica la altura existente menor, y el <i>empate volumétrico</i> con la altura mayor, en una longitud de fachada no mayor a cinco (5) metros.
Edificaciones colindantes sin aislamiento lateral, con igual altura entre sí.	Se permite prever la misma dimensión de la altura existente de las edificaciones colindantes.

**E.4.** En el tratamiento de Consolidación, para las edificaciones en las que se aplique el empate de alturas, se exigirán los aislamientos posteriores correspondientes a la altura máxima en pisos definida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33. (Ver CAP. 2, 2.4.2., A.2., *Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación*)

**E.5.** En el tratamiento de Mejoramiento Integral para las edificaciones en las que se aplique el empate de alturas, se exigirán los aislamientos posteriores correspondientes a la altura en pisos alcanzada. (Ver CAP. 2, 2.3.2., A.2., *Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral*)

**E.6.** Los empates de alturas aquí previstos, están sujetos a las disposiciones específicas relativas a los Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico. (Ver Anexo No. 6. *Manual de normas comunes del tratamiento de Conservación*)

<b>CONCORDANCIAS:</b>
<b>Decreto Distrital 555 de 2021</b>
<b>Art. 76.</b> <i>Altura de 3 pisos equipamientos en la Zona de Articulación y Restablecimiento de la red de parques del Río Bogotá.</i>

**Art. 166.** *Altura de servicios conexos en infraestructuras, proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible y sistemas de servicios públicos.*

**Art. 176.** *Condiciones de edificabilidad y volumetría de equipamientos: Existentes: Se permite el reconocimiento con la edificabilidad existente. Nuevos: - En cesiones urbanísticas para equipamientos, en área de actividad de Grandes Servicios metropolitanos, en manzanas completas o en predio con área de terreno superior a 5.000 m<sup>2</sup>, será la resultante de aplicar las normas comunes a todos los tratamientos. – En los demás: en tratamientos de Consolidación o Mejoramiento Integral, la altura máxima es de 5 pisos. En tratamientos de Renovación Urbana, Conservación y Desarrollo, será la determinada en el tratamiento.*

**Art. 217.** *Estaciones radio eléctricas.*

**Art. 248.** *Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU): La acción MU1 establece una altura libre de 5 metros para las zonas de transición cubiertas.*

**Art. 260.** *Altura máxima de las edificaciones.*

**Art. 310.** *Normas de edificabilidad aplicables al tratamiento urbanístico de consolidación.*

**Art. 312.** *Normas aplicables a predios de grandes superficies comerciales y manzanas comerciales de urbanizaciones.*

**Art. 338.** *Altura máxima para obra nueva o ampliación en el tratamiento de Mejoramiento Integral.*

## **1.2.2. AISLAMIENTOS**

### **A. ANTEJARDINES**

#### **A.1. Exigencia de antejardines**

En el tratamiento de Consolidación se exigen antejardines de conformidad con lo establecido en el mapa CU-5.5. *“Dimensionamiento de Antejardines”*.

En los predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo, de Renovación Urbana y de Mejoramiento Integral no se exigen antejardines, salvo en aplicación de las normas de empates de antejardines. (Ver CAP. 1, 1.2.2., A.3. Empates de antejardines).

#### **A.2. Dimensionamiento de antejardines**

Las disposiciones aquí previstas aplican para el tratamiento de Consolidación:

De conformidad con los artículos 258 y 314 del Decreto Distrital 555 de 2021, la dimensión mínima permitida está determinada en el mapa CU-5.5. *“Dimensionamiento de Antejardines”*.

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

Cuando los antejardines exigidos sean iguales o mayores a cinco (5,00) metros, en los proyectos que incluyan todo un costado de manzana, se permite reducir dos (2,00) metros de la dimensión del antejardín exigida sobre dicho costado. (Ver ilustración 07).

La dimensión mínima de los antejardines reglamentarios puede ser objeto de modificaciones en los siguientes casos:

- Actualización del mapa CU-5.5. “*Dimensionamiento de Antejardines*”.
- Regularización de ocupación de antejardines en el tratamiento de Consolidación, en aplicación del artículo 315 del Decreto Distrital 555 de 2021.

### **A.3. Empates de antejardines**

En complemento del mapa CU-5.5. “*Dimensionamiento de Antejardines*”, y sin perjuicio de las revisiones que se realicen sobre el mismo, se establecen las siguientes condiciones de empates de antejardines:

**A.3.1.** En el tratamiento de Consolidación no aplican las condiciones de empates de antejardines.

**A.3.2.** En los tratamientos de Renovación Urbana, Desarrollo y Mejoramiento Integral, aplica la siguiente regulación respecto a empates de antejardines:

- 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. (*Ver ilustración 08A*).
- 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. (*Ver ilustración 08B*).
- 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. (*Ver ilustración 08C*).

Los empates de antejardines están sujetos a las disposiciones específicas relativas a los Bienes de Interés Cultural y sus colindantes, usos dotacionales y a la regularización de antejardines, prevista en el artículo 315 del Decreto Distrital 555 de 2021.

### **A.4. Antejardines en nivel diferente del andén**

Se podrán mantener los antejardines a diferente nivel del andén, en los sectores localizados en *terreno inclinado*, o cuyo desarrollo constructivo original aprobado en la urbanización así los haya contemplado. (*Ver ilustración 09*).

### **A.5. Manejo de antejardines**

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.

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.

En el tratamiento de Consolidación son aplicables las disposiciones en las que puede ser intervenido el antejardín, contenidas en el artículo 316 del Decreto Distrital 555 de 2021.

<b>CONCORDANCIAS:</b>
<b>Decreto Distrital 555 de 2021</b>
<p><b>Art. 90.</b> Se señala el antejardín como componente del Sistema Distrital de Espacio Público para el Encuentro.</p> <p><b>Art. 128.</b> Directrices para el manejo de espacios privados afectos al uso público. Directrices de diseño del Antejardín. B.3. Deberán estar descubiertas, salvo para las excepciones aplicables a la mitigación de impactos urbanísticos mediante la conformación de volúmenes de doble altura.</p> <p><b>Art. 146.</b> Aprovechamiento económico en el espacio público. Uso temporal del antejardín en sectores en los que desarrollen servicios alimentarios.</p> <p><b>Art. 147.</b> Marco regulatorio del aprovechamiento económico del Espacio Público. En tanto se desarrolla la norma, mantiene vigentes los Decretos 552 de 2018, 200 de 2019 y 807 de 2019.</p> <p><b>Art. 154.</b> Estrategia de Calles Completas y franjas funcionales de la Red Vial. Los antejardines son componentes de la franja de áreas privadas afectas al uso público.</p> <p><b>Art. 176.</b> Equipamientos existentes. En tratamiento de Consolidación, se permite ocupar el antejardín para sistemas de circulación vertical para actualizar a NSR 10.</p> <p><b>Art. 258.</b> Dimensión del antejardín en todos los tratamientos y reglas para ajustes al mapa CU-5.5.</p> <p><b>Art. 314.</b> Dimensionamiento de antejardín en tratamiento de Consolidación.</p> <p><b>Art. 315.</b> Regularización de antejardines en tratamiento de Consolidación.</p> <p><b>Art. 316.</b> Reforzamiento estructural y la accesibilidad al medio físico en el tratamiento urbanístico de consolidación</p> <p><b>Art. 348.</b> Sectores de Interés Urbanístico. Mantienen normas de antejardines de los mapas de edificabilidad hasta tanto se adopten PEMP O PPPV.</p> <p><b>Art. 258.</b> Antejardines como zonas comunes en bienes de interés cultural que se sometan al régimen de PH.</p> <p><b>Art. 363.</b> Aprovechamiento económico de antejardines en tratamiento de Conservación.</p> <p><b>Art. 368.</b> Paramentación de antejardines en colindantes con bienes de interés cultural.</p> <p><b>Art. 548.</b> Retribución por aprovechamiento económico en espacio público</p>
<b>Anexo No. 6. Manual de normas comunes del tratamiento de Conservación</b>

## **B. AISLAMIENTOS POSTERIORES**

### **B.1. Exigencia de aislamientos posteriores**

En el tratamiento de Desarrollo la exigencia de aislamientos posteriores se regula mediante las normas de aislamientos contra predios vecinos. (Ver CAP. 2, 2.1.2., A.1. *Exigencia de aislamientos contra predios vecinos en el Tratamiento de Desarrollo*)

En los demás tratamientos, se exige el aislamiento posterior desde el nivel del terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate previsto en cada tratamiento. (Ver CAP. 2, 2.2.1., A.3. *Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana*. Ver CAP. 2, 2.3.2., A.3. *Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral*. Ver CAP. 2, 2.4.2., A.3. *Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación*)

Los aislamientos posteriores no se exigen contra predios no desarrollables.

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:

- Predios esquineros en los que se exige el aislamiento posterior según cada tratamiento.
- 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. (Ver ilustración 10) (Ver CAP. 1, 1.11. *APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES*)
- Los avances de fachada permitidos. (Ver CAP. 1, 1.2.2, B.2. *Dimensionamiento de aislamientos posteriores*)

Las normas aplicables a los aislamientos posteriores aplican sin perjuicio de las normas aplicables para predios colindantes con Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico.

Aplican las demás regulaciones establecidas en las normas específicas a cada tratamiento.

## **B.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores**

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*.

La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida. (Ver ilustración 11)

Adicionalmente, aplican las normas sobre el dimensionamiento de aislamientos posteriores según las normas específicas de cada tratamiento. (Ver CAP. 2, 2.2.1., A.2. *Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana*, CAP. 2, 2.3.2., A.2. *Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral*. Ver CAP. 2, 2.4.2., A.2. *Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación*)

### **B.3. Empates de aislamientos posteriores**

La regulación de empates de aislamientos posteriores se establece en las normas específicas de cada tratamiento. (Ver CAP. 2, 2.2.1., A.3. *Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana*. Ver CAP. 2, 2.3.2., A.3. *Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral*. Ver CAP. 2, 2.4.2., A.3. *Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación*)

### **B.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.

### **B.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:

**B.5.1.** No generar servidumbres de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.

**B.5.2.** Opciones de fachadas:

- Utilizar materiales de acabados de fachada en las culatas, a efectos de aportar valor estético o paisajístico a la edificación y su contexto.
- Generar murales y elementos artísticos con autorización previa del sector de la Administración Distrital correspondiente.
- Configurar muros verdes relacionados con la sostenibilidad ambiental.

## **C. AISLAMIENTOS LATERALES**

### **C.1. Exigencia de aislamientos laterales**

En el tratamiento de Desarrollo la exigencia de aislamientos laterales se regula mediante las normas de aislamientos contra predios vecinos. (Ver CAP. 2, 2.1.2., A.1. *Exigencia de aislamientos contra predios vecinos en el Tratamiento de Desarrollo*)

En los demás tratamientos, se exige en función del nivel previsto para cada tratamiento. (Ver CAP. 2, 2.2.1., B.1. *Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana*. Ver CAP. 2, 2.3.2., B.1. *Exigencia de aislamientos laterales en Mejoramiento Integral*. Ver CAP. 2, 2.4.2., B.1. *Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación*)

Los aislamientos laterales no se exigen contra predios no desarrollables.

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:

- 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. (Ver CAP. 1, 1.11. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES)
- Los avances de fachada permitidos. (Ver CAP. 1, 1.2.2, C.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales)

Las normas para aislamientos laterales aplican sin perjuicio de las normas previstas para predios colindantes con Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico.

Aplican las demás regulaciones establecidas en las normas específicas a cada tratamiento.

### **C.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales**

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

La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida. (Ver ilustración 11)

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 tres (3,00) metros en el tratamiento de Mejoramiento Integral, y a cuatro (4,00) metros en los demás tratamientos.

### **C.3. Empates de aislamientos laterales**

La regulación de empates de aislamientos laterales se establece en las normas específicas de cada tratamiento. (Ver CAP. 2, 2.1.2., A.3. Empates en el Tratamiento de Desarrollo. Ver CAP. 2, 2.2.1., B.3. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana. Ver CAP. 2, 2.3.2., B.3. Empates de aislamientos laterales en Mejoramiento Integral. Ver CAP. 2, 2.4.2., B.3. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación)

### **C.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.

Para el tratamiento de Consolidación, los aislamientos laterales aquí regulados están sujetos a las disposiciones establecidas en el artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021.

### **C.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:

**B.5.1.** No generar servidumbres de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.

**B.5.2.** Opciones de fachadas:

- Utilizar materiales de acabados de fachada en las culatas, a efectos de aportar valor estético o paisajístico a la edificación y su contexto.
- Generar murales y elementos artísticos con autorización previa del sector de la Administración Distrital correspondiente.
- Configurar muros verdes relacionados con la sostenibilidad ambiental.

## **D. AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES**

### **D.1. Exigencia de aislamientos entre edificaciones**

Aplica a edificaciones aisladas entre sí en un mismo proyecto, en uno o varios lotes.

Se exige a partir del nivel en que se proyectan las edificaciones aisladas.

Se aplica como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada aislada única, con las siguientes excepciones: *(Ver CAP 1, 1.11. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES)*

- 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. *(Ver CAP. 1, 1.11. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES)*
- Los avances de fachada permitidos. *(Ver CAP. 1, 1.2.2, B.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores)*

Para el Tratamiento de Desarrollo en cerros aplica norma específica. *(Ver artículos 282 y 299 del Decreto Distrital 555 de 2021. Ver CAP. 2, 2.1.1., ORIENTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN CERROS (RANGOS 4C y 4D).*

### **D.2. Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones** *(Ver ilustración 12)*

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*

La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida. (Ver ilustración 11)

Tratamiento		Proporción del aislamiento entre edificaciones
Renovación Urbana Mejoramiento Integral Consolidación		2/5 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. La dimensión de aislamiento no puede ser menor a 6.00 metros.
Desarrollo	Rangos 1, 2, 3, 4A y 4B	1/3 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. La dimensión de aislamiento no puede ser menor a 6.00 metros.
	Rangos 4C y 4D	1/2 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. La dimensión de aislamiento no puede ser menor a 6.00 metros.

## E. RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO

### E.1. Exigencia y dimensiones de retrocesos de fachada contra espacio público

**E.1.1.** Retrocesos de fachada contra espacio público en los tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo:

La altura de las edificaciones, en su plano de fachada frente a espacio público, se regula así: (Ver ilustración 13)

Distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público (D)	Altura límite de fachada (A)	
	Tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana	Tratamiento de Desarrollo
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. $A=2,5D$	2 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público. $A=2D$
Mayor a 30 metros	No aplica	No aplica

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.

En los proyectos con más de una fachada frente a espacio público, se aplica la regulación aquí prevista a cada fachada, en función de la distancia (D).

Para proyectos de costado completo de manzana o manzana completa, cuando se plantee el retroceso de fachada desde el nivel de acceso, el área libre resultante del retroceso debe corresponder a áreas privadas afectas al uso público, sujetas al cumplimiento de las normas de empates de antejardines, en los casos en que aplique. (Ver CAP. 1, 1.2.2., A.3. *Empates de antejardines*)

#### **E.1.2. Retrocesos contra espacio público en el tratamiento de Mejoramiento Integral:**

Los retrocesos establecidos para el Tratamiento de Mejoramiento Integral corresponden a los definidos en el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021.

### **1.2.3. PATIOS**

#### **A. Exigencia de patios**

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

El patio se exige a partir del nivel en donde se plantea el uso residencial, a efectos de garantizar condiciones de iluminación y ventilación. (Ver CAP. 1. 1.10. *CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN*)

Para el tratamiento de Mejoramiento Integral, aplican las excepciones de exigencia para edificaciones existentes, previstas en el artículo 337 del Decreto Distrital 555 de 2021.

#### **B. Dimensionamiento de patios**

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

Para los tratamientos de Desarrollo, Renovación Urbana, Consolidación, y en edificaciones de más de tres (3) pisos localizadas en el tratamiento de Mejoramiento Integral, las dimensiones del patio deben permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 1/3 de la mayor altura de las edificaciones que enmarcan el patio. El lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3,00) metros. (Ver *ilustraciones 14 y 15*)

Para el tratamiento de Mejoramiento integral, en edificaciones de hasta 3 pisos se permiten patios con área mínima de seis (6,00) metros cuadrados, con un lado de mínimo 2.00 m a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera; en estos patios no se permite generar servidumbres de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.

#### **1.2.4. VOLADIZOS**

##### **A. Aplicación de voladizos**

Se permite voladizo en función del perfil vial.

Se permite voladizo en pisos diferentes del primero.

Se permite voladizo sobre áreas existentes de control ambiental de la malla vial arterial.

No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la Estructura Ecológica Principal.

##### **B. Dimensionamiento máximo de voladizos**

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

##### **C. 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.

##### **D. 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.

### 1.2.5. CUBIERTAS

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

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

Se permite localizar el *hall de cubierta*.

Las áreas de cubiertas están sujetas a las excepciones a la altura máxima de las edificaciones, previstas en el tratamiento de Consolidación. (Ver CAP. 2, 2.4.1., A. EXCEPCIONES A LA ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES)

### 1.2.6. RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS

Las rampas peatonales y escaleras, presentan la siguiente regulación:

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

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

Las rampas y escaleras deberán ser objeto de cumplimiento de las normas Técnicas Colombianas respectivas, así como las normas NSR correspondientes.

### 1.2.7. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

En predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo, Renovación Urbana y Consolidación se permiten sótanos y semisótanos.

En el tratamiento de Mejoramiento Integral se permiten sótanos únicamente en predios mayores a 2.000 m<sup>2</sup>. En *terreno inclinado*, solamente se permite plantear semisótanos, previa verificación de la condición de riesgo ante el IDIGER.

Los sótanos y semisótanos cuentan con la siguiente regulación:

<b>SÓTANOS</b>	<b>SEMISÓTANOS</b>
La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel del terreno.	La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel del terreno.
Se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación, salvo lo señalado en las excepciones de usos en sótanos y semisótanos. (Ver CAP. 4, 4.4. EXCEPCIONES DE USOS EN SÓTANOS Y SEMISÓTANOS)	
Se permite bajo antejardines y APAUP, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas, sujeto a las condiciones contenidas en los artículos 128 literal b y 154 del Decreto Distrital 555 de 2021. (Ver CAP. 1, 1.2.2., A.5. Manejo de antejardines)	Se permite bajo antejardines y APAUP en zonas en donde se permitan antejardines en nivel diferente del andén, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas. (Ver CAP. 1, 1.2.2., A.4. Antejardines en nivel diferente del andén)
Los antejardines en los cuales se aprueben sótanos o semisótanos privados, quedan excluidos de la posibilidad de ser cedidos como espacio público.	

Las normas sobre sótanos y semisótanos, están sujetas a las disposiciones específicas relativas a los Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico y predios colindantes a éstos.

