

## NORMA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### 1. ZONIFICACIÓN

De acuerdo con los planos anexos del Decreto 190 de 2004 por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003 Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el predio ubicado en la **CL 46 8 24**, se encuentra en **Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón**, clasificado en un **Área de Actividad de Comercio y Servicios, Zona de Comercio Cualificado**, dentro de la UPZ (Unidad de Planeamiento Zonal) No. **99 Chapinero**, Sector Normativo 1, Subsector de Usos I, Subsector de Edificabilidad A.



Imagen parcial Plana 2 de 4 UPZ 99 Chapinero

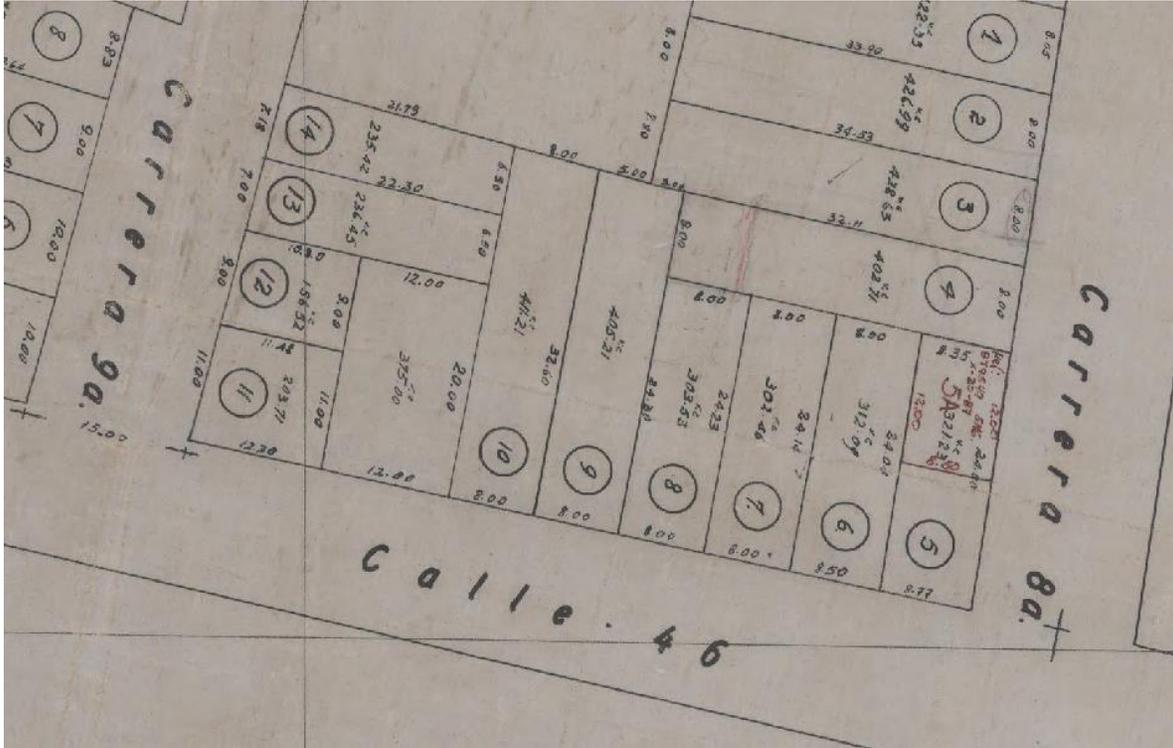


Imagen parcial Plana 3 de 4 UPZ 99 Chapinero

En estas condiciones teniendo en cuenta que a partir del 3 de abril de 2014 el Decreto Distrital 364 de 2013 se encuentra suspendido, la normatividad específica para el predio en cuestión es la siguiente:

El Decreto Distrital 190 de 2004 compilación POT, el Decreto Distrital 080 de 2016 por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y el Decreto Distrital 468 2006 que reglamentó la U.P.Z. No. 99 Chapinero.

Al consultar la base de datos de la Secretaría Distrital de Planeación, se pudo establecer que el predio de la consulta corresponde el lote 7 de la manzana H del Proyecto de loteo de un terreno de propiedad de LA URBANA en la calle 46 entre Crra. 8ª. Y 9ª. del plano número 58/4-6, del proyecto de Urbanización MARLY – SUR- con plano número 58/4.



