

ANEXOS

PROYECTO DE ACUERDO

Anexo 05
Manual de Normas Comunes a
los Tratamientos Urbanísticos

CONTENIDO

1. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.....	4
1.1. Limitantes generales de altura a toda edificación en el área urbana	4
1.2. Altura libre mínima y máxima por piso.....	5
1.3. Altura máxima total de las edificaciones, en número de pisos.....	6
1.4. Retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos.....	6
2. AISLAMIENTOS, PATIOS Y OTROS ELEMENTOS VOLUMÉTRICOS.....	7
2.1. Aislamientos laterales	7
2.2. Aislamiento posterior.....	8
2.3. Eliminación de aislamientos	9
2.4. Patios.....	9
2.5. Aislamientos entre edificaciones de un mismo proyecto	9
2.6. Sótanos y semisótanos	10
2.7. Voladizos	10
2.8. Cubiertas.....	11
2.9. Rampas peatonales y escaleras	11
3. ANTEJARDINES.....	12
3.1. Dimensionamiento y empate de antejardines	12
3.2. Altura y pendiente de antejardines	13
4. CERRAMIENTOS	14
4.1. Cerramiento de antejardines.....	14
4.2. Cerramientos contra retrocesos de zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público	14
4.3. Cerramientos contra predios colindantes	14
4.4. Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, vías, parques y/o espacio público	14
4.5. Cerramientos temporales.....	15
5. LOTEO Y SUBDIVISIÓN EN UNIDADES PREDIALES.....	15
5.1. Normas y condiciones para la organización espacial de las unidades prediales	15

5.2.	Sistema de loteo individual para vivienda	15
5.3.	Sistema de agrupación para vivienda	16
5.4.	Subdivisiones en tratamiento de consolidación	16
6.	EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.....	17
6.1.	Elementos del equipamiento comunal privado.....	17
6.2.	Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado	17
7.	CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO	18
7.1.	Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos	18
7.2.	Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos	18
7.3.	Condiciones para las cesiones de espacio público en ladera	21
8.	ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	22
8.1.	Configuración de áreas privadas afectas al uso público en centros de manzana.....	22
9.	ESTACIONAMIENTOS.....	22
9.1.	Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad	22
9.2.	Cupos accesibles para personas con discapacidad	23
9.3.	Estacionamientos preferenciales para vehículos de cero emisiones.....	23
9.4.	Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos	24
9.5.	Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos	24
9.6.	Accesos y salidas vehiculares de los estacionamientos	25
9.7.	Dimensión de los estacionamientos	27
9.8.	Condiciones de los espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos.....	28
10.	CONDICIONES GENERALES PARA GARANTIZAR EL PROCESO DE URBANIZACIÓN O REURBANIZACIÓN	29

CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Antejardín existente. Se considera antejardín existente, el consolidado mediante la normatividad expedida previa a la expedición del presente Plan de Ordenamiento.

Área neta urbanizable - ANU. Para la correcta aplicación de las normas contenidas en el presente Manual, para el tratamiento de desarrollo, el área neta urbanizable está compuesta por el área resultante de descontar del área bruta de un terreno urbanizable, las áreas correspondientes a malla vial arterial y de transporte, las redes primarias y las áreas de suelo de protección, que incluyen la estructura ecológica principal.

Área del terreno - AT: Para la correcta aplicación de las normas, el área del terreno está compuesta por el área privada resultante del total de los predios englobados o integrados en un proyecto urbanístico o arquitectónico.

Equipamiento comunal privado. Está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios, residentes, empleados, usuarios y la ciudadanía en general, necesarias para la socialización, recreación, ambientación, y bienestar.

Línea Natural de Terreno: Corresponde con la línea recta que une el punto más alto con el punto más bajo de las líneas de paramento de la edificación sobre el terreno.

1. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

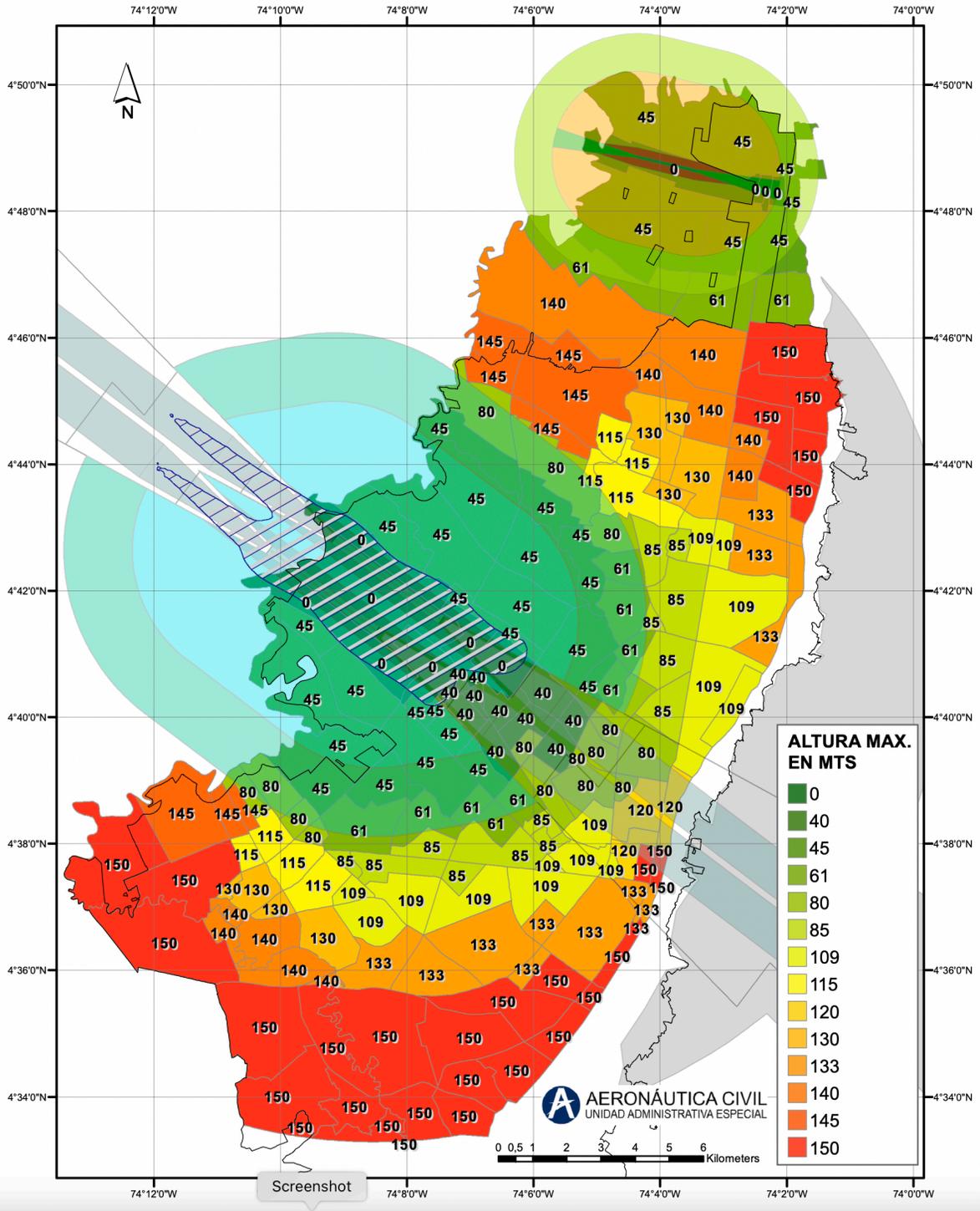
1.1. Limitantes generales de altura a toda edificación en el área urbana