## 1.2.8. CERRAMIENTOS

### A. Cerramiento de antejardines

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

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

## **B. Cerramientos contra zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público**

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

## **C. Cerramientos contra predios colindantes**

Los cerramientos contra predios colindantes presentan la siguiente regulación:

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

En áreas de aislamientos laterales se permite el cerramiento con una altura máxima de 2,50 metros a partir del nivel del aislamiento, sin obligación de transparencia. *(Ver ilustración 16)*

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. *(Ver CAP. 1, 1.2.8., B. Cerramientos contra zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público)*

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

En áreas de cubiertas, así como en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público, se permite el cerramiento con una altura máxima de 1,80 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 50% de transparencia. *(Ver ilustración 16)*

Estos cerramientos no cuentan dentro de la altura máxima de las edificaciones *(Ver CAP 1, 1.2.1., B. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES)* pero sí dentro de las limitantes generales de altura. *(Ver CAP 1, 1.2.1., A. LIMITANTES GENERALES DE ALTURA)*

## **E. Otros cerramientos**

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

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

## **F. Cerramientos temporales**

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

### 1.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

#### 1.3.1. Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP

Áreas que se pueden contabilizar como ECP	Áreas que no se pueden contabilizar como ECP
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Antejardines</li> <li>● Zonas verdes</li> <li>● Plazoletas</li> <li>● Áreas de disfrute para la comunidad</li> <li>● Áreas de acondicionamiento físico</li> <li>● Salones comunales</li> <li>● Áreas de estar</li> <li>● Áreas de administración y porterías</li> <li>● Baños públicos o comunales</li> <li>● Depósitos de uso común</li> <li>● El porcentaje restante de destinación de ECP (<i>Ver CAP 1. 1.3.2., B. Destinación del equipamiento comunal privado</i>) puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Áreas de estacionamientos y circulación vehicular</li> <li>● Cuartos de bombas o de mantenimiento</li> <li>● Subestaciones eléctricas</li> <li>● Cuartos de acopio</li> <li>● Depósitos privados</li> <li>● Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas</li> </ul>

#### 1.3.2. Exigencia y destinación

##### A. Exigencia de equipamiento comunal privado

	Exigencia mínima de ECP	
	Tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana y Mejoramiento Integral	Tratamiento de Desarrollo
<b>Proyectos de vivienda VIS o VIP</b>	Hasta 150 viviendas: 6,00 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.  Más de 150 viviendas: 8,50 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.	Hasta 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6,00 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.  Más de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8,50 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
<b>Proyectos de vivienda no VIS ni VIP</b>	10 m <sup>2</sup> por cada 80 m <sup>2</sup> de <i>área construida en el uso.</i>	15 m <sup>2</sup> por cada 80 m <sup>2</sup> de <i>área construida en el uso.</i>

<b>Usos diferentes al Residencial</b>	10 m2 por cada 120 m2 de <i>área construida en el uso.</i>	10 m2 por cada 120 m2 de <i>área construida en el uso.</i>
1. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.		
2. Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP se debe realizar sobre el <i>área construida en el uso</i> para cada uno de los usos planteados.		
3. Las normas sobre equipamiento comunal privado para el uso residencial en las categorías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios serán las adoptadas mediante reglamentación específica. Entre tanto, aplican las previstas en el presente Manual.		
4. No se exigirá equipamiento comunal privado a los inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3, regulados por las normas del tratamiento de Conservación.		

### **B. Destinación del equipamiento comunal privado**

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

#### **1.3.3. Equipamiento comunal privado en conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, localizados en el Tratamiento de Consolidación.**

De conformidad con el artículo 311, numeral 3, del Decreto Distrital 555 de 2021, en conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad existentes a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, que estén localizados en el Tratamiento de Consolidación, señalado en el mapa CU-5.1., así como en los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33., se permite ampliar el área construida de las zonas comunes, tales como cuarto de basuras, equipamiento comunal, bicicleteros, cuarto de operadores para telecomunicaciones, porterías, siempre que no superen el doble del área construida aprobada en la licencia urbanística de dichas zonas comunes.

#### **1.3.4. Equipamiento comunal privado en conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, localizados en el Tratamiento de Mejoramiento Integral y gestionados por Plan Vecinos.**

Para los proyectos que se gestionen a través del instrumento de Plan Vecinos mencionado en el artículo 341 del Decreto Distrital 555 de 2021, se permitirá conservar las áreas de equipamiento comunal privado de 6.00m2 por cada unidad de vivienda, así el proyecto supere las 150 viviendas, de acuerdo con las condiciones urbanísticas y arquitectónicas que

se generen durante su formulación, con el fin de crear un mayor aprovechamiento en la construcción de vivienda interés social.

#### **1.4. LOTEOS Y SUBDIVISIONES**

La regulación de loteos y subdivisiones corresponde a la norma específica de cada tratamiento prevista en el Decreto Distrital 555 de 2021, así como a las normas nacionales que regulan esta materia. *(Ver artículos 2.2.2.1.4.1.4. y 2.2.6.1.1.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015. Ver 2.1.3. LOTEOS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Ver 2.4.3. SUBDIVISIONES EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN)*

Los predios sujetos al tratamiento de Desarrollo no son objeto de subdivisión previa al proceso de urbanización, salvo las excepciones previstas en las disposiciones nacionales. *(Ver artículo 2.2.2.1.4.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015. Ver artículo 280 del Decreto Distrital 555 de 2021)*

Las disposiciones sobre nuevas subdivisiones en el tratamiento de Mejoramiento Integral son las establecidas en el artículo 340 del Decreto Distrital 555 de 2021.

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.

#### **1.5. ENGLOBES**

**1.5.1.** 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 *(Ver CAP 1, 1.2.2., B.4. Regulación de aislamientos posteriores en englobes. Ver CAP 1, 1.2.2., C.4. Regulación de aislamientos laterales en englobes)*

**1.5.2.** 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.

**1.5.3.** Para los englobes prediales aplican las excepciones sobre altura máxima de las edificaciones, previstas para los tratamientos de Consolidación *(Ver artículo 310, párrafos 2 y 3, del Decreto Distrital 555 de 2021)*, Mejoramiento Integral *(Ver artículo 338, Notas 3 y 5, del Decreto Distrital 555 de 2021)*.

#### **1.6. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO**

Adicionalmente a los criterios de diseño para el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro definidos en el articulado del plan de ordenamiento, se deben aplicar las siguientes condiciones:

### 1.6.1. Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos

Las condiciones generales de localización son las que se encuentran especificadas en el artículo 268 del Decreto Distrital 555 de 2021.

### 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos

<b>NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO</b>	
Elementos para cumplimiento de las cesiones de espacio público	<p>La cesión de espacio público exigido en sitio deberá estar conformada por todos o cualquiera de los siguientes elementos: parques, plazas y/o plazoletas, que en conjunto aportarán al indicador de espacio público efectivo.</p>
	<p>Los proyectos que deban prever área de control ambiental podrán utilizarla de manera excepcional para el cumplimiento de parte de la cesión de espacio público exigida en sitio para cualquier área resultante, bajo las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Se podrá localizar en el área de control ambiental la cesión de espacio público exigido en sitio en dicha área, con una proporción de 1 a 1.5, es decir, por cada m<sup>2</sup> de cesión de espacio público se cederán 1.5 m<sup>2</sup> en control ambiental.</li> <li>● En ningún caso el cumplimiento de la obligación de espacio público en el área de control ambiental podrá superar el 25% del área total de la cesión de espacio público exigido en sitio. <i>(Ver ilustración 17)</i></li> <li>● Si el área de control ambiental no es suficiente para el cumplimiento, en el caso de cesión resultante menor a 400 m<sup>2</sup>, la diferencia de la obligación será compensada de acuerdo con las condiciones establecidas para cada tratamiento dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 1 literal b del artículo 269 del Decreto Distrital 555 de 2021.</li> <li>● Las franjas de control ambiental deberán ser adecuadas cumpliendo los lineamientos para las franjas de paisajismo y para la calidad urbana y los criterios e índices de diseño para espacios públicos peatonales y para el encuentro señalados en los artículos 126, 154 y 155 del Decreto Distrital 555 de 2021.</li> <li>● En caso de colindancia de los globos de cesión en sitio con controles ambientales, éstos se integrarán en su diseño para garantizar la articulación funcional del espacio público cumpliendo las condiciones de configuración geométrica y serán entregados como espacio público peatonal y para el encuentro. <i>(Ver ilustración 18)</i></li> </ul>
	<p>El área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio.</p>
	<p>En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenir para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio.</p>

Dimensiones mínimas	<p>En proyectos de licenciamiento directo, el área mínima de los globos resultantes de cesión de espacio público en sitio es de 400 m<sup>2</sup>, de acuerdo con el área establecida en la norma de fragmentación.</p> <p>Las cesiones producto de planes parciales deben cumplir las condiciones de la norma de fragmentación y en todo caso nunca ser menores a 1.000 m<sup>2</sup>.</p>
Configuración geométrica	<p>La dimensión mínima de cualquier costado de la cesión en sitio deberá ser de 20 metros. <i>(Ver ilustración 19)</i></p> <p>La configuración geométrica de los polígonos de cesión de espacio público en sitio deberá cumplir con la proporción entre los costados de máximo 1 a 3 veces. <i>(Ver ilustración 20)</i></p> <p>Para la configuración geométrica de polígonos irregulares se deberá inscribir en su interior un círculo cuya área corresponda mínimo al 40% del área total de la cesión en sitio. <i>(Ver ilustración 21)</i></p> <p>Se deberá priorizar la configuración de la cesión de espacio público en esquinas de las manzanas. <i>(Ver ilustración 22)</i></p> <p>Para polígonos de cesión de espacio público producto de delimitaciones, sustituciones y cambio de uso se deberá cumplir con las condiciones definidas en cada uno de los procesos, en todo caso deberá permitir la conformación de espacios públicos peatonales y para el encuentro. <i>(Ver artículos 141, 142 y 143 del Decreto Distrital 555 de 2021)</i></p>
Accesibilidad	<p>Se deberá garantizar la accesibilidad peatonal en todas las áreas de cesión para espacio público.</p> <p>Se deberán generar pasos peatonales seguros referidos a cruces y circulaciones al interior de los polígonos a nivel del espacio público, como mínimo cada 100 metros. <i>(Ver ilustración 23)</i></p> <p>Las áreas de cesión para espacio público deben garantizar accesibilidad vehicular según los siguientes parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Polígonos con un área igual o mayor a 1 Ha debe estar delimitado mínimo el 50% de su perímetro por una vía vehicular pública. <i>(Ver ilustración 24)</i></li> <li>● Polígonos con un área igual o mayor a cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> y menor a diez mil (10.000) m<sup>2</sup> debe estar delimitado mínimo el 40% de su perímetro por una vía vehicular pública.</li> <li>● Polígonos con un área menor a cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> debe estar delimitado mínimo el 25% de su perímetro por una vía vehicular pública.</li> </ul> <p>Se deberá garantizar el acceso peatonal a los predios vecinos colindantes a través de la implementación de senderos peatonales perimetrales en el diseño de las cesiones de espacio público peatonal y para el encuentro. <i>(Ver ilustración 25)</i></p>
Fragmentación de la cesión y globos mínimos	<p>En planes parciales de desarrollo con área neta urbanizable - ANU o planes parciales de renovación con área de verificación mínima- AV entre 3 a 12 hectáreas, el 70% de la cesión de espacio público en sitio se deberá dejar en un solo globo.</p>

	<p>En planes parciales de desarrollo con área neta urbanizable - ANU o planes parciales de renovación con área de verificación mínima- AV mayor a 12 hectáreas el 50% de la cesión se deberá dejar en un solo globo.</p> <p>En planes parciales el globo mínimo de la fragmentación debe ser como mínimo de 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>En proyectos de licenciamiento directo, como mínimo el 70% de la cesión se deberá dejar en un solo globo, el área restante en globos mínimos de 400 m<sup>2</sup> de acuerdo a la norma de dimensiones mínimas de cesión.</p>
Cerramientos	En concordancia con el artículo 122, literal 1-f se prohíben los cerramientos perimetrales de espacio público peatonal y para el encuentro

Nota: Las anteriores condiciones de espacio público no aplican para las cesiones de espacio público en *terreno inclinado*.

### 1.6.3. Condiciones para las cesiones de espacio público en terreno inclinado

Se permite la localización de cesiones públicas en suelos con pendiente superior al 25% y hasta el 45%; los suelos producto de procesos de urbanización con dicha condición se regirán únicamente por las siguientes condiciones específicas:

Las condiciones normativas aquí consignadas continúan aplicándose cuando se realicen intervenciones al terreno que modifiquen la pendiente original de las áreas objeto de cesión.

- a. La proporción con la que se debe cumplir será de una relación de 1 a 2, de manera que por 1 m<sup>2</sup> de parque a ceder se entregarán 2 m<sup>2</sup> en suelos con estas características, siempre y cuando estas áreas no hagan parte de los suelos clasificados de protección en el POT y en cumplimiento de las condiciones para espacio público en ladera.
- b. Se deberá localizar de tal manera que el lado mayor del área a ceder colinde con las áreas útiles generadas por el proyecto urbanístico, no deberán ubicarse en las áreas de mayor pendiente de los predios a desarrollar y deberán estar ubicadas en lo posible, de manera longitudinal a las curvas de nivel, respondiendo a la topografía del terreno. (*Ver ilustración 26*)
- c. La configuración geométrica de los globos de cesión podrá ser irregular dadas las condiciones topográficas del terreno; sin embargo, el lado menor del polígono no podrá ser inferior a 20 metros.
- d. El diseño y construcción de las zonas de cesión para espacio público debe estar articulado a los espacios públicos colindantes y a la malla vial existente o proyectada.
- e. Deberá adecuarse, conformando terrazas en los diferentes niveles del espacio público que permita generar áreas de encuentro al interior, garantizando un mínimo del 20% del área de las cesiones, o de cada globo de cesión, adecuadas para la permanencia de los usuarios.

f. Se debe garantizar el acceso peatonal en diferentes niveles de terreno a las cesiones públicas para parques que se localicen en ladera, así como la accesibilidad universal y libre circulación hacia las zonas con actividades, en todo caso, mediante la adecuación con senderos peatonales.

g. Se debe aprovechar al máximo las condiciones topográficas del terreno con elementos de espacio público que se adecuen a esas condiciones, ejemplo mediante la utilización de rampas, escaleras, miradores, senderos, plazoletas, muros de escalar, muros verdes, huertas urbanas, y las demás soluciones que permitan el aprovechamiento de condiciones del espacio público

h. Las áreas de cesión para espacio público en ladera se deberán entregar dotadas con las coberturas verdes, mobiliario e infraestructura para su disfrute y con las obras necesarias que aseguren su estabilización geomorfológica, la reducción y mitigación de riesgos, así como realizar el manejo de las aguas superficiales y subsuperficiales, respaldados por los estudios técnicos correspondientes. Dichas obras corresponden a obligaciones urbanísticas a realizar por parte del urbanizador.

## **1.7. ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO**

### **1.7.1. Configuración de áreas privadas afectas al uso público en centros de manzana**

En casos de proyectos de intervención de manzana completa en el tratamiento de Renovación Urbana por licenciamiento directo se podrá obtener el beneficio de pago total para el cumplimiento de la obligación correspondiente a la cesión de espacio público en sitio, al fondo que se disponga para tal fin, siempre que se genere en la configuración del proyecto un porcentaje equivalente al 35% del área total del terreno en áreas Privadas Afectas al Uso Público - APAUP en el centro de la manzana, garantizando acceso peatonal libre y sin obstáculos, cumpliendo las siguientes condiciones:

a. La dimensión del frente mínimo de la APAUP sobre las vías circundantes deberá ser de 20 metros.

b. Debe estar delimitado mínimo el 20% del perímetro de la APAUP con accesibilidad vehicular sobre las vías circundantes. *(Ver ilustración 27)*

c. Se deberá conformar un polígono donde en el centro de manzana se inscriba un círculo cuya área corresponda mínimo al 35% del área total de la APAUP. *(Ver ilustración 28)*

d. No se permite la fragmentación del APAUP, por lo que se debe mantener la continuidad espacial desde el centro de la manzana hacia las vías circundantes.

## **1.8. ESTACIONAMIENTOS**

Las normas comunes a los estacionamientos corresponden a las establecidas en los artículos 389 a 391 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Cuando se plantee la provisión de número de cupos de estacionamientos cubiertos superior a los mínimos, máximos y adicionales generados por la aplicación de los artículos 389 y 390 del Decreto Distrital 555 de 2021, su área cuenta como área construida para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, aplicables según cada tratamiento. Los estacionamientos que superen los mínimos, máximos y adicionales, no se podrán ubicar en las áreas libres de la edificación.

El *área construida para el cálculo de estacionamientos* corresponde a la definida en el artículo 390 del Decreto Distrital 555 de 2021.

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

Adicionalmente, aplica la siguiente regulación:

### 1.8.1. Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad

Uso residencial			Uso no residencial
Por cada vivienda de hasta 80 m <sup>2</sup>	Por cada vivienda de más de 80 m <sup>2</sup> y hasta 120 m <sup>2</sup>	Por cada vivienda de más de 120 m <sup>2</sup>	Por cada 100 m <sup>2</sup> de área construida para el cálculo de estacionamientos
1 estacionamiento	2 estacionamientos	3 estacionamientos	1 estacionamiento

Las áreas para los cupos de estacionamientos aquí señalados, son las correspondientes a las exigidas para los cupos de estacionamientos de bicicletas. Estas áreas podrán ser utilizadas para otros vehículos de micromovilidad.

Las fracciones decimales superiores a 0.5, que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos, se aproximan al entero superior.

El área construida exigida para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad, así como para su infraestructura complementaria, no cuenta como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.

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

El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad, así como para su infraestructura complementaria, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante. (Ver CAP 1, 1.3.2., B. Destinación del equipamiento comunal privado)

Las dimensiones de cupos para bicicletas y vehículos de micromovilidad deberán seguir las recomendaciones de la “Guía de Cicloinfraestructura para las ciudades colombianas”, o el documento que lo modifique o sustituya, y serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo. Estos estacionamientos deben estar localizados en el piso de acceso, en el primer sótano, semisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y/o superficies de circulación natural o mecánica para el tránsito de bicicletas.

Los proyectos de usos de Comercio y Servicios, o Industrial, que deban proveer más de 50 cupos para bicicletas, deberán cumplir con las condiciones para obtener el Sello de Oro (o su equivalente) en la calidad del servicio en el estacionamiento de bicicletas, otorgado por la Secretaría Distrital de Movilidad.

### **1.8.2. Cupos accesibles para personas en condición de discapacidad**

En los proyectos en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, con provisión mínima de uno (1). Se exceptúan de esta disposición los proyectos con usos dotacionales de salud. *(Ver CAP 3, 3.2.1. CUPOS ACCESIBLES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD EN USOS DOTACIONALES).*

Los espacios habilitados para cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad deben estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, y cumplir con las dimensiones y características previstas en estas normas y demás normas concordantes.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra, no cuentan en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021. Estos estacionamientos cuentan como parte del porcentaje de área estacionamientos exigidos.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante. *(Ver CAP 1, 1.3.2., B. Destinación del equipamiento comunal privado)*

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

### **1.8.3. Estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones**

En los proyectos en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos

preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, con provisión mínima de uno (1), así como su respectiva infraestructura de recarga.

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

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

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

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, y sus áreas de maniobra, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante. *(Ver CAP 1, 1.3.2., B. Destinación del equipamiento comunal privado)*

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.

#### **1.8.4. Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos**

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

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

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento, y sus áreas de maniobra, no cuentan como área construida para el cálculo de estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Tampoco hacen parte de las áreas mínima, máxima y adicional definida en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021 para la provisión de estacionamientos y no cuenta como área construida para el cálculo de obligaciones urbanísticas, ni como equipamiento comunal privado.

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

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento, y sus áreas de maniobra, podrá estar sujeta al control de la Secretaría Distrital de Movilidad.

#### **1.8.5. Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos**

Las medidas de control sobre la operación de los estacionamientos son las siguientes:

El ingreso al estacionamiento deberá garantizar que su operación no produzca filas de vehículos sobre las vías públicas de conformidad con las acciones de mitigación de impactos urbanísticos previstas en el artículo 248 del Decreto Distrital 555 de 2021, así como de lo que establezca el estudio de movilidad aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, en los casos en los que éste aplique.

Las zonas para la construcción de estacionamientos asociados a usos urbanos y aquellos estacionamientos que hagan parte de la red de estacionamientos públicos y privados de conexión al Sistema de Transporte, serán los que vincule a esta red la Secretaría Distrital de Movilidad.

La disposición de los cupos para los estacionamientos deberá estar delimitada en los planos correspondientes a las licencias urbanísticas, y demarcada al momento que los estacionamientos sean abiertos al público. Estos estacionamientos deberán ser provistos de la infraestructura para el aseguramiento y protección de las bicicletas. La verificación de esta exigencia estará a cargo de las Alcaldías Locales.

#### **1.8.6. Accesos y salidas vehiculares respecto del espacio público**

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

##### **A. Localización de accesos y salidas vehiculares**

Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor dimensión de ancho mínimo, de acuerdo a los tipos de calle establecidos en el artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021.