## 2. CONCEPTO DE USO

Los usos dotacionales permitidos son los establecidos para la Zona Industrial de la Zona del Área de Actividad Industrial del Cuadro Anexo No. 1 adoptado por el Decreto Distrital 120 de 2018 *“Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones.”* :

- Equipamiento Colectivo – Educativo – Escala Metropolitana.  
Instituciones de educación superior. Centros de investigación científica. Educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo Humano). Mayor a 1.500 alumnos.  
Equipamientos educativos. Institución educativa.
- Equipamiento Colectivo – Educativo – Escala Urbana.  
Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo humano) hasta 1.500 alumnos. Entre 1.001 y 1.500 alumnos.  
Equipamientos educativos. Institución educativa.
- Equipamiento Colectivo – Educativo – Escala Zonal.  
Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y desarrollo Humano) hasta 1.000 alumnos.  
Equipamientos educativos. Institución educativa.

- Equipamiento Colectivo – Educativo – Escala Vecinal.  
Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos.  
Equipamientos educativos. Institución educativa.
- Equipamiento Colectivo – Cultural – Escala Metropolitana.  
Museos, centros culturales y artísticos, centros de investigación e innovación, hemerotecas, cinematecas, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, salas de exposición, teatros.
- Equipamiento Colectivo – Cultural – Escala Urbana.  
Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos. Salas de exposición, teatros, en predios hasta 10.000 m2.
- Equipamiento Colectivo – Cultural – Escala Zonal.  
Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles.
- Equipamiento Colectivo – Cultural – Escala Vecinal.  
Salones comunales. Casa de la cultura hasta 200 m2.
- Equipamiento Colectivo – Salud – Escala Metropolitana.  
Clasificación de escala de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 1 del Decreto Distrital 553 de 2012.
- Equipamiento Colectivo – Salud – Escala Urbana.  
Clasificación de escala de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 1 del Decreto Distrital 553 de 2012.
- Equipamiento Colectivo – Salud – Escala Zonal.  
Clasificación de escala de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 1 del Decreto Distrital 553 de 2012.
- Equipamiento Colectivo – Salud – Escala Vecinal.  
Clasificación de escala de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 1 del Decreto Distrital 553 de 2012.
- Equipamiento Colectivo – Bienestar Social – Escala Metropolitana:  
Unidades de protección Integral (UPI).
- Equipamiento Colectivo – Bienestar Social – Escala Urbana:  
Unidades de protección Integral (UPI).  
Centros de Desarrollo Comunitario (CDC) y Centros de Desarrollo Infantil (CDI).

- Equipamiento Colectivo – Bienestar Social – Escala Zonal:  
Centros de Desarrollo Comunitario (CDC) y Centros de Desarrollo Infantil (CDI).
- Equipamiento Colectivo – Bienestar Social – Escala Vecinal:  
Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y Centros de Servicios de Bienestar (CSB).
- Equipamiento Colectivo – Culto – Escala Metropolitana.  
Rito: Existentes y nuevos (de 1.501 m2 en adelante de área neta de celebración).  
Formación: (de 751 personas en adelante).  
Residencia: (de 601 personas en adelante).
- Equipamiento Colectivo – Culto – Escala Urbana.  
Rito: Existentes y nuevos (entre 801 y 1.500 m2 de área neta de celebración).  
Formación: (entre 501 y 750 personas).  
Residencia: (entre 301 y 600 personas).
- Equipamiento Colectivo – Culto – Escala Zonal.  
Rito: Existentes (entre 451 y 800 m2 de área neta de celebración)  
Nuevos: (entre 251 y 800 m2 de área neta de celebración)  
Formación: (entre 351 y 500 personas)  
Residencia: (entre 101 y 300 personas).
- Equipamiento Colectivo – Culto – Escala Vecinal.  
Rito: Existentes (Hasta 450 m2 de área neta de celebración)  
Nuevos (Hasta 250 m2 de área neta de celebración)  
Formación: (Hasta 350 personas).  
Residencia: (Hasta 100 personas).
- Equipamiento Deportivo y Recreativo – Escala Metropolitana.  
Instalaciones olímpicas, Escenarios deportivos: Centros de espectáculo deportivos, estadios, coliseos cubiertos y plaza de toros, con capacidad superior a 15000 espectadores, Clubes campestres deportivos y recreativos mayores a 5 hectáreas, Pistas de karts a cielo abierto.
- Equipamiento Deportivo y Recreativo – Escala Urbana.  
Complejo deportivo especial (CDE). Centros deportivos especializados. Centros deportivos para el deporte de alto rendimiento. Escenarios deportivos: Coliseos y Polideportivos con capacidad de 3.000 hasta 15000 espectadores. Clubes y centro recreodeportivos y recreativos de 1 a 5 hectáreas o menores a 1 hectárea con capacidad superior a 3000 usuarios o espectadores. Pistas de karts bajo techo. Instalaciones de la red principal de deporte.
- Equipamiento Deportivo y Recreativo – Escala Zonal.  
Complejo deportivo principal (CDP). Coliseos y Polideportivos con capacidad hasta 3.000 espectadores, Juego de mini golf, Instalaciones de la red principal de deporte (Convencionales o singulares), Clubes y Centros recreo deportivos pertenecientes a Cajas de Compensación, Universidades, empresas y gremios menores a 1 hectárea

