



DECRETO 080 DE 2016

(Febrero 22)

“Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 38, numeral 4°, del Decreto Ley 1421 de 1993, y,

CONSIDERANDO:

Que mediante los Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 se reglamentó el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, adoptando las normas urbanísticas comunes aplicables a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ).

Que con el fin de simplificar la aplicación y apropiación ciudadana de la citada reglamentación, se hace necesario actualizar algunos aspectos de las normas contenidas en los citados decretos.

Que teniendo en cuenta que el contenido material del presente Decreto guarda correspondencia en su mayor parte con los preceptos de los Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010, no puede predicarse el decaimiento de las resoluciones, circulares y demás actos administrativos expedidos por distintas autoridades administrativas con

fundamento en las normas y facultades previstas en tales disposiciones, salvo en los aspectos que son objeto de modificación y/o actualización.

Que para la elaboración y expedición de este Decreto, la Secretaría Distrital de Planeación verificó que las normas contenidas en los referidos Decretos 159 de 2004 y 333 de 2010, no han sido objeto de declaración de nulidad o de suspensión provisional.

Que atendiendo lo previsto por el artículo 58 de la Constitución Política, se respetarán los derechos y las situaciones jurídicas consolidadas, razón por la cual este acto administrativo establece un régimen de transición aplicable a las solicitudes de instrumentos y de licencias urbanísticas radicadas antes de la entrada en vigencia del presente Decreto.

Que respecto de los cambios normativos en los procedimientos de licenciamiento urbanístico, el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 determina que:

“(…) Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia o su modificación y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia o autorice la modificación, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas, el solicitante tendrá derecho a que la licencia o la modificación se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma. (…)”

Que por su parte el párrafo 1° del artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto ibídem contempla que:

“(…) Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en Legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. (…)”

Que respecto de las licencias urbanísticas el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, modificatorio del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, determina:

“(…) Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural,

restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. (...)"

Que en aplicación del párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las solicitudes de licencias urbanísticas radicadas en legal y debida forma, deberán continuar su trámite, y en el evento de ser viables, expedirse el acto administrativo respectivo con base en las normas del citado Decreto.

Que frente al proceso de participación ciudadana para la expedición de este acto administrativo, por ser de contenido general, son aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 4° de la Ley 388 de 1997 y en el numeral 8° del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011.

Que en este sentido, atendiendo la descripción que hace la ley, la Secretaría Distrital de Planeación informó acerca del adelantamiento de las siguientes actuaciones para garantizar la participación ciudadana en el proceso de expedición de este acto administrativo:

1. Publicación del proyecto de acto administrativo. En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8° del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo –Ley 1437 de 2011, se invitó a la comunidad en general para que manifestará sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, mediante su publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación, del 29 de enero al 9 de febrero de 2016.

2. Atención de inquietudes por parte de la Secretaría Distrital de Planeación: En este punto se abrió un canal de atención personalizada, en las instalaciones de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la citada Secretaría.

Que ante la Secretaría Distrital de Planeación se presentaron observaciones, propuestas, aportes, y sugerencias relacionados con proyecto de Decreto, mediante oficios y correos electrónicos, los cuales fueron evaluados y tenidos en cuenta para la elaboración de este acto administrativo, como se registra en la matriz que forma parte de los antecedentes del presente decreto.

Que en el mismo sentido, y conforme a la información de la Secretaría Distrital de Planeación, el proyecto de decreto se envió a los siguientes gremios con la finalidad que se manifestaran sus opiniones y observaciones: Lonja de Bogotá, Fenalco, Cámara de

Comercio de Bogotá, Cámara Colombiana de Infraestructura, Cotelco, Sociedad Colombiana de Ingenieros, Universidad Distrital “Francisco José de Caldas”, Sociedad de Mejoras y Ornatos, Sociedad Colombiana de Arquitectos, Camacol Bogotá y Cundinamarca, Asocolflores, Acopi, Andi, Curadurías Urbanas de Bogotá No. 1, 2, 3, 4 y 5, y Veeduría de Curadurías Urbanas.

Que según lo informado por la Secretaría Distrital de Planeación, de las mencionadas observaciones, aportes y sugerencias relacionadas con el proyecto de Decreto, se efectuó la correspondiente evaluación técnica y jurídica, incorporándose en el presente acto administrativo, aquellas cuyos contenidos eran procedentes, y que de igual manera, servían de mejor manera al interés general, de conformidad y en concordancia con la normatividad previamente señalada.

En mérito de lo expuesto,

Ver Decreto Distrital 079 de 2016

DECRETA:

CAPITULO. I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°. Ámbito de aplicación. Las disposiciones del presente Decreto se aplicarán a los diferentes sectores normativos de las Unidades de Planeamiento Zonal y constituyen las normas urbanísticas comunes para la aplicación de sus fichas reglamentarias. En los casos en que los decretos reglamentarios de las UPZ contengan disposiciones en la respectiva materia que le sean contrarias a lo definido en el presente decreto, prevalecen las disposiciones contenidas en este decreto. Para tal efecto, se tendrá en cuenta el siguiente ámbito de aplicación:

1. En cuanto a usos, se aplicarán las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus instrumentos reglamentarios, con las precisiones y disposiciones contenidas en el Capítulo II del presente Decreto. Las normas sobre dotacionales contenidas en este decreto, se aplicarán para todas las Unidades de Planeamiento Zonal.

2. Para los sectores normativos regulados por los tratamientos de consolidación (modalidades cambio de patrón y densificación moderada) y renovación urbana (modalidad de reactivación) aplicarán las normas de este decreto, contenidas en los capítulos I, III y VII en lo pertinente.

3. En sectores regulados por el tratamiento de Consolidación, Modalidad Urbanística, la adopción de las normas aquí contenidas se supedita al mantenimiento de las condiciones urbanísticas y ambientales de tales sectores, contemplando dos situaciones previstas en el artículo 369 del Decreto Distrital 190 de 2004, así:

a. Cuando en los términos de la respectiva ficha normativa se deba mantener la norma original, ésta regulará todas las intervenciones que se pretendan realizar en los distintos sectores a los cuales la ficha haga referencia. Los predios que concluyan procesos de urbanización, de conformidad con las normas vigentes, quedan incluidos en el tratamiento de Consolidación, modalidad urbanística, según lo dispuesto en el artículo 367 del Decreto Distrital 190 de 2004.

b. En los sectores regulados mediante fichas reglamentarias, aplicará la presente reglamentación, únicamente en los casos y bajo las condiciones precisas que establezcan las normas específicas adoptadas con base en este tratamiento.

4. En los Sectores e Inmuebles de Interés Cultural, regulados por el Tratamiento de Conservación, las disposiciones del presente Decreto regirán únicamente en los casos expresamente definidos por las normas específicas adoptadas con base en dicho tratamiento.

5. Los predios urbanizables no urbanizados comprendidos en cada UPZ adelantarán el correspondiente proceso de urbanización, de conformidad con las disposiciones nacionales, las del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Los predios que no están supeditados al trámite de plan parcial conforme lo prevé el artículo 120 de la Ley 1450 de 2011, adelantarán su proceso de urbanización de conformidad con las normas nacionales y la reglamentación del tratamiento de desarrollo contenida en el Decreto Distrital 327 de 2004 y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.

Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo No. 2 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.

6. Los sectores regulados por el tratamiento de mejoramiento integral, así como los desarrollos de vivienda no legalizados, podrán ser objeto de los procesos de legalización y de regularización, bajo las disposiciones y condiciones establecidas en el Decreto Distrital

190 de 2004 y en los instrumentos que los desarrollen. Las fichas reglamentarias que se adopten con base en este tratamiento desarrollarán las políticas y estrategias establecidas y responderán a las directrices del plano de estructura urbana de cada UPZ, cumpliendo las disposiciones previstas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y el capítulo V del presente decreto.

7. Los Planes Parciales de Renovación Urbana que se deben formular en las áreas a las que les aplica el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, se regirán por las normas contenidas en el Capítulo VI del presente Decreto.

Parágrafo. Las disposiciones contenidas en los actos administrativos que hayan reglamentado Unidades de Planeamiento Zonal, antes de la entrada en vigencia del Decreto 469 de 2003 que sean contrarias a las normas contenidas en el citado decreto, se entienden derogadas o modificadas.

Artículo 2°. Definiciones. Se adoptan las siguientes definiciones de carácter general:

1. Antejardín. Área libre de propiedad privada que hace parte del espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, en la cual no se admite ningún tipo de edificación.

2. Cubierta. Placa superior de las edificaciones, que, en las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, hace parte de las áreas comunes, y que en todos los casos puede ser destinada a cubiertas verdes, terrazas descubiertas, zonas de descanso descubiertas, o similares, caso en el cual dichas áreas deberán hacer parte del equipamiento comunal privado propuesto de zonas verdes libres y recreativas, para lo cual deben cumplir con las condiciones necesarias para garantizar la accesibilidad y bienestar de personas con movilidad reducida; así mismo, cuando haga parte de las zonas de equipamiento comunal privado y la edificación sea de tipología continua, se deberá plantear un muro de máximo 1,80 mts de altura contra los predios vecinos sobre los aislamientos laterales. A su vez, cuando haga parte de las zonas de equipamiento comunal privado y la edificación sea de tipología aislada se deberá plantear el antepecho o baranda (elemento de mobiliario externo para el apoyo, seguridad y protección de transeúntes) de seguridad de acuerdo con las normas técnicas que regulan la materia. En ambos casos, el muro, antepecho o baranda no hacen parte de la fórmula de altura máxima de la edificación descrita en artículo 12 del presente Decreto.

