

PUNTOS CLAVE EN LA REGLAMENTACIÓN DE NUEVAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA DECRETO 122 DEL 30 DE MARZO DE 2023

Objeto

- ◈ Reglamentar las dos nuevas tipologías del uso residencial:
 - Vivienda colectiva.
 - Soluciones habitacionales con servicios para salud y educación.

Área aplicable

- ◈ Para unidades residenciales de entre 18 y 36 metros cuadrados de área habitable (construida en el uso).

Condiciones requeridas para estas dos nuevas tipologías

- ◈ Se genera diferencia entre equipamiento comunal privado y equipamiento comunal adicional. El equipamiento comunal privado es el que suple las áreas que no alcanzan a estar desarrolladas al interior de la unidad habitacional, y el equipamiento comunal adicional es aquel que estará destinado para los servicios del cuidado necesarios para los residentes.
- ◈ Tanto la vivienda colectiva como las soluciones habitacionales por servicios deben cumplir con una exigencia mínima de equipamiento comunal privado, bajo las siguientes condiciones:

Exigencia de equipamiento comunal privado: $ECp = n \cdot (162 / Au)$, donde:

- ECp : exigencia de equipamiento comunal privado en metro cuadrado.
- n : número total de unidades del proyecto.
- Au : Área habitable de la unidad residencial.
- ◈ Este equipamiento comunal privado podrá estar compuesto de: zonas verdes descubiertas, terrazas, plazuelas internas, huertas, áreas de acondicionamiento físico al aire libre o servicios ubicados en áreas construidas (salones comunales, áreas de estar, salas de coworking, piscina, zonas de lavandería, cocinas, baños, entre otros).

- De existir diferentes tamaños de vivienda o usos, el cálculo para el ECP se hará de forma individualizada por uso y tamaño y se sumará para obtener el total.
- Para el licenciamiento de soluciones habitacionales con servicios se requerirá, además del ECP, un equipamiento comunal adicional para albergar los espacios destinados a la prestación de los servicios, el cual debe equivaler al 15% del área total construida en el uso, para la prestación específica de salud o educación (según el tipo de proyecto).

Requisitos adicionales para el licenciamiento de soluciones habitacionales con servicios medicalizados

- Adicional a estas condiciones, las soluciones habitacionales con servicios medicalizadas o de adulto mayor deberá contar de manera previa al licenciamiento, los siguientes requisitos:
 - Autodeclaración donde conste el servicio a prestar y el proyecto constructivo donde se prestará, la cual se deberá presentar ante la Secretaría Distrital de Planeación.
 - Estar inscrito en el Registro especial de prestadores de salud - REPS.

No se asumirá compra de derechos de edificabilidad

- Las soluciones habitacionales con servicios no tendrán que asumir la compra de derechos de edificabilidad adicional para implantar el uso residencial en índices adicionales dentro del AA-GSM.

Condiciones de estacionamientos

- Los metrajes mínimos y máximos de estacionamientos se reducen al 50% en comparación con las tipologías tradicionales de vivienda.

Control Urbano

- El control urbanístico de la vivienda colectiva será ejercido por los inspectores de policía, de acuerdo con las condiciones del Código Nacional de Policía.
- El control urbanístico de los servicios habitacionales con servicios está en cabeza de la secretaria Distrital de Salud e Integración Social y vigilará el cumplimiento de la normatividad técnica para la prestación de los servicios de salud.

Remisión en caso de vacío legal

- En los aspectos no reglamentados en el Decreto aplica por remisión las disposiciones del Decreto 555 de 2021.