En una distancia de quince (15,00) metros medida desde la finalización del radio del sardinel de las intersecciones viales, los accesos y salidas vehiculares deben localizarse a la mayor distancia posible de tales intersecciones. (*Ver ilustración 29*)

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

Opción 1	Por vía vehicular de la malla vial local o intermedia, existente o proyectada.
Opción 2	De no ser posible el cumplimiento de la opción anterior, el acceso y/o salida se debe plantear por calzada de servicio paralela, según medidas señaladas en este manual. (Ver ilustración 30). La calzada de servicio paralela debe garantizar la continuidad y conectividad de los flujos vehiculares al igual que la de las zonas peatonales. La calzada de servicio paralela puede ser planteada para un acceso predial o de manera conjunta para el acceso a varios predios que sean objeto de licencia urbanística.
Opción 3	De no ser posible el cumplimiento de ninguna de las opciones anteriores, el acceso se debe plantear en forma directa desde la vía arteria.

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

En caso que el predio cuente con más de una vía que tenga el mismo tipo calle de acuerdo a lo estipulado en el artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021, el acceso y salida deberá proyectarse en la vía de mayor dimensión. En caso de que las vías tengan la misma dimensión, el acceso podrá plantearse por cualquiera de ellas, siempre teniendo en cuenta las disposiciones señaladas para la malla vial arterial definidas anteriormente.

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

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

## B. Dimensionamiento de accesos y salidas vehiculares

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

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

### **C. Características de los accesos y salidas vehiculares**

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

Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física.

Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico. En predios con frente mayor a cinco (5,00) metros, los anchos de accesos y salidas vehiculares y peatonales no pueden superar el 50% del ancho de la fachada.

Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio Público.

#### **1.8.7. Dimensiones de los estacionamientos**

##### **A. Estacionamientos de vehículos motorizados**

Las dimensiones mínimas para los cupos de estacionamientos son las siguientes:

<b>Tipo de estacionamiento</b>	<b>Ancho mínimo libre en metros</b>	<b>Largo mínimo libre en metros</b>
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, (Ver CAP 1, 1.2.1., D. ALTURAS POR PISO) con excepción de las normas para edificaciones

existentes. (Ver CAP 1., 1.11. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES)

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.

### **B. Estacionamientos para bicicletas**

Las dimensiones de cupos para bicicletas deberán seguir las recomendaciones de la guía de cicloinfraestructura para las ciudades colombianas, o las precisadas a continuación: (ver ilustración 31)

<b>Tipo de parqueo</b>	<b>Ancho (metros)</b>	<b>Largo (metros)</b>	<b>Ancho del área de circulación (metros)</b>
En paralelo con área de circulación central	0,60	2,00	1,75
Intercalados con áreas de circulación laterales	0,60	3,00	1,75
Intercalados con áreas de circulación central	0,60	2,00	1,75
En espiga con área de circulación central	0,50	1,40	1,00
Dispuestos en vertical	0,60	2,00	1,75

Se permite el planteamiento de parqueo en doble nivel. Planteamientos de más niveles y/o sistemas mecanizados, se permiten en el marco de tipologías aprobadas por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Las dimensiones de cupos para otros vehículos de micromovilidad serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo, y podrán ser establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Los cupos de estacionamientos para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones deberán cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en el Decreto Nacional 191 de 2021 o las normas que lo complementen o sustituyan.

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

#### **1.8.8. 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: *(ver ilustración 32)*

#### A. Para automóviles, camionetas y camperos

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

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

En las circulaciones el radio de curvatura mínimo es de tres (3,00) metros. *(Ver ilustración 33)*

#### B. Para motocicletas

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

#### 1.8.9. Rampas vehiculares

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

El radio de curvatura mínimo de una rampa vehicular, es de tres (3,00) metros. (Ver ilustración 33)

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%.

#### **1.8.10. Servidumbres de estacionamientos**

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

Las servidumbres verticales se permiten a través de duplicadores. En áreas de aislamiento posterior se permite plantear duplicadores, siempre y cuando la altura del duplicador no exceda la parte superior de la placa del nivel siguiente del cual se plantea dicho elemento. (Ver ilustración 34)

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 en el numeral 1.8.4, deben obedecer a las necesidades técnicas de los vehículos previstos en cada proyecto.

### **1.9. CONDICIONES GENERALES PARA GARANTIZAR EL PROCESO DE URBANIZACIÓN O REURBANIZACIÓN**

Para la ejecución de proyectos bajo las condiciones de los tratamientos de desarrollo, de consolidación y de renovación urbana se deberán cumplir las siguientes condiciones:

**1.9.1.** Todo proceso de urbanización o reurbanización deberá garantizar la continuidad de la malla vial intermedia y local construida o propuesta en los sectores contiguos al mismo. Para el efecto, deberá armonizar las áreas de cesión obligatorias con el espacio público existente, previo análisis de accesibilidad y conectividad acorde con las necesidades de

movilidad generadas por el proyecto y, de ser necesario, realizar intervenciones integrales de segmentos viales completos y de paramento a paramento, dentro del ámbito de intervención del proceso de urbanización o reurbanización.

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

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

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

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

## **1.10. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN**

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

El patio se exige a partir del nivel en donde se plantea el uso residencial, a efectos de garantizar condiciones de iluminación y ventilación. (*Ver CAP. 1. 1.10. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN*).

Para edificaciones localizadas en predios sujetos al Tratamiento de Mejoramiento Integral, y predios que fueron sujetos a este tratamiento conforme a normas anteriores a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, aplican las normas específicas del

tratamiento de Mejoramiento Integral, previstas en el artículo 337 del Decreto 555 de 2021. (Ver ilustración 35).

### 1.11. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES

La siguiente regulación complementa lo dispuesto en los artículos 262 y 263 del Decreto Distrital 555 de 2021:

Aspectos normativos	Obra Nueva	Ampliación	Modificación	Adecuación	Reconocimiento
<b>Limitantes Generales de Altura</b>	Aplica norma común (Ver CAP. 1, 1.2.1., A.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica norma común (Ver CAP. 1, 1.2.1., A.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica norma común (Ver CAP. 1, 1.2.1., A.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21))	Aplica norma común (Ver CAP. 1, 1.2.1., A.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21))	Aplica norma común (Ver CAP. 1, 1.2.1., A.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21)
<b>Altura Máxima de las Edificaciones</b>	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 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).
<b>Altura En Terrenos Inclinados</b>	Aplica norma común (Ver CAP. 1, 1.2.1., C.) Mejoramiento Integral (Ver 2.3.1.2. – Ver art. 338 DD 555/21)	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.) Mejoramiento Integral (CAP. 1, 1.2.1., C. – Ver art. 338 DD 555/21)	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.)
<b>Alturas Por Piso</b>	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.

<b>Alturas En Predios Urbanizados No Edificados Une</b>	Aplica norma específica (Ver CAP. 2, 2.4.1., B)	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
<b>Antejardines</b>	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.2.2., A)	(Ver CAP 1, 1.2.2., A)	(Ver CAP 1, 1.2.2., A)	(Ver CAP 1, 1.2.2., A)	La volumetría existente. Aplica compensación por concepto de espacio público (Ver art. 263 DD 555/2021)
<b>Aislamientos Posteriores</b>	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.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	La volumetría existente.
<b>Aislamientos Laterales</b>	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.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	La volumetría existente.
<b>Aislamientos Entre Edificaciones</b>	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.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	La volumetría existente.
<b>Retrocesos Contra Espacio Público</b>	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.2.2., E)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	La volumetría existente.
<b>Patios</b>	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.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	La volumetría existente.
<b>Voladizos</b>	Aplica norma común	Aplica a las áreas ampliadas.	Mantiene derechos	Mantiene derechos	La volumetría existente.

	(Ver CAP 1, 1.2.4.)	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	
<b>Cubiertas</b>	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.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	La volumetría existente.
<b>Rampas Peatonales Y Escaleras</b>	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.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	La volumetría existente.
<b>Sótanos Y Semisótanos</b>	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.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	La volumetría existente.
<b>Cerramientos</b>	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 volumetría existente.
<b>Equipamiento Comunal Privado</b>	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.3.) Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios sujetos a regulación específica (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 reuso para vivienda no se exige ECP adicional (Ver art. 271 del DD 555/21)	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos. Cuando se trata de reuso para vivienda no se exige ECP adicional (Ver art. 271 del DD 555/21) Vivienda Colectiva y	Aplica a las áreas adecuadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos. Cuando se trata de reuso para vivienda no se exige ECP adicional (Ver art.	

		Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios sujetos a regulación específica (Ver CAP 1, 1.3.2., A.)	Soluciones Habitacionales con Servicios sujetos a regulación específica (Ver CAP 1, 1.3.2., A.)	271 del DD 555/21) Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios sujetos a regulación específica (Ver CAP 1, 1.3.2., A.)	
<b>Loteo y subdivisiones</b>	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.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	La volumetría existente.
<b>Englobes</b>	Aplica norma común (Ver CAP 1, 1.5.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	La volumetría existente.
<b>Cesiones Para Espacio Público</b>	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.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	La volumetría existente.
<b>Áreas Privadas Afectas Al Uso Público</b>	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.	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.	La volumetría existente.
<b>Estacionamientos</b>	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 reuso para vivienda no se exigen estacionamientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos. Cuando se trata de reuso para vivienda no se exigen estacionamientos adicionales (Ver	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	Los estacionamientos existentes

		adicionales (Ver art. 271 del DD 555/21)	art. 271 del DD 555/21)	otras actividades permitidas. Cuando se trata de reuso para vivienda no se exigen estacionamientos adicionales (Ver art. 271 del DD 555/21)	
<b>Cuartos De Acopio</b>	Aplica para el <i>área construida en el uso</i> (Ver Cap. 1 1.1 <i>Conceptos y Definiciones</i> ) (Ver art. 190 del DD 555/21).	Aplica para el <i>área construida en el uso</i> de las ampliadas en otras edificaciones	No aplica	No aplica	No aplica
<b>Usos</b>	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)
<b>Acciones De Mitigación</b>	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
<b>Cargas Urbanísticas</b>	Aplican según lo establecido en el DD 555/21	Aplican para el área ampliada.	No aplican	No aplican	No aplican. Aplican compensaciones (Ver art. 263 DD 555/2021)

## **CAPÍTULO 2. NORMAS ESPECÍFICAS POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

### **2.1. TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

#### **2.1.1. ORIENTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN CERROS (RANGOS 4C y 4D)**

Las edificaciones que se proyecten para los rangos de edificabilidad 4C y 4D de los predios sujetos al tratamiento de Desarrollo, están sujetas a la siguiente regulación en términos de implantación:

La fachada más larga de los edificios deberá estar localizada en el sentido de la pendiente del terreno respondiendo a las condiciones topográficas, sin afectar la irrigación natural del terreno, permitiendo la visual a los cerros, la asoleación y ventilación de las viviendas. Así mismo, las edificaciones propuestas deben ajustarse a las condiciones topográficas del terreno a través de terrazas o escalonamientos volumétricos. *(Ver ilustraciones 36 y 37).*

Aplican las demás disposiciones contenidas en los artículos 282 y 299 del Decreto Distrital 555 de 2021.

#### **2.1.2. AISLAMIENTOS**

##### **A. AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

###### **A.1. Exigencia de aislamiento contra predios vecinos en el Tratamiento de Desarrollo**

Se exige a partir del nivel de terreno o de empate con las edificaciones colindantes superiores a tres (3) pisos.

###### **A.2. Dimensionamiento de aislamiento contra predios vecinos en el Tratamiento de Desarrollo**

La dimensión mínima del aislamiento contra predios vecinos corresponde a 1/3 de la altura total en metros de la edificación propuesta. No se permite aislamiento contra predios vecinos con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros.

###### **A.3. Empates en el Tratamiento de Desarrollo**

Se permite el empate volumétrico con edificaciones colindantes existentes superiores a tres (3) pisos. A partir del nivel de empate aplica el aislamiento contra predios vecinos, que corresponde a 1/3 de la altura total en metros de la edificación propuesta.

##### **B. AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES**

###### **B.1. Exigencia de aislamientos entre edificaciones**

Aplican normas comunes *(Ver CAP. 1, 1.2.2. D.1. Exigencia de aislamientos entre edificaciones)*

###### **B.2. Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones**

En el tratamiento de Desarrollo, la dimensión del aislamiento mínimo entre edificaciones corresponde a 1/3 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. No se permite aislamiento entre edificaciones con dimensión inferior a 6,00 metros.

### 2.1.3. LOTEO EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Las manzanas resultado del proceso de urbanización podrán subdividirse en unidades prediales mediante cualquiera de los siguientes sistemas:

#### A. Sistema de loteo individual para vivienda

Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público y deslindadas de las propiedades vecinas. El sistema de loteo para desarrollo se rige por las siguientes dimensiones mínimas:

##### Condiciones para loteo individual unifamiliar y bifamiliar:

Tipo de vivienda	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Fondo mínimo de lote
Unifamiliar	54 m <sup>2</sup>	4,50 m	12 m
Bifamiliar	84 m <sup>2</sup>	7 m	12 m

##### Condiciones para loteo mínimo individual multifamiliar:

Tipología de loteo	Continúa	Aislada
Frente de lote	9 a 12 m	18 a 22 m
Fondo máximo de lote	30 m	40 m

#### B. Sistema de agrupación para vivienda

Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal. Cuando se planteen agrupaciones de lotes para construcción posterior, las dimensiones mínimas de cada lote serán las siguientes:

Tipo de vivienda	Frente mínimo de lote	Fondo mínimo de lote
Unifamiliar	4,50 m	12 m
Bifamiliar	9 m	12 m
Multifamiliar	9 m	24 m

Cuando se planteen agrupaciones con unidades de construcción privadas, con diseño arquitectónico unificado y áreas comunes, no aplica el literal anterior.

Para usos diferentes al residencial no se exigen dimensiones mínimas de lote. Se deberá garantizar lo establecido en el artículo 261 del Decreto Distrital 555 de 2021, referente a las condiciones para la configuración de manzanas en los diferentes tratamientos urbanísticos.

## 2.2. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

### 2.2.1. AISLAMIENTOS

## **A. AISLAMIENTOS POSTERIORES**

### **A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana**

Aplican normas comunes. (Ver CAP 1, 1.2.2., B.1. Exigencia de aislamientos posteriores)

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

En predios esquineros, el aislamiento posterior se exige como patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión menor debe ser igual a la dimensión del aislamiento exigido según la altura de la edificación propuesta. (Ver CAP 2, 2.2.1., A.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana)

En predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior, éste no se exige. En tales casos, se debe resolver el *empate volumétrico* con los aislamientos posteriores previstos en los predios vecinos, a través de *patios*. (Ver 2.2.2.1.3. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana)

### **A.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana**

Aplican normas comunes (Ver CAP 1, 1.2.2., B.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores)

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

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:

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

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

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

### **A.3. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana**

En predios que colinden posteriormente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento posterior, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, sin superar 11,40 metros de altura, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento posterior reglamentario aplicado a la *altura máxima de la edificación* propuesta. (Ver *ilustración 38*)

No se permiten usos residenciales en las áreas de empate de aislamientos posteriores. (Ver 1.10. *CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN*)

## **B. AISLAMIENTOS LATERALES**

### **B.1. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana**

Aplican normas comunes. (Ver *CAP 1, 1.2.2., C.1. Exigencia de aislamientos laterales*)

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

Se exige aislamiento lateral desde la altura de 11,40 metros, o desde el nivel de empate con las edificaciones colindantes con altura mayor.

### **B.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana**

Aplican normas comunes. (Ver *CAP 1, 1.2.2., C.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales*)

### **B.3. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana**

Sin perjuicio de las normas para englobes (Ver *CAP 1, 1.2.2., C.4. Regulación de aislamientos laterales en englobes*), aplica la siguiente regulación:

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.

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.

## **2.3. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

### **2.3.1. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

#### **A. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES**

En concordancia con el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, las alturas base señaladas en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33., pueden ser superadas bajo el cumplimiento de las condiciones urbanísticas previstas para el tratamiento de Mejoramiento Integral.

La posibilidad de concretar la altura máxima permitida para actuaciones individuales, englobes, integración de frentes de manzana, o de manzana completa, está condicionada al cumplimiento de las condiciones de área de terreno y perfil vial establecidos en el artículo 338 del POT.

### **2.3.2. AISLAMIENTOS**

#### **A. AISLAMIENTOS POSTERIORES EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

##### **A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

Aplican normas comunes. *(Ver CAP 1, 1.2.2., B.1. Exigencia de aislamientos posteriores)*

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

En predios sujetos al Tratamiento de Mejoramiento Integral, y predios que fueron sujetos a este tratamiento conforme a normas anteriores a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, aplica la siguiente regulación:

Edificaciones de tres (3) pisos o menos	No se exige aislamiento posterior. Para el uso residencial se deben garantizar condiciones de habitabilidad, mediante <i>patios</i> de área mínima de 6,00 m <sup>2</sup> con un lado no menor a 2,00 m, evitando la servidumbre de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.
Edificaciones de más de tres (3) pisos	Se exige aislamiento posterior desde el nivel terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate.

En predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, o predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior, éste no se exige. *(Ver ilustraciones 39 y 40)* En tales

casos, se debe resolver el *empate volumétrico* con los aislamientos posteriores o laterales existentes en las edificaciones vecinas, a través de *patios*.

### **A.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

Aplican normas comunes (Ver CAP 1, 1.2.2., B.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores)

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen en función de la altura en pisos propuesta en las edificaciones, así:

<b>Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Mejoramiento Integral: Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.</b>	<b>Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros</b>
Hasta 3 pisos	No se exige
De 4 a 6 pisos	5
De 7 a 9 pisos	6
De 10 a 12 pisos	8

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

### **A.3. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

En predios que colinden posteriormente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento posterior, se permite prever *empate volumétrico* con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento posterior reglamentario aplicado a la *altura máxima de la edificación* propuesta. (Ver ilustración 38)

Los usos residenciales que se planteen en las áreas de empate de aislamientos posteriores deben cumplir con las condiciones de ventilación e iluminación. (Ver 1.10. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN)

## **B. AISLAMIENTOS LATERALES EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

### **B.1. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

Aplican normas comunes. (Ver CAP 1, 1.2.2., C.1. Exigencia de aislamientos laterales)

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

Para las edificaciones con altura superior a cinco (5) pisos, se exige aislamiento lateral a partir del tercer piso, o del nivel de empate con las edificaciones colindantes con altura mayor a tres (3) pisos.

### **B.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

Aplican normas comunes. (Ver CAP 1, 1.2.2., C.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales)

### **B.3. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

Sin perjuicio de las normas para englobes (Ver CAP 1, 1.2.2., C.4. Regulación de aislamientos laterales en englobes), aplica la siguiente regulación:

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, sin aislamiento lateral, se permite prever *empate volumétrico* con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento lateral reglamentario.

## **C. RETROCESOS CONTRA ESPACIO PÚBLICO**

En proyectos que desarrollen la totalidad del costado de manzana para superar la altura de tres pisos aplican las condiciones dispuestas en el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, en el apartado “Sobreancho de andenes”.

### **2.4. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

#### **2.4.1. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

##### **A. EXCEPCIONES A LA ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES PERTENECIENTES A CONJUNTOS O AGRUPACIONES BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD**

Para efectos de la aplicación del artículo 311 numeral 2, del Decreto Distrital 555 de 2021, se entiende que la prohibición de construcciones en terrazas, cubiertas, patios, balcones o cualquier área libre de uso privado de construcciones existentes, para los conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, aplica en los siguientes casos:

- A las edificaciones en que se haya aprovechado la edificabilidad máxima permitida en las normas vigentes.
- A las edificaciones en que se haya aprovechado la edificabilidad máxima permitida en las licencias de construcción expedidas, incluidas las ampliaciones en edificabilidad previstas en ellas.

Se aplican también las excepciones a la altura máxima de las edificaciones contenidas en el artículo 312 del Decreto Distrital 555 de 2021.

## **B. ALTURAS EN PREDIOS URBANIZADOS NO EDIFICADOS (UNE)**

De conformidad con el artículo 313 del Decreto Distrital 555 de 2021, los predios señalados como Urbanizados No Edificados (UNE) en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33, en caso de no contar con licencia de construcción vigente, las normas aplicables de edificabilidad, equipamiento comunal y estacionamientos son las señaladas en la licencia de urbanización aplicable. Los predios contarán con un período de dos (2) años a partir de la entrada en vigencia del presente Plan para obtener licencia de construcción, en la modalidad de obra nueva. En caso de no obtener la licencia dentro del término establecido, el desarrollo del predio se efectuará con fundamento en las normas contenidas en este Plan para el tratamiento de Consolidación.