3. 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.

4. Construcción en el uso y/o Construcción Neta. Corresponde al área sobre la cual se calcula la exigencia del equipamiento comunal privado. Es la suma de todas las superficies de todos los pisos. Excluye azoteas y cubiertas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y ductos. Así mismo, excluye 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, todos los corredores y las circulaciones comunes de uso comunal necesarias para acceder a las unidades privadas, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y las áreas propias del equipamiento comunal privado.

5. Edificabilidad. Potencial constructivo de un predio, en función de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación y demás normas volumétricas, establecidos por la norma urbanística vigente.

6. Empate contra edificaciones colindantes. Adosamiento permitido de las áreas que se proyecta construir contra los volúmenes construidos de las edificaciones permanentes colindantes, tanto en planta como en altura en metros de forma estricta.

7. Estacionamientos en altura. Edificaciones especializadas para parqueo de vehículos, diseñadas y construidas para este uso en dos o más pisos.

8. Estacionamientos en superficie. Adecuación de superficies pavimentadas, cubiertas o no, para parqueo de vehículos.

9. Estructura predial original. Para efectos de la aplicación de las normas urbanísticas específicas, se entiende por estructura predial original de una manzana, el conjunto de unidades prediales demarcadas en los planos de las respectivas resoluciones, licencias urbanísticas o actos de legalización, cuya delimitación sirvió de base para la definición de los límites de los sectores y subsectores normativos.

10. Hall de Cubierta. Espacio cubierto de protección junto a la caja de la escalera y ascensor que se encuentra en la cubierta, el cual puede tener un área máxima equivalente a dos veces el área de la caja del ascensor y de la escalera que se encuentran en la cubierta y que no cuenta dentro del área de cálculo del índice de construcción.

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

12. Predios de forma regular. Son los predios resultantes de un proceso de urbanización original, cuya forma es repetitiva y uniforme.

13. Predios de forma irregular. Son los predios que no cumplen los requisitos señalados para los predios de forma regular.

14. Punto fijo. Corresponde al módulo, conformado por la caja de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y, adicionalmente, el hall de circulación común de cada piso excluyendo la cubierta, que no exceda en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso.

15. Retrocesos y aislamientos contra parques, zonas verdes o espacios peatonales. Son los espacios no construibles, de propiedad privada, que limitan contra espacio público (parques, zonas verdes o espacios peatonales) y que mantienen una paramentación similar a la exigida al antejardín o al aislamiento posterior, según lo definido en la norma o en el plano original de la urbanización.

16. Frente de lote. Cuando la norma urbanística de edificabilidad esté dada en función de la dimensión del frente, es la menor dimensión que presenta un predio, anterior a cualquier tipo de englobe, sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan.

17. Frente de lote, como resultado de un proceso de englobe. Es la suma de los frentes menores de los predios anteriores al englobe, comprendidos por el mismo subsector normativo, siempre y cuando la norma asignada prevea las mismas condiciones de uso y edificabilidad en todos los predios objeto de englobe.

18. Terreno inclinado. Terreno cuya pendiente es igual o mayor al 12 %. La pendiente del terreno corresponde a la línea que une el punto más alto con el más bajo dentro de los linderos del predio, antes de cualquier intervención sobre el mismo.

19. Voladizo. Elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del paramento de construcción en pisos diferentes del primero y se proyecta sobre vías públicas o su antejardín y demás espacios de uso público de propiedad privada, con la dimensión prevista en la norma urbanística. Se contabiliza siempre en el índice de construcción y en la medida en que no se encierra en el primer piso se excluye del índice de ocupación.

20. Piso no Habitable. Piso de la edificación que se destina únicamente a estacionamientos cubiertos y descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, instalaciones mecánicas, puntos fijos, depósitos y/o equipamiento comunal privado. Debe ser incluido dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación, sin embargo, no se contabiliza como piso, no se contabiliza dentro del índice de construcción y no se contabiliza para el cálculo de los aislamientos y de los patios.

Artículo 3°. Densidad y habitabilidad.

1. Densidad. Se define mediante la determinación de un área mínima de las unidades de vivienda, resultante de la multiplicación del número de alcobas por una dimensión de área, en ningún caso inferior a la condición mínima de habitabilidad establecida por el Decreto Distrital 190 de 2004.

2. Habitabilidad. El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados.

3. Iluminación y ventilación. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.

4. Patios. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004 y en las disposiciones que lo reglamenten el lado mínimo de los patios se regula de la siguiente manera:

a. Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio ($1/3$) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a tres (3) metros.

b. En cada vivienda el lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros.

c. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura tomada para el cálculo de la dimensión de patio, corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio; si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura.

d. Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del semisótano o del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el literal a del numeral 4 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso del patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso no habitable, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este nivel.

Artículo 4°. Normas sobre equipamiento comunal privado.

1. 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.

2. Exigencia: Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales salvo los proyectos con uso dotacional educativo, con más de 800 mts² 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.

3. Destinación:

DESTINACIÓN

PORCENTAJE MÍNIMO

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

Artículo 5°. Estacionamientos.

1. Exigencia.

En el decreto reglamentario de cada UPZ se determina la exigencia de estacionamientos para todos los usos y áreas de actividad; en los eventos que no esté contemplada la disposición sobre estacionamientos, la misma debe cumplirse de conformidad con el artículo 380 y el cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, con las salvedades y precisiones señaladas para el tratamiento de Conservación en dicho Plan y en sus disposiciones reglamentarias.

2. Situaciones especiales de aplicación de la exigencia de estacionamientos:

Los proyectos que combinen usos de Servicios Empresariales y Personales de escala Metropolitana, Urbana y Zonal, en proporción no especificada, aplicarán la siguiente proporción, en función de la zona de demanda de estacionamientos y según las áreas generadoras de estacionamientos establecidas en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004:

ESCALAS

DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS

A

B

C

D

Metropolitana

Privados:

1 x 30 M2

Visitantes:

1 x 40 M2

Privados:

1 x 40 M2

Visitantes:

1 x 50 M2

Privados:

1 x 60 M2

Visitantes:

1 x 80 M2

Privados:

1 x 100 M2

Visitantes:

1 x 120 M2

Urbana

Zonal

3. 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.

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 estipulada en el numeral 2 del artículo 4 del presente Decreto 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:

-Para predios medianeros la 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 predios esquineros cuyo frente es menor a 21,00 mts., entendido este como la menor dimensión que presenta un predio, anterior a cualquier tipo de englobe, sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan, el retroceso de 6 mts se exigirá únicamente sobre el costado de este frente con excepción del área estricta para acceso vehicular; sobre el costado de mayor dimensión del predio si se plantean parqueaderos o/y áreas de maniobra de los estacionamientos en el nivel de acceso, se debe plantear un cerramiento permeable en el paramento de construcción propuesto, el cual encierre dichos estacionamientos y áreas de maniobra, con excepción del área estricta para acceso vehicular.

-Para predios esquineros cuyo frente es igual o mayor a 21,00 mts, entendido este como la menor dimensión que presenta un predio, anterior a cualquier tipo de englobe, sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan, el retroceso de 6 mts se exigirá sobre ambos costados del predio, con excepción del área estricta para acceso vehicular.

-Cuando no hay exigencia de antejardín: la distancia mínima que se debe prever con la restricción corresponde a 5,00 metros tomados desde el lindero del predio, con excepción del área estricta para acceso vehicular.

-Lo anterior, sin perjuicio del obligatorio cumplimiento en el primer piso de los estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida.

b. Pago compensatorio de estacionamientos.

Para usos diferentes a los dotacionales, la autorización para el pago compensatorio de estacionamientos en el Fondo para el Pago Compensatorio de Parquaderos, será establecida en cada ficha reglamentaria, en la proporción máxima que se señale en cada UPZ, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Plan Maestro de Movilidad. Para el caso de usos dotacionales y comerciales de escala urbana y metropolitana, tal autorización podrá ser establecida mediante el correspondiente Plan de Regularización y Manejo o el Plan de Implantación respectivamente, en los términos del artículo 436 del Decreto Distrital 190 de 2004, o bajo los parámetros que al efecto señalen los planes maestros de equipamiento.

c. Provisión de cupos de estacionamiento en otro predio o en edificación especializada.

Las fichas reglamentarias, en el marco de las UPZ, podrán permitir la provisión de cupos de estacionamiento en otro predio o en edificaciones especializadas para el efecto, ubicadas dentro de un radio de acción de 500 metros contados desde cualquier punto de cualquier lindero del predio, como máximo, según condiciones previstas en el Decreto Distrital 190 de 2004 o en el Plan Maestro de Movilidad.

Parágrafo 1°. En todos los casos, las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

Parágrafo 2°. 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. (Ver Anexo 1)

Parágrafo 3°. 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.