con capacidad superior a 500 y hasta 3000 usuarios o espectadores, Piscinas, Canchas Deportivas Cubiertas.

- Equipamiento Deportivo y Recreativo – Escala Vecinal.  
Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica de deporte.
- Servicios Urbanos Básicos – Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia – Escala Metropolitana.  
Centro Operativo de Emergencias (COE), Equipamientos del Ejército Nacional y Fuerzas Militares (Centro de instrucción de auxiliares bachilleres), Contralorías, Personerías, Consejos, Consejos Superiores. Defensorías del Pueblo, Fiscalías Seccionales y Fiscalías Locales, Unidad de Reacción Inmediata (URI), Equipamientos de la Rama Judicial (Tribunales, Juzgados), Sede de la Fiscalía General de la Nación, Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, Centro de Atención a Víctimas de la Violencia y el Abuso Sexual (CAIVAS), Centro de Atención a Víctimas de Violencia Intrafamiliar (CAVIF), Unidad Nacional Antisecuestros, Unidad Nacional Anticorrupción, Unidad de delitos contra derechos de autor, Escuela de Investigación Criminal y CTI, Centros de Servicios Judiciales, Departamento Administrativo de Seguridad (DAS), Seccional de Investigación Criminal (SIJIN), Seccional de Inteligencia de la Policía (SIPOL).
- Servicios Urbanos Básicos – Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia – Escala Urbana.  
Unidad Permanente de Justicia (UPJ), Centro de Servicios Judiciales para adolescentes (CESPA), estaciones de policía.
- Servicios Urbanos Básicos – Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia – Escala Zonal.  
Casas de Justicia, Centros de Convivencia, Salas de Atención al Usuario (SAU), Unidad de consulta y atención al ciudadano de la Defensoría del Pueblo, Inspecciones de Policía, Comisarías de Familia, Centros zonales del ICBF. Unidad operativa de la Defensa Civil, Unidad Operativa de la Cruz Roja, Servicio de Asistencia Médica Urgente, Centros de capacitación y entrenamiento del cuerpo oficial de Bomberos, Centro Regulador de Urgencias, (artículo 48 Decreto 563 de 2007) Subestaciones de Policía, Subestaciones de Tránsito, Fuertes Ambientales de Carabineros. Estación de bomberos. Comandos de Atención Inmediata (CAI).
- Servicios Urbanos Básicos – Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria – Escala Urbana.  
Plaza Comercial, Plaza Logística, en predios mayores a 2.000 m<sup>2</sup> y hasta 10.000 m<sup>2</sup>.
- Servicios Urbanos Básicos – Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria – Escala Zonal.  
Plaza Comercial, Plaza Logística, en predios hasta 2.000 m<sup>2</sup>.
- Servicios Urbanos Básicos – Recintos FERIALES – Escala Metropolitana.  
Área de Exhibición mayor a 6.000 m<sup>2</sup>.