Las normas urbanísticas del presente Plan de Ordenamiento determinan alturas máximas de las edificaciones en términos de número de pisos. No obstante, adicionalmente se establecen unas limitantes generales de la altura de las edificaciones incluyendo todos los elementos y volúmenes que sobresalgan de cubierta, y que deben ser verificadas al momento del trámite de la respectiva licencia urbanística.

En consecuencia, la altura total de las edificaciones, incluyendo ductos, chimeneas, remates de cubierta, puntos fijos (escalera y ascensor), cerramientos, tanques de agua, equipos técnicos, sobre-recorrido de ascensores o hall de cubierta, no podrá superar las siguientes limitantes generales:

- a. La altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil) o la entidad que haga sus veces, mediante el mapa de *Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá*, que forma parte del presente anexo o mediante concepto técnico específico de dicha entidad.
- b. Las alturas determinadas mediante los actos administrativos que adopten proyectos de cables aéreos del sistema de transporte.

**SECTORIZACION DE OBSTACULOS POR ALTURA DEL ESPACIO AEREO DE BOGOTA
AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO Y AEROPUERTO GUAYMARAL**



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

1.2. Altura libre mínima y máxima por piso

En todos los tratamientos urbanísticos debe cumplirse:

- c. La altura libre entre placas no podrá ser inferior a 2,30 m. Aplicable también a sótanos y semisótanos.
- a. La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para el uso de vivienda será de 3.80 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 3.80 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional.
- b. La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para usos dotacionales, de comercio y servicios y en pisos en los que se localicen estacionamientos será de 4.20 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 4.20 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional.
- c. La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para usos industriales será la necesaria para el desarrollo del uso.

1.3. Altura máxima total de las edificaciones, en número de pisos

Para la verificación del cumplimiento de la altura máxima de la edificación, señalada en número máximo de pisos en los mapas n.º CU-5.4.2 a CU-5.4.33 "*Edificabilidad máxima*", debe observarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. Toda placa cuenta como piso con excepción de la(s) placa(s) de sótano, semisótano y cubierta.
- b. Las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.
- c. Dentro de la altura de la edificación, en número de pisos, no se contabilizarán ductos, chimeneas, remates de cubierta, puntos fijos (escalera y ascensor), cerramientos, tanques de agua, equipos técnicos, sobre-recorrido de ascensores o hall de cubierta. Cualquier otro elemento de remate no señalado aquí será contabilizado como piso y dentro de la altura máxima permitida.
- d. En todos los puntos de corte sobre la línea natural del terreno se debe dar cumplimiento a la altura máxima definida en los mapas n.º CU-5.4.2 a CU-5.4.33 "*Edificabilidad máxima*".

1.4. Retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos.

- a. En los tratamientos de consolidación y renovación urbana, la altura de la edificación sobre el plano de fachada no puede superar dos punto cinco (2.5) veces la distancia que hay entre la línea de paramento de construcción correspondiente y la línea de paramento del predio separado por el espacio público o vía. Una vez alcanzada esa altura se podrá generar un único retroceso de la fachada con dimensión de un quinto (1/5) de la altura adicional de la edificación.

- b. En tratamiento de desarrollo, la altura máxima a la que puede llegar la edificación será dos veces la distancia al lindero del predio separado por el espacio público o vía. Se podrá generar un retroceso por una única vez en cualquier nivel o a partir del nivel de empate con la construcción vecina o cubierta de primer piso.
- c. Los proyectos con más de un frente de fachada sobre espacio público deberán mantener esta condición de manera diferenciada en cada plano de fachada según la dimensión del espacio público colindante que corresponda.
- d. Estas disposiciones no aplican cuando la fachada tenga frente a vías o espacios públicos con un ancho igual o superior a 30 metros.
- e. Cuando la fachada tenga frente a vías o espacios públicos con anchos menores a 30 metros, se podrá retroceder desde el nivel de terreno y se podrán disponer franjas de áreas privadas afectas al uso público con el fin de alcanzar un ancho igual o superior a 30 metros. Esta disposición sólo aplica para englobes de manzana o englobes de la totalidad del costado de la manzana siempre y cuando no se generen culatas. El resto de englobes debe dar cumplimiento a lo estipulado en las disposiciones sobre *Dimensionamiento y empates de antejardines*.
- f. Independientemente de la altura de la edificación, los volúmenes e instalaciones no estructurales en cubierta siempre deberán retrocederse de las fachadas mínimo tres (3) metros.
- g. En los casos en que el correspondiente tratamiento no haya establecido la dimensión del retroceso, este deberá ser de mínimo igual a un $(1/4)$ cuarto de la altura de la fachada en ese punto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

2. AISLAMIENTOS, PATIOS Y OTROS ELEMENTOS VOLUMÉTRICOS

2.1. Aislamientos laterales

- a. En todos los casos, la dimensión del aislamiento lateral reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- b. El ancho mínimo del aislamiento lateral es un quinto $(1/5)$ de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento lateral hasta la parte más alta de la fachada en ese punto, y en todo caso nunca menos de cuatro (4.00) metros.
- c. En tratamiento de desarrollo, la dimensión de ese aislamiento contra predio vecino deberá ser de un tercio $(1/3)$ de la altura del edificio. En ningún caso podrá ser inferior a cuatro (4.00) metros.
- d. En tipología aislada, los aislamientos laterales se exigen desde el nivel de terreno o placa superior del semisótano o nivel de empate.