CAPITULO. II

NORMAS SOBRE USOS

Artículo 6°. Régimen de usos. El régimen de usos de cada sector o subsector normativo será el establecido en la ficha reglamentaria correspondiente, la cual especificará los usos permitidos, en las categorías de principal, complementario o restringido, precisando su intensidad, restricciones y prohibiciones, de conformidad con las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004.

Parágrafo 1°. En las UPZ expedidas con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 469 de 2003, quedan incorporadas las precisiones y subclasificaciones de usos introducidas por dicho decreto al Cuadro Anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, "Cuadro Indicativo de Clasificación de Usos del Suelo", según el grupo de usos y las condiciones de localización y funcionamiento previstas en cada UPZ para el respectivo grupo, así como las introducidas mediante reglamentación especial y las que se deriven de los planes maestros, planes zonales o de ordenamiento zonal.

Parágrafo 2°. En las UPZ expedidas con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 469 de 2003, quedan incorporados, para los inmuebles de interés cultural, los usos definidos como equipamientos colectivos de escala vecinal, para cuyo efecto se deberán cumplir los condicionamientos establecidos en el Parágrafo segundo del artículo 337 del Decreto 190 de 2004 y en el Cuadro Anexo N° 2 del mismo decreto. En la aprobación del anteproyecto de intervención del bien de interés cultural se verificará el cumplimiento de tales condicionamientos.

Parágrafo 3°. Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de las restricciones de uso en el área de influencia de los aeropuertos El Dorado y Guaymaral, contenidas en las normas proferidas por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil sobre el tema y demás disposiciones concordantes.

Artículo 7°. Normas para el uso dotacional.

1. Normas para dotacionales existentes:

LOCALIZACIÓN

ESCALA

SITUACIÓN LEGAL

NORMA ESPECÍFICA

En predios privados y públicos

Metropolitana, urbana y zonal

Con licencia

- Permanencia: Deben mantener su destinación al uso dotacional según artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Sin licencia o cuando ésta cubra solo parte de sus edificaciones

(Nota 1)

- Permanencia: Deben mantener su destinación al uso dotacional y adelantar un Plan de Regularización y Manejo, según requisitos señalados en los artículos 344 y 430 del Decreto

Distrital 190 de 2004 y se regularán por las normas que señale el correspondiente Plan Maestro, una vez éste sea adoptado.

Vecinal

Con o sin licencia

(Nota 1)

Los trámites de licencia o reconocimiento de este tipo de inmuebles se rigen por el Área de Actividad de acuerdo con lo estipulado en el Decreto Distrital 090 de 2013, por las disposiciones vigentes sobre reconocimiento de este tipo de usos y por las normas que señale el correspondiente Plan Maestro, una vez éste sea adoptado.

Nota 1. Siempre y cuando estén permitidos en el correspondiente sector normativo.

2. Normas para nuevos dotacionales:

LOCALIZACIÓN

ESCALA

NORMA ESPECÍFICA

En predios privados y públicos

Metropolitana y urbana

Mediante Plan de Implantación, según Artículo 429 del Decreto 190 de 2004 y demás normas vigentes en la materia, siempre y cuando estén permitidos en el correspondiente sector normativo.

Zonal y vecinal

Rigen por el Área de Actividad en donde se localicen de acuerdo con el Decreto Distrital 090 de 2013

Parágrafo 1°. Para los efectos del presente artículo, se consideran dotacionales permitidos los que presentan una o varias de las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 344 del Decreto 190 de 2004:

1. Están señalados expresamente como dotacionales permitidos en el cuadro de sectores normativos de los decretos que adoptan las fichas reglamentarias y/o en los planos a los que dicho cuadro haga referencia.

2. Están señalados como dotacionales en los planos 1:5000, correspondientes a las fichas reglamentarias.

3. Desarrollan una actividad dotacional, en edificaciones localizadas en predios con esa destinación en los planos aprobados de las urbanizaciones y en estructuras diseñadas y construidas originalmente para tal fin. Estas edificaciones podrán mantener su uso y características volumétricas existentes.

4. Están listados como principales, complementarios o restringidos, en las fichas reglamentarias de usos de cada subsector, los cuales se rigen por las escalas y condiciones definidas en cada caso.

5. Desarrollan una actividad dotacional en edificaciones diseñadas y construidas originalmente para tal fin, en predios urbanizados en los cuales su ubicación se permitió mediante acto administrativo específico de la urbanización.

Parágrafo 2°. En todos los casos, los usos dotacionales quedan sujetos a las disposiciones que al efecto se señalen en el Plan Maestro correspondiente, así como a las regulaciones que para el adecuado funcionamiento de cada equipamiento o servicio establezcan las entidades competentes y por lo señalado en el Decreto Distrital 090 de 2013 modificado por el Decreto Distrital 559 de 2015, y demás disposiciones que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

CAPÍTULO. III

NORMAS PARA LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN (CAMBIO DE PATRÓN Y DENSIFICACIÓN MODERADA) Y RENOVACIÓN URBANA (REACTIVACIÓN)

Artículo 8°. Antejardines, retrocesos y cerramientos. Rigen las normas del artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004, con precisión en las siguientes disposiciones:

1. Exigencia y dimensiones mínimas de antejardines. La exigencia y dimensionamiento de antejardines contra zonas verdes, parques y espacios peatonales, son las definidas en las fichas reglamentarias. En los siguientes casos, la exigencia de la ficha reglamentaria se aplicará según lo dispuesto a continuación:

a. Cuando la ficha reglamentaria determine la exigibilidad del antejardín en función del plano de loteo, se entiende que corresponde a la dimensión consignada en la norma original de la urbanización, incluyendo las disposiciones modificatorias de la norma original, vigentes antes de la expedición de la ficha reglamentaria.

b. Cuando la ficha reglamentaria establezca la disminución en función del plano de loteo en lotes esquineros, se debe entender que se trata de la dimensión establecida en la norma mediante la cual se aprobó el plano de loteo o se reglamentó inicialmente la urbanización. No obstante, en ningún caso se aceptará reducción del antejardín exigido sobre la malla vial arterial, en ninguno de sus tramos.

c. En sectores antiguos de la ciudad, definidos por la Secretaría Distrital de Planeación, en ausencia de plano de loteo, en lotes esquineros, cuando la norma original o planos aprobados por licencias de construcción hayan previsto reducción de la dimensión del antejardín en el lado de mayor longitud, se aplicará dicha reducción, hasta la línea que marca la dimensión del aislamiento lateral exigible, a partir de la cual planteará el antejardín ordinario exigido. No obstante, en ningún caso se aceptará la reducción del antejardín exigido sobre la malla vial arterial, en ninguno de sus tramos.

2. Exigencia y dimensiones mínimas de retrocesos. Los retrocesos contra zonas verdes, parques y espacios peatonales serán los consignados en la norma mediante la cual se aprobó el plano de loteo o se reglamentó la urbanización correspondiente. En caso de no haber exigencia, no es obligatorio.

3. Empates de antejardines. Sin perjuicio de las disposiciones consignadas en las fichas reglamentarias u otros instrumentos de planeamiento, se establecen las siguientes condiciones de empate de antejardín:

a. En predios que colinden lateralmente con edificaciones permanentes existentes que tengan menor dimensión de antejardín que el reglamentario, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del predio colindante en una longitud de fachada no mayor a tres

(3) metros, a partir de la cual se contemplará el antejardín reglamentario. (Ver Anexo 2, Caso A).

b. En predios que colinden lateralmente con edificaciones permanentes existentes que tengan mayor dimensión de antejardín que el reglamentario, 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 contemplará el antejardín reglamentario. (Ver Anexo 2, Caso B).

c. En predios que, por el mismo costado de manzana, colinden lateralmente por ambos costados con edificaciones permanentes existentes y que tengan dimensiones diferentes de antejardín a las definidas en la ficha reglamentaria, se debe prever el antejardín de mayor dimensión de la edificación permanente y solucionar el empate con el de menor dimensión de la edificación permanente en una longitud de fachada no mayor a tres (3) metros. Para la mayor dimensión no se tendrán en cuenta las edificaciones permanentes que presenten antejardines con una dimensión superior a cinco (5) metros. (Ver Anexo 2, Caso C)

d. Se podrán mantener los antejardines elevados en los sectores localizados en terreno inclinado cuyo desarrollo constructivo original aprobado así los haya contemplado.

4. Cerramiento de antejardines y retrocesos contra zonas verdes, parques y espacios peatonales:

LOCALIZACIÓN

VIABILIDAD

CONDICIONES

Áreas de actividad de comercio y servicios.

No se permite.

Áreas de actividad Residencial.

Se define en la ficha de cada sector

Especificaciones del cerramiento: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia, sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.

En las demás áreas de actividad.