En este orden, tras el vencimiento del término de dos (2) años señalado, sin la obtención de licencias de construcción, las áreas útiles de los predios urbanizados no edificados serán sujetas al tratamiento de Consolidación, incluidas sus obligaciones urbanísticas. Para el efecto, la Administración Distrital adoptará las fichas reglamentarias aplicables a cada caso, con fundamento en la norma original de la urbanización.

### **2.4.2. AISLAMIENTOS**

#### **A. AISLAMIENTOS POSTERIORES EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

##### **A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación**

Aplican normas comunes. *(Ver CAP 1, 1.2.2., B.1. Exigencia de aislamientos posteriores)*

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

- En predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, o predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior, éste no se exige. *(Ver ilustraciones 39 y 40)* En tales casos, se debe resolver el *empate volumétrico* con los aislamientos posteriores o laterales exigidos a los predios vecinos, a través de *patios*. *(Ver 2.4.2.1.3. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación)*
- En predios esquineros localizados en tipología continua, en los que se exige el aislamiento posterior, éste corresponde a un patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión corresponde a la del aislamiento posterior exigido por la norma.

- En predios esquineros localizados en tipología aislada, en los que se exige el aislamiento posterior, éste corresponde a un patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión corresponde a la del aislamiento lateral exigido por la norma.

### **A.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación**

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen así:

<b>Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Consolidación: Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.</b>	<b>Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros</b>
Hasta 3 pisos	3
De 4 a 6 pisos	5
De 7 a 9 pisos	6
De 10 a 12 pisos	8
De 13 a 15 pisos	10
De 16 a 18 pisos	12
De 19 a 22 pisos	14
De 23 a 25 pisos	16
De 26 a 28 pisos	18
De 29 pisos o más	20

La dimensión del aislamiento posterior se aplica en función de los siguientes parámetros:

- La altura máxima en pisos, prevista en los Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.
- La altura superior a la máxima en pisos que alcancen las edificaciones, cuando se aplique lo previsto en los Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33., de acuerdo con los frentes y áreas de lotes, allí señalados.
- La altura superior a la máxima en pisos que alcancen las edificaciones, cuando se aplique el párrafo 3 del artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021.

### **A.3. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación**

Sin perjuicio de las normas para *englobes* (Ver CAP. 1, 1.2.2., B.3. Regulación de aislamientos posteriores en englobes), aplica la siguiente regulación:

En predios que colinden posteriormente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin

aislamiento posterior, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento posterior reglamentario aplicado a la *altura máxima de la edificación*. (Ver ilustración 38)

Los usos residenciales que se planteen en las áreas de empate de aislamientos posteriores deben cumplir con las condiciones de ventilación e iluminación. (Ver 1.10. *CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN*)

## **B. AISLAMIENTOS LATERALES EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

### **B.1. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación**

Aplican normas comunes. (Ver CAP 1, 1.2.2., C.1. *Exigencia de aislamientos laterales*)

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

En el tratamiento Consolidación se exigen aislamientos laterales en los siguientes predios:

- Los señalados con tipología aislada en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33. del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Los señalados según lo dispuesto en el artículo 310 parágrafo 3, del Decreto Distrital 555 de 2021.

Se exige desde el segundo piso, o el nivel de empate con las edificaciones colindantes.

### **B.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación**

Aplican normas comunes. (Ver CAP 1, 1.2.2., C.2. *Dimensionamiento de aislamientos laterales*)

### **B.3. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación**

Sin perjuicio de las normas para englobes (Ver CAP 1, 1.2.2., C.4. *Regulación de aislamientos laterales en englobes*), aplica la siguiente regulación:

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, sin aislamiento lateral, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento lateral reglamentario respecto de la altura en metros que alcance la edificación.

En predios localizados en tipología aislada, no se exige aislamiento lateral en el lado que colinde con predios en tipología continua.

## **2.4.3. SUBDIVISIONES EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

Para el tratamiento de Consolidación, de conformidad con el artículo 310, numeral 4 del Decreto Distrital 555 de 2021, en sectores identificados como de tipología aislada no se permiten subdivisiones.

En tipología continua aplica la siguiente regulación de frentes y área mínimas prediales:

<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>FRENTE MÍNIMO EN METROS</b>	<b>ÁREA MÍNIMA EN METROS CUADRADOS</b>
Predios pertenecientes a sectores de origen no planificado, es decir, que con anterioridad a la norma del Decreto Distrital 555 de 2021 hayan sido clasificados en el Tratamiento de Mejoramiento Integral, y se clasifican ahora en el Tratamiento de Consolidación. Art. 309 Numeral 3	4,50	54,00
Otros predios en el tratamiento de Consolidación	6,00	60,00

### **CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS USOS DOTACIONALES**

El uso dotacional está sujeto a las condiciones específicas señaladas en los artículos 76, 166, 176 y 217 del Decreto Distrital 555 de 2021. Adicionalmente, aplican las siguientes disposiciones complementarias:

#### **3.1. ELEMENTOS DE VOLUMETRÍA**

##### **3.1.1. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

##### **A. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES EN USOS DOTACIONALES**

Para equipamientos existentes se aplican las disposiciones contenidas en el artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021. Estos equipamientos pueden ser objeto de ampliaciones hasta 5 pisos, o hasta la altura permitida en el respectivo tratamiento en caso que sea mayor.

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.

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.

#### **3.2. ESTACIONAMIENTOS EN USOS DOTACIONALES**

##### **3.2.1. CUPOS ACCESIBLES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD EN USOS DOTACIONALES**

Los espacios habilitados para cupos de estacionamientos para personas con discapacidad deben estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, y cumplir con las dimensiones y características previstas en estas normas y demás normas concordantes.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos para personas con discapacidad no cuenta en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.

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).

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

## **CAPÍTULO 4. OTROS ELEMENTOS DE REGULACIÓN**

### **4.1. ESTRUCTURAS LIVIANAS**

De conformidad con la Circular 2021EE090167 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las estructuras livianas en edificaciones, en los términos allí estipulados, no requieren licencia de construcción.

Así mismo, en lo que refiere a Estructuras Livianas en Edificaciones, la circular en mención señala que, (...) *“En todo caso, para la instalación y/o ensamble de estructuras livianas en edificaciones, zonas comunes de uso exclusivo, antejardines, azoteas, terrazas, retiros, fachadas, aislamientos, sótanos y patios se deberá cumplir con:*

- a) Las normas referentes al uso y aprovechamiento del suelo del respectivo municipio o distrito.*
- b) Los reglamentos de propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.*
- c) La prevención de daños que se puedan ocasionar a terceros, y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.*
- d) La verificación de las condiciones de seguridad ante vientos, lluvias, granizo, sismos e incendios.”*

En este sentido, las normas referentes al aprovechamiento del suelo en el ámbito del Distrito Capital, establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, señala que todas las áreas cubiertas de las edificaciones, con excepción de determinados elementos arquitectónicos, hacen parte de la definición de *área construida*. (Ver 1.1. **CONCEPTOS Y DEFINICIONES**)

Así mismo, las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de

construcción, y se contabilizan como piso. (Ver 1.2.1.2. *ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES*)

En ese orden, las estructuras livianas que incluyen cubiertas de cualquier tipo, configuran área construida, la cual debe ser contabilizada en los proyectos aprobados a través de las licencias correspondientes, y sujeta a las normas urbanísticas correspondientes.

Así mismo, las estructuras livianas que incluyan elementos de soporte como vidrio, madera o metal, constituyen elementos no estructurales que deben contar con diseño sísmico, objeto de certificación por parte del constructor dentro de los trámites de licencias.

La norma de estructuras livianas aquí contenida, no aplica para lo establecido en el artículo 226 del Decreto Distrital 555 de 2021.

## **4.2. RELACIÓN DE USOS CON LA MALLA VIAL ARTERIAL**

**4.2.1.** Para efectos de la aplicación de las condiciones 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 y 12 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, se entiende como Malla Vial Arterial Construida, las siguientes:

- Vías arterias construidas con perfil completo.
- Vías arterias construidas parcialmente con fundamento en el perfil de calle completa y líneas de demarcación definidas.

La información sobre las vías mencionadas será identificada y actualizada por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU.

**4.2.2.** Para efectos de la aplicación de la condición 5 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, la distancia de 100 metros señalada, corresponde a la medida desde el eje central de la vía de la malla vial arterial. (Ver *ilustración 41*)

**4.2.3.** Para efectos de la aplicación de la condición 12 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, se aclara que los establecimientos de más de 100 m<sup>2</sup> de área construida se permiten en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.

## **4.3. FACHADAS ACTIVAS**

Las fachadas activas aplican para los usos residenciales de categoría multifamiliar y vivienda colectiva de acuerdo con la condición 1 establecida en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los porcentajes de fachadas en el primer piso de las edificaciones, establecidos para la localización de usos activos, en términos del artículo 272 del Decreto Distrital 555 de 2021, 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.

#### **4.4. EXCEPCIONES DE USOS EN SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**

En las edificaciones para usos de Comercio y Servicios Tipo 3, Dotacionales tipo 3 e Industria Pesada, se permite la localización de tales usos en sótanos y semisótanos, además de la destinación prevista en las normas comunes. (1.2.7. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS). Las áreas destinadas a alguno de estos usos cuentan como área construida, más no como piso, en los procesos de licenciamiento.

Las áreas destinadas para los usos mencionados no aplican en la exclusión para el cálculo de porcentajes mínimos, máximos y adicionales de área destinada para estacionamientos, prevista en el artículo 390 del Decreto Distrital 555 de 2021.

#### **4.5. RECONOCIMIENTOS**

El reconocimiento de edificaciones se regula según lo previsto en el artículo 263 del Decreto Distrital 555 de 2021.

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

Por otra parte, las edificaciones reconocidas podrán ser objeto de las demás intervenciones o actuaciones previstas en las normas vigentes, bajo el cumplimiento de las normas urbanísticas respectivas contempladas en el numeral 1.11. del presente documento. (Ver CAP. 1, 1.11. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES)

#### **4.6. APLICACIÓN DE ACCIÓN DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS MU1**

A efectos de la aplicación de las disposiciones sobre la acción de mitigación de impactos urbanísticos MU1, prevista en el artículo 248 del Decreto Distrital 555 de 2021, el término de “área útil del predio en el uso”, sólo es aplicable a predios sujetos al tratamiento de Desarrollo. En ese orden, para los demás tratamientos, el tamaño del espacio de transición previsto en esta norma, se calcula con base en el 5% del *área construida en el uso* propuesto.

#### **4.7. EXISTENCIA DE EDIFICACIONES**

Para la aplicación de las disposiciones que en el presente Manual hacen referencia a las edificaciones existentes, se podrá hacer uso de las siguientes fuentes de información para determinar dicha existencia:

- La información de las construcciones contenidas en el plano de la manzana catastral, según la fecha en la cual sea requerida.
- La información fotográfica existente, según la fecha en la cual sea requerida.
- La información aerofotográfica o satelital existente, según la fecha en la cual sea requerida.

## CAPÍTULO 5. ILUSTRACIONES

Las ilustraciones aquí presentadas son de carácter indicativo y representan la aplicación de la regulación correspondiente.

Ilustración 01.  
CAP 1, 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES. Área construida en el uso

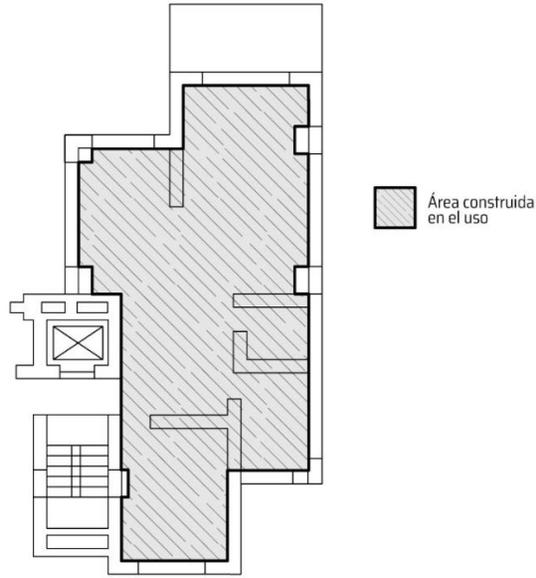
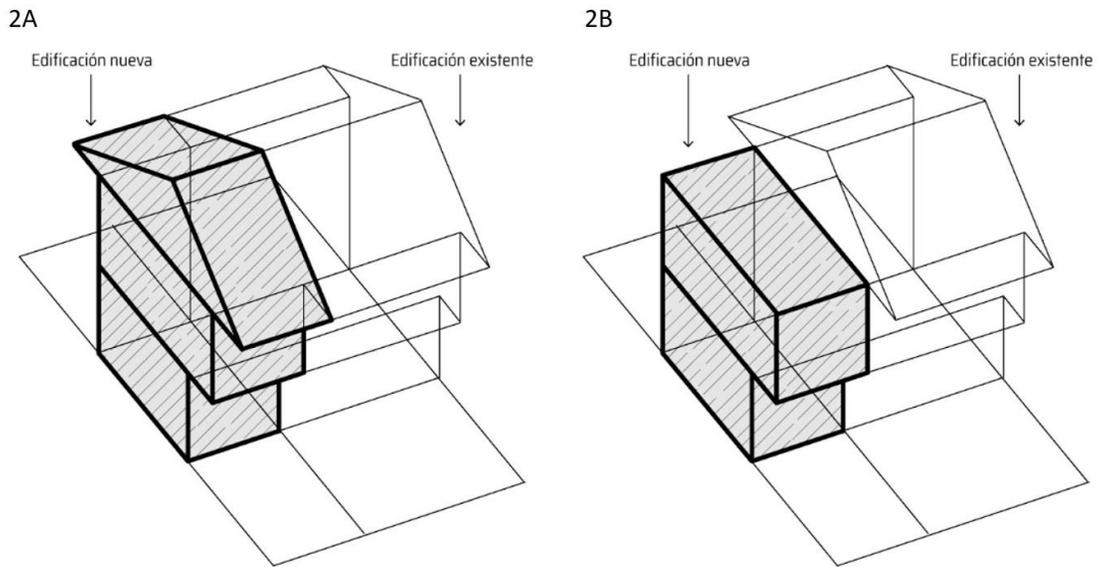


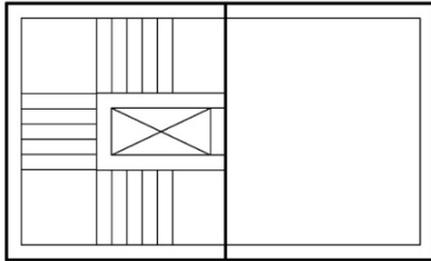
Ilustración 02.  
CAP 1, 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES. Empate estricto y empate volumétrico



Ilustraciones 03A y 03B.

CAP. 1, 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES. Punto Fijo y Hall de cubierta

03A Punto fijo

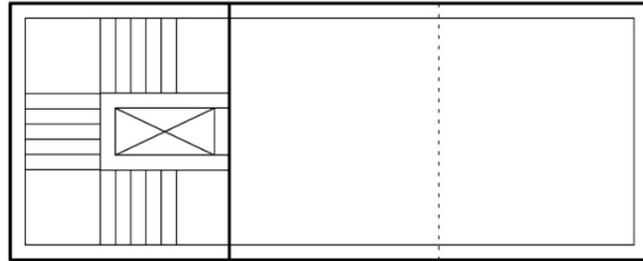


x

1x (Máx)

x: Área de ascensores y escaleras

03B Hall de cubierta



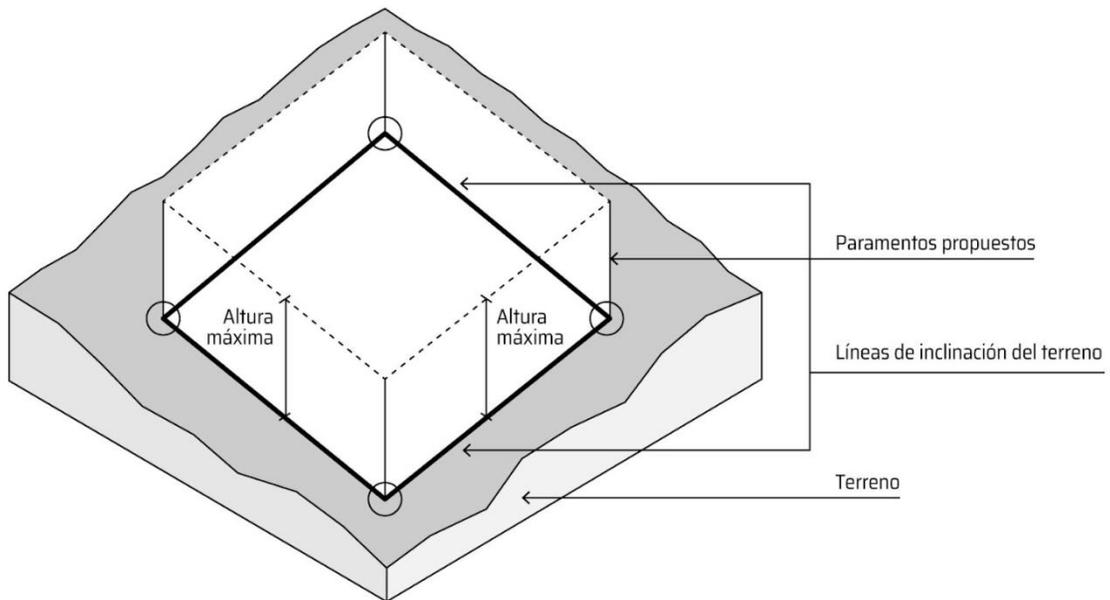
x

2x (Máx)

x: Área de ascensores y escaleras

Ilustración 04.

CAP. 1, 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES. Línea de inclinación del terreno.



