

**DECRETO 159 DE 2004****(Mayo 21)**

"Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal."

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.,

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

CONSIDERANDO

Que en los numerales 2.1 y 2.8 del artículo 15 de la ley 388 de 1997 se establece que hacen parte de las normas urbanísticas generales: "las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación" y "las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales", respectivamente.

Que es necesario unificar en un mismo cuerpo normativo las normas generales comunes de las diferentes Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), relacionadas con usos y manejo de los elementos volumétricos, entre otros, con el fin de que los decretos reglamentarios de las UPZ se consoliden como el instrumento de planeamiento que define las normas específicas de los diferentes sectores que la componen, tal como se establece en el artículo [324](#) del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Que para garantizar el cumplimiento de los principios orientadores de las actuaciones administrativas, contenidos en el Código Contencioso Administrativo, en especial los de celeridad, economía y eficacia, y en cumplimiento del principio de simplicidad

establecido en el artículo 100 de la ley 388 de 1997, es necesario que la normatividad urbanística que sustenta las diversas actuaciones administrativas en esta materia, sea de fácil comprensión, aplicación y control.

Que se precisa incentivar en los ciudadanos el afianzamiento de una cultura que valore las ventajas del cumplimiento de las normas legales, como una de las bases de la convivencia ciudadana, pues en la medida en que sean conocidas y apropiadas por todos, en tanto sean sencillas y claras, se contribuye a garantizar unas mejores condiciones de productividad en la ciudad.

Que con los mismos fines anotados, es pertinente recoger en este decreto, además, las modificaciones normativas introducidas por el Decreto 469 de 2003 *"Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C"*.

[Ver el art. 222, Decreto Distrital 469 de 2003, Ver la Circular del D.A.P.D. 08 de 2005](#)

DECRETA:

CAPÍTULO 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 no contengan disposiciones en la respectiva materia que le sean contrarias. Para tal efecto, se tendrá en cuenta el siguiente ámbito de aplicación:

- a) En cuanto a usos, se aplicarán las disposiciones del POT 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.
- b) 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.

- c) 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 358 del POT, así:
1. 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 urbanismo, de conformidad con las normas vigentes, quedan incluidos en el tratamiento de Consolidación, modalidad urbanística, según lo dispuesto en el artículo 356 del POT.
 2. 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.
- d) 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.
- e) Los predios urbanizables no urbanizados comprendidos en cada UPZ adelantarán el correspondiente proceso de urbanización, de conformidad con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. Los predios que no están supeditados al trámite de plan parcial, según artículo 32 del Decreto 469 de 2003, se acogerán, además de las normas contenidas en dichos ordenamientos, a las disposiciones sobre usos y condiciones volumétricas establecidas en el presente decreto y en la respectiva UPZ. Los planes parciales que se adopten y las licencias de urbanismo que se expidan en el ámbito territorial de cada UPZ, tendrán en cuenta las directrices de estructura urbana de cada una de ellas, para efectos de articular sus cesiones de espacio público, tanto vial como de parques y equipamiento.
- f) 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 POT 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 POT y el capítulo X del presente decreto.

PARAGRAFO: 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:

- a. Antejardín: Área libre de propiedad privada perteneciente al 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.
- b. 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, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos.
- c. 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.
- d. Empate contra edificaciones colindantes: Adosamiento permitido de las áreas que se proyecta construir contra los volúmenes construidos de las edificaciones permanentes colindantes.
- e. Estacionamientos en altura: Edificaciones especializadas para parqueo de vehículos, diseñadas y construidas para este uso en dos o más pisos.
- f. Estacionamientos en superficie: Adecuación de superficies pavimentadas, cubiertas o no, para parqueo de vehículos.
- g. 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.
- h. Patio: Espacio sin cubrir de una edificación, delimitado por sus fachadas internas o muros medianeros, que garantiza iluminación y ventilación natural a los espacios habitables de una o varias unidades de cualquier uso.
- i. Predios de forma regular: Son los predios resultantes de un proceso de urbanización original, cuya forma es repetitiva y uniforme.
- j. Predios de forma irregular: Son los predios que no cumplen los requisitos señalados para los predios de forma regular.