Especificaciones del cerramiento: 1,40 metros de altura con 90% de transparencia, sobre un zócalo de hasta 0,60 metros

5. Otros Cerramientos:

a. En predios edificados:

i. En área de aislamientos laterales o posteriores ubicados en el primer piso: como muro macizo con altura máxima de 2,50 metros sobre el nivel natural del terreno o de la placa superior del semisótano.

ii. En área de aislamiento en pisos superiores contra aislamientos laterales, posteriores y patios: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura, a partir de la placa del nivel en el que se ubica.

iii. En áreas contra antejardines de predios colindantes ubicados en el primer piso: las mismas condiciones previstas para los cerramientos de antejardines.

iv. En áreas sobre vacíos contra antejardines, vías o parques, ubicadas en pisos superiores frente a espacio público: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento

de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura o, un elemento de protección o antepecho de 1,00 metro de altura.

b. En predios urbanizados no construidos: como muro macizo con altura máxima de 2,50 metros sobre el nivel natural del terreno en el perímetro del predio, salvo en las áreas colindantes con antejardines de predios vecinos, en cuyo caso el cerramiento dará continuidad a la proyección del paramento del costado de manzana.

Parágrafo 1°. Las disposiciones consignadas en los numerales 4 y 5 del presente artículo, aplican sin perjuicio de las condiciones especiales para los usos Dotacionales de Servicios de la Administración Pública y de Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia. En estos casos las especificaciones del cerramiento serán definidas por la Secretaría Distrital de Planeación, previa solicitud de la entidad interesada.

Parágrafo 2°. Se adopta como parte del presente decreto el Anexo N° 2, denominado "Gráfico indicativo de empate Antejardines".

Artículo 9°. Sótanos y semisótanos.

1. Sótanos.

2. Se permiten en todos los sectores normativos, de conformidad con lo establecido en la respectiva ficha reglamentaria y bajo 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. Semisótanos.

4. Se rigen por las siguientes disposiciones:

a. En Áreas de Actividad de Comercio y Servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicio de las zonas residenciales: no se permiten.

b. En las demás Áreas de Actividad:

Se definen en las fichas de cada sector, de conformidad con diseños específicos de espacio público adoptados por la Secretaría Distrital de Planeación, sujeto a las siguientes condiciones:

1). El semisótano debe plantearse a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, salvo en las situaciones de empate específicamente previstas por la ficha reglamentaria.

2). El semisótano puede sobresalir 1.50 metros como máximo, respecto del nivel o línea de pendiente del terreno, hasta el borde superior de la placa del primer piso. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros se considera como un piso.

Parágrafo 1°. La construcción de sótanos o semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rigen por las disposiciones del Decreto 606 de 2001, o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Parágrafo 2°. Las edificaciones que planteen usos comerciales de escala metropolitana y urbana, podrán incorporar servicios automotrices de escala zonal, en sótanos y semisótanos. Cuando la proporción de tales servicios supere el diez por ciento (10%) del área total del sótano o semisótano, se contabilizará como piso dentro de la altura máxima permitida y dentro del índice de construcción.

Artículo 10. Rampas y escaleras.

Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:

1. En terreno plano:

a. En subsectores con antejardín: no se permiten en el área del antejardín.

b. En subsectores sin antejardín: el inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

2. En terreno inclinado:

a. En subsectores con antejardín: Las diferencias de nivel existentes entre el andén y el nivel de acceso de las edificaciones podrán ser resueltas dentro del antejardín, para cuyo efecto éste podrá ocuparse con rampas y escaleras hasta en un 30 % de su área, como máximo.

b. En subsectores sin antejardín, el inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción

Parágrafo. Se exceptúan de lo establecido en este artículo, las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas.

Artículo 11. Voladizos. Se podrán construir voladizos en los casos específicamente permitidos en las fichas reglamentarias, sujetos a las siguientes condiciones:

1. Dimensiones máximas:

SOBRE VÍAS PÚBLICAS O SUS ANTEJARDINES Y DEMÁS ESPACIOS PÚBLICOS
DE PROPIEDAD PRIVADA

EN PREDIOS SIN ANTEJARDÍN REGLAMENTARIO

- Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros
- Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros
- Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros
- Vías mayores a 22 metros y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3.:

1.50 metros (Nota 2)

0.60 metros (Nota 1)

Nota 1. Se exceptúan las vías iguales o menores a 6.00 metros, en las cuales no se permiten los voladizos.

Nota 2. Estas dimensiones aplican también para las edificaciones paramentadas contra las franjas de control ambiental, siempre y cuando la norma original permita la construcción de voladizos.

2. Prohibiciones. El voladizo no se permite sobre áreas de cesión para parques y equipamientos.

Artículo 12. Alturas. Las siguientes disposiciones sobre alturas rigen para todo tipo de terreno:

1. Altura máxima de las edificaciones. (Ver Anexo 4)

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.

2. 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, lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el Parágrafo 2° del artículo 9 del presente decreto.

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.

3. Altura mínima de piso.

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

4. Excepciones

a. En sectores de tipología edificatoria aislada, la altura máxima del piso en el área del aislamiento lateral no puede superar 3,80 metros de altura. La suma del piso y del semisótano no podrá sobresalir más de 5,30 metros, contados desde el nivel del terreno hasta el nivel superior de la placa que cubre el piso permitido en el aislamiento lateral.

b. Los proyectos que se planteen por manzanas completas, para usos dotacionales de escala urbana o metropolitana, comerciales de escala urbana o metropolitana, servicios empresariales de escala urbana o metropolitana, servicios personales de escala urbana o metropolitana, servicios de alto impacto de escala urbana o metropolitana, usos industriales y proyectos en Inmuebles de Interés Cultural, la altura total en metros será libre y sólo determinada por el número de pisos permitidos.

5. Disposiciones adicionales en terrenos inclinados.

El área correspondiente al piso no habitable puede descomponerse en varios niveles sin que pueda haber superposición entre ellos.

6. Excepciones de altura por colindancia predial.

Cuando todas las edificaciones permanentes colindantes lateralmente con un predio superan la altura permitida por la ficha reglamentaria, aplican las siguientes excepciones de altura:

a. Si las edificaciones colindantes permanentes tienen la misma altura, la nueva edificación puede alcanzar dicha altura cumpliendo con los aislamientos exigidos para la altura resultante. (Ver Anexo No. 3, Caso A).

b. Si las edificaciones colindantes permanentes tienen diferente altura, la nueva edificación puede alcanzar alturas diferenciales equivalentes a las de dichas edificaciones colindantes, previendo los aislamientos exigidos por la norma para cada una de esas alturas. En todo caso, a partir del nivel de la edificación más baja se debe prever aislamiento adicional equivalente al aislamiento lateral de la diferencia de alturas, con mínimos de tres (3) metros (Ver Anexo No. 3, Caso B). En tipología aislada se puede optar por alcanzar la altura de la edificación colindante de mayor altura, planteando los aislamientos laterales correspondientes a esa mayor altura (Ver Anexo No. 3, caso B - Opción Alternativa).

c. En los casos de tipología aislada, cuando alguna de las edificaciones permanentes no haya previsto aislamiento lateral, la nueva edificación puede adosarse a la misma con empate estricto y luego equiparar la altura de la edificación permanente colindante que previó aislamiento lateral (Ver Anexo No. 3, Caso C).

d. En los casos de tipología aislada, cuando las edificaciones permanentes colindantes no hayan previsto aislamiento lateral, la nueva edificación puede adosarse con empate estricto. En caso de que las edificaciones colindantes tengan alturas diferentes, se debe prever aislamiento lateral a partir del nivel de empate con la edificación más baja, con dimensión equivalente al exigido para la diferencia de alturas, con mínimo de 3,00 metros. (Ver Anexo No. 3, Caso D).

7. Reglas para el manejo de las alturas de excepción por colindancia predial:

a. La equiparación de altura y empates, debe realizarse de manera estricta en metros, tanto en planta como en alzado. Por lo tanto la edificación que se empata no debe en ningún caso exceder (ni menor ni mayor) de los límites volumétricos de la edificación existente.

b. Las excepciones dispuestas en el numeral 6 del presente artículo no aplican para englobes que se produzcan con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 333 del 2010, ni para proyectos que integren varios lotes no englobados con anterioridad a tal fecha. No obstante, los predios con frente menor o igual a once (11) metros se podrán acoger a estas excepciones si se engloban lateralmente con un solo lote colindante o si tiene posibilidad de adosarse por uno o ambos costados.

c. En los casos de tipología continua, el índice de ocupación y construcción máximo permitido, será el señalado en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) correspondiente, a excepción del Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo cuyos índices de edificabilidad serán los determinados en el correspondiente Plan Parcial.

d. Las alturas que pueden alcanzar las edificaciones quedan limitadas por las restricciones que determine la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil en el área de influencia aeronáutica del Aeropuerto Internacional El Dorado y del Aeropuerto Guaymaral.

Parágrafo 1°. Los usos que se desarrollen en cualquier nivel de la edificación, deberán cumplir con el Acuerdo 20 de 1995, en los aspectos que le sea aplicables, la Ley 400 de 1997, Decreto Nacional 926 de 2010 modificado por el Decreto 092 de 2011, la Ley 361 de 1997, Decreto Distrital 108 de 1985, Decreto Nacional 1538 de 2005, reglamento técnico de redes eléctricas -RETIE- y las normas que los sustituyan, modifiquen o adicionen, y demás normas distritales y nacionales vigentes que garanticen la seguridad, salubridad y habitabilidad de la edificación.

Parágrafo 2°. Se adopta como parte del presente decreto el Anexo No. 3, denominado "Gráfico indicativo de manejo de altura por colindancia predial", y el Anexo No. 4, "Gráfico indicativo de manejo de alturas en terreno plano e inclinado".