- e. Cuando la edificación colindante no previó aislamiento lateral, la edificación se deberá empatar volumétricamente con esta sin superar la altura permitida. A partir del empate volumétrico, se debe prever el aislamiento.
- f. En tratamiento de renovación urbana, cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta no supera los once puntos cuatro (11.4) metros o es un predio vacío, el aislamiento lateral se debe prever a partir de una altura once puntos cuatro (11.4) metros.
- g. En tratamiento de renovación urbana, cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta supera los once puntos cuatro (11.4) metros, el aislamiento lateral se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina.
- h. En tratamiento de renovación urbana, si no hay volumetría de la edificación vecina contra el lindero, el aislamiento lateral se debe prever desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano.

2.2. Aislamiento posterior

- a. El aislamiento posterior se exige desde el nivel terreno o placa superior de semisótano.
- b. La dimensión del aislamiento posterior reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada, con excepción de los predios esquineros. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- c. En los predios esquineros, el aislamiento posterior se exige como patio en la esquina interior del predio. La dimensión mínima del lado menor del patio debe ser igual a la dimensión del aislamiento exigido.
- d. Todo predio esquinero o medianero debe proyectar aislamiento posterior o patio, según corresponda, para garantizar la conformación del centro de manzana. La dimensión mínima de los patios es la distancia definida para el aislamiento posterior del predio o predios colindantes.
- e. En predios irregulares no se exige el aislamiento posterior, sin embargo, si existe coincidencia del lindero posterior del predio con el lindero y/o linderos posteriores de los predios colindantes y/o con el área del aislamiento posterior exigidos de los predios vecinos, deberá contemplar aislamiento correspondiente.
- f. Cuando por efecto de englobes prediales, se puedan suprimir los aislamientos posteriores, se debe generar patio(s) que garantice(n) la conformación del patio común de la manzana.
- g. En topografías inclinadas el aislamiento posterior se debe proponer desde el punto de intersección de la volumetría de la edificación con el terreno.
- h. Para predios provenientes del tratamiento de Mejoramiento Integral conforme normas anteriores a la entrada en vigencia del presente plan, no se exige aislamiento posterior. Tales predios deberán garantizar condiciones de habitabilidad con patios de mínimo 6,0 m² con un lado menor de 2,0 m. evitando la servidumbre de vista. Cuando la edificación

sea de 3 o más pisos, deberá cumplir con las condiciones para patios establecidas en este manual.

- i. La dimensión del aislamiento posterior se debe prever de acuerdo con la máxima altura propuesta de la edificación en todo el plano de fachada de acuerdo con la siguiente tabla:

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

2.3. Eliminación de aislamientos

- a. Cuando un proyecto se realiza en un terreno producto de integraciones prediales, por englobe, por acuerdo entre diferentes propietarios de predios contiguos o cuando se presentan varios proyectos en una misma gestión, se pueden eliminar los aislamientos exigidos entre dichos predios, manteniendo los aislamientos contra predios vecinos. En ningún caso se permite la generación de culatas.

2.4. Patios

- a. En las viviendas, solamente baños, cocinas y área de lavandería podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.
- b. La dimensión mínima del lado del patio será de 1/3 de la mayor altura en metros de la edificación que enmarque el patio.
- c. Los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las áreas de vivienda requeridas para el cumplimiento de la iluminación y ventilación. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio se contará desde el nivel del piso donde se plantee la vivienda.

2.5. Aislamientos entre edificaciones de un mismo proyecto

Para las edificaciones de un mismo proyecto localizado en uno o varios predios aplican las siguientes condiciones de aislamiento:

- a. El aislamiento se exige a partir del nivel superior del sótano, semisótano, nivel del terreno, o desde la placa superior del piso que los integre o plataforma.
- b. La dimensión del aislamiento reglamentario se toma sobre la perpendicular a la fachada de la edificación y rige para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- c. En tratamiento de desarrollo, el aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo proyecto será de un medio (1/2) de la altura promedio de las edificaciones que se aíslan, medida desde el nivel de terreno, placa superior del semisótano o placa superior de plataforma, y en ningún caso podrá ser menor a ocho (8.00) metros. En los rangos de edificabilidad 4C y 4D, el aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo predio deberá ser de un medio (1/2) de la altura del edificio más alto.
- d. En los demás tratamientos, el aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo proyecto será de dos quintos (2/5) de la altura promedio de las edificaciones que se aíslan, medida desde el nivel de terreno, placa superior del semisótano o placa superior de plataforma, y en ningún caso podrá ser menor a ocho (8.00) metros.

2.6. Sótanos y semisótanos

Los sótanos y semisótanos deben cumplir las siguientes condiciones para las obras nuevas o las áreas ampliadas de edificaciones existentes:

- a. La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel natural del terreno.
- b. La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel natural del terreno.
- c. Los Sótanos y Semisótanos se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación.