- k. Punto fijo: Corresponde al módulo, conformado por la caja de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y, adicionalmente, el hall de circulación común que no exceda en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso.
- l. 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.
- m. Frente de lote: 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.
- n. 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.
- o. 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.
- p. Voladizo: Elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del paramento de construcción en pisos diferentes del primero y se proyecta sobre el espacio público ¿ antejardín o vía - 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.

ARTÍCULO 3. DENSIDAD Y HABITABILIDAD. [Subrogado por el art. 1, Decreto Distrital 333 de 2010](#)

- a) 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.
- b) Habitabilidad: El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por 15 metros cuadrados.
- c) 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.

d) 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:

1. 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 3.00 metros.
2. En cada vivienda el lado mínimo no podrá ser inferior a 3.00 metros.
3. Debe plantearse desde el nivel del terreno.

ARTÍCULO 4. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Subrogado por el art. 2, Decreto Distrital 333 de 2010

a) Elementos del equipamiento comunal privado.

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios. 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 cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde áreas comunes y por lo menos el 50 % deberá ubicarse en el primer piso.

b) 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 y / o sean sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas, en la proporción y con la destinación que se señala a continuación:

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

a. Proyectos de Vivienda, VIS subsidiados:

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

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

b. Proyectos de vivienda, no VIS: 10 m² por cada 80 m² de construcción neta en vivienda.

c. Para usos diferentes a vivienda: 10 m² por cada 120 m² de construcción neta en el uso.

2. Para sectores regulados por normas del tratamiento de Desarrollo:

Rigen las normas de dicho tratamiento y sus disposiciones reglamentarias.

3. Para sectores regulados por normas del tratamiento de Conservación:

Rigen las normas de este tratamiento y sus disposiciones reglamentarias.

c) Destinación

	Porcentaje Mínimo	Porcentaje Máximo
a. Zonas verdes recreativas	40 %	85 %
b. Servicios comunales	15 %	60 %
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100 % de la totalidad del equipamiento exigido.	

ARTÍCULO 5. ESTACIONAMIENTOS.

a) Exigencia.

En el decreto reglamentario de cada UPZ se determina la exigencia de estacionamientos para todos los usos y áreas de actividad, de conformidad con el artículo 380 y el cuadro anexo No. 4 del POT, con las salvedades y precisiones señaladas para el tratamiento de Conservación en dicho Plan y en sus disposiciones reglamentarias.

b) 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:

ESCALAS	DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS			
	A	B	C	D
Metropolitana: mayor a 6000 metros cuadrados	Privados: 1 x 30 M ²	Privados: 1 x 40 M ²	Privados: 1 x 60 M ²	Privados: 1 x 100 M ²
Urbana: mayor a 2000 y menor o igual a 6000 metros cuadrados.	Visitantes:	Visitantes:	Visitantes:	Visitantes:
Zonal: mayor a 500 y menor o igual a 2000 metros cuadrados	1 x 40 M ²	1 x 50 M ²	1 x 80 M ²	1 x 120 M ²

c) Modalidades para la provisión de cupos de estacionamiento.

1. 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.

2. 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 Parqueaderos, será establecida en cada ficha reglamentaria, en la proporción máxima que se señale en cada UPZ, de conformidad con las disposiciones contenidas en el POT y en el Plan Maestro de Movilidad, cuando este último sea expedido. Para el caso de usos dotacionales, tal autorización podrá ser establecida mediante el correspondiente Plan de Regularización y Manejo, en los términos del artículo 472 del POT, o bajo los parámetros que al efecto señalen los planes maestros de equipamiento.

3. 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, como máximo, según condiciones previstas en el POT o en el Plan Maestro de Movilidad, una vez este último sea expedido.

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.

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 POT.

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 POT, "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 326 del POT y en el Cuadro Anexo Nº 2 según artículo 255 del Decreto 469 de 2003. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital verificará el cumplimiento de dichos condicionamientos, previo concepto del Comité Técnico Asesor de Patrimonio Distrital mediante concepto previo a la expedición de la licencia correspondiente.