Artículo 13. Aislamientos.

1. Aislamientos Laterales:

LOCALIZACIÓN

NORMA (Nota 1)

CONDICIONES (Nota 1)

En sectores de

tipología aislada

Se exigen a partir del nivel de la placa superior del primer piso, o a partir del nivel de empate con los volúmenes contruidos de las edificaciones colindantes permanentes, sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior.

Sus dimensiones mínimas se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir del primer piso o del nivel de empate, según sea el caso, así:

De 1 a 3 pisos: 3.00 metros.

De 4 a 6 pisos: 4.00 metros.

De 7 a 9 pisos: 6.00 metros.

De 10 a 12 pisos: 8.50 metros.

De 13 a 15 pisos: 11.00 metros.

De 16 a 18 pisos: 13.50 metros.

De 19 o más pisos: 15.50 metros.

Nota 1. Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente.

2. Aislamiento posterior:

LOCALIZACIÓN

NORMA (Nota 1)

CONDICIONES (Nota 1)

En todos los sectores

Se exige a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.

La dimensión del aislamiento posterior se determina en función de la máxima altura permitida en cada subsector, con un mínimo de 3 metros, así:

De 1 a 3 pisos: 3.00 metros

De 4 a 6 pisos: 5.00 metros

De 7 a 9 pisos: 6.50 metros

De 10 a 12 pisos: 9.00 metros

De 13 a 15 pisos: 11.50 metros

De 16 a 18 pisos: 14.00 metros

De 19 o más pisos: 16.00 metros

Nota 1. Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente.

3. Reglas aplicables a los aislamientos.

a. Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad del plano de fachada aislada.

b. En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria.

c. El piso no habitable, definido en el artículo 12 del presente decreto no se tendrá en cuenta para efectos de calcular la dimensión de los aislamientos.

4. Situaciones especiales de aplicación de aislamientos posteriores.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN

APLICACIÓN

1). En lotes esquineros

- En tipología continua.
- El aislamiento posterior se permite como patio, ubicado en la esquina interior del predio, con lado menor igual a la dimensión del aislamiento reglamentario.
- En tipología aislada.

El aislamiento posterior se considera un aislamiento lateral y se rige por las disposiciones correspondientes. (Nota 1)

2). En predios irregulares o pertenecientes a manzanas de forma irregular.

- En sectores o subsectores de tipología continua o aislada.
- La obligación de prever aislamiento posterior se cumple mediante el planteamiento de áreas de aislamiento o patios contra las áreas aisladas de las edificaciones permanentes colindantes.

Nota 1. Las edificaciones en predios esquineros que se adosen lateralmente con edificaciones permanentes de más de un piso deberán plantear patios contra los aislamientos posteriores de predios colindantes. La dimensión mínima de estos patios corresponde a la del aislamiento posterior reglamentario del predio colindante.

Parágrafo 1°. En edificaciones que contemplen aislamientos superiores a 4.00 metros, los elementos como chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras o remates volumétricos sobrepuestos a las fachadas, podrán tener avances máximos de 0.50 metros sobre las dimensiones mínimas establecidas para los aislamientos laterales y posteriores, siempre y cuando no superen una longitud de fachada de 2.50 metros por cada elemento. Adicionalmente, la suma de tales elementos en cada piso no podrá sobrepasar la cuarta parte de la longitud total de la fachada de la edificación.

Parágrafo 2°. Los proyectos comerciales, de servicios, servicio del automóvil, industriales y dotacionales, desarrollados en sectores comprendidos por las zonas de comercio cualificado, de comercio aglomerado y de comercio pesado o en zonas industriales, podrán prever el aislamiento posterior a partir de una altura máxima de 8,40 mts de la edificación contado a partir del nivel del terreno, dentro de la cual se puede inscribir hasta dos (2) pisos.

Artículo 14. Edificaciones permanentes. Para la correcta aplicación de las normas que regulan los empates volumétricos, se tendrá en cuenta la definición de edificación permanente contenida en el artículo 392 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el que se definen las siguientes condiciones:

DEFINICIÓN

CONDICIONES

Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

1. Que las edificaciones estén regidas por los tratamientos de conservación o consolidación urbanística.
2. Que las edificaciones, ubicadas en urbanizaciones en las que se mantiene la norma original, tengan las alturas máximas permitidas.
3. Que las edificaciones tengan 4 o más pisos y estos sean permitidos.
4. Que las edificaciones correspondan a conjuntos, agrupaciones o vivienda en serie.

Artículo 15. Adosamiento y pareamiento de edificaciones en tipología aislada. El adosamiento y pareamiento de edificaciones en tipología aislada, se regirá por los siguientes parámetros:

1. Resoluciones de adosamiento y pareamiento.

En los sectores o subsectores de tipología aislada, las fichas reglamentarias establecerán una dimensión mínima de frente de predio a partir de la cual se aplicará la exigencia de aislamientos laterales. Los predios originales no subdivididos, cuyo frente de lote sea menor a dicha dimensión, podrán adosar la edificación por un costado, manteniendo el aislamiento en el otro costado, de conformidad con las resoluciones que para tal efecto haya expedido la Secretaria Distrital de Planeación antes Departamento Administrativo de Planeación Distrital, o las que expida en el futuro.

Los predios producto de subdivisión de lotes originales podrán volver a la situación predial anterior mediante adosamiento o englobe, sin necesidad de que medie resolución de adosamiento y pareamiento.

2. Reglas de adosamiento y pareamiento.

Las resoluciones de adosamiento y pareamiento que se adopten a partir de la vigencia del presente Decreto, se regularán por las siguientes reglas:

a. Se aplicarán a predios originales con frente menor a la dimensión mínima establecida por la ficha reglamentaria. Excepcionalmente, las resoluciones podrán involucrar predios con dimensiones superiores que colinden con predios originales que reúnan las características anotadas, siempre y cuando su adosamiento y pareamiento sea requerido para la reorganización integral de la manzana, y bajo el cumplimiento de las demás normas volumétricas señaladas en la ficha reglamentaria.

b. En los predios con dimensión superior a la dimensión mínima establecida por la ficha reglamentaria, que bajo la regla anterior puedan adosarse por un costado, la correspondiente resolución podrá optar por las siguientes alternativas:

1). Mantener los aislamientos laterales por sus dos costados.

2). Adosarse por un costado y plantear aislamiento en el otro costado, con una dimensión igual a la suma de los aislamientos exigidos para el predio, según la altura proyectada.

c. La resolución de adosamiento tomará como fijas las condiciones de adosamiento y pareamiento presentes en las edificaciones permanentes y partirá de ellas para la reorganización de la manzana. En su defecto, partirá de los predios esquineros con frente menor al mínimo establecido por la ficha reglamentaria.

Parágrafo. Las condiciones de adosamiento y pareamiento señaladas en resoluciones expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, antes Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con anterioridad a la reglamentación de la correspondiente UPZ, que se encuentren ajustadas a las dimensiones mínimas de frente de lote establecidas por la ficha reglamentaria, continuarán aplicándose. Las que no cumplan con esta exigencia dejarán de tener efectos normativos.

Artículo 16. Englobe De Predios. El englobe de predios se sujetará a los siguientes parámetros:

1. Régimen normativo de los englobes. El englobe, posterior a la adopción de la respectiva UPZ de predios que se encuentren en sectores o subsectores normativos diferentes, no alterará el régimen vigente para cada uno de ellos según la estructura predial original antes de cualquier tipo de englobe. Los predios sobrantes no construibles con colindantes se rigen por las siguientes disposiciones:

TIPO DE ENGLOBE

APLICACIÓN

MANEJO DE AISLAMIENTOS

Englobe de predios sobrantes no construibles con colindantes. (Nota 1).

- Se regulan por las normas sobre usos y edificabilidad asignadas por la ficha reglamentaria a los predios con frente al eje vial.

-La exigencia y dimensiones de los antejardines será la establecida en cada ficha reglamentaria y en el presente Decreto.

-Se suprimen los aislamientos entre los predios englobados.

-Los aislamientos del predio englobado se deben mantener contra los de los predios colindantes en toda su dimensión.

Nota 1. Se entiende por predio sobrante no construible aquel que, una vez determinado el trazado vial definitivo en los registros topográficos del Instituto de Desarrollo Urbano IDU, y al descontarle aislamientos y antejardines reglamentarios, resulte con una profundidad igual o menor a seis (6) metros y/o un área igual o inferior a sesenta (60) metros cuadrados.

2. Normas sobre aislamientos en predios englobados. En estructuras prediales no modificadas por ampliación de vías arterias, la aplicación de los aislamientos señalados en el artículo 13 “AISLAMIENTOS” del presente Decreto se rige por las siguientes normas:

a. Se suprimen los aislamientos entre los lotes englobados, con excepción de los englobes que comprendan lotes medianeros opuestos o posteriores, cuyos aislamientos posteriores deben mantenerse.

b. Los aislamientos correspondientes al predio resultante del englobe se deben mantener contra los predios colindantes, preservando el carácter lateral o posterior que tuvieron antes de cualquier tipo de englobe.

c. En los englobes que involucren predios esquineros se podrán eliminar los aislamientos entre los lotes englobados, cumpliendo la disposición señalada en el numeral anterior.

d. En sectores con tipología edificatoria aislada, los englobes prediales estarán sujetos a las disposiciones sobre adosamiento de edificaciones y pareamiento de aislamientos, establecidas en las respectivas resoluciones.