Paramentos propuestos

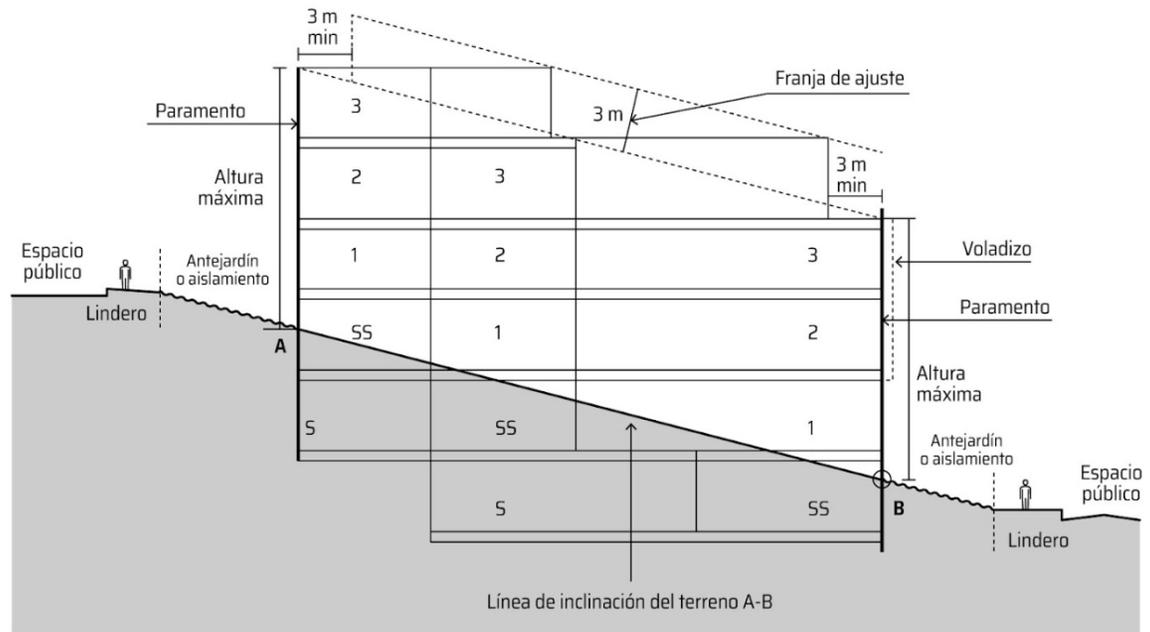
Líneas de inclinación del terreno

Terreno

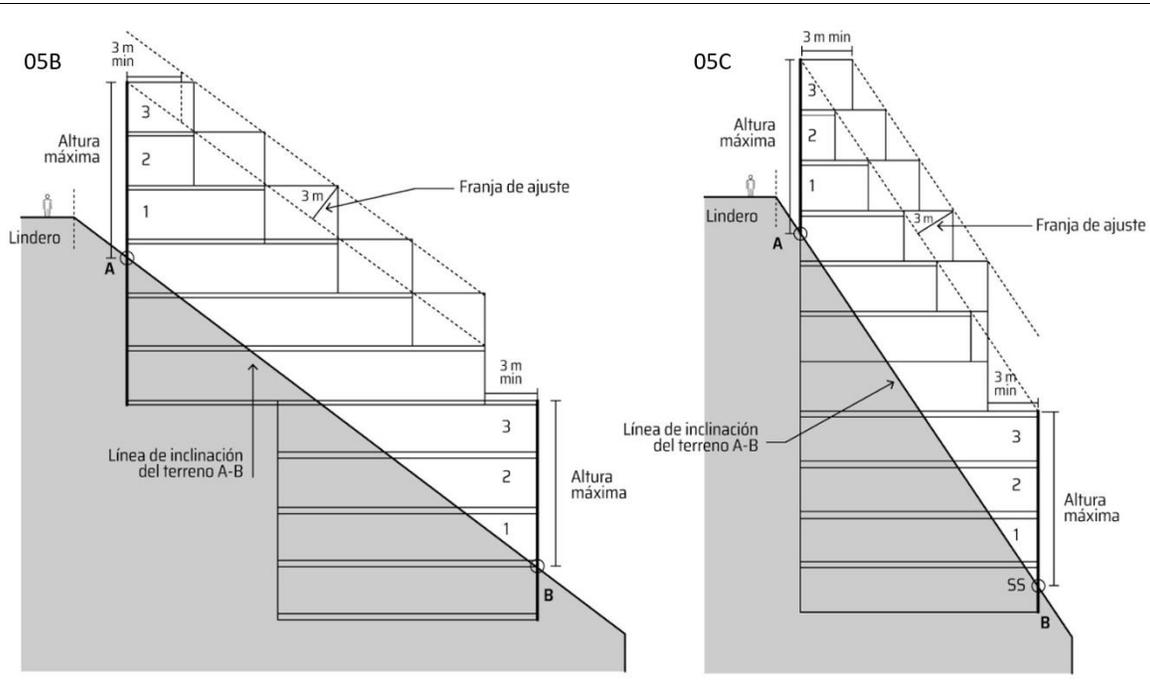
Altura máxima

Altura máxima

Ilustración 05A.  
CAP. 1, 1.2.1., C. Alturas en terrenos inclinados

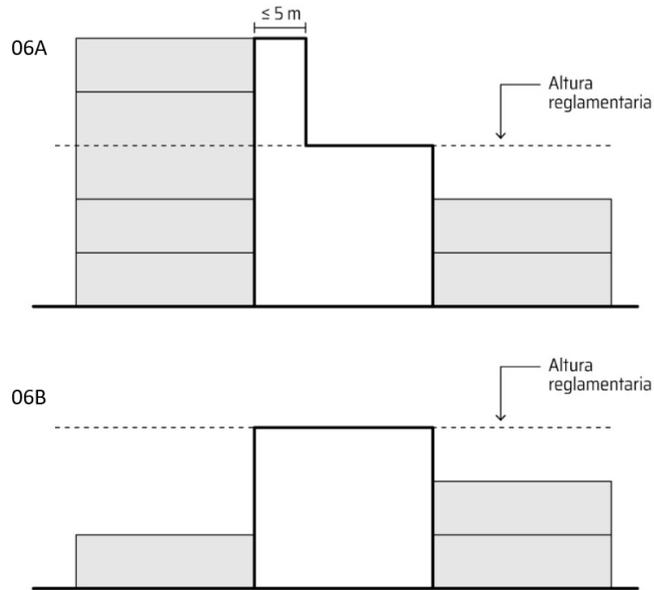


Ilustraciones 05B y 05C.  
CAP. 1, 1.2.1., C. Alturas en terrenos inclinados.



Ilustraciones 06A y 06B

CAP. 1, 1.2.1., E. Empates de alturas (tratamientos de Mejoramiento Integral y Consolidación)



Ilustraciones 06C y 06D

CAP. 1, 1.2.1., E. Empates de alturas (tratamientos de Mejoramiento Integral y Consolidación)

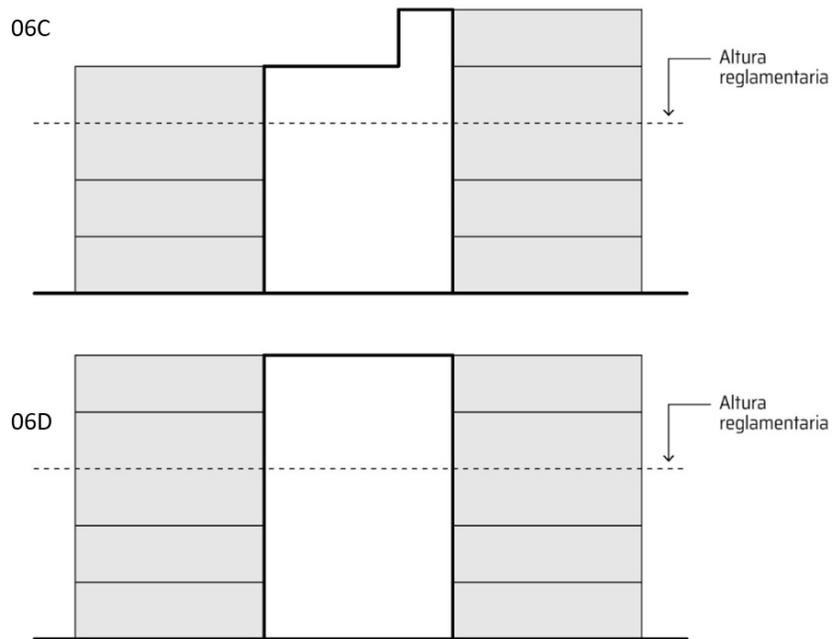
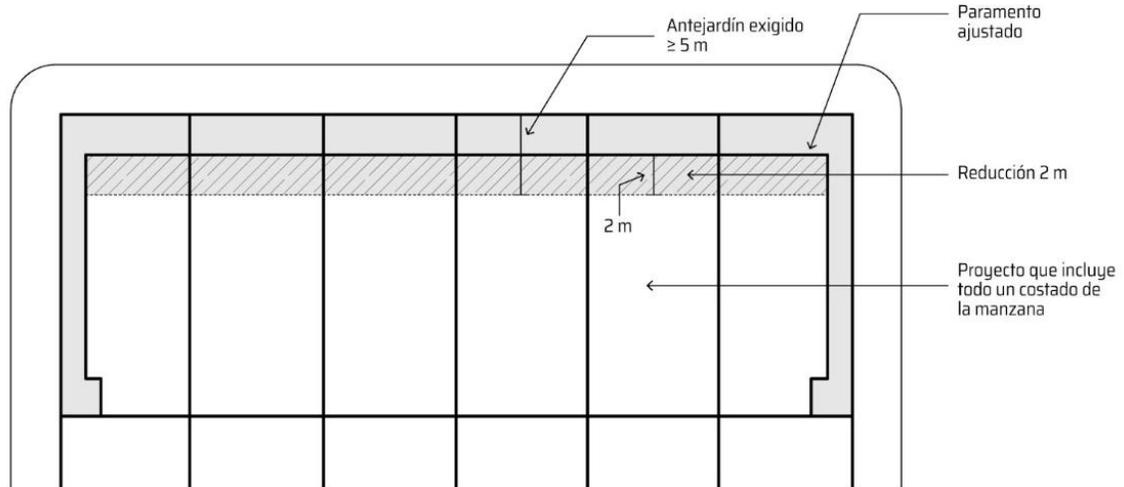


Ilustración 07.

CAP 1, 1.2.2., A.2. Dimensionamiento de antejardines. Reducción de antejardín en costado de manzana.



Ilustraciones 08A, 08B y 08C.

CAP 1, 1.2.2., A.3.2. Empates de antejardines (tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo)

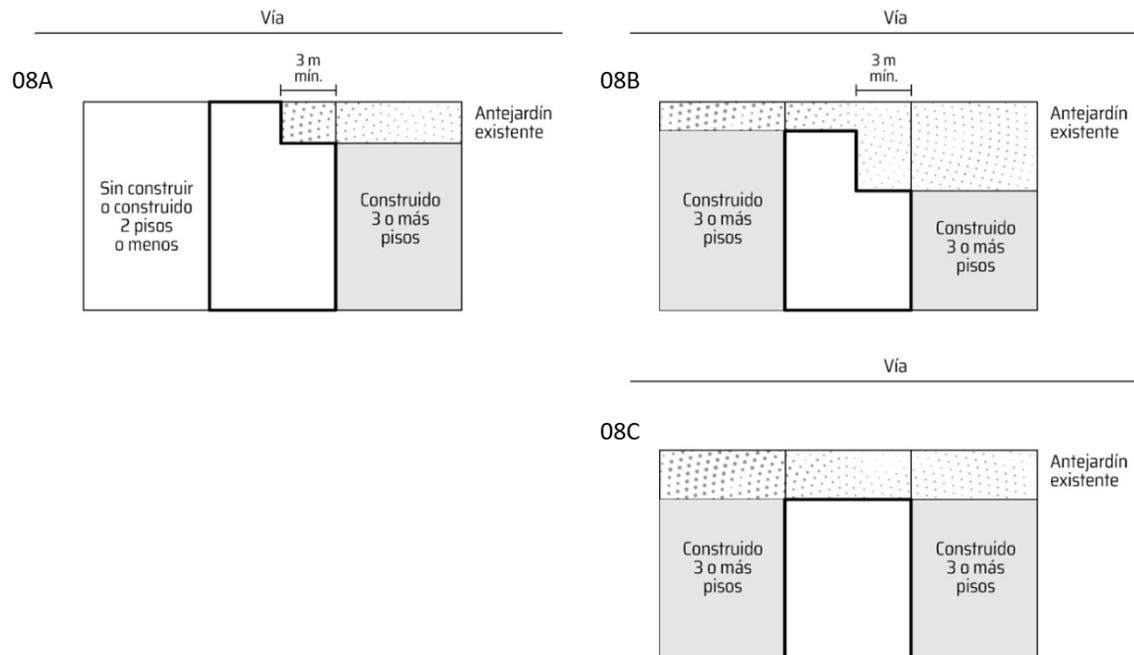


Ilustración 09.  
CAP 1, 1.2.2., A.4. Ante jardines en nivel diferente del andén

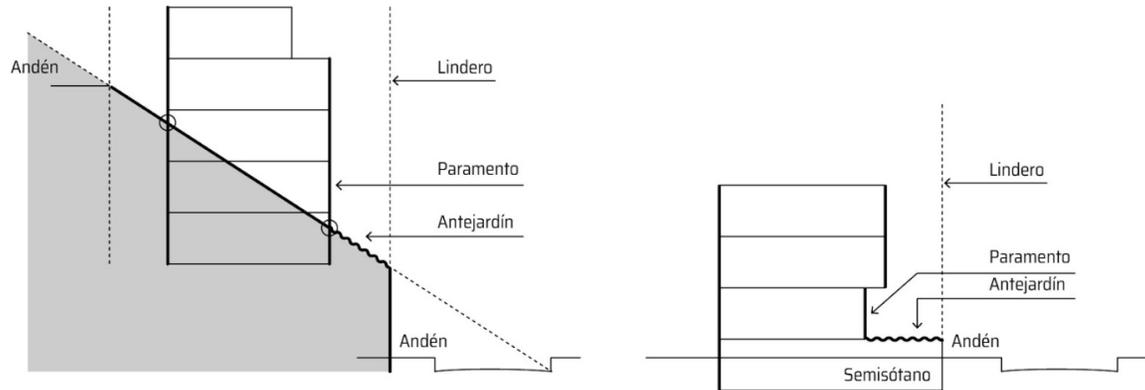


Ilustración 10.  
CAP 1, 1.2.2., B.1. Exigencia de aislamientos posteriores

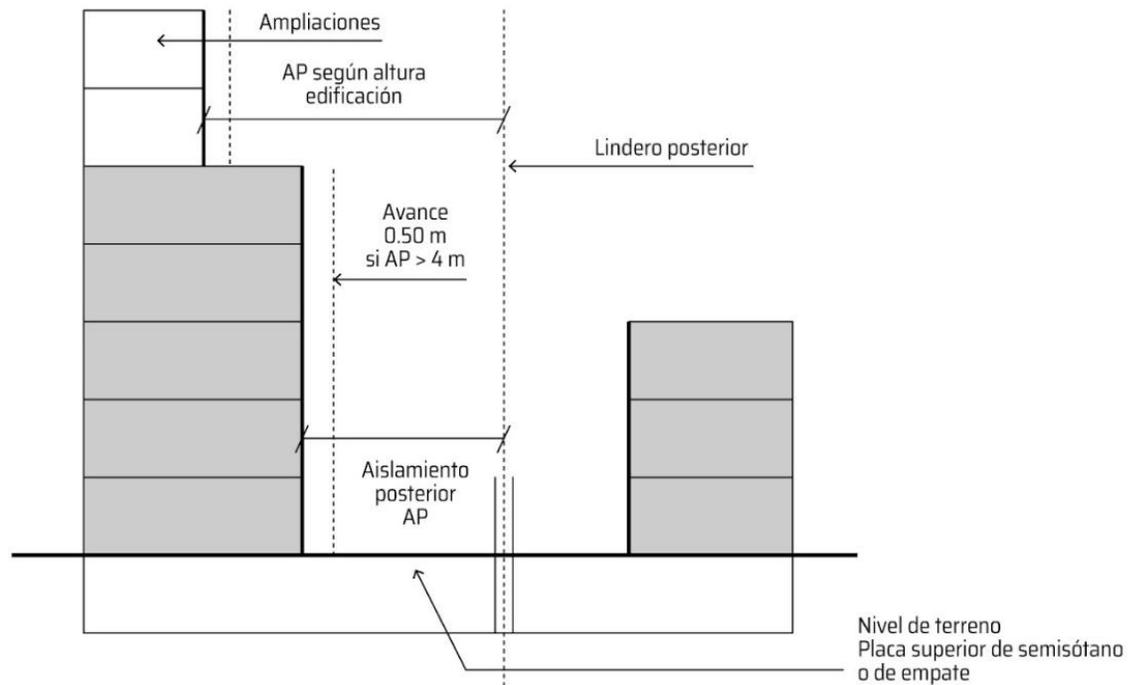


Ilustración 11.

CAP 1, 1.2.2., B.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores. Avances de fachada.

CAP 1, 1.2.2., C.2. Dimensionamiento de aislamientos laterales. Avances de fachada.

CAP 1, 1.2.2., D.2. Dimensionamiento de aislamiento entre edificaciones. Avances de fachada.

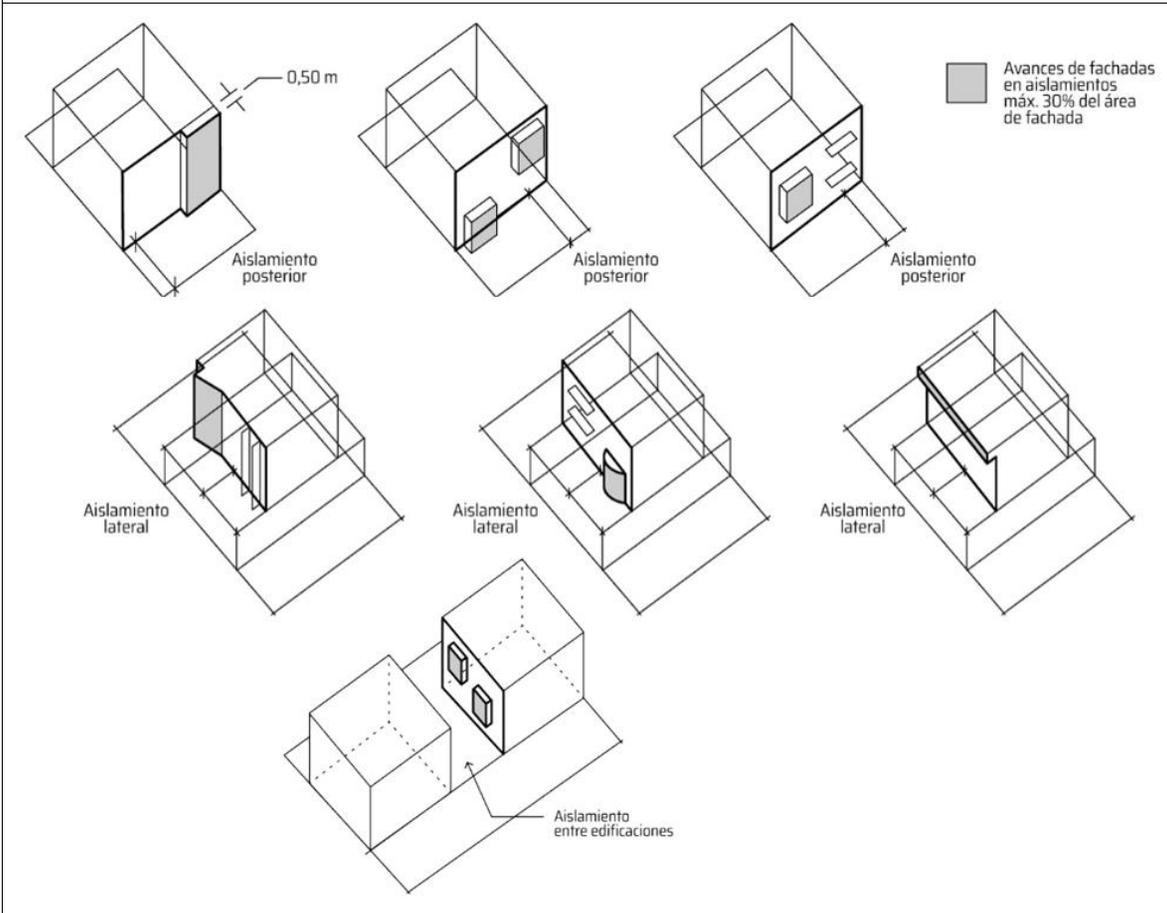


Ilustración 12.  
CAP 1, 1.2.2., D.2. Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones.