- Servicios Urbanos Básicos – Recintos Feriales – Escala Metropolitana.  
Área de Exhibición entre 2.000 m2 y 6.000 m2.
- Servicios Urbanos Básicos – Servicios de Administración Pública – Escala Metropolitana.  
Sedes principales de entidades públicas y Sedes Administrativas de Servicios Públicos, Centros Administrativos Nacionales, Departamentales y Distritales. Sedes Administrativas Militares y Policivas. Organismos de Cooperación Internacional y Organismos Multilaterales con atención al público, Veeduría Distrital, Sedes Principales en salud, EPS y ARS. Representaciones Diplomáticas.
- Servicios Urbanos Básicos – Servicios de Administración Pública – Escala Urbana.  
Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano.
- Servicios Urbanos Básicos – Servicios de Administración Pública – Escala Zonal.  
Veedurías, Notarías, Curadurías. Sedes de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales.

Los usos de vivienda, comercio y servicios, son los permitidos en la ficha normativa para el subsector de usos I del Sector Normativo 1 de la UPZ 99 Chapinero:

- Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar.
- Vivienda Multifamiliar.
- Servicios – Servicios Empresariales – Servicios Financieros – Escala Zonal.  
Cajeros automáticos.
- Servicios – Servicios Empresariales – Servicios Empresariales e Inmobiliarios – Escala Urbana.  
OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.  
Condiciones:
  - En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
  - Supeditados al Artículo 182 del POT.
  - Integrado a otros servicios de oficinas, en ningún caso como uso exclusivo. No podrá plantearse áreas de almacenamiento o bodegaje diferentes de las exigidas como equipamiento comunal.
- Servicios – Servicios Personales – Servicios de Parqueadero – Escala Urbana.  
Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.  
Condiciones:
  - En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

- En construcciones en altura o subterráneas, solamente en edificaciones diseñadas o construidas para el uso.
- Servicios – Servicios Personales – Servicios Turísticos – Escala Metropolitana:  
ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN:  
Hoteles y Apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.  
Condiciones:
  - En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
  - El uso de Hoteles y Apartahoteles se regulan según la clasificación de actividades de Cámara de Comercio de Bogotá e inscripción en el registro Nacional de Turismo, Ley 300 de 1998.
  - Supeditados al Artículo 182 del POT.
- Servicios – Servicios Personales – Servicios Turísticos – Escala Urbana:  
Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.  
Condiciones:
  - En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
  - En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.
  - El uso de Hoteles y Apartahoteles se regulan según la clasificación de actividades de Cámara de Comercio de Bogotá e inscripción en el registro Nacional de Turismo, Ley 300 de 1998.
  - Supeditados al Artículo 182 del POT.
- Servicios – Servicios Personales – Servicios Profesionales Técnicos Especializados – Escala Vecinal:  
ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.  
Condiciones:
  - Hasta 60 m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer, b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.
- Servicios – Servicios Personales – Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento – Escala Vecinal.  
Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.  
Condiciones:
  - Juegos localizados de suerte y azar no podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal e informal, universidades, centros religiosos, clínicas y hospitales.
  - Hasta 60 m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer, b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.

- Únicamente los juegos electrónicos de pequeño formato, en locales de 20 m2 como máximo.
- Comercio – Escala Vecinal A  
LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2  
ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías.
- Comercio – Escala Vecinal B  
TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2  
ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.  
Condiciones:
  - Hasta 60 m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer, b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.

### **3. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.**

#### **3.1 Para predios con frente hasta 15 metros (Frente del predio 8 metros):**

##### **Elementos relacionados con el espacio público:**

##### **3.1.1 Subdivisión Predial: No se permite**

##### **3.1.2 Antejardines: No se exige**

Nota 4: Artículo 7 Decreto Distrital 468 de 2006:

En la presente UPZ se exige antejardín con una dimensión mínima de 3,50 metros o según la dimensión predominante del costado de manzana, o aquella dimensión que aparezca consignada en el plano urbanístico o norma original de la urbanización, incluyendo las disposiciones modificatorias de la norma original, vigentes antes de la expedición del presente Decreto.

Se considera predominante la distancia de antejardín que se presenta como mínimo en el 50% de la longitud total del costado de manzana, en forma continua o discontinua.