2.7. Voladizos

Las dimensiones de los voladizos sobre vías públicas, antejardines y cesiones por efecto de obligaciones urbanísticas objeto del presente Plan, se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS CON ANTEJARDÍN		PREDIOS SIN ANTEJARDÍN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros
Menor o igual a 10,00 metros	0,60	0,60
Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros	0,80	

Mayor a 15,00 metros y hasta 22,00 metros	1,00	
Mayor a 22,00 metros y vías arterias	1,50	
Vías peatonales	No se permite	

Las dimensiones presentadas en la tabla anterior aplican para intervenciones de obras nuevas y para las áreas ampliadas de edificaciones existentes. Las demás modalidades y otras actuaciones podrán conservar los voladizos existentes. Adicionalmente, aplican lo siguiente:

- a. Sobre las vías con perfil menor a 6,00 metros no se permite voladizo.
- b. Las dimensiones previstas aplican sobre áreas de control ambiental existentes.
- c. Sobre cesiones públicas para parques y equipamientos y senderos no se permite voladizo.
- d. Contra edificaciones colindantes de tipología continua con voladizo existente, se debe exigir el embate de voladizo en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir del cual la edificación debe plantear el paramento de construcción normativo.
- e. La altura mínima a partir de la cual se permite el voladizo es de seis (6) metros desde el nivel del terreno, salvo que existan edificaciones de tipología continua con voladizo existente, en cuyo caso se dará aplicación a las condiciones de embate.

2.8. Cubiertas

Su diseño e implantación se rige por las siguientes reglas:

- a. Se permite en las áreas de cubierta el 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 libres y recreativas, cumpliendo con las normas de evacuación de la NSR-10 o la norma que lo modifique o sustituya.
- b. Se permite el hall de cubierta entendido como un espacio cubierto de protección junto a la caja de la escalera y ascensor, cuya área construida sumada no podrán exceder del equivalente a dos veces el área de la caja del ascensor y de la escalera que se encuentran en la cubierta.
- c. En todos los casos, se deberá contar con la accesibilidad, seguridad y bienestar en especial para las personas con discapacidad, de acuerdo con las normas técnicas que regulen la materia si esta se utiliza cómo parte del equipamiento comunal en área libre.

2.9. Rampas peatonales y escaleras

Las rampas peatonales y escaleras se rigen por las siguientes condiciones:

- a. En sectores sin antejardín, en terreno plano e inclinado, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio.
- b. En sectores con antejardín, en terreno plano, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio; en terrenos inclinados, se permite su desarrollo en antejardín, con una ocupación no superior al 30% del área de antejardín.
- c. Las rampas que se desarrollen mediante las modalidades de licencia de construcción diferentes a obra nueva, para cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con discapacidad, se exceptúan de las condiciones anteriores.
- d. Las rampas deberán cumplir las dimensiones y características establecidas en la norma técnica colombiana NTC- 3313 “Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos. Rampas Fijas Adecuadas y Básicas” y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya. Si estas rampas hacen parte del sistema de evacuación su pendiente máxima será del 8 % según lo señalado en el título K de la NSR-10.
- e. Las escaleras deberán cumplir la norma técnica NTC- 4145 “Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos y Rurales. Escaleras” y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya.
- f. La rampa peatonal y para personas con discapacidad deben cumplir con las disposiciones de la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya, con una pendiente constante a lo largo de toda su longitud. Los cambios de inclinación que haya necesidad de hacer en la dirección del recorrido se practicarán únicamente en los descansos.
- g. Las rampas y escaleras deben estar provistas de pasamanos los cuales deben cumplir la norma de evacuación de la NSR-10.

3. ANTEJARDINES

En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente.

En esos tratamientos, solo se permitirán los retrocesos en primeros pisos cuando se planteen para cumplir con las condiciones sobre retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos, cuando se dispongan áreas privadas afectas al uso público producto de los requerimientos de mitigación del uso o cuando se utilicen como parte del aprovechamiento económico y funcional de áreas comerciales, servicios o dotacionales. Estas áreas deberán estar a nivel del espacio público, dando continuidad a éste y libre de cerramiento.

3.1. Dimensionamiento y empate de antejardines

La dimensión mínima de antejardín, en metros, entre el paramento de construcción y el lindero del predio contra espacio público se señala en el mapa CU-5.5 “*Dimensionamiento de Antejardines*”.

- a. Cuando en el mapa no se determine dimensión del antejardín, la dimensión mínima corresponde a la señalada en las normas vigentes antes de la adopción del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
- b. Se podrá reducir la dimensión mínima entre un vértice del paramento de construcción y el lindero contra espacio público hasta en dos metros cuando los antejardines exigidos sean iguales o mayores a cinco (5) metros y se trate de un solo proyecto que contemple todos los predios del costado de manzana.
- c. En predios cuya dimensión de antejardín existente sea diferente a la determinada en el mapa CU-5.5, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del predio colindante en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros, a partir de la cual se podrá contemplar el antejardín reglamentario definido en el mapa CU-5.5. Únicamente en los casos en que la dimensión del antejardín existente sea inferior a la determinada en el plano CU-5.5, se podrá empatar con la dimensión menor siempre que cuente con licencia de construcción que ampare la dimensión del antejardín existente.
- d. En predios que, por el mismo costado de manzana, colinden lateralmente por ambos costados con dimensiones diferentes de antejardín existente, se debe prever el antejardín existente de mayor dimensión y solucionar el empate con el de menor dimensión siempre que cuente con licencia de construcción que ampare esta dimensión. El empate con el antejardín existente de menor dimensión no puede superar una longitud de fachada de tres (3) metros. Para la mayor dimensión no se tendrán en cuenta los antejardines existentes con una dimensión superior a cinco (5) metros.
- e. En predios esquineros se permite la reducción de la dimensión del antejardín a la mitad de la dimensión exigida por el lado mayor del predio, siempre que la dimensión resultante de la reducción no sea inferior a 2mt. En ese caso, se debe solucionar el empate con la dimensión determinada en el plano CU-5.5 en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros. En caso de coincidir dos predios esquineros por sus costados mayores, se podrán empatar en la misma dimensión de la reducción permitida.
- f. No se permiten reducciones para empates cuando el antejardín se localice sobre vías de la malla vial arterial.
- g. En ningún caso la solución de empate de antejardines puede generar culatas entre los paramentos de las construcciones.

3.2. Altura y pendiente de antejardines

- a. Cuando el nivel del terreno esté elevado respecto al nivel del andén, el antejardín deberá estar al mismo nivel del andén. En estos casos, sótanos y semisótanos en el paramento de construcción serán visibles, pero no cuentan como piso hasta alcanzar el nivel del terreno elevado.
- b. Cuando el terreno es inclinado, el antejardín podrá ser inclinado con una pendiente que conecta el andén con el paramento de construcción.