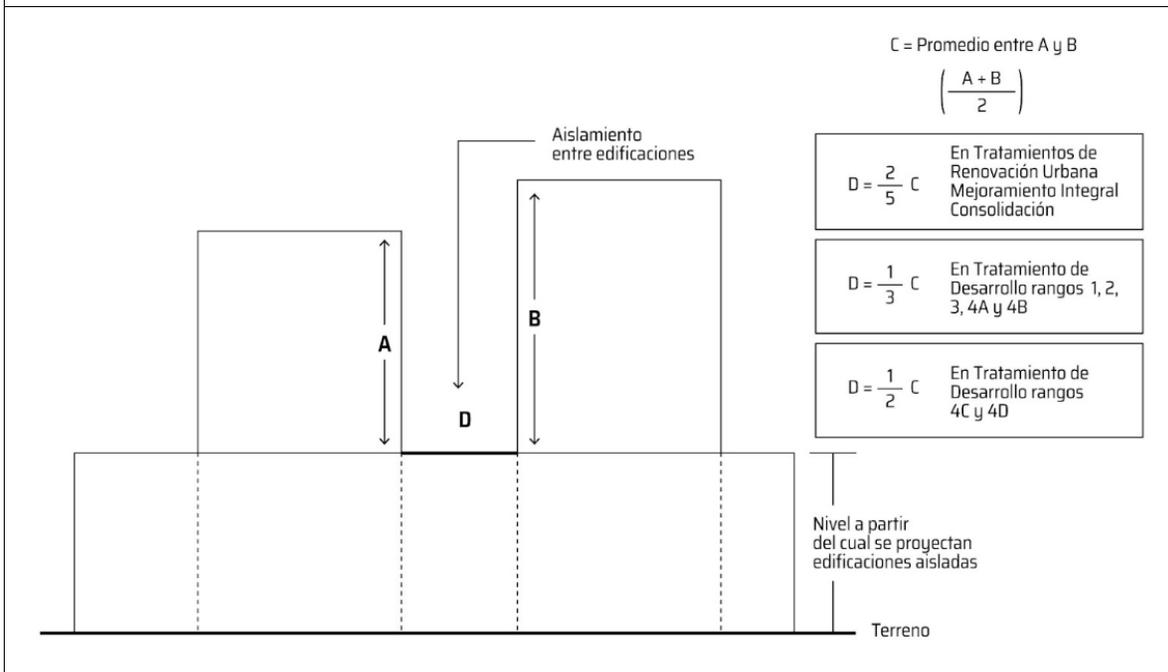


Ilustración 13.  
CAP. 1, 1.2.2., E.1. Exigencia y dimensiones de retrocesos de fachada contra espacio público (Tratamientos de Desarrollo, Renovación Urbana y Consolidación)

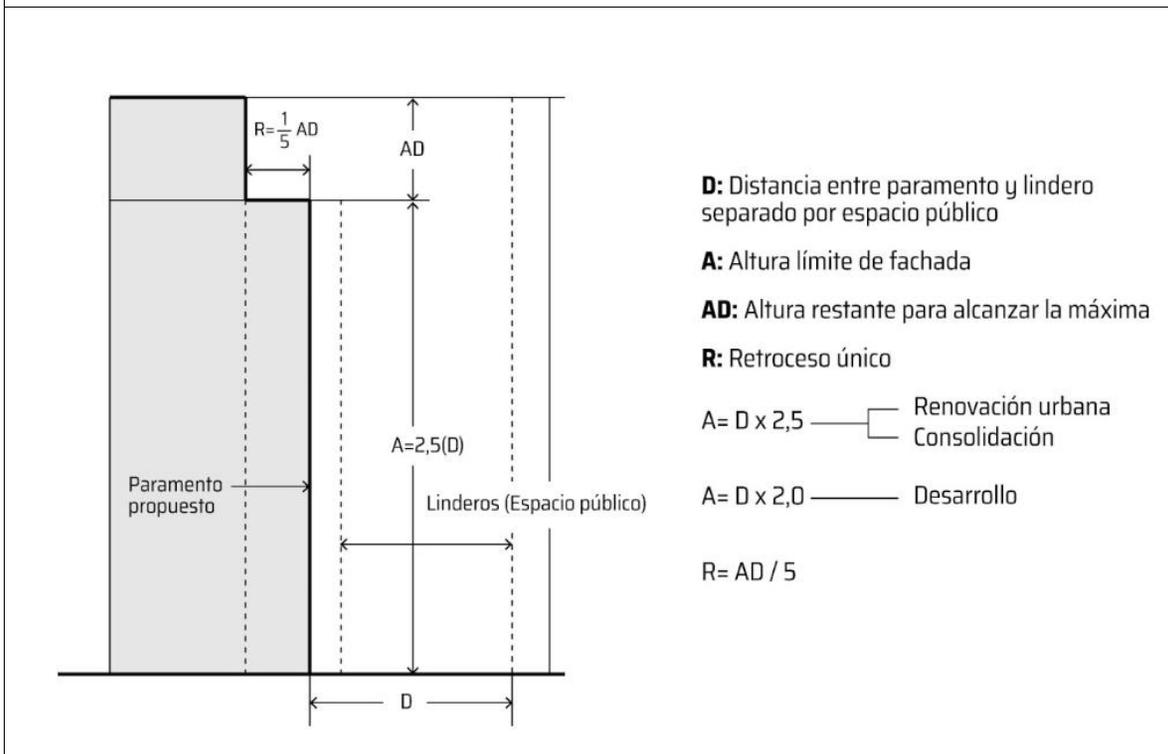


Ilustración 14.  
CAP 1., 1.2.3., B. Dimensionamiento de patios

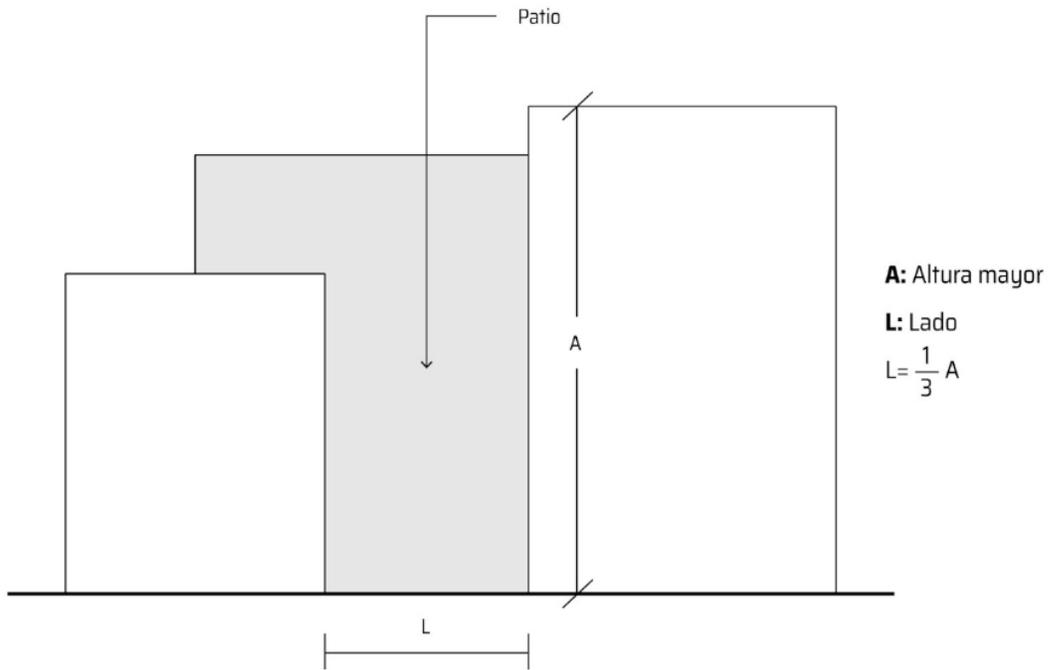


Ilustración 15.  
CAP 1., 1.2.3., B. Dimensionamiento de patios. Ejemplos de configuración.

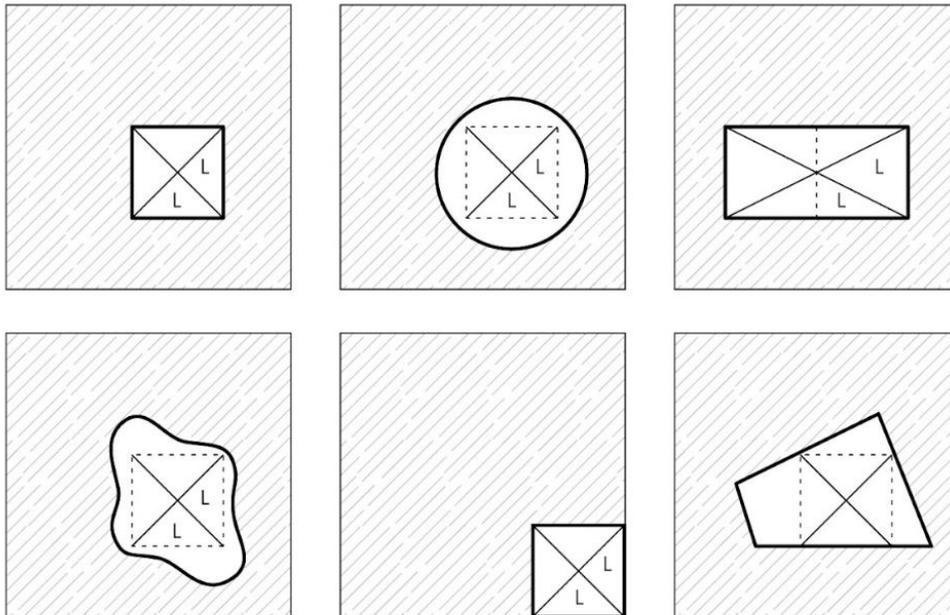


Ilustración 16.

CAP. 1, 1.2.8., C. Cerramientos contra predios colindantes y 1.2.8.4. CAP. 1, 1.2.8., D. Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público

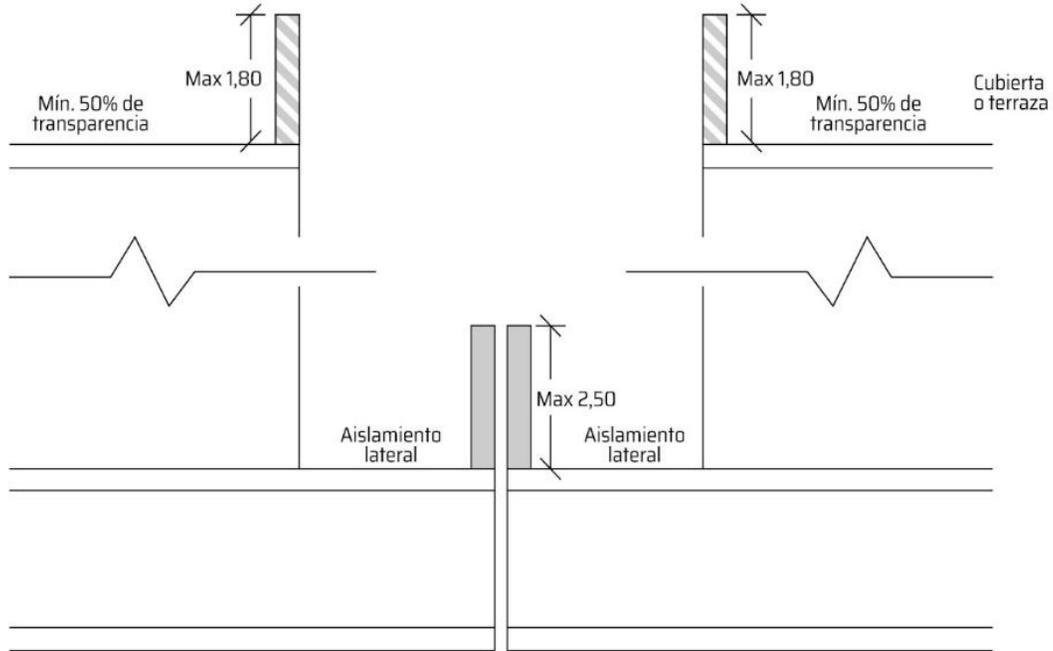


Ilustración 17.

CAP. 1, 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Elementos para cumplimiento de las cesiones de espacio público. Relaciones con franjas de control ambiental (ejemplo)

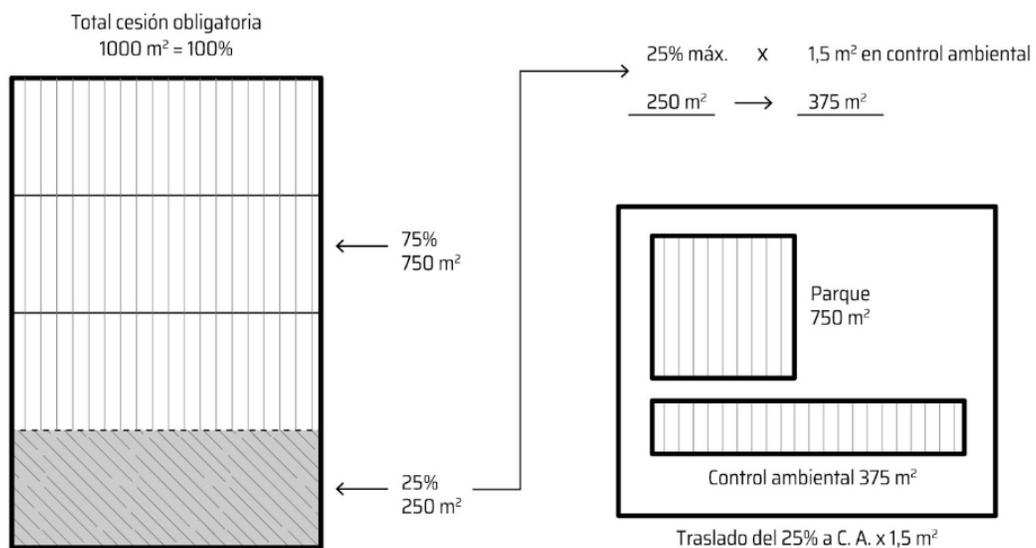


Ilustración 18.

CAP. 1, 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Elementos para cumplimiento de las cesiones de espacio público. Relaciones con franjas de control ambiental (ejemplo)

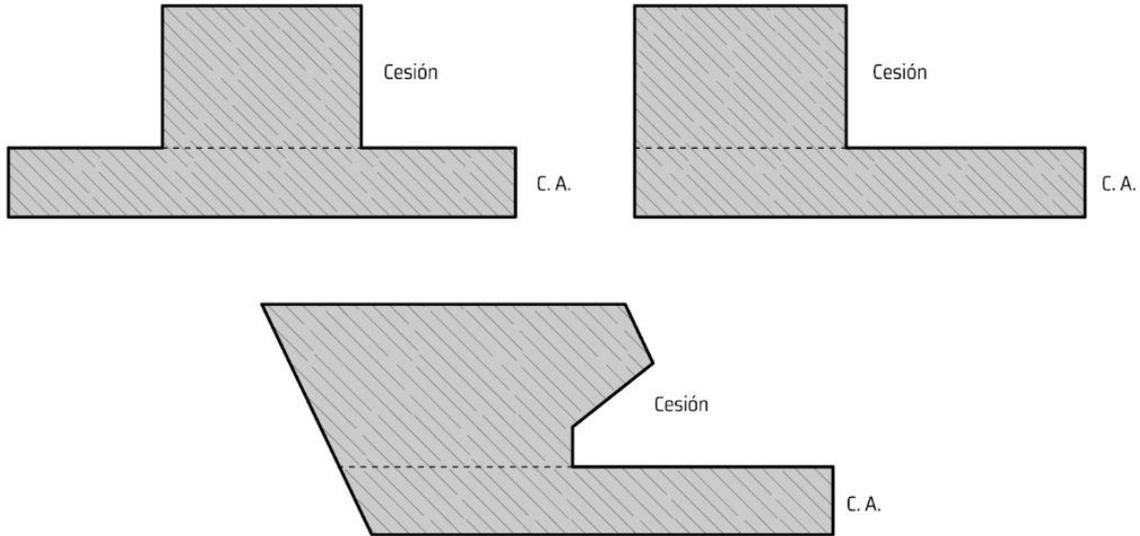


Ilustración 19.

CAP. 1, 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Configuración geométrica - dimensión mínima de costado

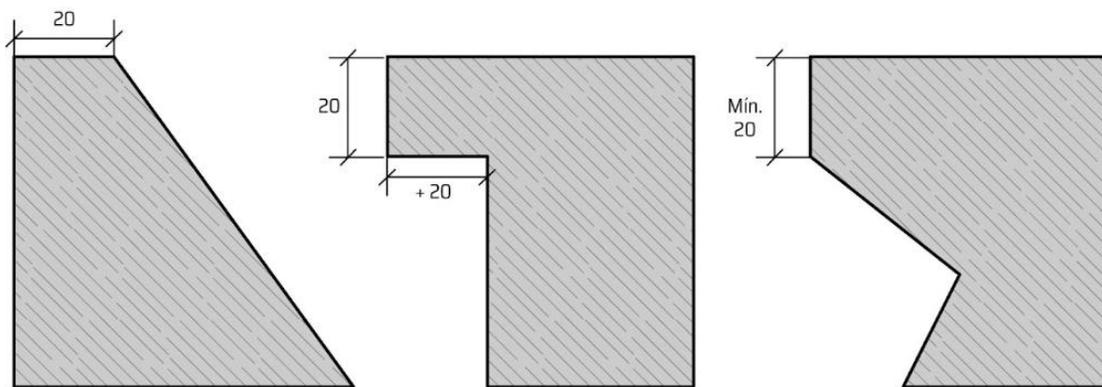


Ilustración 20.

CAP. 1, 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Configuración geométrica - proporción de costados

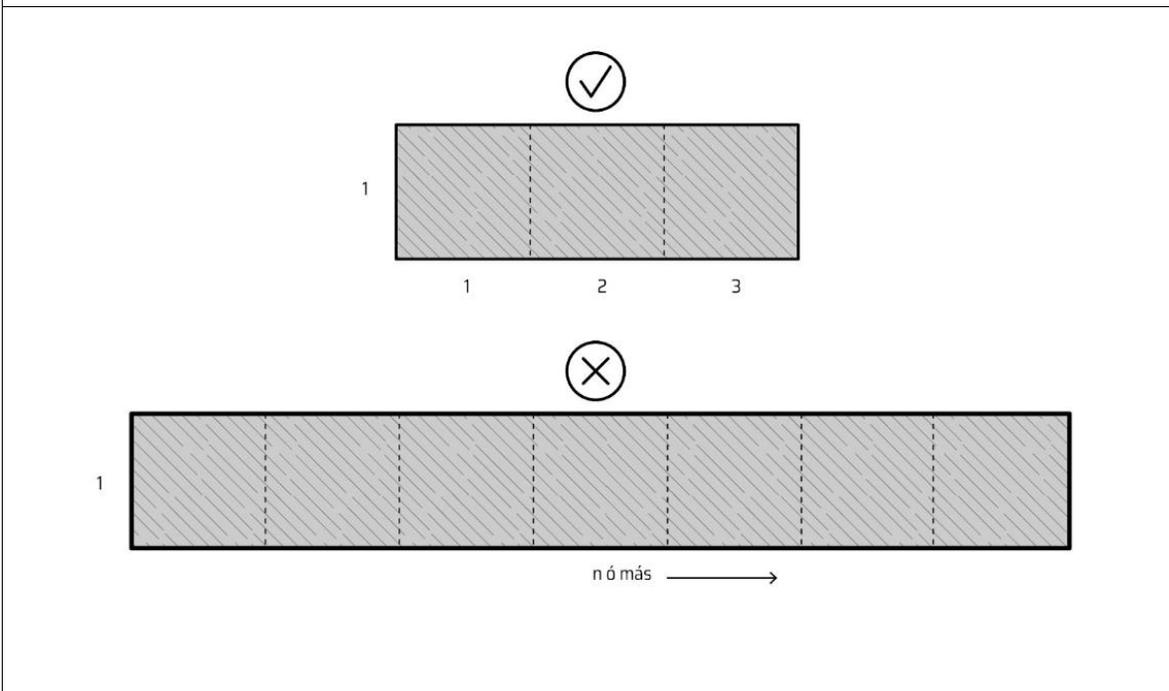


Ilustración 21.

CAP. 1, 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Configuración geométrica - polígonos irregulares

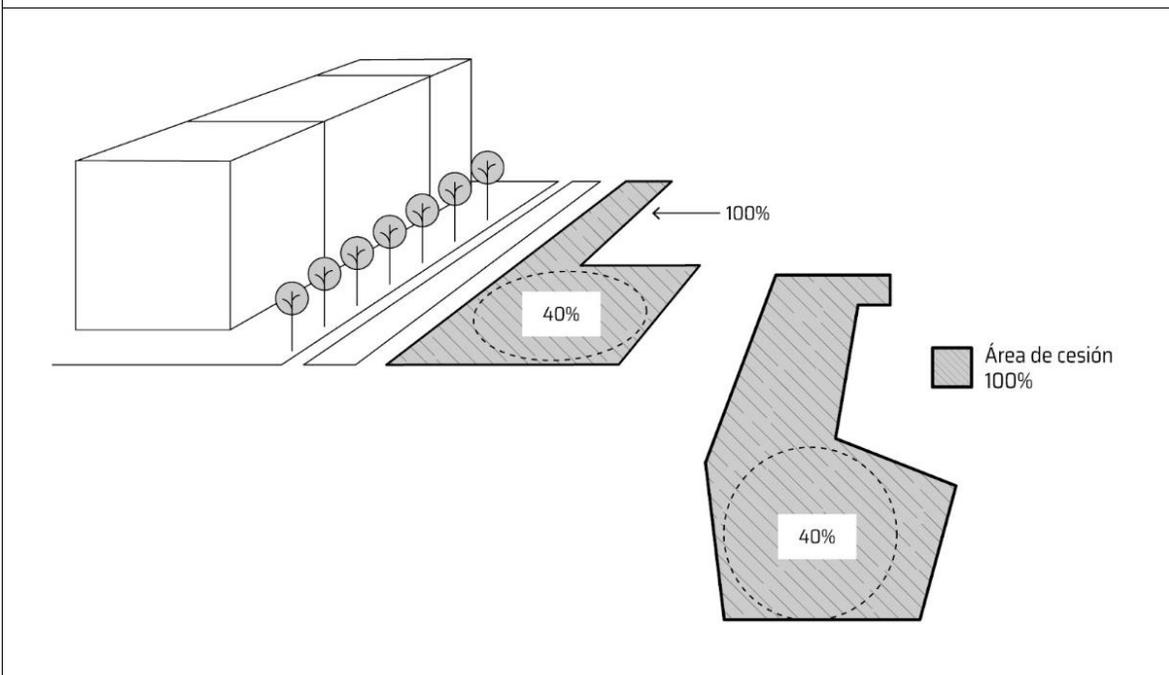


Ilustración 22.

CAP. 1, 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Configuración geométrica - priorización de las esquinas de manzanas

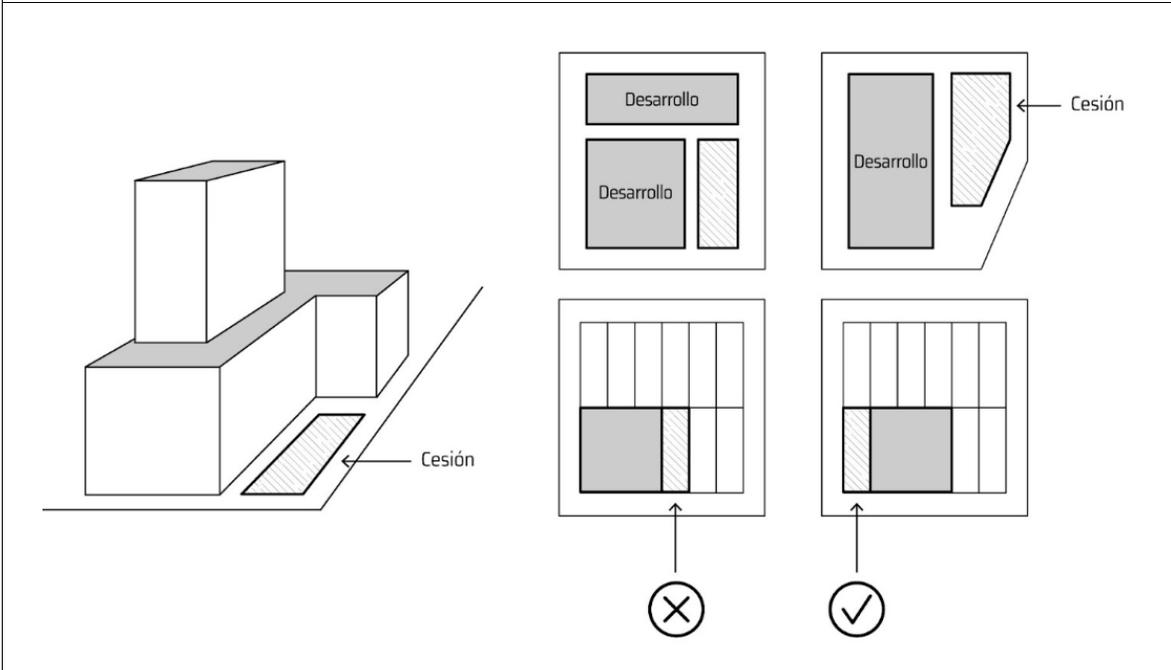


Ilustración 23.

CAP. 1, 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Accesibilidad - pasos peatonales seguros

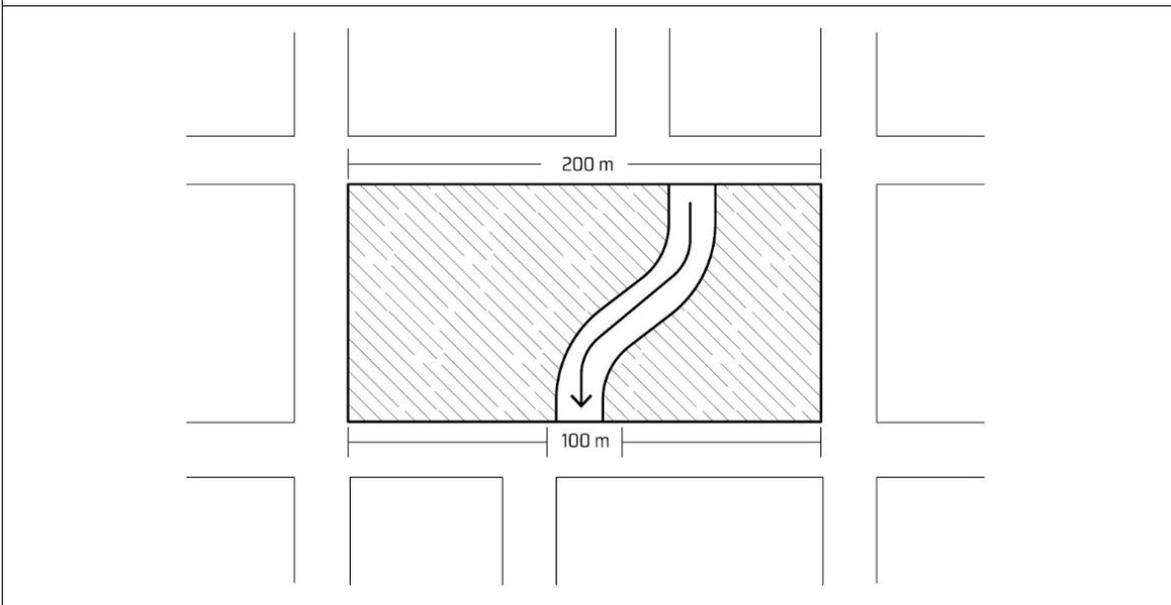


Ilustración 24.

CAP. 1, 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Accesibilidad - polígonos con área igual o mayor a una (1) hectárea

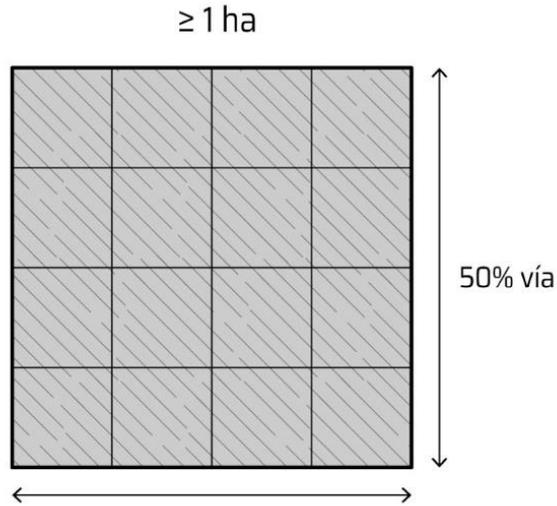


Ilustración 25.

CAP. 1, 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Accesibilidad - acceso peatonal a vecinos colindantes

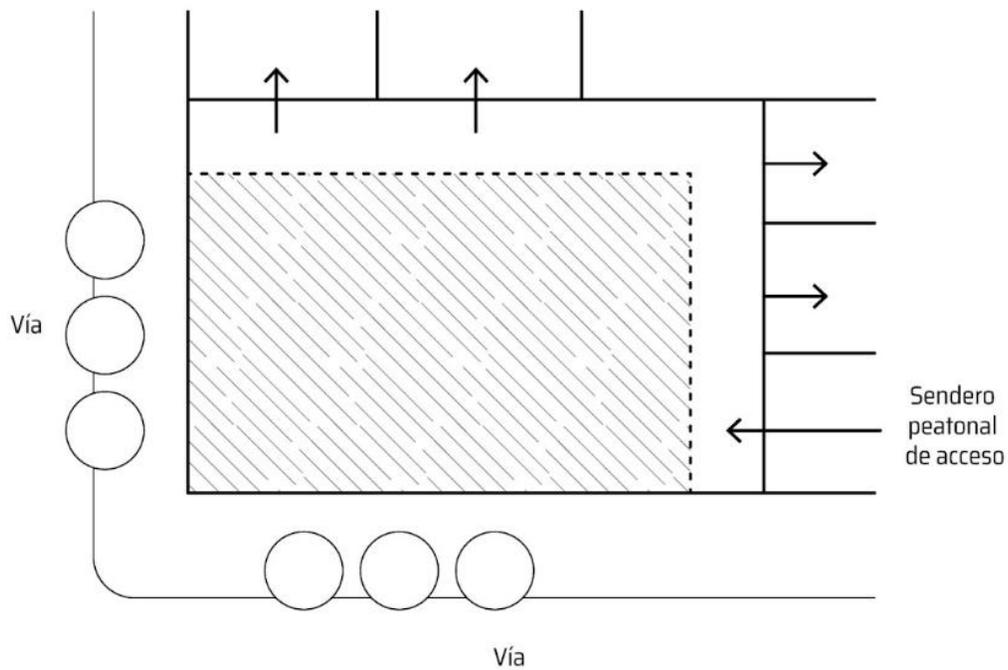


Ilustración 26.  
CAP. 1, 1.6.3. Condiciones para las cesiones de espacio público en terreno inclinado

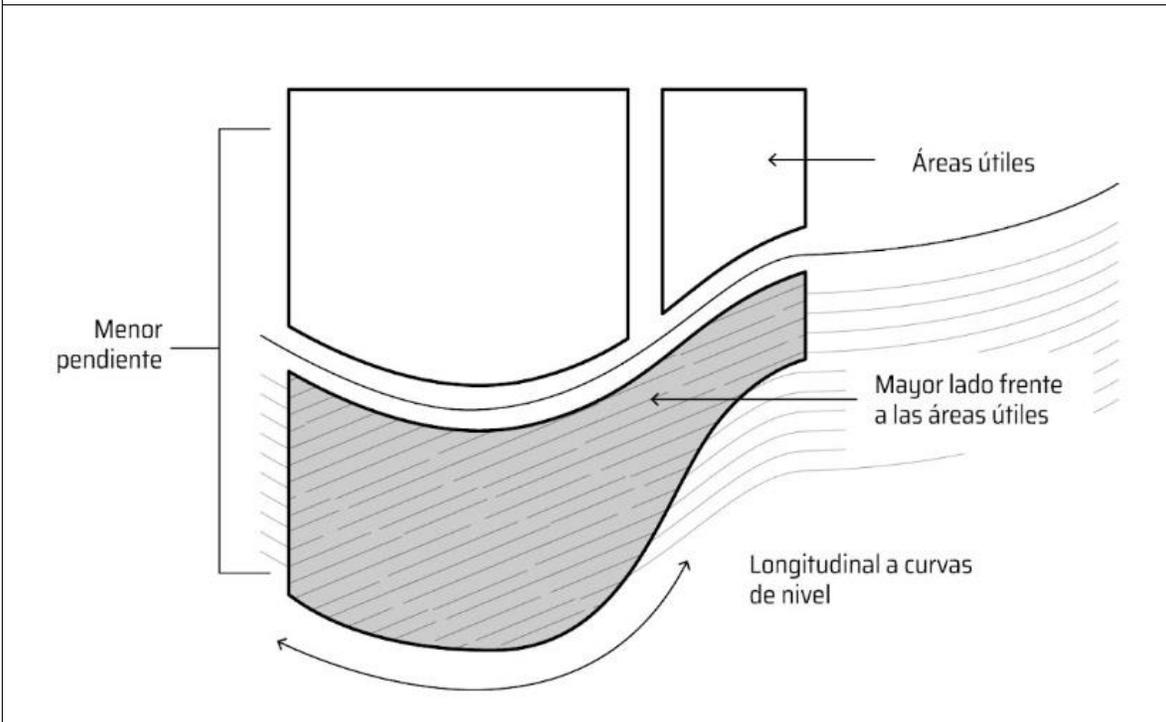
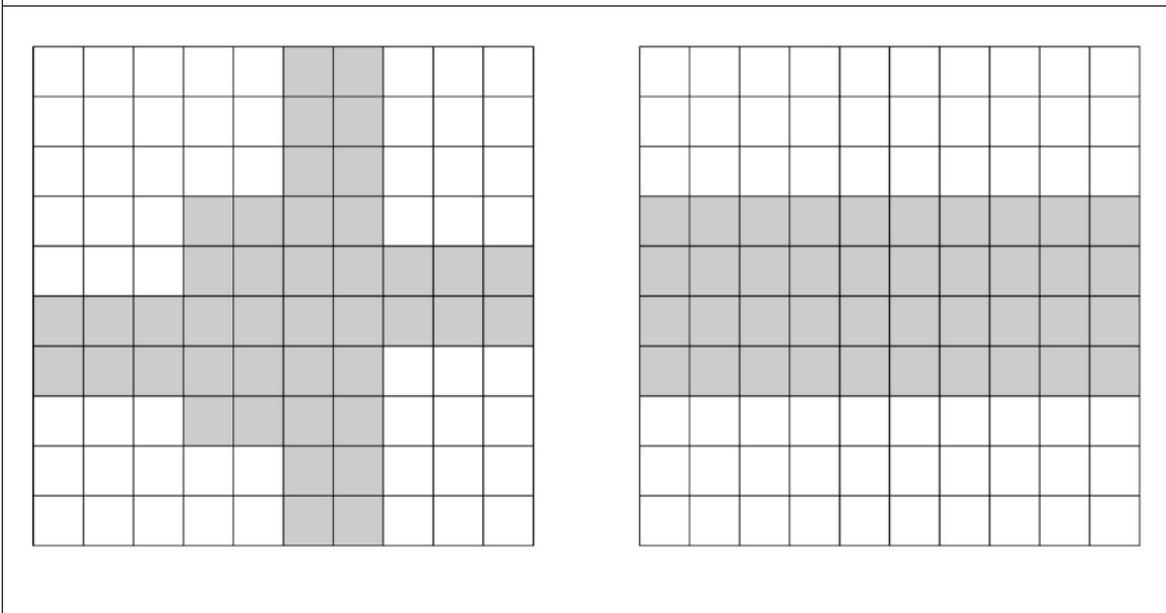


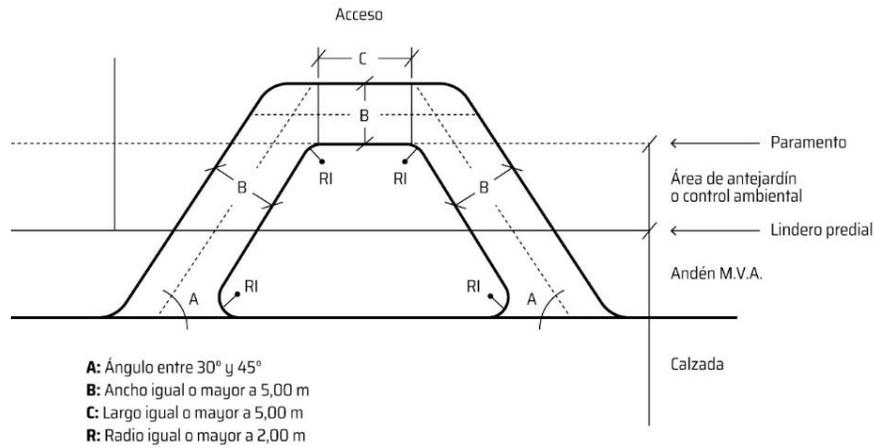
Ilustración 27.  
CAP. 1, 1.7.1. Configuración de áreas privadas afectas al uso público en centros de manzana - accesibilidad vehicular sobre vías circundantes





**Ilustración 30.**

**CAP. 1, 1.8.6., A. Localización de accesos y salidas vehiculares - Calzada de servicio paralela**



**Ilustración 31.**

**CAP. 1., 1.8.7., B. Estacionamientos de bicicletas**

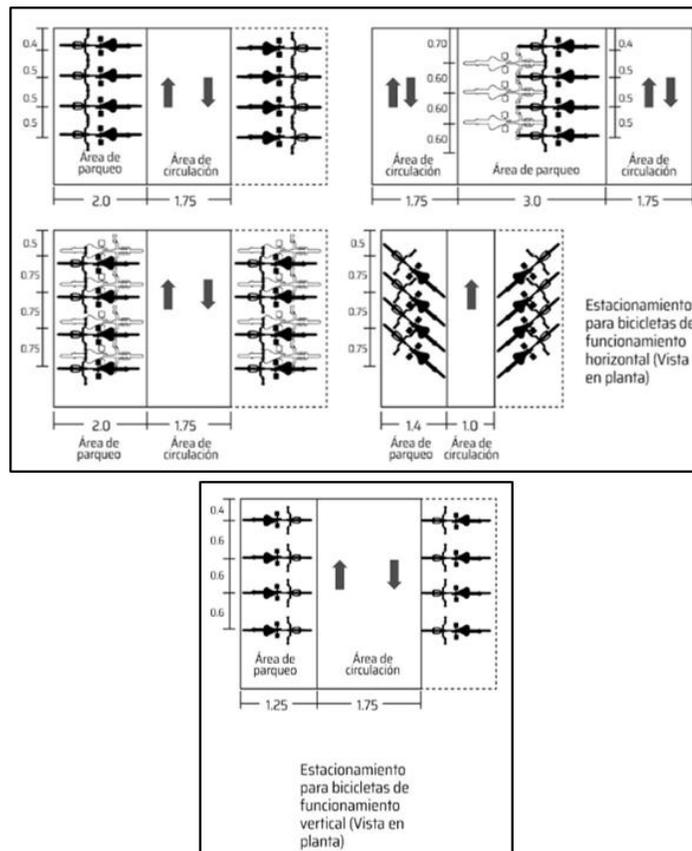


Ilustración 32.

CAP. 1., 1.8.8. Dimensiones de circulación y áreas de maniobra

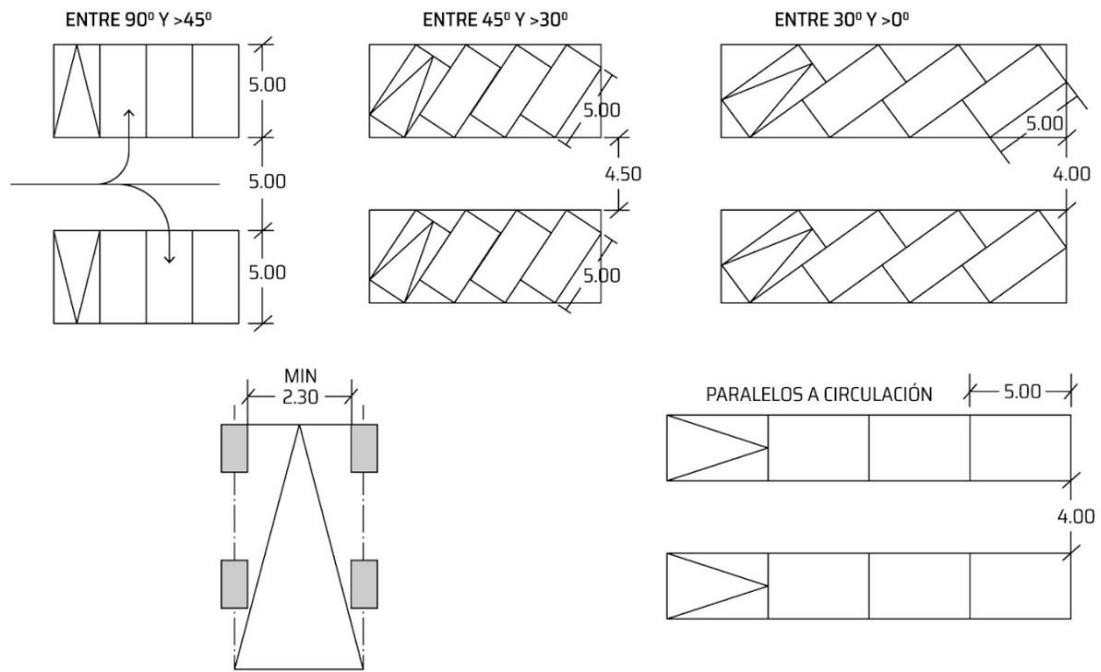


Ilustración 33.

CAP. 1., 1.8.8. Dimensiones de circulación y áreas de maniobra - Radio mínimo. CAP. 1., 1.8.9. Rampas vehiculares

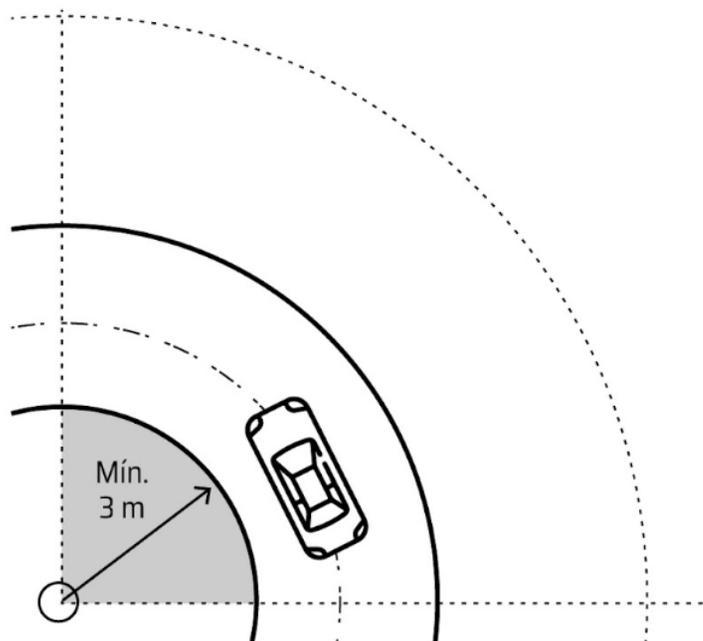


Ilustración 34.

CAP. 1., 1.8.10. Servidumbres de estacionamientos - servidumbre vertical en aislamiento posterior

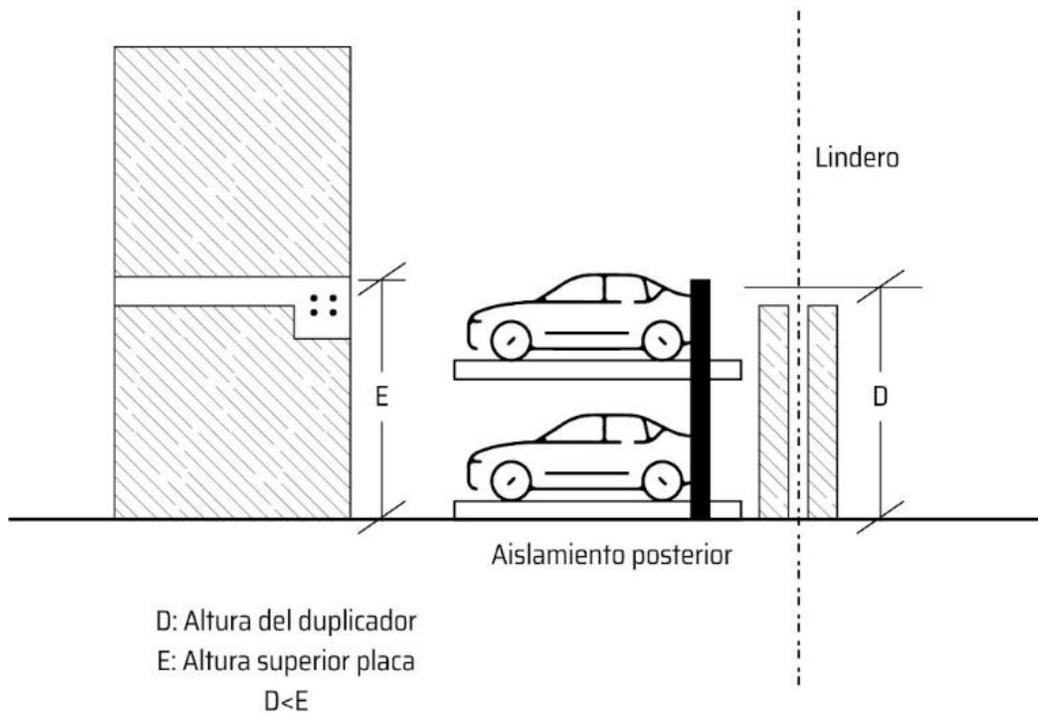


Ilustración 35.

CAP. 1, 1.10. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN - Tratamiento de Mejoramiento Integral

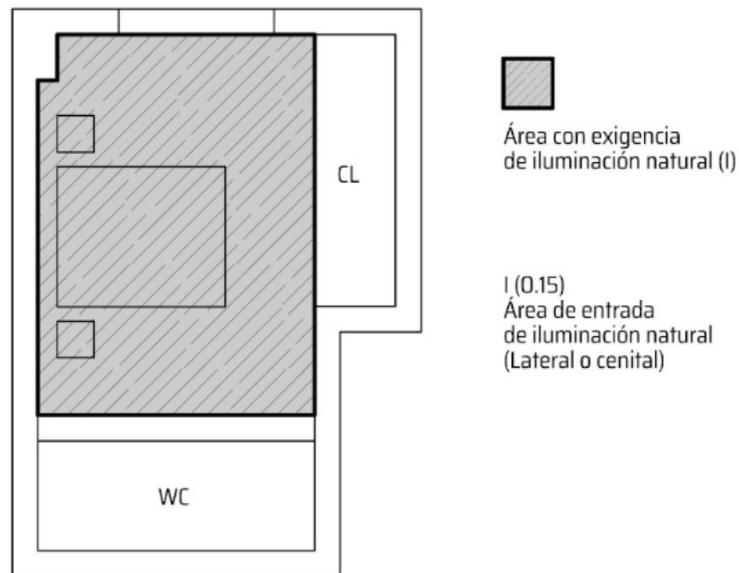


Ilustración 36.  
CAP. 2, 2.1.1. Orientación de las edificaciones en cerros (RANGOS 4C y 4D)

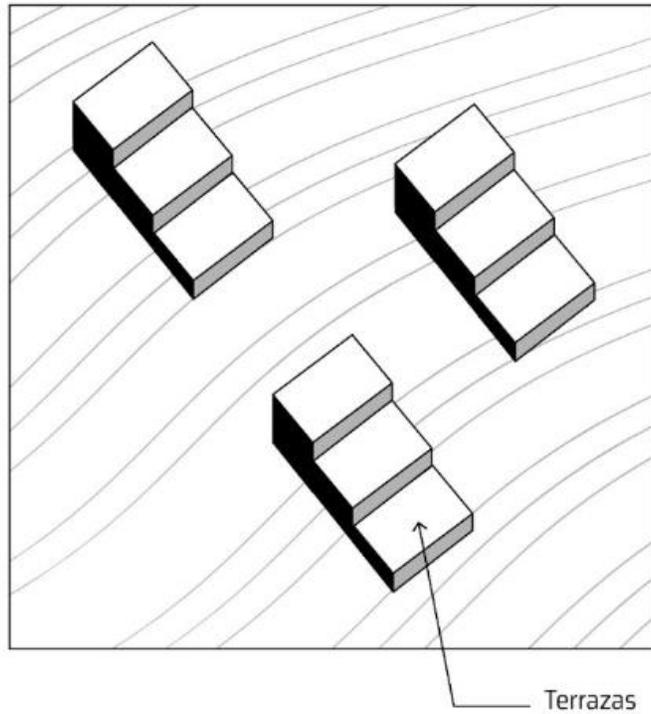


Ilustración 37.  
CAP. 2, 2.1.1. Orientación de las edificaciones en cerros (RANGOS 4C y 4D)

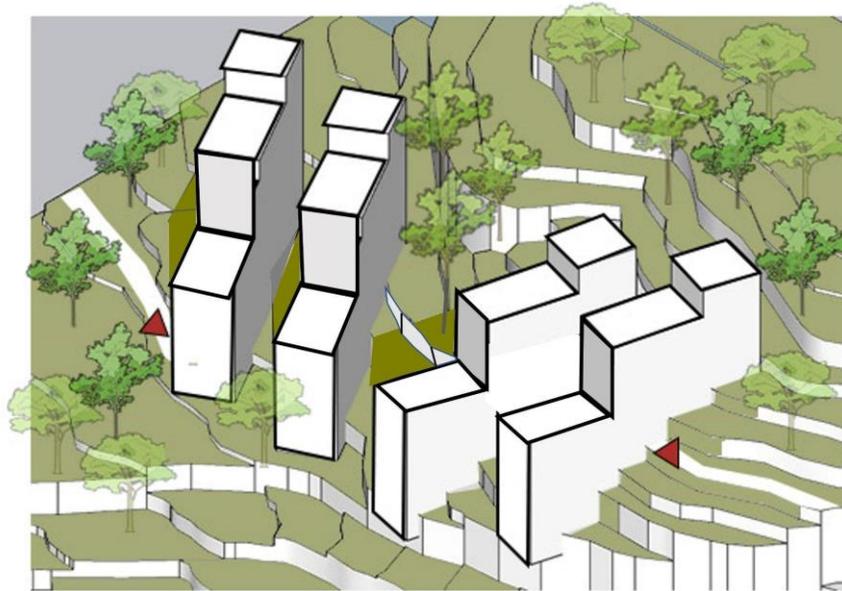


Ilustración 38.

CAP. 2, 2.2.1., A.3. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana. CAP. 2, 2.3.2., A.3. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral. CAP. 2, 2.4.2., A.3. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación

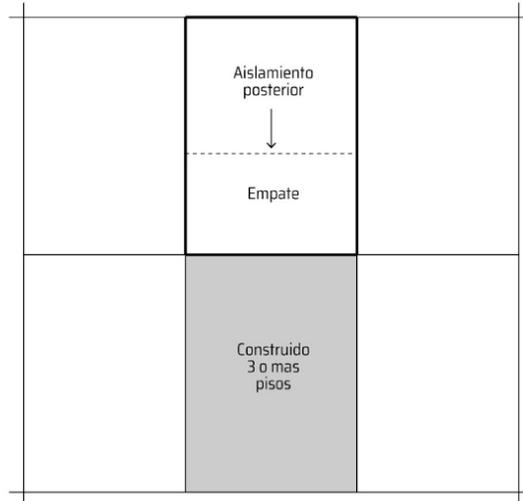


Ilustración 39. Aislamientos posteriores en predios regulares y englobes prediales (ejemplos)

CAP 2, 2.4.2., A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación. CAP 2, 2.3.2., A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral

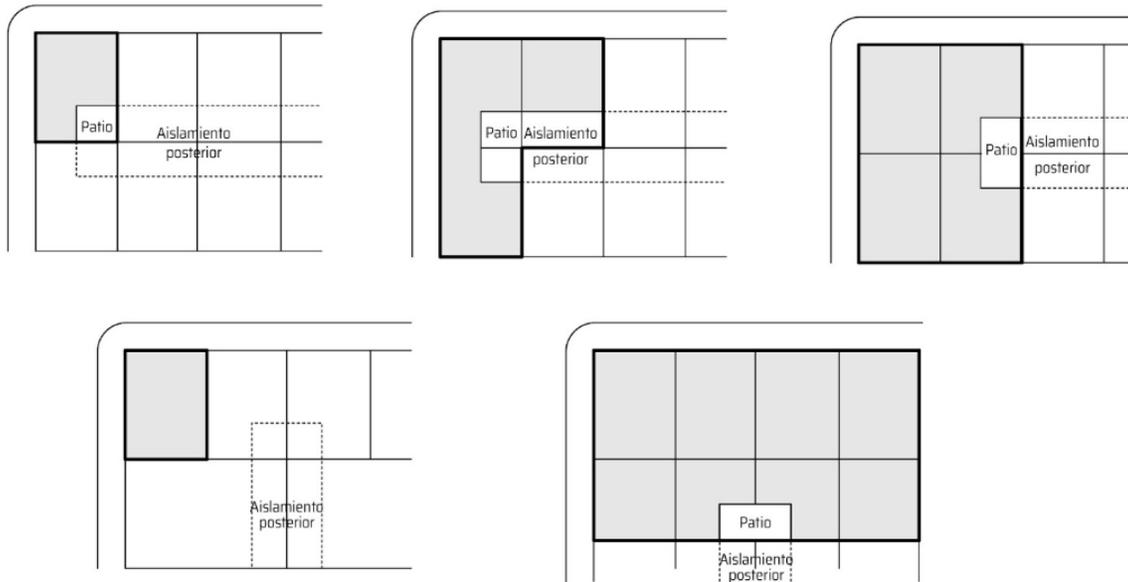


Ilustración 40. Aislamientos posteriores en predios irregulares (ejemplos)  
CAP 2, 2.3.2., A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral. CAP 2, 2.4.2., A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación.

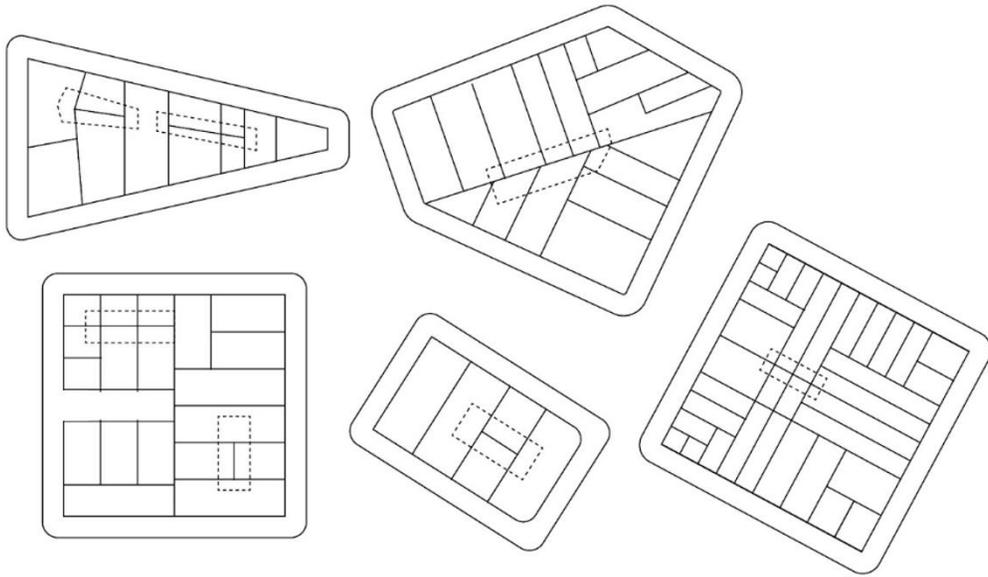
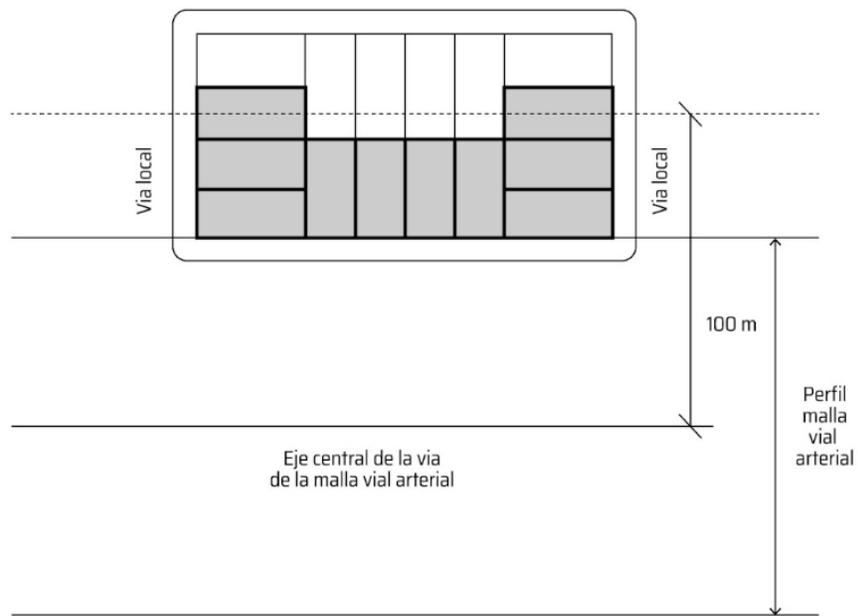
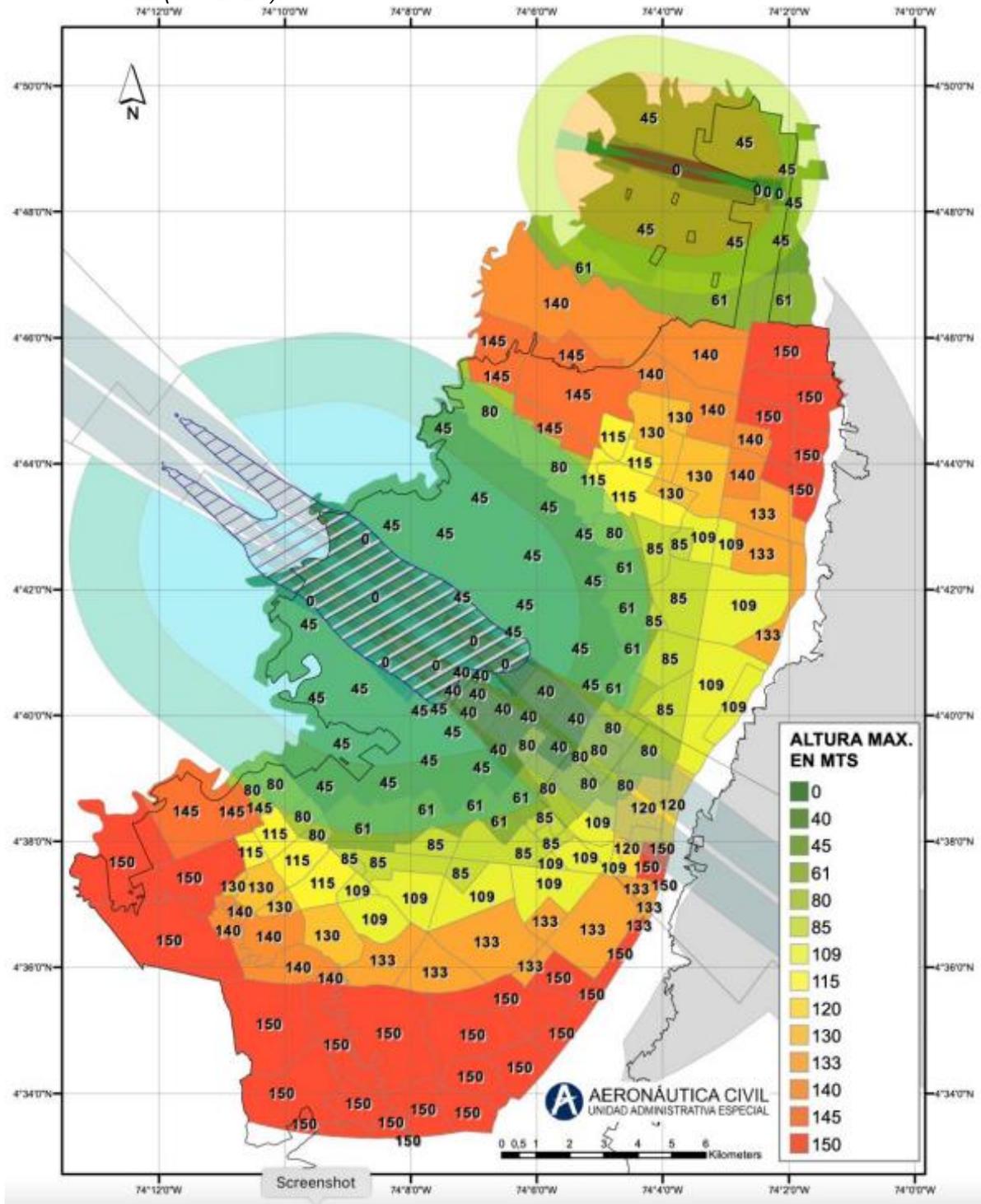


Ilustración 41.  
CAP. 4. 4.2.2. RELACIÓN DE USOS CON LA MALLA VIAL



Mapa anexo No 01. *SECTORIZACIÓN DE OBSTÁCULOS POR ALTURA DEL ESPACIO AÉREO DE BOGOTÁ – AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO Y AEROPUERTO GUAYMARAL (año 2021).*



Fuente: Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (AEROCIVIL). 2021