Para la definición del antejardín exigido, se establecen las siguientes situaciones:

1. Cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes y se conserven los antejardines en su totalidad con la dimensión original de la urbanización, debe mantenerse dicha dimensión en las nuevas edificaciones.
2. Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes que hayan previsto antejardines con dimensiones diferentes, para las nuevas edificaciones se determinará el antejardín por el de mayor dimensión que se presente en la edificación o edificaciones permanentes.
3. Condición de Empate: Cuando un predio colinde por ambos costados con edificaciones permanentes que presenten antejardines con igual dimensión o sin antejardín, se debe empatar con éstas. En caso de que las edificaciones permanentes colindantes presenten dimensiones diferentes de antejardín, se debe prever el antejardín de mayor dimensión y solucionar el empate con el de menor dimensión en una longitud de fachada no mayor a tres (3) metros.
4. Se permitirá reducción de la dimensión del antejardín a 2,00 metros, por el lado mayor de los predios esquineros, debiendo solucionar el empate con el antejardín vecino de mayor dimensión, en una longitud de fachada no menor de tres (3) metros. Por el lado mayor de los predios esquineros que colinden con predios que no cuenten con antejardín no se exigirá antejardín alguno.



Al revisar las edificaciones sobre el costado de manzana, no se planteó antejardín y al no contar con dimensiones establecidas en un acto administrativo, no se exige dimensión de antejardín.

### 3.1.3 Voladizo: Sobre la CL 46: **0,60 m**

#### **3.1.4 Sótanos: Se permite.**

Cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. En todo tipo de terreno, el sótano puede sobresalir 0.25 metros como máximo, sobre el nivel del terreno.
- b. En predios con antejardín reglamentario: En todo tipo de terreno, se exige un retroceso de 1.50 metros mínimo respecto de la línea de demarcación del predio.
- c. En predios sin antejardín reglamentario: podrá desarrollarse a partir de la línea de paramentación hacia el interior del predio.

#### **3.1.5 Semisótanos. No se permite.**

### **3.2 VOLUMETRÍA:**

#### **3.2.1 Índice máximo de ocupación: 0.70**

Para su cálculo se divide el área de primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

#### **3.2.2 Índice máximo de construcción: 2.50**

Para el cálculo de este índice el área total construida (Para efectos de la aplicación del índice de construcción, 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) se multiplica por el área total del lote.

#### **3.2.3 Altura: Sótanos + Piso no habitable + 4 pisos.**

Altura máxima de las edificaciones:

En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida resultante de la siguiente fórmula:

Altura máxima de la edificación = (Número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria x 4,20 metros) + 1,50 metros, contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbrera de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas.

Los siguientes elementos de remate sobre la cubierta del último piso: chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, no serán contabilizados como piso ni dentro de la fórmula de altura

máxima de la edificación. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente párrafo será contado como piso.

Sin perjuicio de lo anterior, los niveles que se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno se podrán utilizar como piso, en cuyo caso la altura máxima en pisos permitida de la edificación sobre el nivel de terreno, será la diferencia entre el número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria y el número de pisos que se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno, de tal manera que, en ningún caso, el número de pisos resultante en toda la edificación sea superior al permitido en la ficha reglamentaria.

Reglas para el manejo de alturas:

a. Cualquier nivel con espacios destinados para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacionales e industriales, se contabiliza como piso, así se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno.

b. El piso no habitable debe ser incluido dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación, sin embargo, no se contabiliza como piso, ni se contabiliza dentro del índice de construcción. Cuando haya varias edificaciones aisladas o adosadas en un mismo proyecto, esta disposición se aplicará por separado a cada edificación. El hecho de que varias edificaciones se adosen en un mismo proyecto no convierte el conjunto en una sola edificación.

En caso de integraciones prediales en donde se plantee una única edificación esta posibilidad no aplica lote a lote sino a la edificación en su conjunto.

c. Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezzanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.

Altura mínima de piso.

La altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros. Esta altura mínima será aplicable igualmente a sótanos.

#### **3.2.4 Aislamiento Posterior. 5.00 metros**

Se exige a partir del nivel del terreno.

#### **3.2.5 Aislamiento lateral: No se exige.**

#### **3.2.6 Tipología Edificatoria: Continua.**

Se deberá dar continuidad a la línea de paramento o fachada, tanto la principal como la posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.00 mts, sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de predios colindantes de la siguiente forma:

a. Para predios que colinden con un Bien de Interés Cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común.

- b. En ningún caso se pueden generar culatas (en fachada, áreas libres, patios o aislamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del Decreto 159 de 2004 en caso que existan.

#### **4. ESTACIONAMIENTOS:**

##### **Exigencia:**

En el decreto reglamentario de la UPZ se determina la exigencia de estacionamientos para todos los usos y áreas de actividad.

##### **Los estacionamientos se exigen de acuerdo con las cuotas establecidas en el cuadro de usos permitidos de la UPZ, para el Sector de Demanda B.**

Las cuotas de estacionamientos señaladas en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán LAS ÁREAS GENERADORAS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, en todas las escalas y para todas las zonas de demanda, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente.

##### **ESTACIONAMIENTOS PARA SERVICIOS EMPRESARIALES ESCALA ZONAL:**

- a) Privados: Se contabilizarán sobre el 50 % de áreas generadoras de estacionamientos
- b) Visitantes: Se contabilizarán sobre el 50 % de áreas generadoras de estacionamientos

##### **Modalidades para la provisión de cupos de estacionamiento.**

- a. En el predio del proyecto.

Consiste en la provisión de la totalidad de los cupos de estacionamiento en el predio objeto del respectivo proyecto, como resultante de la suma de cupos establecidos para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo.

En todos los casos, las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

Para los Tratamientos de **Consolidación con Densificación Moderada** y Cambio de Patrón y Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación, en proyectos cuya exigencia de equipamiento comunal aplique, en el primer piso o en el nivel de acceso de las edificaciones frente al espacio público de carácter vehicular y

peatonal **se debe prever un área de restricción en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación, la cual se debe destinar a áreas de equipamiento comunal privado y/o a los usos permitidos según las correspondientes UPZ, con excepción del área estricta para acceso vehicular**, según las siguientes consideraciones:

\*Cuando hay exigencia de antejardín:

Distancia mínima que se debe prever con la restricción corresponde a 6 metros tomados desde el paramento de construcción hacia el interior del predio.

Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín y el área de restricción del literal a del numeral 3 del presente artículo.

Para todos los usos, por cada 30 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida; cuando los estacionamientos exigidos sean menores a 30, se deberá prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida.

## **5. EQUIPAMIENTO COMUNAL:**

Elementos del equipamiento comunal privado:

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para usos residenciales no VIS ni VIP y para otros usos distintos al residencial, se calcula sobre la Construcción en el uso y/o Construcción Neta, definida en el artículo 2 del presente Decreto. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

### **Exigencia:**

Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales salvo los proyectos con uso dotacional educativo, con más de 800 mts<sup>2</sup> de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que contengan áreas comunes, 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:

a. Para sectores regulados por fichas reglamentarias según normas de los tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana y Mejoramiento Integral:

\*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.

\*Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 mts2 por cada 80 mts2 de área neta de construcción en el uso.

\*Para usos diferentes a vivienda: 10 mts2 por cada 120 mts2 de área neta de construcción en el uso.

b. Para sectores regulados por normas del tratamiento de Desarrollo: Rigen las normas de dicho tratamiento y sus disposiciones reglamentarias.

c. Para sectores regulados por normas del tratamiento de Conservación: Rigen las normas de este tratamiento y sus disposiciones reglamentarias.

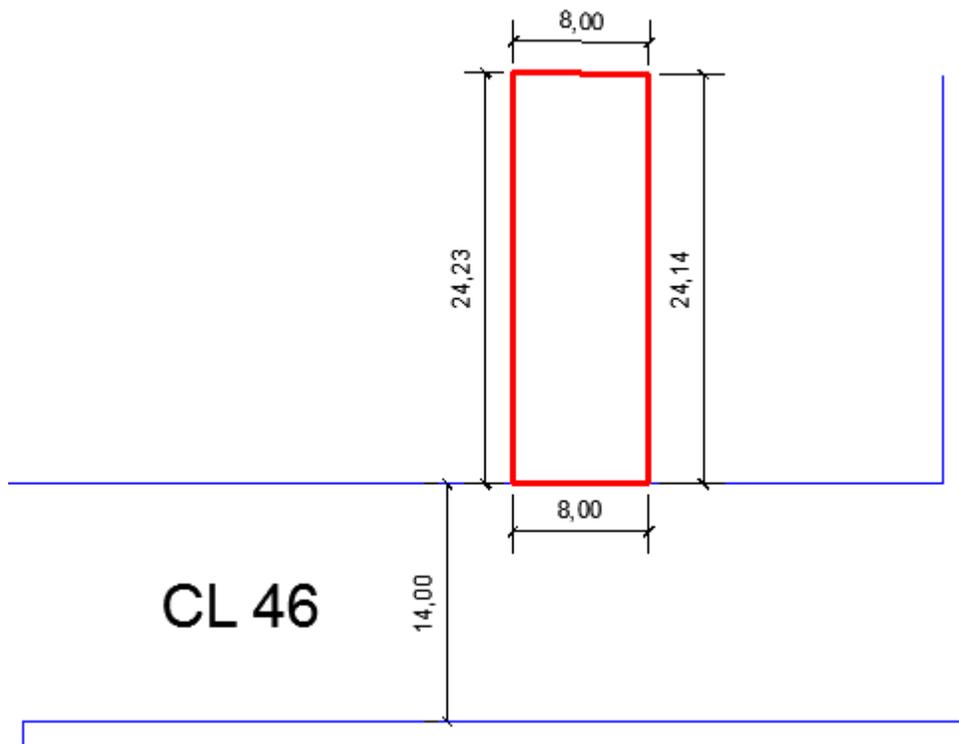
Destinación:

<b>DESTINACIÓN</b>	<b>PORCENTAJE MÍNIMO</b>
a. Zonas verdes y recreativas en áreas libres	40 %
b. Servicios comunales en áreas construidas	15%
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto

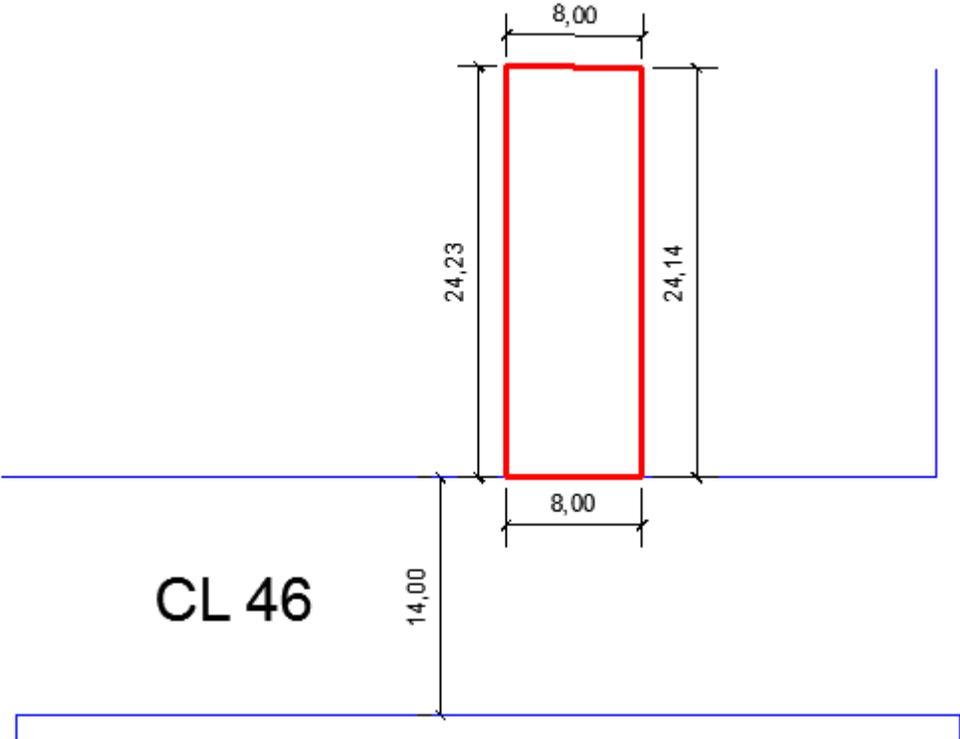
**6. CUADRO DE AREAS:**

Lote 7	193,48			
<b>Área lote:</b>	<b>193,48</b>			
<b>Descripción</b>	<b>M2</b>	<b>AN.V.C.I.C.</b>	<b>AV.C.I.C.</b>	
Piso 1 (piso no habitable)	135,40	135,40	0,00	
Piso 2	140,20	19,63	120,57	
Piso 3	140,20	19,63	120,57	
Piso 4	140,20	19,63	120,57	
Piso 5	140,20	19,63	120,57	
<b>Total</b>	<b>696,20</b>	<b>213,91</b>	<b>482,29</b>	
<b>Área construida m2:</b>	<b>696,20</b>			
Área no valida I. C.	213,91			
<b>Área valida I. C.</b>	<b>482,29</b>			
<b>I.C. (Resultante)</b>	<b>2,49</b>			
<b>ÍNDICES:</b>				
<b>Descripción</b>	<b>Máximo Permitido</b>		<b>Propuesto</b>	
	Índice	M2	Índice	M2
Índice de Ocupación	0,70	135,44	0,70	135,40
Índice de Construcción	2,50	483,70	2,49	482,29
<b>A.N.V.C.I.C.</b> Área no válida cálculo índice de construcción (punto fijo 14%)				
<b>A.V.C.I.C.</b> Área válida cálculo índice de construcción				

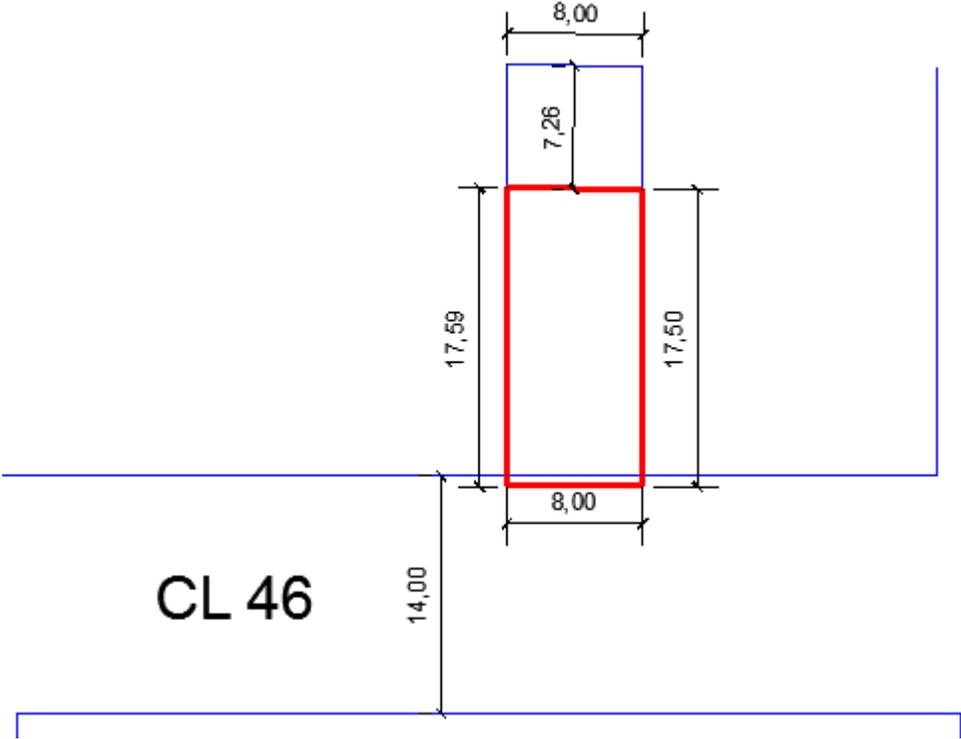
7. PLANTA SOTANOS:



8. PLANTA PRIMER PISO (NO HABITABLE):



9. PLANTA PRIMER PISO 2 AL 5:



10. MODELACIÓN:

