**DECRETO 333 DE 2010**

**(Agosto 9)**

**"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto Distrital 159 del 21 de mayo de 2004 y se dictan otras disposiciones"**

**EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.**

**En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los artículos 38, numeral 4, del Decreto Ley 1421 de 1993,334 Y426 del Decreto Distrital 190 de 2004, y,**

**CONSIDERANDO:**

Que uno de los objetivos definidos en la Ley 388 de 1997 consiste en el establecimiento de mecanismos que permitan al municipio, entre otras, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo y la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Que el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004 y reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004 establece que las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo, y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Tales normas se encuentran jerarquizadas como estructurales, generales y complementarias.

Que el artículo 100 de la Ley 388 de 1997 establece que la adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia.

Que las disposiciones nacionales facultan a los municipios y distritos, entre otras, para reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas.

Que mediante el Decreto Distrital 159 de 2004 se adoptaron normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal. Dicho Decreto fue modificado a través del Decreto Distrital 169 de 2007, estableciendo excepciones para el manejo de alturas en los usos dotacionales, comerciales y de servicios empresariales y personales de escala metropolitana y urbana.

Que la aplicación de las normas urbanísticas cobijadas por los diferentes marcos normativos que se han adoptado para la ciudad en esta materia, han producido áreas de la ciudad con una alta heterogeneidad del desarrollo de las construcciones y la presencia de problemáticas de orden normativo que obstaculizan el cumplimiento de los principios de concordancia, neutralidad y simplicidad descritos en la Ley 388 de 1997.

Que en desarrollo de los principios mencionados, es necesario reglamentar las normas generales que permitan abarcar aspectos relativos a los usos aplicables al territorio urbano de la ciudad y su intensidad, simplificando la definición de las normas específicas, y facilitando su aplicación y aprehensión por parte de la ciudadanía.

Que dentro de los tratamientos urbanísticos previstos por el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, el tratamiento de consolidación, en sus diferentes modalidades, así como el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación, regulan la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.

Que en los sectores sujetos a los tratamientos mencionados es pertinente definir reglas que permitan homogeneizar el desarrollo constructivo de los predios, a partir de los potenciales de norma.

Que como resultado de la aplicación de los Planes de Regularización y Manejo, y los Planes de Implantación, se ha evidenciado la necesidad de establecer unas normas de excepción en relación con las alturas, dadas las características propias de los usos objeto de tales planes, que demandan alturas por piso diferentes de las contempladas para otros usos. Asimismo, en los casos de los inmuebles con uso dotacional es pertinente adecuar la norma sobre alturas por piso, a la existente en las edificaciones a las que se les exige la permanencia del uso.

Que debido a que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 reglamentó íntegramente el tratamiento de desarrollo urbanístico en el Distrito Capital, surge la necesidad de derogar la normatividad anterior contemplada en el capítulo V del Decreto Distrital 159 de 2004.

Que en virtud de lo expuesto, se hace necesario establecer modificaciones al Decreto Distrital 159 de 2004 en los aspectos relativos a los tratamientos de consolidación y renovación urbana en la modalidad de reactivación, previstos por el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital.

Que el Decreto Nacional 1469 de 2010 reglamentó en su artículo 64 el reconocimiento de la existencia de las edificaciones, estableciendo que los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen podrían definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir además de las condiciones señaladas en el citado decreto, las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.

Que para efectos del reconocimiento de la existencia de edificaciones e11 el área del Distrito Capital, suelo urbano o rural, es necesario cumplir con las normas de volumetría. edificabilidad y usos establecidos en las unidades de planeamiento zonal o los otros instrumentos que las establezcan.

En mérito de lo expuesto,

**DECRETA:**

**Artículo 1.** Subrogar el artículo 3 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:

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 POT.

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 duetos, Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.

4. Patios: Sin perjuicio de lo dispuesto en el POT y en las disposiciones que lo reglamenten para las zonas sometidas al tratamiento de mejoramiento integral, 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, eI1 ningún caso inferior a tres (3) metros.

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

c) Debe plantearse desde el nivel del terreno. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten pueden 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 numeral 4 del literal a) del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso del patio.

**Artículo 2.** Subrogar el artículo 4 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:

NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

1. Elementos del equipamiento comunal privado.

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas comunales privadas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes privadas.

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 M2 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:

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

i. Proyectos de vivienda, VIS subsidiables:

- Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda.

- Más de 150 viviendas: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.

ii. Proyectos de vivienda, no VIS: 10 n12 por cada 80 n12 de construcción neta en vivienda.

iii. Para usos diferentes a vivienda: 10 m2 por cada 120 m2 de construcción neta 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. 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 exigido.

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 elegido |

**Parágrafo:** Para efectos de la aplicación del índice de construcción, sólo se excluye el equipamiento comunal exigido en el numeral segundo del presente artículo, ubicado en un piso como máximo.

**Artículo 3.** Subrogar el artículo 8 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así: ANTEJARDINES,RETROCESOS y CERRAMIENTOS.

Rigen las normas del artículo 270 del Decreto 190 de 2004 con precisión en las siguientes disposiciones:

1. Exigencia y dimensiones mínimas.

La exigencia y dimensionamiento de antejardines y retrocesos 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 el1 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 posterior 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. Empates.

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 1'1 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 1, 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 COl1 una dimensión superior a cinco (5) metros. (Ver Anexo 1, 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.

3. Cerramiento de antejardines y retrocesos contra zonas verdes:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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 |

4. 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: 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: -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 3 y 4 del presente artículo, aplican sin perjuicio de las condiciones especiales para los usos Dotacionales de Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, y los que a juicio de la Secretaría Distrital de Planeación, previo concepto de la Policía Metropolitana o autoridad competente en el tema de seguridad, las requieran. En estos casos las especificaciones del cerramiento serán definidas por la Secretaría Distrital de Planeación.

**Parágrafo 2.** Se adopta como parte del presente decreto el anexo Nº 1, denominado "Gráfico indicativo de empate antejardines".

**Artículo 4.** Subrogar el artículo 12 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:

ALTURAS.

Las siguientes disposiciones sobre alturas rigen para todo tipo de terreno:

1. Altura máxima de las edificaciones.

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

Altura máxima de la edificación = (Número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria x 3,80 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, duetos, tanques de agua, los cerramientos establecidos en el artículo 3 numeral 4 del presente decreto, el remate de la escalera y el cuarto de máquinas para los ascensores, no serán contabilizados como piso ni dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación, siempre y cuando no superen los 3.80 mts. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente párrafo serán contados como piso.

Sin perjuicio de 10 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.

b. EI piso de la edificación que se destine a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área cubierta o construida con esta destinación, se considerará como piso no habitable y será incluido dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación. Sin embargo, no se contabilizará como piso, ni se contabilizará dentro del índice de construcción, siempre y cuando se plantee en el nivel de acceso. Cuando no se haga uso del 100% para estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, el área construida restante se podrá destinar, única y exclusivamente a puntos fijos, instalaciones mecánicas comunales, depósitos y equipamiento comunal privado. 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 11n mismo proyecto no convierte el conjunto en una sola edificación.

En caso de integraciones prediales 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 mezanines, 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 mts 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, comerciales, de servicios empresariales, de servicios personales y/o de servicios de alto impacto, todos ellos de escalas Metropolitana o Urbana, así como 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 en 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 2, 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 2, 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 2, 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 2, 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 mts. (Ver Anexo 2, 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, tanto en número de pisos como en metros, y tanto en planta como en alzado. b. El dimensionamiento de los aislamientos resultantes es el establecido en el artículo 13 "AISLAMIENTOS" del Decreto 159 de 2004. c. Las excepciones dispuestas en el numeral 6 del presente artículo no aplican para englobes que se produzcan con posterioridad a la fecha de publicación del presente Decreto, 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.

d. Si el primer piso de alguna de las edificaciones colindantes fue destinado a equipamiento comunal y estacionamientos, en el nuevo proyecto se debe plantear igual.

e. En los casos de tipología aislada, el índice de construcción básico es el señalado según su condición predial en la ficha correspondiente, el cual se incrementa en una proporción de 0,40 por cada piso adicional, sin sobrepasar los índices establecidos en los artículos 370 y 371 del Decreto Distrital190 de 2004, y el índice de ocupación se establece de acuerdo a la altura máxima alcanzada, así: i) hasta 8 pisos el señalado en la ficha reglamentaria, ii) 9 Y 10 pisos hasta 0,6, en ningún caso superior al previsto en la ficha reglamentaria, iii) 11 Y12 pisos hasta 0,5, en ningún caso superior al previsto en la ficha reglamentaria, iv) alturas superiores a 12 pisos 0,4, en ningún caso superior al previsto en la ficha reglamentaria. f. En los casos de tipología continua, los índices de construcción y ocupación serán los señalados en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) correspondiente. g. 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.** Para efecto del cálculo del aislamiento lateral establecido en el artículo 13 del Decreto 159 de 2004, se asumirá que cada 3,80 metros equivale a un (1) piso.

**Parágrafo 2.** Los usos que se desarrollen, en cualquier nivel de la edificación, deberán cumplir con el Acuerdo 20 de 1995, la Ley 400 de 1997, Decreto Nacional 926 de 2010, Ley 361 de 1997, Decreto Distrital 108 de 1985, Decreto Distrital 1388 de 1976, Decreto Nacional 2104 de 1983, Ley 361 de 1997, 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 3.** Se adopta como parte del presente decreto el anexo Nº 2, denominado "Gráfico indicativo de manejo de altura por colindancia predial", y el anexo Nº 3, "Gráfico indicativo de manejo de alturas en terreno plano e inclinado".

**Artículo 5.** Subrogar el artículo 16 del Decreto Distrital159 de 2004, el cual quedará así:

ENGLOBE DE PREDIOS.

El englobe de predios se sujetará a los siguientes parámetros:

1. Régimen normativo de los englobes.

El englobe 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, para cuyo efecto, se hará referencia a la delimitación de sectores o subsectores contenida el1 los planos 1:5000 de las fichas reglamentarias, adoptados por la respectiva UPZ. Los predios sobrantes no construibles con colindantes, quedan exceptuados de esta disposición y se regirán por los siguientes parámetros:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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 entre los predios reglamentaria a los predios con frente al eje vial.  | -Se suprimen los aislamientos englobados.  |
|   | -La exigencia y dimensiones de los antejardines será la establecida al efecto en cada ficha reglamentaria y en el contra los de los predios presente Decreto. | -Los aislamientos del predio englobado se deben mantener 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 igualo menor a seis (6) metros y/o un área igualo 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 Decreto 159 de 2004 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 tuvieren 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 y vehicular.

Salvo los proyectos comerciales, de servicios, servicio del automóvil, industriales y dotacionales, las edificaciones que se desarrollen en predios englobados que involucren predios medianeros opuestos, podrán plantear en un sólo piso 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 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.** 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 7,60 mts de la edificación contado a partir del nivel del terreno, dentro de la cual se puede inscribir hasta dos pisos.

**Parágrafo 2.** 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 3.** Los englobes prediales realizados antes de la vigencia de la ficha reglamentaria respectiva, e inscritos en la respectiva oficina de notariado y registro de instrumentos públicos, mantendrán su condición de englobe, aun cuando la norma urbanística los subdivida, y se acogerán íntegramente al sector normativo o subsector de menor restricción normativa en el que se localicen. No obstante, en todos los casos se deberán prever empates con la altura permitida en los predios colindantes.

**Parágrafo 4.** El presente artículo se aplica a todo tipo de integración predial, incluyendo los proyectos arquitectónicos que planteen la unión de varios lotes.

**Artículo 6.** Subrogar el artículo 17 del Decreto Distrital 159 de 2004 el cual quedará así:

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 urbanismo 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 JII del Decreto Distrital 159 de 2004 y las demás que lo sustituyen, complementen o modifiquen. En estos casos, no obstante lo establecido en el capítulo III del Decreto Distrital 159 de 2004, y en el presente artículo, 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 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 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 U11a 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.

**Artículo 7.** Subrogar el artículo 24 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:

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, del Decreto Distrital 159 de 2004 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, en cualquiera de los tratamientos y áreas de la ciudad, quedan sujetas a las siguientes condiciones:

|  |  |
| --- | --- |
| TIPO DE INTERVENCIÓN  | CONDICIONES.  |
| 1 Obra Nueva.  | contenidas en los decretos de cada UPZ, en el Decreto Distrital 159 de 2004 y en e1presente decreto.  |
| 2 Modificación. | Las modificaciones de edificaciones existentes deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetria 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 POT, los decretos de cada UPZ, el Decreto Distrital 159 de 2004 y el presente Decreto.  |
| 3 Adecuación.  | Las adecuaciones deben adelantarse dentro de los paramentos y volurnetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. Se rigen por la norma de usos, estacionamientos y equipamiento comunal privado dispuestos por el POT, las contenidas en los decretos de cada UPZ, el Decreto Distrital 159 de 2004 y el presente Decreto.  |
| 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 el Código 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 POT, las contenidas en los decretos de cada UPZ, el Decreto Distrital 159 de 2004 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 presente decreto que tengan como fin la instalación de escaleras de emergencia, podrán utilizar las áreas de aislamientos, cumpliendo solamente con las condiciones técnicas definidas por la Unidad Administrativa Especial del Cuerpo Oficial Bomberos de Bogotá, D.C., y la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias -DPAE.

**Parágrafo 3.** Para uso de vivienda rigen, en todos los casos, las condiciones de habitabilidad señaladas en el POT, 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 de manera global, según las normas dispuestas por el POT, las contenidas en los decretos por UPZ y e11 el Decreto 159 de 2004, incluyendo el total de estacionamientos y equipamientos existentes el1 el inmueble o inmuebles objeto de licencia.

**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, y las demás normas que los sustituyan, modifiquen o adicionen, así como las del Código de Construcción y 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 POT, las contenidas en los decretos de cada UPZ y en el presente decreto, en cuyo caso" se aplicará únicamente el régimen normativo contenido el1 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 8.** DESTINACIÓN DE SÓTANOS Y SEMISÓTANOS A ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS.

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 piso destinado a sótano o semisótano, dicho piso se contabilizará como piso dentro de la altura máxima permitida y dentro del índice de construcción.

**Artículo 9.** HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.

En adición a los instrumentos de planeamiento defmidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los predios en que se planteen alturas de excepción por colindancia predial, los actos relativos al pareamiento de aislamientos y adosamiento de edificaciones, y demás actos de aprobación de condiciones especiales de edificabilidad, en los cuales se establezca el incremento del potencial edificatorio de uno o más predios, constituyen acciones urbanísticas contentivas de hechos generadores de plusvalía por mayor edificabilidad, de conformidad con lo descrito en la Ley 388 de 1997.

**Artículo 10.** RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES.

El reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital, ubicadas en suelo urbano o rural, deberá cumplir con las normas de volumetría, edificabilidad y usos establecidas en las unidades de planeamiento zonal o los otros instrumentos que las establezcan.

**Artículo 11.** RÉGIMEN TRANSITORIO.

Los trámites de licencia urbanística en sus diferentes modalidades, radicados en legal y debida forma, iniciados con base en las disposiciones previas al presente Decreto, se adelantarán con base en las normas vigentes al momento de su radicación, salvo manifestación expresa del titular de acogerse a las nuevas normas.

**Artículo 12.** VIGENCIA Y DEROGATORIAS.

El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital y en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y subroga los artículos 3, 4, 8, 12, 16, 17, 24 y deroga el Capítulo V del Decreto Distrital159 de 2004, y las disposiciones que le sean contrarias, al igual que las contenidas en el Decreto Distrital 169 de 2007, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Dado en Bogotá, D.C., a los 9 días del mes de agosto de 2010**

**SAMUEL MORENO ROJAS**

**ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.**