



Bogotá. D.C.,

Señor

JAIME EDUARDO CABAL MEJIA

CL 71 C Sur No. 44-117 Ofic. 603 Medellín

jaimecabal@yahoo.com

Tel.: 312-2860118

Ciudad

12 FEB 2018

Radicación: 4-18-0020

Referencia : Concepto de Norma

Predio : KR 95 A No.85-80 SUR

Localidad : Bosa

Respetado señor Cabal, cordial saludo.

En respuesta a su comunicación radicada ante esta Curaduría Urbana 4 con referencia 18-4-0020, en la cual nos solicita concepto de norma para el predio de la referencia, nos permitimos informarle lo siguiente:

I. ANTECEDENTES.

Mediante Decreto 113 de marzo 30 de 2011, el Alcalde Mayor de Bogotá de la época, adoptó el Plan Parcial denominado "CAMPO VERDE", ubicado en la Localidad de Bosa.

Con base en la reglamentación contenida en el citado Decreto, la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá, Arq. Adriana López Moncayo, mediante Resolución No. RES 11-3-1108 de diciembre 7 de 2011, aprobó el proyecto urbanístico del desarrollo denominado CAMPO VERDE, estableció sus normas urbanísticas y arquitectónicas, concedió Licencia de Urbanización para la ETAPA 1, y fijó las obligaciones a cargo del titular y del urbanizador responsable de la citada Etapa 1, adoptando para tal efecto los planos urbanísticos Nos. CU3-B630/4-00 al CU3-B630/4-05.

II. DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS VIGENTES.

El Decreto 190 de junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2.000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo primero del artículo 2.2.6.1.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Por lo anterior, las normas vigentes que rigen para el predio en cuestión corresponden a las contenidas en el Decreto 113 de marzo 30 de 2011, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial "Campo Verde" y la Resolución No. RES 11-3-1108 de diciembre 7 de 2011.



CONCEPTO DE NORMA
RADICADO: 4-18-0020

El Plan Parcial "Campo Verde" está conformado una única Unidad de Actuación y Gestión compuesta por 6 Etapas, situando el lote objeto de estudio en la Etapa 2 y se encuentra destinado a zona de Equipamiento Comunal CE 1, con un área de 3.923,93 M2, la cual corresponde a una zona de cesión gratuita al Distrito Capital.

De acuerdo con la información contenida en la Certificación Catastral, el Distrito Capital es el titular del predio, y es quien en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, quien deberá adelantar el trámite de Licencia Urbanística.

Para adelantar el trámite de Licencia de Construcción se debe contar con Licencia de Urbanización para la Etapa 2.

1. Normas generales aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal.

El Parágrafo del Artículo 23 del Decreto 113 de marzo 30 de 2011, determina que la ocupación de las zonas de cesión destinadas a equipamiento comunal público deberán *"cumplir con las disposiciones contenidas en los numerales 1 y 3 del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004, o la norma que lo modifique, complementa o sustituya en materia de usos, índices de ocupación, índices de construcción y volumetría"*. Estos son:

De otra parte, los Parágrafos 2 y 3 del citado Artículo 23, precisan:

"...Parágrafo 2. Los suelos para equipamientos comunales, están previstos en el diseño urbanístico, como áreas con destinación para núcleo de apoyo pedagógico, lo que los cataloga como equipamientos educativos de escala zonal. Para el manejo de las zonas destinadas a equipamiento comunal público deberá cumplirse lo ordenado por el Plan Maestro correspondiente al uso que se formule (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Parágrafo 3. En caso que los equipamientos comunales previstos sean tratados como un globo de terreno y en consecuencia por área y destinación, su escala cambie de zonal a urbana, se deberá adelantar el correspondiente Plan de Implantación ante la Secretaría Distrital de Planeación..."

1.1 Usos: Equipamiento educativo de escala zonal.

1.2. Índices de Ocupación y construcción. Las edificaciones que se adelanten en las áreas destinadas para equipamiento comunal público deberán cumplir con los siguientes índices:





**CONCEPTO DE NORMA
RADICADO: 4-18-0020**

Índice de ocupación: 0.5
Índice de construcción: 1.4

- 1.3. Normas de volumetría.** Los elementos de volumetría, tales como aislamientos, retrocesos, empates, voladizos y patios de las edificaciones que harán parte del equipamiento comunal público, se regirán por las disposiciones contenidas en el respectivo Plan Parcial y las disposiciones volumétricas corresponden a la establecidas en el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004, así:

a. Altura permitida:

Para las edificaciones que se desarrollen en el lote único que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en la presente Resolución.

b. Manejo de alturas

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 metros.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura permitida.
- Cualquier espacio habitable destinado a uso dotacional se contabilizará como piso.

c. Sótanos y semisótanos.

El Artículo 9° de la Resolución No. RES 11-3-1108 de 2011 precisa:

*"...El Parágrafo 3 del artículo 50 del Decreto 113 de 2011, determina que "De conformidad con la concertación ambiental entre la Secretaría Distrital de Planeación y la Corporación Autónoma Regional CAR (...) "El Distrito y el promotor del Plan Parcial se comprometen a **NO** construir sótanos ni semisótanos y a emplear los sistemas constructivos expuestos en los conceptos*

Página 3 de 11





**CONCEPTO DE NORMA
RADICADO: 4-18-0020**

de la DPAE y estudios técnicos de suelos referenciados, que garanticen la estabilidad y no riesgo de las construcciones futuras, de forma que se prevengan afectaciones futuras por aumento de nivel freático de la zona..'''.

d. Rampas y escaleras.

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.
- En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un (1.0 mt) metro como mínimo, respecto del paramento de construcción.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con movilidad reducida y/o limitaciones físicas se pueden desarrollar en el área de antejardín, cumpliendo con las condiciones normativas establecidas en las normas vigentes.

e. Aislamientos.

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS	
		MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (EN METROS)	CONTRA PREDIOS VECINOS (EN METROS)
Dotacionales de escala zonal.	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 o más	1/2 de la altura	1/3 de la altura

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

**CONCEPTO DE NORMA
RADICADO: 4-18-0020**

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
2. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.

f. Voladizos.

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACION	DIMENSION MAXIMA
Sobre vías mayores a 10 hasta 15 metros	0.80 metros
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 metros

g. Antejardines y retrocesos.**a) Antejardines.**

Se exigen sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

PISOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Dotacionales de escala zonal.	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 17	7,00
	18 o más	10,00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:





**CONCEPTO DE NORMA
RADICADO: 4-18-0020**

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.

1.4. Cerramientos.

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso dotacional, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital ni las vías públicas.

1.5. Estacionamientos: Según mapa 29 del Decreto 190 de 2004, se encuentra en sector de demanda D - Baja, con la siguiente exigencia de parques:

CLASE		ESTACIONAMIENTOS	ESTACIONAMIENTOS
		PRIVADOS	VISITANTES
Educativo de escala Zonal		1 x 250 m ²	1 x 400 m ²

Las cuotas de estacionamientos señaladas 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





**CONCEPTO DE NORMA
RADICADO: 4-18-0020**

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 que se señale una unidad de medida diferente.

Las áreas generadoras de estacionamientos privados para el uso dotacional se contabilizarán sobre las áreas administrativas.

Las áreas generadoras de estacionamientos de visitantes para el uso dotacional se contabilizarán sobre las áreas que resultan de descontar las áreas administrativas del área total generadora de estacionamientos. En los establecimientos Educativos de escalas zonal se contabilizarán sobre las áreas destinadas a la prestación del servicio básico al público, propio de cada uso, tales como las aulas de clase en el Educativo, los salones comunales, en el de Bienestar Social, las salas de lectura y las áreas de exposiciones en el Cultural, excluidos los espacios de servicios complementarios. En los establecimientos educativos de escalas zonal y vecinal se excluirán los laboratorios, gimnasios, auditorios, oratorios, baños, cocinas y comedores.

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada 30 cupos privados exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M. libres

Mínimo el 2% de los cupos de parqueo propuestos para visitantes se debe plantear para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M por 3,80 M. libres con un mínimo de un (1) cupo. (Decreto 1538 de 2005, artículo 11). Estos cupos deberán localizarse próximos a las áreas de acceso.

2. Normas de accesibilidad al espacio público, y a los edificios, de las personas con movilidad reducida.

El tratamiento de los accesos localizados sobre las vías de uso público se hará como zona dura integrada con el andén, manteniendo su continuidad en tratamiento, superficie y funcionalidad, garantizando el desplazamiento de las personas con limitación, de acuerdo con lo señalado en el parágrafo 2º del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Nacional 1538 de 2005, la Ley 361 de 1997, "Por la cual se establecen los mecanismos de integración social de las personas con





CONCEPTO DE NORMA
RADICADO: 4-18-0020

limitación", y la Ley 1618 de 2013 "Por la cual se establecen disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", particularmente en lo señalado en su artículo 14 y en el Decreto 1801 de septiembre 9 de 2015; estas zonas deben permanecer libres de cerramientos, obstáculos y construcciones

3. Normas generales para el espacio público.

El espacio público contemplado en el área destinada a equipamiento comunal público, objeto de la presente consulta, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de andenes (Decreto Distrital 561 de 2015 y 219 de 2016) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES: Los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser contruidos según la "Cartillas de Andenes"
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos contruidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.





CONCEPTO DE NORMA
RADICADO: 4-18-0020

4. Otras normas

- **Sismo resistencia:** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, Ley 400 de 1997 (modificada por la Ley 1229 de 2008, Ley 1797 de 2016 y el Decreto 019 de 2012), Decreto 926 marzo 19 de 2010, Decreto 2525 de julio 13 de 2010, Decreto 092 de enero 17 de 2011, Decreto 340 de febrero 13 de 2012, Decreto 945 de 2017, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y Ley 400 de 1997.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 261 de 2010 y 2981 de 2013 y Acuerdo 20 de 1995.
- **Tanque de Almacenamiento de Agua:** El Reglamento de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 reglamentado por la Ley 142 de 1994, por el Decreto 1077 de 2015 y las normas de la EAAB NS-028 y NS-062, y por el Reglamento de Construcciones Sismoresistentes NSR-10, capítulo C.23 – Tanques y estructuras de ingeniería ambiental de concreto.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas técnicas vigentes.
- **Previsiones contra ruido:** Resolución N° 1198 de Septiembre 23 de 1998 y Decreto 765 de 1999 del D.A.M.A, actual Secretaría Distrital de Ambiente.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios y cumplir con lo establecido en los Títulos J y K de la norma reglamentaria NSR-10 de la Ley 400/97, y demás normas modificatorias o complementarias.





**CONCEPTO DE NORMA
RADICADO: 4-18-0020**

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Resolución No.1115 de 2012 modificada parcialmente por la Resolución No. 932 de 2015 y el Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución IDU N° 113583 de diciembre 26 de 2014, y las normas que la complementen y/o modifiquen.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP.** Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 1568 de septiembre 1 de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de febrero 14 de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016.
- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 (Compilación del P.O.T.).
- **Estacionamientos y condiciones de diseño,** Decreto 1108 de 2000.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004, Decreto 215 de 2005 y Decreto 561 de 2015 y 219 de 2016 "Cartilla de Andenes".

5. Remisión a otras normas comunes reglamentarias.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.



CONCEPTO DE NORMA
RADICADO: 4-18-0020

- **Decreto 1203 de julio 12 de 2017**, por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.

El presente concepto se expide de conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 4 BOGOTÁ, D.C.

Curadora Urbana
Arq. Adriana López Moncayo



Ing. Luz Dary Roncancio Torres
Coordinadora Proyectos de Urbanismo