3. Conexiones para circulación peatonal. Las edificaciones que se desarrollen en predios englobados que involucren predios medianeros opuestos y predios englobados colindantes con frente sobre el mismo costado de manzana, podrán plantear en todos los pisos una conexión aérea para la circulación peatonal, que no exceda los 3,50 metros de ancho. Dicha conexión deberá estar debidamente aislada de los predios colindantes, en una dimensión mínima equivalente a la del aislamiento lateral y/o posterior, según sea el caso, correspondiente a la altura en que se plantee, con independencia de su localización en subsectores de tipología aislada o continua. Al nivel del primer piso, de sótanos y semisótanos, podrán estar comunicados en toda su extensión.

Parágrafo 1°. En los casos de englobes de predios que involucren edificaciones permanentes, no podrán contabilizarse el área ni los frentes del predio o predios que contengan tales edificaciones, para efectos de la aplicación de normas referidas a frente y/o área de lote, contenidas en las reglamentaciones de los sectores o subsectores de cada UPZ. En estos casos, las normas específicas previstas en las UPZ se aplicarán separadamente al predio o predios que contengan edificaciones permanentes, de una parte y, de otra, al predio o predios sin construir.

Parágrafo 2°. Los englobes prediales realizados antes de la vigencia de la ficha reglamentaria respectiva, e inscritos en la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos, mantendrán su condición de englobe, aun cuando la norma urbanística los subdivida, se acogerán íntegramente al sector normativo o subsector escogido por el desarrollador que se considere más conveniente para el proyecto que se pretenda ejecutar. No obstante, en todos los casos se deberán prever empates con la altura permitida en los predios colindantes.

Parágrafo 3°. El presente artículo se aplica a todo tipo de integración predial, incluyendo los proyectos arquitectónicos que planteen la unión de varios lotes.

CAPÍTULO. IV

NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, MODALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 17. Aplicación del tratamiento de consolidación, modalidad urbanística. Esta modalidad del tratamiento de consolidación aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantienen sus características urbanas y ambientales, y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. Rige también para los predios que concluyan las obras de urbanización de conformidad con las normas vigentes. En todos ellos deben mantenerse sus características sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por aplicación de la norma original, o por la definida en la correspondiente ficha normativa.

Parágrafo 1°. Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto.

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, en los decretos que adoptan las fichas reglamentarias en el marco de cada UPZ se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.

Parágrafo 3°. Los planes de implantación, que se desarrollen por manzanas completas, así como las edificaciones existentes destinadas a usos dotacionales que requieren de plan de regularización y manejo, quedan libres de las restricciones de altura máxima de edificación

en número de metros y de la altura máxima por piso, pero deben conservar el número de pisos previsto en la norma original.

Parágrafo 4°. Cuando a un sector con tratamiento de consolidación modalidad urbanística le haya sido asignada una ficha reglamentaria de edificabilidad, ésta se aplicará de conformidad con las condiciones establecidas en los capítulos I y III del presente Decreto y las demás que lo sustituyen, complementen o modifiquen. En estos casos, no obstante, el piso no habitable y los aprovechamientos de área bajo cubierta inclinada cuentan como piso.

En el caso de los desarrollos residenciales de desarrollo progresivo que en su origen hayan sido reglamentados con el Acuerdo 20 de 1972 y con el Decreto Distrital 2489 de 1980, los aislamientos posteriores serán los establecidos en la norma original.

Parágrafo 5°. En los sectores regulados por el tratamiento de consolidación, modalidad urbanística, cuando por efecto de la correcta aplicación de normas anteriores a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 619 de 2000 se presenten diferentes alturas en las edificaciones de una manzana, respecto de los predios que no se hayan desarrollado constructivamente o de las ampliaciones que se planteen, se podrá equiparar la altura con la correspondiente a una de las edificaciones colindantes laterales, siempre y cuando no se supere la altura predominante de la manzana. Para tal efecto, se entiende por altura predominante la que resulte de promediar la altura de las edificaciones permanentes existentes en la manzana correspondiente. Lo anterior también aplica en los sectores regulados por el tratamiento de consolidación, modalidad urbanística, cuando por efecto de la correcta aplicación de las normas de los actos administrativos señalados en las fichas normativas, también se presenten diferentes alturas en las edificaciones de una manzana.

CAPÍTULO. V

NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Artículo 18. Modalidad complementaria del tratamiento de mejoramiento integral.

1. Etapas de desarrollo constructivo para el reconocimiento y la expedición de licencias de construcción. En primera instancia, se calificará la etapa de desarrollo constructivo en que se encuentra cada predio al momento de solicitar la correspondiente licencia, bien sea para acogerse al reconocimiento de edificaciones existentes, o para obtener licencia de construcción en sus diferentes modalidades, de la siguiente manera:

TIPOS

CARACTERISTICAS

A

Lote vacío.

B

Un piso con cubierta liviana, sin placa de concreto.

C

Un piso con placa de concreto y/o adicionalmente un segundo piso con cubierta liviana.

D

Dos pisos con dos placas de concreto y/o adicionalmente un tercer piso con cubierta liviana.

E

Tres o más pisos con tres o más placas de concreto.

2. Normas para los elementos relacionados con el espacio público:

a. Voladizo

*Se permite con una dimensión máxima de 0,60 metros a partir del segundo piso, por el frente de los lotes sobre cualquier tipo de vía, cuya dimensión debe mantenerse en todos los pisos dentro del mismo plano de fachada.

*Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes cuando este supere los 0,60 mts, sin superar 0.80 mts.

*No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.

*Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas (RETIE) y de teléfonos.

b. Paramento

Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida o se encuentre retrocedido con respecto a la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización aprobado.

3. Alturas. Las fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, con base en las condiciones geomorfológicas de los suelos, la prevención de riesgos y los siguientes parámetros:

ANCHO DE VIA (Nota 3)

AREA DEL LOTE (Nota 2)

Menor a 120 m²

Igual o mayor a 120m² y menor a 240 m²

Mayor a 240m²

1. Menor de 12 m.

3 Pisos

2. Igual o mayor a 12 m.

3 Pisos

5 Pisos

3. Malla vial arterial (Nota 1 y 4)

3 Pisos

5 Pisos

8 Pisos

Nota 1. Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones de los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Nota 2. La reglamentación de cada UPZ señalará aquellos sectores donde de acuerdo con estudios técnicos, sea necesario mantener o consolidar alturas diferenciales de acuerdo con los criterios establecidos en el presente cuadro.

Nota 3. Cuando un predio tenga frente a dos vías con dimensiones distintas, se deberá generar un retroceso de mínimo 5 mts desde el punto más alto de la fachada de menor altura hacia el interior del predio generando un escalonamiento, entre ambas alturas permitidas.

Nota 4. El índice de ocupación para las edificaciones en predios que superen 240 m², puede ser máximo de 0.70 sobre área del lote.

4. Patios. El área mínima de los patios para vivienda unifamiliar o bifamiliar, se determinará según la etapa de desarrollo constructivo en que se encuentren los predios al momento de solicitar la respectiva licencia, así:

TIPO

AREA DEL PREDIO

CONDICIONES

A

Predios con áreas menores a 120m²

Patio descubierto de mínimo 6.00 m² con un lado menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera

Pedios con áreas iguales o mayores a 120m²

Patio descubierto de mínimo 6.00 m², con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.

B

Pedios con áreas menores a 120m²

Iluminación natural mediante ventana, claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.

Pedios con áreas iguales o mayores a 120m²

C

Pedios con áreas menores a 120m².

Patio descubierto de mínimo 6.00 m² con un lado menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.

Pedios con áreas iguales o mayores a 120m²

Patio descubierto de mínimo 6.00 m², con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.

D

Predios con áreas menores a 120m²

Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6.00 m², con un lado menor de 2.00 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.

Predios con áreas iguales o mayores a 120m²

Patio descubierto de mínimo 6.00 m², con un lado menor equivalente a un tercio ($1/3$) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.

E

Predios con áreas iguales o mayores a 120m²

El lado mínimo de los patios debe ser el equivalente un tercio ($1/3$) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.

5. Aislamientos y empates entre edificaciones. Toda edificación debe aislarse contra predios vecinos cuando la edificación supere los 5 pisos de altura. Se debe aislar con un ancho mínimo de un quinto ($1/5$) de la altura que existe desde la placa superior del tercer piso hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de tres (3.00) metros.

En caso de que el predio vecino tenga una edificación que en su parte más alta supere los 3 pisos, el aislamiento se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina.

Para toda edificación, en caso de proyectarse aislamiento posterior, tal aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano con un ancho mínimo de un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de tres (3.00) metros.