- c. Cuando el terreno es plano o con una pendiente no mayor al 8% se podrá elevar el antejardín hasta una altura de 40 centímetros respecto del nivel del andén, siempre que se destine para zona empedrada, zona que podrá tener vegetación ornamental o huertas urbanas.

4. CERRAMIENTOS

En los casos no contemplados o reglamentados para cada tratamiento específicamente, aplican las siguientes condiciones:

4.1. Cerramiento de antejardines

- a. No se permite el cerramiento de antejardines en licencias para obras nuevas u otras modalidades de licencia de construcción, a excepción de los casos en los que se cuente con cerramiento aprobado previamente.
- b. solo se permitirá en tratamiento de consolidación en áreas de proximidad cerramientos con jardinería que no supere la altura del antepecho, garantizando su desarrollo al interior del predio sin inclusión en el espacio público.

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

- a. Se permite con una altura máxima de 3.00 metros en material que garantice 90% de transparencia.
- b. Otros tipos de cerramientos que, por razones de seguridad y de uso asociado a equipamientos de Seguridad, Defensa y Justicia y de la administración pública, requieran disposiciones diferentes, podrán ser autorizados mediante concepto de la Secretaría Distrital de Planeación.

4.3. Cerramientos contra predios colindantes

- a. Se permite una altura máxima de 3.00 metros en muro macizo para eliminar servidumbre, este cerramiento se permite sobre el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.
- b. Cuando la edificación está aislada lateralmente desde el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano del lindero del predio vecino, se permite plantear un cerramiento de máximo 2,50 metros de altura, contados desde el nivel superior el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano.
- c. En manzanas irregulares se permite plantear sobre el lindero del aislamiento posterior un cerramiento de máximo 2,50 metros de altura, contados desde el nivel del andén o nivel superior del sótano o semisótano.

4.4. Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, vías, parques y/o espacio público

- a. En cubierta del último piso contra predios vecinos y en áreas de aislamientos en pisos superiores se permite cerramiento con altura máxima de un metro ochenta centímetros (1.80 mt.).
- b. En áreas contra vacíos, antejardines, vías, parques y/o espacio público ubicadas en pisos superiores y cubierta del último piso se deberá plantear cerramiento de máximo un metro veinte centímetros (1.20 mt.) de altura en material que garantice transparencia del 90%.
- c. Otros tipos de cerramientos que por razones de seguridad y del uso mismo asociados a usos dotacionales sean requeridos, podrán ser autorizados mediante concepto expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.
- d. En predios urbanizados no construidos: se permite cerramiento una altura máxima de 3.00 metros en muro macizo sobre paramento de construcción, con excepción del área de antejardín.

4.5. Cerramientos temporales

Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado proceso de urbanización podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una curaduría urbana.

- a. Se podrán plantear cerramientos provisionales en lotes sobre los cuales se ejecuten procesos o actividades de construcción con una altura no inferior a 2,00 metros y deben diseñarse y construirse en material con resistencia adecuada para soportar las cargas de viento y garantizar la seguridad de los transeúntes.
- b. Los cerramientos de carácter temporal para lotes urbanizables no urbanizados, urbanizados no edificados o zonas de reserva se deben hacer por el lindero del lote, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos con una altura máxima de 2,50 metros.

5. LOTE Y SUBDIVISIÓN EN UNIDADES PREDIALES

5.1. Normas y condiciones para la organización espacial de las unidades prediales

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

5.2. Sistema de loteo individual para vivienda

- a. 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
Vivienda unifamiliar	54 m ²	4,50 metros	12 metros
Vivienda bifamiliar	84 m ²	7,00 metros.	12 metros

Condiciones para loteo individual multifamiliar: El lote mínimo para loteo individual multifamiliar tendrá las siguientes condiciones

TIPOLOGÍA LOTEEO	Continua	Aislada
Frente lote	9 a 12 metros	18 a 22 metros
Fondo máximo lote	30 m	40 m

5.3. Sistema de agrupación para vivienda

- a. 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
Unifamiliares	4.50 metros	12 metros
Bifamiliares	9.00 metros	12 metros
Multifamiliares	9.00 metros	24 metros

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 de vivienda las dimensiones para lotes son libres, salvo cuando se establezcan específicas para un determinado uso.

5.4. Subdivisiones en tratamiento de consolidación

- a. En sectores resultantes de procesos urbanísticos originales con base en loteo individual, clasificados con tipología arquitectónica continua, se disponen los siguientes frentes y áreas mínimas para subdivisiones:

TIPOLOGÍA	FRENTE MÍNIMO (m)	ÁREA MÍNIMA (m ²)
Loteo sin antejardín*	4.50 m	54 m ²
Loteo con antejardín Unifamiliar pareada o en serie Torre en tipología continua	6.00 m	60 m ²

*Esta misma disposición de frentes y áreas mínimas aplica para predios pertenecientes a sectores de origen no planificado, clasificados bajo el tratamiento de consolidación.

6. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

6.1. Elementos del equipamiento comunal privado

- a. Serán contabilizados como equipamiento comunal los antejardines, zonas verdes, plazoletas, áreas de acondicionamiento físico, salones comunales, áreas de estar, áreas de administración y baños públicos y comunales.
- b. Las áreas correspondientes a circulación vehicular, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura y similares, depósitos, corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas no serán contabilizados como equipamiento comunal.
- c. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

6.2. Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado

- a. Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 mts² de área construida salvo los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:
- b. Para los predios en sectores regulados por los Tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana, Mejoramiento Integral y predios nivel 4 en el tratamiento de conservación:
 1. Proyectos de vivienda, VIS y VIP:
 - Hasta 150 viviendas: 6 mts² por cada unidad de vivienda.
 - Más de 150 viviendas: 8.5 mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
 2. Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 mts² por cada 80 mts² de área neta de construcción en el uso.
 3. Para usos diferentes a vivienda: 10 mts² por cada 120 mts² de área neta de construcción en el uso.
- c. Para sectores regulados por normas del tratamiento de Desarrollo:
 1. Para proyectos VIS:
 - Hasta 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 mts² por cada unidad de vivienda.

- Más de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8.5 mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
 - 2. Para proyectos no VIS: 15 m² por cada 80 m² de construcción.
 - 3. Para proyectos con usos diferentes de vivienda: 10 m² por cada 120 m² de construcción en el uso.
- d. 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.
- e. El porcentaje mínimo de área para equipamiento comunal privado deberá destinarse a los siguientes usos:
- 1. Zonas verdes y recreativas en áreas libres: 40%
 - 2. Servicios comunales en áreas construidas: 20%
 - 3. Como parte del porcentaje restante se podrán localizar, entre otros, las áreas para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos para bicicletas, para vehículos automotores cero emisiones y para personas con discapacidad.

7. 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:

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

Se establecen los siguientes criterios de localización aplicables a todos los tratamientos de acuerdo con la siguiente priorización:

- a) Contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos, en consecuencia, no se permiten culatas sobre el espacio público peatonal y para el encuentro.
- b) Articuladas con los espacios públicos peatonales y para el encuentro existentes, elementos del espacio público para la movilidad y elementos de la Estructura Ecológica Principal.
- c) Integradas con el sistema de transporte público como accesos a estaciones, portales y terminales del transporte masivo.

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

NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	
Elementos para cumplimiento de las cesiones de espacio público	<p>La cesión de espacio público exigido en sitio deberá estar conformada por: parques, plazas y 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 la cesión de espacio público exigido en sitio, bajo las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se podrá localizar la cesión de espacio público exigido en sitio en dicha área, con una proporción de 1 a 1.5, es decir, por cada m² de cesión de espacio público se cederán 1.5 m² en control ambiental. • 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. • Si el área total de cesión de espacio público exigido en sitio es menor a 400m² se podrá localizar en dicha área, con una proporción de 1 a 1.5. Si el área de control ambiental no es suficiente para el cumplimiento, la diferencia de la obligación será compensada de acuerdo con las condiciones establecidas para cada tratamiento.
	<p>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.</p> <p>En caso de colindancia de los globos de cesión en sitio con controles ambientales, este se integrará al diseño para garantizar la articulación funcional del espacio público. En este caso el globo se unificará y será entregado como espacio público peatonal y para el encuentro.</p>
	<p>El área total del espacio público existente en el ámbito del 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 para la cesión de espacio público en sitio es de 400 m² y conformará el globo mínimo en la regla de fragmentación.</p>
	<p>En planes parciales el área mínima de cesión en sitio es de 1000 m² y conformará el globo mínimo en la regla de fragmentación.</p>

Configuración geométrica	<p>La dimensión del frente mínimo de la cesión en sitio deberá ser de 20 metros.</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.</p> <p>Para la configuración geométrica de polígonos irregulares se permite que en su interior se inscriba un círculo cuya área corresponda mínimo al 40% del área total de la cesión en sitio.</p> <p>Se deberá priorizar la configuración de la cesión de espacio público en esquinas de las manzanas.</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 a nivel como mínimo cada 100 metros para cruzar las cesiones de espacio público.</p> <p>Las áreas de cesión para espacio público deben garantizar accesibilidad vehicular según los siguientes parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Polígonos con un área igual o mayor a 1 Ha debe estar delimitado mínimo el 50% de su perímetro por una vía vehicular pública. • Polígonos con un área igual o mayor a cinco mil (5.000) m² y menor a diez mil (10.000) m² debe estar delimitado mínimo el 40% de su perímetro por una vía vehicular pública. • Polígonos con un área menor a cinco mil (5.000) m² debe estar delimitado mínimo el 25% de su perímetro por una vía vehicular pública. <p>Se deberá garantizar el acceso peatonal a los predios vecinos colindantes a través de la configuración de senderos peatonales perimetrales en el diseño de las cesiones de espacio público peatonal y para el encuentro.</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 m².</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 m².</p>

Cerramientos	No se permiten los cerramientos perimetrales de parques y zonas verdes recreativas producto del cumplimiento de cargas locales.

7.3. Condiciones para las cesiones de espacio público en ladera

Las áreas de cesión producto de procesos de urbanización en suelos de ladera, se regirán por las siguientes condiciones específicas:

- a. Se permite la localización de cesiones públicas en suelos con pendiente superior al 25% y hasta el 45% con una relación de 1 a 2, de manera que por 1 m² de parque a ceder se entregarán 2 m² 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. En cesiones con pendiente superior al 25% y hasta el 45% deberán priorizar la localización del 50% del área a ceder en colindancia 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.
- 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 y deberá tener una profundidad máxima equivalente a dos (2) veces dicho lado.
- d. El diseño y construcción de las zonas de cesión para parques debe estar articulado funcional y urbanísticamente, adecuarse conformando terrazas en los diferentes niveles del parque que permita generar áreas funcionales de actividad para el disfrute de la comunidad.
- e. Se deberán plantear diseños que se adecúen a las condiciones topográficas de ladera mediante la utilización de rampas, escaleras, miradores, senderos, plazoletas, frontones, muros de escalar, muros verdes, huertas urbanas, y las demás soluciones que permitan el disfrute efectivo del parque.
- f. Se debe garantizar el acceso peatonal en diferentes niveles de terreno a las cesiones públicas para parques que se localicen en alta pendiente, así como la accesibilidad universal y libre circulación hacia las zonas con actividades, en todo caso, se debe garantizar que mínimo un 20% del área de cesiones para parques sea adecuada para el libre tránsito y disfrute de los usuarios.
- g. Las áreas de cesión para parques en ladera se deberán entregar adecuadas con las obras necesarias que aseguren su estabilización geomorfológica, la reducción y mitigación de riesgos, dotados con las coberturas verdes, mobiliario e infraestructura para su disfrute. Dichas obras corresponden a obligaciones urbanísticas a realizar por parte del urbanizador.

- h. Se deben realizar las acciones necesarias para prevenir, mitigar y recuperar la estabilidad de terrenos y taludes, realizar el manejo de las aguas superficiales y subsuperficiales, así como el manejo ante la posible inundación y sequía.
- i. Todas las intervenciones o procesos de ocupación en el espacio público que interactúen con la estabilidad de los terrenos deberán estar respaldados por estudios geológicos, geomorfológicos, morfodinámicos y geotécnicos del terreno a ocupar con el proyecto y de su área de influencia inmediata.

8. ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO

8.1. Configuración de áreas privadas afectas al uso público en centros de manzana

En casos de proyectos de intervención de manzana completa 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 cuenta 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.
- 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.
- 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.

9. ESTACIONAMIENTOS

Se deberá contar con los siguientes cupos mínimos obligatorios para cualquier área de actividad:

9.1. Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad

Buscando estimular la utilización de este tipo de vehículos, se considera obligatoria la disposición de cupos para bicicletas u otro tipo de vehículos de micromovilidad, así en un rango de

- a. 1 cupo por cada 100 m² de área construida para los usos distintos al residencial.
- b. Para usos residenciales, se establece como mínimo la siguiente relación de cupos:
 - 1 estacionamiento por cada vivienda de hasta 80 m²,
 - 2 estacionamientos por vivienda de más de 80 m² y hasta 120 m²,
 - 3 estacionamientos por vivienda de más de 120m².

- c. El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad, así como para su infraestructura complementaria, no contará como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.
- d. Las dimensiones de cupos para bicicletas y vehículos de movilidad unipersonal 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 primer piso, en el primer sótano o semisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y superficies de circulación para el tránsito de bicicletas.
- e. Los proyectos de uso comercial, industrial y de servicios que deban proveer más de 50 cupos para bicicletas, deberán cumplir con las condiciones para obtener el Sello de Oro en la calidad del servicio en el estacionamiento de bicicletas otorgado por la Secretaría Distrital de Movilidad
- f. El área destinada a la provisión de cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

9.2. Cupos accesibles para personas con discapacidad

- a. Todos los proyectos con estacionamiento abierto al público deberán destinar cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados del proyecto, los cuales deben cumplir con las condiciones de configuración establecidas en este plan, estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y demás normas señaladas sobre accesibilidad en los estacionamientos por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- b. En equipamientos de salud se debe destinar a cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 4% del total de cupos de estacionamiento del proyecto.
- c. En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, se deberá generar mínimo un cupo de estacionamiento accesibles para personas con discapacidad por cada 3.000 m² de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos. En cumplimiento del artículo 62 de la Ley 361 de 1997, en ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo internacional de accesibilidad.
- d. El área destinada a la provisión de cupos accesibles para personas con discapacidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

9.3. Estacionamientos preferenciales para vehículos de cero emisiones

- a. Todos los estacionamientos de acceso público, de entidades públicas y en los proyectos que desarrollen uso residencial, de comercio y servicios, dotacional e industrial en cualquier área de actividad deberán disponer de infraestructura de recarga y cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y de cero emisiones como mínimo del 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados en el proyecto, sin que se provea menos de un (1) cupo de estacionamiento. Se deberán aumentar progresivamente este porcentaje de acuerdo con lo establecido en el artículo de preinstalaciones para la recarga de vehículos del presente plan, para lo cual se deben seguir los lineamientos definidos en el Decreto Nacional 191 de 2021 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, y demás normas aplicables a la materia.
- b. En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, todos los proyectos deberán generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones por cada 5.000 m² de área construida para el cálculo de estacionamientos. Cuando los proyectos tengan menos de 5000 m² de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos, deben generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones
- c. El área destinada a la provisión de cupos exigidos para vehículos cero emisiones no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

9.4. Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos

- a. Adicionalmente a los cupos mínimos obligatorios mencionados, los equipamientos y los usos comerciales y de servicios deberán proveer cupos de estacionamientos y áreas al interior del predio de acuerdo con su necesidad de funcionamiento, tales como:
 - Cupos de estacionamientos de vehículos de carga, áreas de cargue y descargue y para la operación completa, en el marco de las acciones de mitigación aplicables.
 - Buses escolares.
 - Coche fúnebre.
 - Ambulancias
 - Vehículo de emergencias y/o bomberos
 - Vehículos de transporte público individual
- b. Estos estacionamientos deberán proveerse como parte integral del proyecto y podrán localizarse en el equipamiento comunal privado o en las áreas necesarias para cumplir con esta obligación a excepción de aquellas en las que su localización impida el desarrollo de fachadas activas, conforme con las disposiciones del presente plan.
- c. El área destinada a la provisión de cupos exigidos según las necesidades de funcionamiento de los usos no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

9.5. Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos

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

- a. El ingreso al estacionamiento deberá garantizar que su operación no produzca filas de vehículos sobre las vías públicas y en los casos en los que aplique, cumplir con lo que establezca el estudio de movilidad aplicable aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, y vigilado su cumplimiento por esta entidad.
- b. 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.
- c. La disposición de los cupos para todos los vehículos que atiendan los estacionamientos deberá estar delimitada en los planos correspondientes y demarcada al momento que los estacionamientos sean abiertos al público. Estos estacionamientos deberán ser provistos de la infraestructura para el aseguramiento y protección de las bicicletas. La verificación de esta exigencia estará a cargo de las Alcaldías Locales.

9.6. Accesos y salidas vehiculares de los estacionamientos

Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- a. No se permiten accesos y salidas vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima. En los predios cuya única posibilidad de acceso vehicular se encuentre dentro de esta dimensión, se podrá plantear el acceso vehicular a menos de los 15 metros medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.
- b. 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 con discapacidad.
- c. Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micromovilidad, 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, especialmente en ingresos con rampas.
- d. Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico.
- e. 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.

- f. En caso de contar con un solo frente de manzana, se debe plantear un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida.
- g. En caso de contar con 2 o más frentes de manzanas distintos, se podrán plantear de manera independiente el acceso y salida vehiculares, cada uno en un frente de manzana diferente, siempre y cuando las vías desde las cuales se plantea el acceso y salida correspondan a la malla vial local o intermedia, brindando los elementos de protección y priorización de los flujos no motorizados.
- h. El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,5 m para usos residenciales y de 3 m para usos no residenciales. Para predios con menos de (20) cupos, se pueden configurar la entrada y salida de forma combinada con un ancho mínimo de 3,0 m. Para predios con más de 20 cupos deberán configurar el ingreso y salida con carriles independientes.
- i. En caso de que se planteen bahías vehiculares, estas deben localizarse al interior de los predios, con un ancho mínimo de 5,0 m. En ningún caso pueden plantearse en la franja de antejardín y nunca con andenes de menos de 2,0 m.
- j. En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos privados motorizados se deberán plantear accesos y salidas de forma independiente con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.
- k. Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor jerarquía.
- l. Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:
 - 1. Por vía local o intermedia existente o proyectada.
 - 2. En caso de no poder cumplirse con la condición anterior, el acceso y la salida se deberá dar por calzada de servicio paralela localizada a continuación del área de la zona de control ambiental de la vía arteria, o del antejardín, con un ancho mínimo de 7 metros, (5 metros de carril y 2 metros de andén interior) y longitud mínima de 20 metros para su desarrollo en el tramo en paralelo, medido entre los puntos de intersección de los ejes de acceso y salida con el eje de la calzada paralela. La calzada paralela debe garantizar la continuidad y conectividad de los flujos vehiculares al igual que la de las zonas peatonales.
 - 3. De no ser posible las dos opciones anteriores el acceso se planteará en forma directa sobre la vía arteria y estará ubicado en la zona más alejada de las intersecciones viales; excepto cuando el predio esté localizado sobre el frente de la manzana aledaña a una intersección semaforizada. La SDM deberá mantener actualizada la información sobre intersecciones semaforizadas ante las Curadurías Urbanas.

- m. 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 establecidas en el orden jerárquico establecido en este numeral para el otorgamiento de licencias urbanísticas
- n. En caso de que se planteen bahías vehiculares, estas deben localizarse al interior de los predios, con un ancho mínimo de 5,0 m. En ningún caso pueden plantearse en la franja de antejardín y nunca con andenes de menos de 2,0 m.

9.7. Dimensión de los estacionamientos

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

- a. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos destinados para vehículos automóviles, camionetas y camperos son de 5,00 metros por 2,40 metros libres.
- b. Las dimensiones para los estacionamientos para personas con movilidad reducida deberán ser de mínimo 5,00 metros x 3,70 metros libres y atender lo establecido en la Normas Técnicas Colombianas de accesibilidad al medio físico.
- c. Las dimensiones de cupos para motos son de 1,00 m x 2,50 m. En caso de quedar contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en 0,15 m. La circulación depende de la distribución de los cupos de parqueo, cuando se organizan a 90° respecto a la circulación y es doble sentido será de 2,5 m. Cuando se organizan a 60° respecto a la circulación es de 1,75 m, cuando se organizan a 45° es de 1,50 m y cuando se organizan a modo de cordón la circulación es de 1,20 m.
- d. Las dimensiones de cupos para bicicletas deberán seguir las recomendaciones de la guía de cicloinfraestructura para las ciudades colombianas. En caso de que esa guía no determine dimensiones para el tipo de estacionamiento requerido, se deberá cumplir con las siguientes dimensiones, que pueden ser modificadas, adicionadas o precisadas por la Secretaría Distrital de Movilidad:

TIPO DE PARQUEO	ANCHO (M)	LARGO (M)	ANCHO DEL ÁREA DE CIRCULACIÓN (m)
En paralelo con área de circulación central	0,60	2,00	1,75
Intercaladas con áreas de circulación laterales	0,60	3,00	1,75
Intercaladas con área de circulación central	0,60	2,00	1,75
En espiga con área de circulación central	0,50	1,40	1,00
Dispuestas en vertical con área de circulación central	0,60	2,00	1,75

- e. 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
- f. Las dimensiones para los cupos de estacionamientos de carga y descarga son de 12,50 metros por 3,50 metros libres.
- g. Las dimensiones para los estacionamientos destinados a vehículos tracto camiones, con semiremolque o remolque, son de 19,00 metros por 3,50 metros.
- h. Dimensiones de cupos para vehículos especiales:

Vehículo	dimensiones
Coche fúnebre	3,00 m x 8,00 m (Debe contar con tope llantas)
Transporte escolar	3,50 m x 10,00 m (Debe contar con tope llantas)
Vehículo de mercancías	3,50 m x 12,50 m (Debe contar con tope llantas)
Vehículo de emergencia y/o ambulancia	3,50 m x 8,00 m (Debe contar con tope llantas)
Carros de bomberos	4,5 m x 12.8 m (Debe contar con tope llantas)

- i. Los cupos de estacionamientos para vehículos cero emisiones deberán cumplir con las especificaciones señaladas en el Decreto Nacional 191 de 2021 o las normas que lo complementen o sustituyan.
- j. 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.

9.8. Condiciones de los espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos

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:

- a. Áreas de maniobra y circulación: El ancho del área de maniobra y circulación en una sola crujía será de mínimo 4,50 metros libres, cuando el área de maniobra y circulación vehicular sirva a áreas de estacionamiento en doble crujía, su ancho mínimo será de 5,00 metros, cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, el ancho del área de maniobra se podrá reducir a 4,50 metros, cuando los estacionamientos estén dispuestos en paralelo el ancho de circulación podrá reducirse a cuatro metros (4,0 m.).

- b. El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incrementa el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a 4,00 m. 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 cupo de estacionamiento esté limitado en alguno de sus lados por columnas o muros, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de estas. 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.
- c. Las rampas de acceso vehicular: Su desarrollo no debe superar la pendiente o inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo a 3 metros hacia el interior del predio.
- d. 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%.
- e. El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa de acceso vehicular será de 4.50 m. Cuando existan dos carriles juntos el radio mencionado deberá ser medido con respecto al carril interior de la rampa.
- f. La altura libre mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2,30 m.
- g. Se permite servidumbre horizontal de máximo dos (2) cupos de estacionamiento. Se pueden desarrollar estacionamientos con sistemas automatizados con servidumbre vertical, 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. En las servidumbres de las que trata el presente numeral no se permite la localización de estacionamientos para discapacitados.

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.

10. 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:

- a. 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 lo cual, 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.

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