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.

a) Normas para dotacionales existentes:

LOCALIZACIÓN	ESCALA	SITUACIÓN LEGAL	NORMA ESPECÍFICA
En predios privados	Metropolitana, urbana y zonal	Con licencia	- Permanencia: Deben mantener su destinación al uso dotacional según artículo 333 del POT.
		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 333 y 460 del POT. Para tal efecto, los establecimientos con uso dotacional existentes cuentan con el plazo otorgado por el decreto que adopta las fichas reglamentarias de la respectiva zona en la cual se ubican, sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre reconocimiento de este tipo de usos 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 las disposiciones del sector normativo donde se ubiquen, 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			

b) Normas para nuevos dotacionales:

LOCALIZACIÓN	ESCALA	NORMA ESPECÍFICA
En predios privados	Metropolitana y urbana	Mediante Plan de Implantación, según Artículo 459 del POT y demás normas vigentes en la materia, siempre y cuando estén permitidos en el correspondiente sector normativo.
	Zonal y vecinal	Rigen las normas del subsector donde se localicen.

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 333 del POT:

- a) 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.
- b) Están señalados como dotacionales en los planos 1:5000, correspondientes a las fichas reglamentarias.
- c) 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.
- d) 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.

- e) 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.
- f) Los equipamientos de escala vecinal de los siguientes tipos: bienestar social; planteles educativos de grado preescolar hasta 120 alumnos, y equipamientos culturales de hasta 200 metros cuadrados, se permiten en todos los sectores normativos reglamentados, con las limitaciones y condiciones señaladas por el Decreto reglamentario de cada UPZ en la ficha del correspondiente sector normativo.

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.

CAPÍTULO III.

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

ARTÍCULO 8. ANTEJARDINES Y RETROCESOS. [Subrogado por el art. 3, del Decreto Distrital 333 de 2010](#)

Rigen las normas del artículo 260 del POT y las siguientes disposiciones:

- a) Exigencia y dimensiones mínimas

La exigencia y dimensiones del antejardín, así como los retrocesos contra parques, zonas verdes o espacios peatonales, se definen en la ficha reglamentaria de cada sector, con fundamento en las siguientes condiciones en orden de prevalencia:

1. Según estructura predial consignada en el plano urbanístico o norma original de la urbanización, incluyendo las disposiciones modificatorias de la norma original, vigentes antes de la expedición de la ficha reglamentaria.

2. En ausencia de lo anterior, según la dimensión predominante de las edificaciones permanentes del costado de manzana, en cada caso.

b) Empates.

La ficha reglamentaria establecerá las condiciones de empate para cada sector normativo, en los siguientes casos:

1. En predios esquineros, cuando la norma original haya previsto reducción de la dimensión del antejardín en el lado de mayor longitud.
2. En predios medianeros que colinden con predios con diferentes dimensiones de antejardín.
3. Se podrán mantener los antejardines elevados en los sectores localizados en terreno inclinado cuyo desarrollo constructivo original aprobado así los haya contemplado.

c) Cerramiento de antejardines y retrocesos:

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, de conformidad con el diseño específico de espacio público adoptado por el DAPD.	Especificaciones del cerramiento: - 1.20 metros de altura con 90 % de transparencia, sobre un zócalo de hasta 0.40 metros (Nota 1)
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 (Nota 1)

Nota 1: Salvo los dotacionales de seguridad ciudadana, los de defensa y justicia y los que a juicio del D.A.P.D. requieran condiciones especiales de seguridad, en

los cuales las especificaciones del cerramiento se adecuarán a las condiciones especiales en las que se desarrolla la actividad. En el caso de embajadas y representaciones consulares y otros usos que por sus características requieran condiciones especiales de seguridad, el DAPD podrá definir condiciones especiales de cerramiento, previo concepto de la Policía Metropolitana o autoridad competente en el tema.

d) Cerramientos contra predios vecinos:

1. En predios edificados:

- a. 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.
- b. 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.
- c. En áreas contra antejardines de predios colindantes ubicados en el primer piso: Las mismas condiciones previstas para los cerramientos de antejardines.
- d. 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.

2. 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. Cuando de la aplicación de las disposiciones contenidas en las fichas reglamentarias resulten inconsistencias con relación a la situación existente respecto de exigencias de dimensiones o condiciones de empates de antejardines y retrocesos, éstas se resolverán con base en las condiciones y prevalencia normativa señaladas en el literal a) del presente artículo.

ARTÍCULO 9. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

a) Sótanos.

Se permiten en todos los sectores normativos, de conformidad con lo establecido en la respectiva ficha reglamentaria y bajo las siguientes condiciones:

1. En todo tipo de terreno, el sótano puede sobresalir 0.25 metros como máximo, sobre el nivel del terreno.
2. 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.
3. En predios sin antejardín reglamentario: podrá desarrollarse a partir de la línea de paramentación hacia el interior del predio.

b) Semisótanos.

Se rigen por las siguientes disposiciones:

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

Se definen en las fichas de cada sector, de conformidad con diseños específicos de espacio público adoptados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), sujeto a las siguientes condiciones:

- a. 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, caso en el cual se admite únicamente con un retroceso de 1.50 metros como mínimo, respecto de la línea de demarcación del predio.

b. 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. 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.

ARTÍCULO 10. RAMPAS Y ESCALERAS.

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

a) En terreno plano:

1. En subsectores con antejardín: no se permiten en el área del antejardín.
2. En subsectores sin antejardín: el inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

b) En terreno inclinado:

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.

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:

a) Dimensiones máximas:

Sobre antejardín o retroceso	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 permite 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.

b) Prohibiciones.

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

ARTÍCULO 12. ALTURAS. Modificado por el Decreto Distrital 169 de 2007, Subrogado por el art. 4, del Decreto Distrital 333 de 2010

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

a) 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 en pisos, señalada en la correspondiente ficha reglamentaria. Los elementos de remate de puntos fijos sobre el nivel del último piso, tales como tanques y cuartos de máquinas con una altura máxima de 3.80 metros, no serán contabilizados como piso.

b) Altura máxima de piso.

La altura máxima de piso no puede sobrepasar 3.80 metros entre placas, o entre placa y cubierta inclinada, medidos entre sus afinados superiores. Los niveles que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros. La altura libre entre placas, será, como mínimo de 2.20 metros.

c) Reglas para el manejo de alturas.

1. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial, se contabiliza como piso.
2. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando se plantee en el nivel de acceso. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles sin que haya superposición entre ellos.
3. En terrenos inclinados, la suma del piso no habitable y del semisótano no podrá sobresalir mas de 4.50 metros sobre el plano de la fachada que emerja del terreno con frente a cualquier vía vehicular o peatonal. En las demás fachadas, esta dimensión no podrá superar la equivalente a dos (2) pisos.
4. 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.

5. Las alturas que pueden alcanzar las edificaciones quedan limitadas siempre por las restricciones que determine la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil en los conos de aproximación visual del Aeropuerto Internacional El Dorado y del Aeropuerto de Guaymaral.

PARÁGRAFO. Se adopta como parte del presente decreto el anexo Nº 1, denominado: "Gráfico indicativo de manejo de alturas en terreno plano e inclinado."

ARTÍCULO 13. AISLAMIENTOS.

a) 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 construidos 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 8 pisos: 5.00 metros De 9 a 10 pisos: 7.00 metros De 11 a 12 pisos: 9.00 metros De 13 o más pisos: 1 / 3 de la altura

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

b) 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.	<p>La dimensión del aislamiento posterior se determina en función de la máxima altura permitida en cada subsector, con un mínimo de 3 metros, así:</p> <p>DE 1 A 3 pisos: 3.00 metros</p> <p>DE 4 pisos: 4.00 metros</p> <p>DE 5 A 6 pisos: 5.00 metros</p> <p>DE 7 A 8 pisos: 6.00 metros</p> <p>DE 9 A 10 pisos: 8.00 metros</p> <p>DE 11 A 12 pisos: 10.00 metros</p> <p>13 o más pisos: 1 / 3 de la altura</p>

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

c) Reglas aplicables a los aislamientos.

1. Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad del plano de fachada aislada.
2. En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria.
3. El piso no habitable, definido en el artículo 12, literal c), numeral 2, del presente decreto no se tendrá en cuenta para efectos de calcular la dimensión de los aislamientos.

d) 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. En edificaciones que contemplen aislamientos superiores a 4.00 metros, los elementos como chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras o remates volumétricos sobrepuertos 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.

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 al artículo 381 del POT, en el que se definen las siguientes condiciones:

DEFINICIÓN	CONDICIONES
Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base	1. Que las edificaciones estén regidas por los tratamientos de conservación o consolidación urbanística.

en la correcta aplicación de normas anteriores siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

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:

a) 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 el 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.

b) 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:

1. 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 colindan 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.

2. 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:

- a. Mantener los aislamientos laterales por sus dos costados.
- b. 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.

3. 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 1. Las condiciones de adosamiento y pareamiento señaladas en resoluciones expedidas por el 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.

PARÁGRAFO 2. Para hacer uso de las posibilidades de adosamiento y pareamiento previstas en las resoluciones de que trata el presente artículo, los interesados deberán contar con la anuencia de los propietarios de predios colindantes involucrados en la decisión, como condición previa para la expedición de la correspondiente licencia de construcción.

ARTÍCULO 16. ENGLOBE DE PREDIOS. [Subrogado por el art. 5, del Decreto Distrital 333 de 2010](#)

El englobe de predios se sujetará a los siguientes parámetros:

- a) Régimen normativo de los englobes.

El englobe de predios con normativa diferente 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 en los planos 1.5000 de las fichas reglamentarias, adoptados por la respectiva UPZ. Los predios modificados por ampliación de vías arterias, 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)	<ul style="list-style-type: none"> - 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 al efecto en cada ficha reglamentaria. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 IDU, y al descontarle aislamientos y antejardines reglamentarios, resulte con una profundidad igual o menor a 6 metros y / o un área igual o inferior a 60 metros cuadrados.

b) 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 del presente Decreto se rige por las siguientes normas:

1. Se suprimen los aislamientos entre los lotes englobados, con excepción de los englobes que comprendan lotes medianeros opuestos, cuyos aislamientos posteriores deben mantenerse.
2. 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.

3. En los englobes que involucren predios esquineros se podrán eliminar los aislamientos entre los lotes englobados, cumpliendo la disposición señalada en el numeral anterior. En sectores de tipología aislada en los que el lote englobado adopte una configuración en forma de "L", solamente se pueden suprimir los aislamientos laterales en uno de los costados del predio esquinero original, en cuyo caso, se podrá plantear una conexión aérea para circulación peatonal en el otro costado, según condiciones señaladas en el siguiente literal.

c) Conexiones para circulación peatonal y vehicular.

Los proyectos que se desarrollen en predios producto de englobe y que comprendan solamente lotes medianeros opuestos, o se encuentren en la condición señalada en el numeral 3 del literal b del presente artículo, podrán plantear una conexión aérea para 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, podrán estar comunicados en toda su extensión y a nivel de sótanos y semisótanos, podrán establecer comunicación para circulación vehicular y peatonal.

PARÁGRAFO 1. Los proyectos comerciales y de servicios, industriales y dotacionales, desarrollados en sectores comprendidos por las zonas de comercio cualificado, de comercio aglomerado y de comercio pesado, quedan exceptuados de la condición señalada en el literal b), numeral 1, del presente artículo, referida a la obligación de mantener los aislamientos posteriores de los lotes medianeros opuestos. En estos casos, se podrá suprimir el aislamiento posterior en los dos primeros pisos de la edificación.

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.

CAPÍTULO IV: NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, MODALIDAD URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 17. APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, MODALIDAD URBANÍSTICA. [Subrogado por el art. 6, del Decreto Distrital 333 de 2010](#)

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. 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 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.

CAPÍTULO V: NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

[Derogado por el art. 12, del Decreto Distrital 333 de 2010](#)

ARTÍCULO 18. NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas que rigen para los predios con tratamiento de desarrollo son las contenidas en los artículos 350 y 352 del Plan de Ordenamiento Territorial y las establecidas en el presente capítulo:

a) Reglas para el manejo de alturas:

1. La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen los Planes Zonal o de Ordenamiento Zonal, y/o la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil en los conos de aproximación visual, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Reglamento Aeronáutico Colombiano "RAC" del Aeropuerto Internacional El Dorado y del Aeropuerto de Guaymaral, así como la reglamentación específica para el tratamiento de desarrollo.
2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
3. La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar los 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.
4. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial, se contabiliza como piso.
5. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable y no se contabilizará como piso. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.
6. En las zonas especiales de ocupación, construcción y densidad restringidas del Borde Oriental de la ciudad, el Plan Zonal podrá limitar la altura máxima.

b) Dimensión de antejardines y aislamientos:

Las dimensiones de los antejardines y aislamientos se definirán con base en la altura y el uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (En metros)	AISLAMIENTOS MÍNIMOS (Nota 1)	
			ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0	5.00	3.00
b. Vivienda no VIS o VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3.00	5.00	3.00
	De 4 a 5	4.00	7.00	4.00
	De 6 a 7	5.00	9.00	5.00
	De 8 a 17	7.00	1/ 2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas	10.00		
c. Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	8.00	Libre	10.00
	De 4 a 6	10.00		
d. Industria.	De 7 o más	12.00	1/ 2 de la altura total	1/3 de la altura total
Cuando se planteen accesos a las áreas privadas desde los costados que colindan con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.				

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

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor a tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.

2. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
3. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
4. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee.

Para edificaciones que contemplen aislamientos laterales y posteriores superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0.50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25 % del plano de la fachada correspondiente.

c) Manejo de antejardines:

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 260 del POT, y las siguientes condiciones:

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
2. Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
3. No se exige antejardín sobre áreas de control ambiental.
4. Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emergan de la plataforma deberán retrocederse del paramento de construcción, en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.
5. En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

6. En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

7 Los usos temporales en el antejardín se regirán por lo establecido en los numerales 5, 6, 7, 8, y 9 del artículo 260 del Decreto 619 de 2000.

d) Manejo de sótanos:

1. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno.
2. Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3.00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.
3. En predios sin antejardín reglamentario, el sótano solo podrá desarrollarse a partir de la línea de demarcación hacia el interior del predio.
4. La construcción de sótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rige por las disposiciones del Decreto 606 de 2001 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

e) Manejo de semisótanos:

1. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
- 2 Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo.
- 3 No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.

4 La construcción de 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.

f) Manejo de piso no habitable y semisótano en terreno inclinado:

En terrenos inclinados la suma del piso no habitable y del semisótano no podrá sobresalir mas de 4.50 metros sobre el plano de la fachada que emerja del terreno con frente a cualquier vía vehicular o peatonal. En las demás fachadas, esta dimensión no podrá superar el equivalente a dos (2) pisos.

g) Manejo de rampas y escaleras.

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

1. En terreno plano:

- En proyectos con antejardín: no se permiten en el área del antejardín.
- En proyectos sin antejardín: el inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

2. En terreno inclinado:

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 se podrá ocupar con rampas y escaleras hasta el 30 % de su área como máximo.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

h) Manejo de voladizos.

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines, aislamientos o áreas de control ambiental; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MÁXIMA
- 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

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

ARTÍCULO 19. CERRAMIENTOS.

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

- a) Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, el cual se hará con las siguientes especificaciones, sin perjuicio de lo que se establezca en los planes maestros, planes parciales y planes de implantación: un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.
- b) En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.
- c) Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

Los cerramientos de carácter temporal se harán en materiales livianos y se permiten en los siguientes casos:

- a) Entre predios sin urbanizar y el espacio público.
- b) En áreas de reserva y/o afectación vial.
- c) En las áreas de cesión de espacio público y equipamiento, mientras dura la construcción de la etapa correspondiente de la urbanización.

ARTÍCULO 20. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes a la etapa en construcción, las cuales deben ser retiradas al término del proceso de ventas para ser entregadas al Distrito libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

CAPÍTULO VI

NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

ARTICULO 21. MODALIDAD COMPLEMENTARIA DEL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

- a) 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.

b) Normas para los elementos relacionados con el espacio público:

a. Voladizo	<ul style="list-style-type: none"> 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, sin superar 0.80 metros. 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 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 con la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización aprobado.

c) 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	AREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m ²	Igual o mayor a 120m ² y menor a 240 m ²	Mayor a 240m ²

1. Menor de 12 m.	3 Pisos		
2. Igual o mayor a 12 m.	3 Pisos	5 Pisos	
3. Malla vial arterial (Nota 1)	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 159 y 160 del POT.

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.

c) 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 120m ²	Patio descubierto de mínimo 6.00 m ² con un lado menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m ²	Patio descubierto de mínimo 6.00 m ² , 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	Predios con áreas menores a 120m ²	Iluminación natural mediante ventana o claraboya.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m ²	

C	Predios con áreas menores a 120m ² .	Patio descubierto de mínimo 6.00 m ² con un lado menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m ²	Patio descubierto de mínimo 6.00 m ² , 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 120m ²	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6.00 m ² , 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 120m ²	Patio descubierto de mínimo 6.00 m ² , 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 120m ²	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.

ARTICULO 22. 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 376 del POT 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 literal a) del artículo precedente.

CAPÍTULO VII. DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 23. NORMAS SOBRE SUBDIVISIONES.

a) Reglas básicas:

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

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

No se permiten subdivisiones.

2. 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.

- b) 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 literal a) del presente artículo, en las UPZ en las que no se hayan contemplado normas sobre subdivisiones, rigen las siguientes disposiciones:

1. 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.

2. 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:

- a. Frente mínimo: 6.00 metros

- b. Área mínima: 60 metros cuadrados.

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

- a. Frente mínimo: 4.50 metros
- b. Área mínima: 54 metros cuadrados.

En los eventos de predios que cuenten con actos de legalización vigentes, que contemplan 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 24. OBRAS NUEVAS, ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES. [Subrogado por el art. 7, del Decreto Distrital 333 de 2010](#)

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, quedan sujetas a las siguientes condiciones:

TIPO DE INTERVENCIÓN	CONDICIONES.
a) Obra Nueva.	Las obras nuevas se rigen íntegramente por las disposiciones del POT, las contenidas en los decretos de cada UPZ y en el presente decreto.
b) Modificación.	Las modificaciones deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. Cuando implique incremento en el número de unidades de cualquier uso cobijado por licencias anteriores, el área modificada se rige por las normas de usos del suelo, estacionamientos y equipamiento comunal privado dispuestas por el POT, las contenidas en los decretos de cada UPZ y en el presente decreto.
c) 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 POT, las contenidas en los decretos de cada UPZ y en el presente decreto.
d) Ampliación.	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 y en el presente decreto.
Nota: 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 1. Para uso de vivienda rigen, en todos los casos, las condiciones de habitabilidad señaladas en el POT y en las fichas reglamentarias correspondientes.

PARÁGRAFO 2. En las intervenciones que conlleven modificación, 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 en el presente decreto, incluyendo el total de estacionamientos y equipamientos existentes en el inmueble o inmuebles objeto de licencia.

PARÁGRAFO 3. 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, sus decretos reglamentarios y las que lo sustituyan, modifiquen o adicionen, así como las del Código de Construcción y demás disposiciones que le sean aplicables.

PARÁGRAFO 4. Las solicitudes de licencias, en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo 1 del artículo 9 del Decreto 1052 de 1998, 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 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 25. VIGENCIA.

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.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

LUIS EDUARDO GARZÓN

Alcalde Mayor

CARMENZA SALDÍAS BARRENECHE

Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Nota: Publicado en el Registro Distrital 3103 de Mayo 21 de 2004.

Los anexos de este Decreto pueden ser consultados en la Oficina de Decretos de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