Artículo 19. Modalidad reestructurante del tratamiento de mejoramiento integral. Las áreas de esta modalidad se señalan específicamente en cada UPZ. Su función está enmarcada en las actuaciones de que trata el artículo 387 del Decreto Distrital 190 de 2004 y consisten, fundamentalmente, en proveer y promover las actividades e instalaciones que suplan las situaciones deficitarias de cada zona, mediante la dotación de infraestructuras a través de actuaciones públicas o privadas, las cuales permitirán consolidar el desarrollo constructivo de las áreas. Entre tanto, las edificaciones para vivienda permitidas serán únicamente las del tipo C, indicadas en el cuadro contenido en el numeral 1 del artículo precedente.

CAPÍTULO. VI

PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO.

Subcapítulo 1. Obligaciones Urbanísticas

Artículo 20. Obligaciones urbanísticas en el marco de los planes parciales. Son un mecanismo de gestión y financiación mediante el cual se garantiza el reparto equitativo de cargas y beneficios y tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones físicas de edificabilidad contenidas en el plan parcial y las cargas derivadas de las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos, en el marco del plan parcial.

Estas obligaciones corresponden a las que se deriven del reparto de cargas y beneficios específicos de cada Plan Parcial.

Parágrafo. Los proyectos asociativos, de que trata el artículo 3 del Decreto Distrital 448 de 2014, que se desarrollen en el marco de un plan parcial pueden reducir el porcentaje mínimo de destinación de suelo para VIP en un cuarenta por ciento 40%.

Artículo 21. Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en el marco de los planes parciales. Las cesiones de suelo derivadas de los porcentajes de las obligaciones urbanísticas determinadas en el reparto de cargas y beneficios de cada Plan Parcial, se deben entregar en sitio.

La obligación de suelo para equipamientos puede cumplirse total o parcialmente en área construida, entregando los metros cuadrados de área construida por cada metro de suelo a ceder que se determinen según el reparto de cargas y beneficios, sin perjuicio que la Secretaria Distrital de Planeación determine las condiciones para el cumplimiento de la equivalencia. Los índices de ocupación y construcción de los usos dotacionales localizados en las cesiones públicas para equipamientos, son los establecidos en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004, los definidos en el respectivo plan maestro o en su efecto los que determine el respectivo plan parcial. El área construida cedida deberá tener acceso directo e independiente desde el espacio público. La SDP definirá el o los tipos de equipamientos a construir en estas áreas y el DADEP en coordinación con las entidades del Distrito a que haya lugar, deberá definir los requisitos para la entrega material y jurídica de dichas áreas.

Subcapítulo 2. Requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana.

Artículo 22. Actores habilitados para la solicitud de determinantes y/o formulación de los planes parciales de renovación urbana. Los Planes Parciales de Renovación Urbana podrán ser solicitados por:

1. Las entidades distritales y nacionales con competencia en el tema, en el marco de sus funciones.

2. Las comunidades presentes en las zonas sujetas a Plan Parcial, mediante organizaciones cívicas debidamente reconocidas en los barrios o localidades, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos.

3. Los particulares que sean titulares del derecho real de dominio en predios ubicados dentro de las zonas sujetas al Plan Parcial.

Artículo 23. Procedimiento y contenido de los planes parciales. Para el estudio, aprobación y adopción de los Planes Parciales de Renovación Urbana se aplicará el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto 1077 de 2015 o las normas que los complementen o sustituyan. En los aspectos no previstos en el procedimiento mencionado se aplicará el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), así como las normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

El documento de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana debe contener los aspectos contemplados en las determinantes y cumplir con los demás requisitos establecidos en las normas citadas, el Plan de Ordenamiento Territorial y las condiciones específicas establecidas en el presente Decreto.

Para la implantación y regularización de usos dotacionales y de comercio localizados en el ámbito del Plan Parcial, una vez adoptado, no se exigirá ni requerirá la formulación y/o adopción de Planes Complementarios, como quiera que el Plan Parcial asumirá las condiciones y soluciones que pudieran requerirse en el ámbito de los citados Planes Complementarios.

Artículo 24. Estudio de títulos y estrategia de saneamiento predial en los planes parciales de renovación urbana. Para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana, el Documento Técnico de Soporte debe incluir el estudio de títulos y la estrategia para el saneamiento de los que lo requieran, relacionados con los predios públicos y privados incluidos en la delimitación del proyecto, con la finalidad de determinar el ámbito del plan, la delimitación de la Unidades de Actuación y/o gestión y el cronograma de gestión y ejecución del plan.

Artículo 25. Gestión social en los planes parciales de renovación urbana. El Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial deberá contener un Plan de Gestión Social que busque la permanencia de los actores y actividades presentes en la zona del plan parcial.

Para la elaboración del Plan de Gestión Social se deberá partir de un diagnóstico de las características poblacionales, sociales y económicas de los habitantes, de las actividades económicas formales e informales y la identificación de la población interesada en permanecer y sus expectativas.

El Plan de Gestión Social debe contener como mínimo objetivos específicos, metas, estrategias, cronogramas, costos de su implementación. Dentro de las estrategias se deberá contemplar:

1. Prever las áreas requeridas para la permanencia de las actividades económicas y sociales, acordes con los objetivos del plan, en el ámbito del mismo.

2. Gestionar enlace con programas distritales sociales y económicos que atiendan las principales necesidades de los habitantes y actividades a permanecer.

3. Proponer estrategias para la sostenibilidad financiera de las copropiedades tales como el aprovechamiento económico de las áreas comunes.

4. Definir las condiciones para la mitigación de los impactos económicos que puede generar el proyecto sobre los habitantes del ámbito durante las etapas de ejecución del plan parcial, tales como arrendamientos temporales, viviendas transitorias, ayudas monetarias, entre otros.

5. Implementar los mecanismos de comunicación que permita el desarrollo de canales permanentes de interlocución entre el formulador y los habitantes del ámbito del plan parcial a lo largo de todas las etapas del proyecto.

6. Incorporar los estímulos e incentivos a propietarios y moradores que permitan facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión, dando aplicación a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 448 de 2014 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o complementen.

Artículo 26. Estudio de tránsito y acciones para la movilidad aplicables al plan parcial. La formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana deberá incluir en el Documento Técnico de Soporte el estudio de tránsito o el estudio de demanda y atención a usuarios, cuando se exija, según las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto Distrital 596 de 2007, o las normas que los modifiquen o sustituyan.

Dicho estudio deberá prever, definir y resolver las condiciones de movilidad de la propuesta urbanística, en especial en los aspectos relacionados al englobe de manzanas, relocalización de espacios públicos que interfieran con la continuidad vial, la supresión o peatonalización de vías, así como las densidades poblacionales que pueda traer consigo el Plan Parcial.

Adicionalmente, la formulación del Plan Parcial deberá establecer las acciones para la movilidad, aplicables a los equipamientos y al uso comercial y de servicios que se desarrollen dentro de la propuesta urbanística, así como el número máximo de estacionamientos que se pueden localizar dentro del área del Plan Parcial, indistintamente de los usos que se pretendan desarrollar.

Parágrafo. El estudio de tránsito o de demanda y atención de usuarios, según el caso, así como las acciones para la movilidad que se formulen a partir del resultado del estudio, deberán ser parte del contenido de la formulación del Plan Parcial que se radique ante la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

Artículo 27. Estudio de redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial. La formulación del plan parcial de renovación urbana deberá incluir, en la formulación de su documento técnico de soporte, la factibilidad de servicios de redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial del prestador de servicios.

Dicha factibilidad podrá considerar la implementación de métodos no convencionales en redes internas para dar viabilidad a la propuesta de expansión, aprovechando la capacidad remanente en horas valle.

Artículo 28. Áreas de Manejo Diferenciado en los Planes Parciales de Renovación Urbana. Son aquellas áreas incluidas al interior de la delimitación de un Plan Parcial que pueden tener un manejo especial, según cada caso específico, como:

1. Los componentes de la estructura ecológica principal.
2. Los bienes de interés cultural.
3. Las vías, espacios públicos y los equipamientos existentes en el caso que tengan la condición de permanencia en virtud del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004.
4. Los inmuebles que a la fecha de expedición de este decreto hayan sido afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9a de 1989 y aquellas que la hubieran modificado, adicionado o sustituido.

5. Los inmuebles previamente adquiridos por las entidades competentes para adelantar infraestructura del plan vial, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

6. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable o suelo de protección por riesgo, identificadas en el plan de ordenamiento territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o en el mismo plan parcial.

7. Las edificaciones que se definan en la formulación como relevantes de mantener, independientemente de su valor patrimonial.

El manejo especial de estas áreas o predios depende del papel que tengan, total o parcialmente, dentro del esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial. Las áreas de manejo diferenciado pueden:

- Ser excluidas del reparto de cargas y beneficios

- Entrar en el reparto sólo como cargas

- Entrar en el reparto sólo como beneficios

- Tener un esquema de reparto de cargas y beneficios diferente al del resto del Plan Parcial

Parágrafo. Las áreas de manejo diferenciado podrán ser objeto de la aplicación de cualquiera de los mecanismos e instrumentos de gestión y financiación definidos en la Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Artículo 29. Información pública, citación a propietarios y vecinos. Para respetar el ejercicio de la participación democrática establecida en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997, y de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación debe realizar, mínimo las siguientes actuaciones:

1. Publicar en su página web la documentación presentada por el formulador del Plan Parcial, garantizando que la misma sea de fácil consulta por parte de la comunidad en general.

2. Convocar a los propietarios y vecinos colindantes para que conozcan la propuesta del proyecto, una vez radicada la formulación del Plan Parcial, en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

3. Dar a conocer a los interesados la propuesta urbanística modificada, en aquellos casos en los cuales se realicen ajustes a la propuesta de formulación del Plan Parcial en los términos del artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1478 de 2013, compilado por el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Artículo 30. Redefinición de espacio público en planes parciales de renovación urbana. Mediante el Decreto de adopción del Plan Parcial se puede autorizar el cambio de destinación de los bienes de uso público, en los términos establecidos en Plan de Ordenamiento Territorial. Cuando ello sea procedente, al inicio del proceso de formulación del Plan Parcial, el interesado deberá solicitar la verificación de la documentación disponible ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP y la entidad que tenga a cargo el área o zona objeto de redefinición, para que realicen las gestiones administrativas e interadministrativas requeridas, y se hagan parte, conjuntamente con los actores privados, de las licencias de urbanización para las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión del Plan Parcial a que haya lugar.

CAPÍTULO. VII

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 31. Normas sobre subdivisiones.

1. Reglas básicas. En los sectores resultantes de procesos urbanísticos originales con base en loteo, rigen las siguientes reglas:

a. En sectores calificados como de tipología aislada por la ficha reglamentaria:

No se permiten subdivisiones.

b. En sectores calificados como de tipología continua por la ficha reglamentaria:

La ficha reglamentaria señala los subsectores en los que se permite la subdivisión de predios, así como las dimensiones mínimas sobre frente y área de los lotes producto de subdivisión.

2. Normas para subdivisiones en UPZ reglamentadas. Sin perjuicio del ámbito de aplicación definido en el artículo 1 del presente decreto, ni de lo dispuesto en el numeral 1) del presente artículo, en las UPZ en las que no se hayan contemplado normas sobre subdivisiones, rigen las siguientes disposiciones:

a. En predios pertenecientes a sectores regulados por el tratamiento de consolidación urbanística que mantienen su norma original, se aplica lo establecido en la norma específica que se mantiene.

b. Para los predios calificados como de tipología continua, pertenecientes a sectores regulados por el tratamiento de consolidación con cambio de patrón y consolidación con densificación moderada, se establecen las siguientes condiciones:

1. Frente mínimo: 6.00 metros.

2. Área mínima: 60 metros cuadrados.

c. En predios pertenecientes a sectores regulados por el tratamiento de mejoramiento integral, se establecen las siguientes condiciones:

1). Frente mínimo: 4.50 metros.

2). Área mínima: 54 metros cuadrados.

En los eventos de predios que cuenten con actos de legalización vigentes, que contemplen reglamentaciones específicas sobre este aspecto, se aplicarán las disposiciones contenidas en dichos actos administrativos.

Parágrafo. En los inmuebles de interés cultural, en aquellos localizados en los sectores de interés cultural y en los sectores regulados por el tratamiento de renovación urbana, no se permite la subdivisión predial.

Artículo 32. Obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y modificaciones. Las edificaciones amparadas por licencias expedidas con anterioridad a la adopción de los decretos reglamentarios de cada UPZ, mantendrán los derechos otorgados por tales licencias. No obstante, sus titulares podrán acogerse a las disposiciones de las respectivas UPZ y del presente Decreto, para cuyo efecto, podrán solicitar una nueva licencia.

Una vez adoptado el decreto reglamentario de cada UPZ, las intervenciones de obra nueva, modificación, adecuación y ampliación, con excepción de los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Conservación, quedan sujetas a las siguientes condiciones:

TIPO DE INTERVENCIÓN

CONDICIONES.

1. Obra Nueva.

Contenidas en los decretos de cada UPZ y en el presente decreto.

2. Modificación.

Las modificaciones de edificaciones existentes deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. No se permite el incremento en el número de unidades de uso cuando éste no esté permitido por las normas de usos del suelo en el respectivo sector o subsector: así mismo, cuando se permita tal incremento, se exigirán estacionamientos sobre el número de unidades adicionales y, en caso que el nuevo número de unidades genere la obligación de prever equipamiento comunal privado, se exigirá conforme a lo dispuesto por el Decreto Distrital 190 de 2004, los decretos de cada UPZ y el presente Decreto.

3. Adecuación.

Las adecuaciones deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. Se rigen por la norma de usos, estacionamientos y equipamiento comunal privado dispuestos por el Decreto Distrital 190 de 2004, las contenidas en los decretos de cada UPZ y el presente Decreto.

4. Ampliación.

Solo se permite ampliar edificaciones cuyos usos estén permitidos por las normas de la respectiva ficha reglamentaria. Las ampliaciones, que no impliquen aumento de altura, pueden mantener los aislamientos existentes, sin que puedan superar el índice de construcción permitido en la respectiva ficha reglamentaria, siempre y cuando conserven el índice de ocupación existente. Las ampliaciones de las edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto, destinadas única y exclusivamente a dotar de los medios de evacuación requeridos por las normas de Sismoresistencia, no estarán sujetas a los índices de ocupación y construcción ni implicarán incremento de áreas construidas para efectos del cálculo de estacionamientos y equipamiento comunal y podrán mantener la altura existente. En todos los demás casos, la edificación que sea objeto de ampliación, incluida el área ampliada, se rige íntegramente por las normas del Decreto Distrital 190 de 2004, las contenidas en los decretos de cada UPZ y el presente Decreto.

Parágrafo 1°. Las licencias para obra nueva y ampliación de predios englobados que involucren edificaciones permanentes se regirán por las normas asignadas a cada predio antes del englobe.

Parágrafo 2°. Las ampliaciones de edificaciones existentes a la fecha de expedición del Decreto Distrital 333 de 2010 que tengan como fin la instalación de escaleras de emergencia, podrán utilizar las áreas de aislamientos, cumpliendo con las condiciones técnicas que regulan la materia.

Parágrafo 3°. Para uso de vivienda rigen, en todos los casos, las condiciones de habitabilidad señaladas en el Decreto Distrital 190 de 2004, en el artículo 1 "Densidad y Habitabilidad" del presente decreto y en las fichas reglamentarias correspondientes.

Parágrafo 4°. En las intervenciones que conlleven, adecuación o ampliación, el cálculo de los cupos de estacionamiento y de equipamiento comunal privado se hará sobre el área ampliada, según las normas dispuestas por el Decreto Distrital 190 de 2004, las contenidas en los decretos por UPZ y en el presente Decreto sin disminuir la cuota de estacionamientos y equipamiento comunal correspondiente al área que no es objeto de adecuación o ampliación.

Parágrafo 5°. Las normas del presente artículo se aplicarán para cada intervención, sin perjuicio del acatamiento de las disposiciones sobre sismo resistencia establecidas en la Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 modificado por el Decreto 92 de 2011 y las demás normas que los sustituyan, modifiquen o adicionen, así como las demás disposiciones que le sean aplicables.

Parágrafo 6°. Las solicitudes de licencias, en sus diferentes modalidades serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sean resueltas con base en las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004, las contenidas en los decretos de cada UPZ y en el presente decreto, en cuyo caso se aplicará únicamente el régimen normativo contenido en estas últimas disposiciones, y queda excluida la posibilidad de dar aplicación a las normas pertenecientes a regímenes normativos que se encontraban vigentes con anterioridad a la expedición del decreto reglamentario de la correspondiente UPZ.

Artículo 33. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. El reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital, ubicadas en suelo urbano o rural objeto de la presente reglamentación, deberá cumplir con las normas de volumetría, edificabilidad y usos establecidas en las unidades de planeamiento zonal, la Resolución 205 del 14 de Marzo de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación o las que lo modifiquen, adicionen o complementen o los otros instrumentos que las establezcan.

CAPITULO. VIII

VIGENCIA Y DEROGATORIA

Artículo 34. Aplicación de normas. Para la aplicación del presente decreto se tendrá en cuenta que en caso de existir contradicción entre las disposiciones contenidas en los decretos o fichas reglamentarias de las Unidades de Planeamiento Zonal y las disposiciones contenidas en el presente decreto, se aplica este último.

Artículo 35. Régimen Transitorio. El presente Decreto se aplicará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, en cualquiera de sus clases y modalidades, radicadas en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo la manifestación expresa del interesado de acogerse a la norma vigente.

2. Las licencias urbanísticas expedidas con anterioridad a la entrada en vigencia del presente decreto, podrán ser modificadas mientras se encuentren vigentes, es decir durante su vigencia inicial, prórroga y/o revalidación. La modificación de la licencia vigente se

deberá tramitar y resolver con fundamento en las normas vigentes en el momento de la expedición de la licencia, salvo manifestación expresa del interesado de acogerse a la norma vigente.

Artículo 36. Transitorio. Los conceptos y actos administrativos expedidos con fundamento en los Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010, así como sus modificatorios, y cuyos contenidos se incorporaron al presente Decreto, mantendrán su vigencia y ejecutoriedad en los términos y condiciones en que fueron expedidos, por ser tales actos administrativos de carácter particular y concreto.

Artículo 37 Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y deroga los Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los 22 días del mes de febrero del año 2016

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO

Alcalde Mayor

ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ

Secretario Distrital de Planeación

Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió.