



Decreto Número

735

22 NOV. 1993

por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento General de Actualización en las Areas Urbanas y se dictan otras disposiciones

EL ALCALDE MAYOR DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.,

en uso de sus facultades constitucionales y legales, y en especial de las que le confieren el Decreto-Ley 1421 de 1993, título 38, ordinal 40., y el Acuerdo 6 de 1990, artículo 384,

DECRETA

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1o. FINALIDAD DEL TRATAMIENTO GENERAL DE ACTUALIZACION.

El tratamiento general de actualización cumple la finalidad de regular la transformación de áreas urbanizadas para hacer posible la densificación racional y la adaptación de sus estructuras físicas y de sus usos a las nuevas necesidades de la ciudad. Los terrenos que se someten a este tratamiento tienen la posibilidad de ser edificados y las edificaciones la de ser adecuadas, ampliadas, modificadas o demolidas totalmente para ser reemplazadas por nuevas construcciones.

ARTICULO 2o. ASIGNACION DEL TRATAMIENTO.

Se asigna el tratamiento general de actualización a los predios localizados en los polígonos de reglamentación señalados con la letra "A" en el encabezamiento de los códigos que aparecen en los planos oficiales de zonificación y tratamientos a escala 1:5.000 que hacen parte de este decreto.

Continuación del Decreto No.

Estos polígonos de reglamentación se clasifican e identifican con los siguientes códigos:

10. Areas de Actividad Especializada.

Las áreas de actividad especializada se dividen en:

a) Zona Residencial Especial, la cual se subdivide en:

Residencial Especial 01	Código ARE-01
Residencial Especial 02	Código ARE-02
Residencial Especial 03	Código ARE-03
Residencial Especial Centro Comercial	Código ARE-CC

b) Zona Residencial General, la cual se subdivide en:

Residencial General 01	Código ARG-01
Residencial General 02	Código ARG-02
Residencial General 03	Código ARG-03
Residencial General 04	Código ARG-04
Residencial General Centro Comercial	Código ARG-CC

c) Zona Industrial, la cual se subdivide en:

Industrial 01	Código AZID-01
Industrial 02	Código AZID-02
Industrial 03	Código AZID-03

20. Areas de Actividad Múltiple.

Las Areas de Actividad Múltiple se dividen en:

Múltiple 01	Código AM-01
Múltiple 02	Código AM-02
Múltiple 03	Código AM-03
Múltiple Centro Comercial	Código AM-CC

Quando se trata de polígonos reglamentarios de ejes de tratamiento, sus respectivos códigos indican, además, la jerarquía del eje, así:

Eje de Cobertura Metropolitana	(E.MET)
Eje de Cobertura Zonal	(E.ZON)
Eje de Cobertura Local	(E.LOC)

ARTÍCULO 30. PREDIOS QUE DEBEN ADELANTAR EL PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.

Del total de los predios a los cuales se les asigna el

Continuación del Decreto No.

tratamiento general de actualización, los siguientes deben adelantar el proceso de urbanización antes que el de construcción, a fin de cumplir con el deber de entregar o pagar a la ciudad las zonas de cesión obligatorias y de dotar al predio de infraestructura:

10. Los urbanizables no urbanizados que contengan zonas de reserva para servicios públicos, protección ambiental, rondas hidráulicas, de manejo y preservación ambiental.
20. Los de Área Útil mayor a 2.000 m², que no hayan sido sometidos previamente al proceso de urbanización o que a pesar de haber sido sometidos a él, su licencia de urbanismo haya perdido vigencia. La magnitud de 2.000 m² se incrementará a 5.000 m² en el sector comprendido entre la calle 45 y la Avenida 1a. de la carrera 30 a la línea conformada sentido norte-sur por la Avenida Circunvalar.
30. Los localizados en zonas industriales que tengan Área Útil mayor a 2.000 m², en los cuales se pretenda desarrollar uso de vivienda.
40. Los de Área Útil mayor a 2.000 m² que se segreguen de inmuebles institucionales para destinarlos a otros usos.
50. Los situados al interior de desarrollos legalizados, a los cuales se les haya impuesto la obligación de adelantar proceso de desarrollo por urbanización.

PARAGRAFO: Los predios resultantes de subdivisiones que se efectúen a partir del primero de septiembre de 1993 continuarán regidos por las normas aplicables al predio original de mayor extensión.

ARTICULO 40. PREDIOS QUE SE EXCLUYEN DE ESTE TRATAMIENTO.

Se excluyen del tratamiento general de actualización los siguientes inmuebles, pese a estar señalados como tales en los planos oficiales de zonificación y tratamiento:

10. Predios que forman parte de urbanizaciones o desarrollos con proyecto general o plano de localización aprobado durante la vigencia del Acuerdo 7 de 1979 o con base en normas del mismo, siempre y cuando se hubieren urbanizado o cuenten con licencia de urbanización vigente. A éstos predios se les aplica el tratamiento especial de conservación urbanística, en su categoría de continuidad de

Continuación del Decreto No. _____

norma, sin perjuicio de lo establecido en el decreto que reglamenta dicho tratamiento sobre tránsito opcional de la continuidad de norma al tratamiento de actualización.

- 2o. Inmuebles sometidos al tratamiento especial de conservación arquitectónica. Estos se rigen por las normas correspondientes a dicho tratamiento.
- 3o. Inmuebles institucionales. Estos se regulan por el decreto de asignación de los tratamientos especiales de conservación arquitectónica y urbanística.

ARTICULO 5o. APLICACION DE LA NORMA EN CASOS DE ENGLOBES.

Las edificaciones en predios que se engloben tienen la siguiente regulación, (ver gráficos 1 y 2):

- 1o. Se permite eliminar los aislamientos exigidos entre los predios que han de englobarse.
- 2o. Cuando se engloben predios regulados por normas diferentes, rigen las correspondientes a cada predio.
- 3o. Cuando existan predios con frente a ejes de tratamiento que al aplicarles la norma sobre antejardín resulten con fondos útiles menores de siete (7) metros en promedio, éstos pueden englobarse con los predios interiores inmediatos y desarrollar el uso asignado al mismo en la totalidad del englobe y la altura permitida para el eje hasta los 2/3 de la profundidad del predio resultante. Lo anterior, siempre que el predio interior también pertenezca al tratamiento general de actualización; cuando pertenezca a los tratamientos especiales de conservación urbanística o arquitectónica, el beneficio del englobe requerirá autorización mediante resolución del Director del D.A.P.D., previo concepto favorable de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano.

Quando los usos permitidos en el eje de tratamiento no se contemplen al interior, los accesos a la edificación se plantearán exclusivamente desde el eje de tratamiento. Se exceptúan los predios esquineros a los cuales se podrá acceder vehicularmente por la vía adyacente al eje de tratamiento, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Continuación del Decreto No.

- a) No generar vitrinas de exhibición.
 - b) No desarrollar actividades de cargue y descargue sobre el espacio público de la vía adyacente.
 - c) No generar accesos de público.
40. En sectores con tipología de edificación continua, los englobes de predios con frentes opuestos deben prever patios interiores que empaten con los aislamientos posteriores de los predios colindantes. En ningún caso se permite servidumbre de vista contra los predios vecinos con dimensión menor a tres (3) metros.

ARTICULO 60. PREVALENCIA DE LA NORMA EN PREDIOS ESQUINEROS.

Quando un predio esquinero se encuentre localizado con frente a dos (2) o más ejes de tratamiento con normas diferentes, para el desarrollo del mismo se puede elegir la norma que regula uno de los ejes, siempre y cuando cumpla con las normas sobre espacio público de cada eje (ver gráfico 3).

ARTICULO 70. LIMITES DE LOS POLIGONOS DE REGLAMENTACION Y ZONAS DE TRANSICION.

Los límites señalados en los planos oficiales de zonificación deben interpretarse de conformidad con los siguientes criterios:

- 10. Cuando en el plano oficial de zonificación y tratamientos escala 1:5.000 se hayan delimitado como pertenecientes al tratamiento general de desarrollo predios de urbanizaciones correspondientes al tratamiento general de actualización, se entiende que el límite del primero llega hasta el lindero de la urbanización.
- 20. Los límites de los inmuebles o zonas institucionales son los linderos indicados en los planos topográficos aprobados, los títulos de propiedad o los linderos de las urbanizaciones colindantes consignados en los planos urbanísticos o de loteo, aprobados para las mismas.
- 30. Cuando en los planos oficiales se señalen ejes de tratamiento, se entiende que la norma correspondiente al eje se aplica únicamente a los predios que tengan frente al mismo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 50. del presente decreto.

Continuación del Decreto No. _____

40. Cuando en los planos oficiales se señalen ejes de tratamiento y estos correspondan a vías arterias del plan vial, existe una zona de transición creada para efectos de absorber las diferencias urbanísticas derivadas del cambio de norma entre éstos y el sector vecino. Dicha zona no aparece indicada gráficamente en los planos oficiales y se define como la que comprende el conjunto de predios que reúnen las siguientes condiciones:
- a) Estar localizados dentro de una manzana con frente al eje de tratamiento.
 - b) Tener frente a una de las vías que conectan con el eje de tratamiento.
 - c) Estar a una distancia no mayor a cincuenta (50) metros, medidos desde el paramento del eje de tratamiento hasta el punto del frente del lote mas próximo al mismo.
50. Cuando existan zonas verdes entre un eje de tratamiento y la totalidad de los predios de un costado de manzana, sin vía vehicular de por medio, éstos pueden acogerse a la norma del eje de tratamiento, siempre y cuando cumplan con las dos situaciones siguientes:
- a) La zona verde no tenga profundidad mayor de quince (15) metros en promedio.
 - b) Los predios cuenten con acceso desde la zona verde a través de senderos peatonales independientes a la misma y que aparezcan en planos de loteo aprobados. Cuando no existan estos senderos, para desarrollar los usos permitidos se deben prever los accesos únicamente a través de las vías vehiculares (ver gráfico 4).
60. Cuando existan zonas de control ambiental entre un eje de tratamiento y la totalidad de los predios de un costado de manzana, sin que exista vía vehicular de por medio, estos pueden acogerse a la norma del eje de tratamiento. En este caso el manejo y tratamiento de la zona de control ambiental será definido por el D.A.P.D. teniendo en cuenta la normativa del eje (ver gráfico 5).
70. Cuando en el texto o en los planos se haga referencia o se señale una cota o curva de nivel, se entenderá que es la cota oficial de prestación de servicios que aparece entre paréntesis en la cartografía a escala 1:2,000 del Instituto

Continuación del Decreto No. _____

Geográfico Agustín Codazzi, que reposará para consulta en el D.A.P.D.

CAPITULO II - NORMAS COMUNES PARA OBRAS NUEVAS

ARTICULO 8o. EDIFICACIONES PERMANENTES.

Para efectos de la aplicación de las normas de volumetría de este decreto, se considerarán edificaciones permanentes las siguientes:

- 1o. Las de tres (3) o más pisos de altura, cuando la altura básica permitida sea de tres (3) a seis (6) pisos.
- 2o. Las de cuatro (4) o más pisos de altura cuando la altura básica permitida sea de siete (7) o más pisos. En este caso los altillos o pent-house existentes se consideran como piso.
- 3o. Las sometidas al tratamiento de conservación histórica o arquitectónica, los no demolibles del tratamiento especial de conservación urbanística (C-1) y las declaradas como monumento nacional.
- 4o. Inmuebles institucionales especializados.
- 5o. Las correspondientes a conjuntos o agrupaciones de vivienda, centros comerciales, cívicos e industriales.

PARAGRAFO: Para efectos de la aplicación de las normas sobre volumetría y antejardines, el D.A.P.D. podrá considerar como edificaciones permanentes aquellos proyectos en predios vecinos que cuenten con licencia de construcción vigente y con planos radicados en dicho departamento.

ARTICULO 9o. ANTEJARDINES.

El antejardín constituye un elemento arquitectónico natural de los inmuebles públicos y privados, hace parte del espacio público y, por tanto, sus normas son jerárquicamente superiores a las que regulan los demás aspectos del predio particular. En consecuencia, el antejardín no se puede cubrir para el ejercicio de las actividades que se desarrollen dentro del área edificada de un predio.

735

22 NOV. 1993

Continuación del Decreto No. _____

El antejardín debe ser empedrado, excepto en las áreas requeridas para el acceso peatonal a las edificaciones, el acceso a garajes y la localización de parques, cuando estos últimos se permitan, en cuyo caso su tratamiento deberá regirse por las normas sobre espacio público correspondientes.

ARTICULO 10o. DETERMINACION Y DIMENSIONAMIENTO DE ANTEJARDINES.

El D.A.P.D. determinará al momento de otorgar el certificado de delineación urbana la exigencia o no de los antejardines y las dimensiones de los mismos cuando se exijan. Esta determinación se hará por costado de manzana, según el desarrollo del sector, de conformidad con los siguientes criterios:

- 1o. Cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes y se conserven los antejardines en su totalidad con la dimensión original de la urbanización, debe mantenerse dicha dimensión en las nuevas edificaciones.

En las urbanizaciones en las que originalmente se haya contemplado reducción de la dimensión del antejardín por el lado mayor de un predio esquinero, pueden mantenerse esas dimensiones, debiendo solucionar el empate con el antejardín vecino de mayor dimensión, en una longitud de fachada no menor de tres (3) metros (ver gráfico 6).

- 2o. Cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes y los antejardines tengan dimensiones diferentes, para las nuevas edificaciones se determinará el antejardín por el de mayor dimensión (ver gráfico 7).

Se exceptúan de lo anterior los predios de urbanizaciones que cuenten con plano de loteo en donde se defina el antejardín original de la urbanización, caso en el cual la dimensión del antejardín será la indicada en dicho plano.

- 3o. Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes que hayan previsto antejardines con dimensiones diferentes, para las nuevas edificaciones se determinará el antejardín por el de mayor dimensión que se presente en la edificación o edificaciones permanentes. No será obligatorio igualar la mayor dimensión existente sino otra menor cuando ésta predomine en los antejardines de las edificaciones permanentes del mismo costado de manzana (ver gráficos 8 y 9).

Continuación del Decreto No. _____

Se exceptúan de la aplicación de este numeral los casos de predios esquineros contemplados en el numeral 10. del presente artículo.

40. Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes, pero predominen los antejardines de mayor dimensión en construcciones no permanentes, se exige antejardín igual al de mayor dimensión existente en éstas (ver gráfico 10).
50. Cuando un predio colinde por ambos costados con edificaciones permanentes que presenten antejardines con igual dimensión o sin antejardín, se debe empatar con éstas. En caso que las edificaciones permanentes colindantes presenten dimensiones diferentes de antejardín, se debe prever el antejardín de mayor dimensión y solucionar el empate con el de menor dimensión en una longitud de fachada no mayor a tres (3) metros (ver gráfico 11).
60. Cuando la totalidad de las edificaciones del costado de manzana no hayan previsto antejardín, éste no se exige.

Se exceptúan de lo anterior, los casos en que no existan edificaciones permanentes ni antejardines en el costado de manzana, bien sea por aplicación regular de normas anteriores o porque se haya presentado invasión de los mismos y la norma específica contemple incrementos de altura con respecto a las existentes. En este evento el D.A.P.D. podrá hacer exigencia de antejardines.
70. Cuando a un costado de manzana se le hayan definido zonas de reserva vial para futuras afectaciones, los predios deben prever antejardín con dimensión no menor a cinco (5) metros. No obstante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá autorizar dimensiones menores de acuerdo con el desarrollo de las edificaciones permanentes existentes.
80. En los casos que no se enmarquen dentro de los numerales anteriores, el D.A.P.D. definirá los antejardines teniendo en cuenta el desarrollo del sector adyacente y procurando lo mejor para el espacio público.

PARAGRAFO 10. Se considera predominante la distancia de antejardín que se presenta como mínimo en el 60% de la longitud total del costado de manzana, en forma continua o discontinua. Cuando en un costado de manzana existan edificaciones con antejardines de dimensiones mayores a siete (7) metros, éstas no

Continuación del Decreto No. _____

se tendrán en cuenta para la definición de los antejardines reglamentarios. En consecuencia, la dimensión se determinará según lo establecido en el presente artículo. De igual manera, las áreas adicionales al antejardín generadas por la aplicación de normas anteriores sobre compensación o los incrementos de la profundidad del antejardín para prever estacionamientos, no se tendrán en cuenta para la definición de los antejardines reglamentarios.

PARAGRAFO 2o. Cuando el desarrollo del costado de manzana presente antejardines elevados con respecto al nivel de andén, se permite el antejardín elevado y su dimensión se debe definir de acuerdo con lo establecido en el presente artículo. No obstante, para los predios que por razones de topografía requieran soluciones especiales, el D.A.P.D. determinará por costado de manzana el manejo y tratamiento de acuerdo con el desarrollo predominante.

ARTICULO 11. RETROCESOS Y AISLAMIENTOS CONTRA ZONAS VERDES:

Se entiende por retroceso contra zonas verdes, aquel establecido para un costado de manzana y previsto a partir del nivel del terreno, con el carácter de área libre integrada visual y espacialmente a la zona verde y que se ha constituido en un elemento natural de los inmuebles de dominio público o privado; en consecuencia no se puede cubrir para el ejercicio de las actividades que se desarrollan dentro del área edificada de cada predio. No obstante, en esta área se pueden ubicar sótanos con tratamiento de área empradizada a nivel del primer piso (ver gráficos 12 y 13).

Se entiende por aislamiento contra zona verde, aquel generado en todos los pisos o a partir del segundo piso, con el carácter de aislamiento posterior por la correcta aplicación de las normas originales de las urbanizaciones, en consecuencia esta área puede ser edificada teniendo en cuenta las normas correspondientes establecidas en el presente decreto (ver gráficos 12 y 13).

ARTICULO 12. DETERMINACION Y DIMENSIONAMIENTO DE LOS RETROCESOS Y AISLAMIENTOS CONTRA ZONAS VERDES.

El D.A.P.D. determinará al momento de otorgar el certificado de delimitación urbana a un predio la exigencia o no exigencia de retrocesos y aislamientos contra zonas verdes, y las dimensiones

Continuación del Decreto No. _____

de los mismos cuando se exijan, de conformidad con los siguientes criterios (ver gráficos 12 y 13):

10. Los retrocesos se regulan con los mismos criterios establecidos para los antejardines en el artículo 10° del presente decreto.
20. Los aislamientos se exigen únicamente cuando al menos una de las edificaciones permanentes existentes en el costado de manzana los haya previsto, en cuyo caso deberán tener las mismas dimensiones del aislamiento de la o las edificaciones permanentes, debiéndose cumplir además con las reglas sobre empates en aislamientos posteriores consagradas en el presente decreto.

ARTICULO 13. TRATAMIENTO DE LAS AREAS PRIVADAS RELACIONADAS CON EL ESPACIO PUBLICO.

Para el manejo de las áreas de antejardín, sótanos, semisótanos, rampas y escaleras de acceso se debe cumplir con lo siguiente:

10. En predios con frente a ejes metropolitanos en áreas de actividad especializada, identificadas como ARE-01 y ARE-02: (ver gráfico 14).
 - a) Antejardines: deben tener como mínimo el 30% del área como zona verde empujizada y desarrollarse a nivel con el andén. No se permite la localización de estacionamientos en estas áreas.
 - b) Semisótanos: No se permite la construcción de semisótanos bajo el área del antejardín.
 - c) Sótanos: deben iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2,50 metros al interior de la línea de demarcación del predio.
 - d) Localización y desarrollo de rampas y escaleras: las descendentes podrán iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2,50 metros al interior de la línea de demarcación del predio; las ascendentes deben iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.
20. En predios con frente a ejes metropolitanos en áreas de actividad múltiple identificadas como AM-01, AM-02 y AM-03 y en áreas de actividad especializadas identificadas como

ARE-03, ARG-01, ARG-02, ARG-03, ARG-04, AZID-01, AZID-02 y AZID-03: (ver gráfico 15).

- a) Antejardines: deben ser tratados como zona dura arborizada y desarrollarse a nivel con el andén. No se permite la localización de estacionamientos en estas áreas.
- b) Semisótanos: No se permite la construcción de semisótanos bajo las áreas de antejardín.
- c) Sótanos: deben iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2,50 metros al interior de la línea de demarcación del predio.
- d) Localización y desarrollo de rampas y escaleras: deben desarrollarse a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.

30. En predios localizados con frente a ejes zonales y ejes locales en áreas de actividad múltiple identificadas como AM-01, AM-02 y AM-03 y en áreas de actividad especializada, identificadas como ARG-01, ARG-02, ARG-03, ARG-04, ARE-03, AZID-01, AZID-02 y AZID-03: (ver gráfico 16).

- a) Antejardines: deben ser tratados como zona dura arborizada y desarrollarse a nivel con el andén. No se permite la localización de estacionamientos en estas áreas.

El D.A.P.D. podrá autorizar variaciones al tratamiento de los antejardines en forma integral por costado de manzana, únicamente cuando exista uso residencial permanente al menos en el 60% de la longitud del costado de manzana, en forma continua o discontinua.

- b) Semisótanos: No se permite la construcción de semisótanos bajo áreas de antejardín.
- c) Sótanos: deben iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2,50 metros al interior de la línea de demarcación del predio.
- d) Localización y desarrollo de rampas y escaleras: deben desarrollarse a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.

40. En predios localizados con frente a ejes zonales y locales en áreas de actividad especializada, identificados como ARE-01 y ARE-02: (ver gráfico 17).

- a) Antejardines: deben tener como mínimo el 30% del área como zona verde empedrada y desarrollarse a nivel con el andén. Se permite la localización de estacionamientos únicamente cuando exista un antejardín con profundidad mínima de cinco (5) metros o se logre una profundidad equivalente. En ningún caso se podrán utilizar los accesos a las edificaciones para estacionamientos.

En todos los casos en que se desarrollen estacionamientos, se deberá prever una franja de protección contra la edificación con profundidad de 0.50 metros como mínimo.

Cuando la profundidad del antejardín no permita desarrollar estacionamientos, el área del antejardín deberá tratarse como zona verde empedrada, excluyendo las áreas necesarias para acceso a las edificaciones.

- b) Semisótanos: No se permite la construcción de semisótanos bajo las áreas de antejardín.
- c) Sótanos: deben iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2.50 metros al interior de la línea de demarcación del predio.
- d) Localización y desarrollo de rampas y escaleras: las descendentes podrán iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2.50 metros al interior de la línea de demarcación del predio; las ascendentes deben iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.

50. En predios localizados en áreas de actividad especializada identificadas como ARE-01 y ARE-02: (ver gráfico 18).

- a) Antejardines: deben tener como mínimo el 30% del área como zona verde empedrada y desarrollarse a nivel con el andén. Se permite la localización de estacionamientos únicamente cuando exista un antejardín con profundidad mínima de cinco (5) metros o se logre una profundidad equivalente. En ningún caso se podrán utilizar para estacionamientos los accesos a las edificaciones.

Continuación del Decreto No. _____

En todos los casos en que se desarrollen estacionamientos, se deberá prever una franja de protección contra la edificación con profundidad de 0.50 metros como mínimo.

Cuando la profundidad del antejardín no permita desarrollar estacionamientos, el área del antejardín deberá tratarse como zona verde empradizada, excluyendo las áreas necesarias para acceso a las edificaciones.

- b) Semisótanos: No se permite la construcción de semisótanos bajo las áreas de antejardín.
 - c) Sótanos: deben iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2.50 metros al interior de la línea de demarcación del predio.
 - d) Localización y desarrollo de rampas y escaleras: las descendentes podrán iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2.50 metros al interior de la línea de demarcación del predio; las ascendentes deben iniciar su desarrollo a partir del pagamento de construcción hacia el interior de la edificación.
- 6o. En predios localizados en áreas de actividad especializada identificadas como ARG-01 y ARG-02: (ver gráfico 19).

- a) Antejardines: deben ser tratados como zona dura arborizada y desarrollarse a nivel con el andén. Se permite la localización de estacionamientos únicamente cuando exista un antejardín con profundidad mínima de cinco (5) metros o se logre una profundidad equivalente. En ningún caso se podrán utilizar para este fin las áreas necesarias para acceso a las edificaciones. En todos los casos en que se desarrollen estacionamientos éstos deberá prever una franja de protección contra la edificación con profundidad de 0.50 metros como mínimo.

Cuando la dimensión de antejardín no permita desarrollar estacionamientos, el área del antejardín deberá tratarse como zona verde empradizada, excluyendo las áreas necesarias para acceso a las edificaciones.

- b) Semisótanos: No se permite la construcción de semisótanos bajo las áreas de antejardín.

Continuación del Decreto No. _____

- c) Sótanos: deben iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2,50 metros al interior de la línea de demarcación del predio.
 - d) Localización y desarrollo de rampas y escaleras: las descendentes podrán iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2,50 metros al interior de la línea de demarcación del predio; las ascendentes deben iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.
- 7o. En predios localizados en áreas de actividad múltiple identificadas como AM-01, AM-02 y AM-03 y en áreas de actividad especializada, identificadas como ARG-03, ARG-04, AZID-01, AZID-02 y AZID-03: (ver gráfico 20).
- a) Antejardines: deben ser tratados como zona dura arborizada y desarrollarse a nivel con el andén, no se permiten estacionamientos, localizados en el área de antejardín.
 - b) Semisótanos: No se permite la construcción de semisótanos bajo las áreas de antejardín.
 - c) Sótanos: deben iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2,50 metros al interior de la línea de demarcación del predio.
 - d) Localización y desarrollo de rampas y escaleras: deben desarrollarse a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.

PARAGRAFO 1o. La altura máxima del semisótano sobre el nivel natural del terreno es de 1.50 metros medidos contra la fachada o paramento de construcción en el nivel superior de la placa de primer piso; en caso de presentar altura mayor, éste se considerará como piso habitable, salvo que cumpla las condiciones establecidas en el Artículo 19, numeral 3o., del presente decreto.

Cuando se construya sótano bajo el antejardín, en esta área el nivel superior de la placa no puede superar el nivel del andén. Se exceptúan de lo anterior los predios que presentan diferencia de nivel superior a 1.50 mts en el área comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de construcción, o cuando se presente la situación contemplada en el Artículo 10o., parágrafo 2o., del presente decreto.

PARAGRAFO 2o. Cuando un predio colinde lateralmente con dos (2)

Continuación del Decreto No. _____

edificaciones permanentes que hayan previsto semisótanos, sótanos, rampas y escaleras de acceso en el área de antejardín, se permite para éste la solución de empate estricto. Para los predios esquineros que colindan por alguno de sus costados con edificaciones permanentes que hayan previsto los elementos antes mencionados, se permite la solución de empate estricto.

En polígonos de reglamentación identificados como ARE-01, ARE-02, ARE-03, ARG-01, ARG-02 y ARG-03, cuando al menos el 60% de la longitud del costado de manzana corresponda a edificaciones permanentes que hayan previsto semisótanos, sótanos, rampas y escaleras de acceso en el área de antejardín, se permite el desarrollo de estos elementos en dicha área para el resto de los predios del costado de la manzana, iniciando su desarrollo a partir de la distancia en que los tengan las edificaciones permanentes.

PARAGRAFO 3o. Cuando no se exija antejardín o el antejardín sea inferior a 2,50 metros, el sótano, las rampas y las escaleras de acceso pueden iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción.

Cuando por condiciones de la inclinación del terreno sea forzosa la construcción de rampas o escaleras ascendentes para acceder al edificio, a solicitud del interesado el D.A.P.D. pueda autorizar que éstas inicien su desarrollo a partir de la línea de demarcación del predio.

ARTICULO 14. ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS EN ANTEJARDINES O AREAS PRIVADAS INTEGRADAS AL ESPACIO PUBLICO.

Los estacionamientos en áreas de antejardín o áreas privadas que se integran al espacio público deben cumplir lo siguiente:

- 1o. Mantener continuidad con el andén tanto en materiales como en el nivel de la rasante del mismo.
- 2o. No ser cerrados o controlados con elementos fijos o removibles como cadenas, vallas, talanqueras, etc.
- 3o. Se permite la localización de estacionamientos de visitantes o servicio al público. Se podrán localizar los estacionamientos privados en el área remanente de antejardín permitida para uso de estacionamiento. Tales estacionamientos pueden contabilizarse dentro de la cuota obligatoria.

Continuación del Decreto No. _____

ARTICULO 15. MANEJO Y TRATAMIENTO DE LAS AREAS DE USO PUBLICO.

Las áreas de uso público en toda obra nueva, deben cumplir lo siguiente:

10. Circulaciones Peatonales (Andenes).

En todos los casos deben ser continuas, sin escalones ni obstáculos que dificulten el tránsito peatonal y contemplar soluciones para el tránsito de minusválidos de conformidad con las normas vigentes.

Cuando se planteen modificaciones al área de circulación peatonal original para desarrollo de bahías de estacionamiento o diseños de espacio público que incorporen elementos de mobiliario urbano o arborización, se debe mantener para circulación una franja con ancho mínimo de 1.50 metros, sin perjuicio de que el D.A.P.D. determine anchos mayores en sectores de alta circulación peatonal.

En todos los casos en que se requiera solucionar los desniveles en circulaciones peatonales, se deben contemplar rampas para minusválidos de conformidad con las dimensiones mínimas establecidas en las normas de espacio público que se adopten.

20. Bahías de Estacionamiento.

- a) En ejes metropolitanos el D.A.P.D. definirá la conveniencia o no de desarrollar bahías de estacionamiento; en caso de considerarse viable dicha solución se debe cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

- Que se garantice la dimensión del antejardín reglamentario para el costado de manzana a continuación de la zona de la bahía. Cuando no exista antejardín se debe garantizar una franja de circulación peatonal de 3.50 metros de profundidad como mínimo.
- Que la bahía se desarrolle en forma integral por costado de manzana con calzada paralela y separador.
- Que el inicio de la bahía se localice a una distancia no menor de quince (15) metros con respecto al punto de culminación de la curva del sardinel en las intersecciones.

Continuación del Decreto No. _____

El D.A.P.D. podrá hacer exigencias adicionales, las cuales serán consignadas al igual que las anteriores en diseños especiales que se adopten para cada caso por costado de manzana.

- b) En ejes zonales y locales en áreas de actividad múltiple y especializada, a excepción de los ejes zonales (E.ZON) de actividad especializada identificados como ARE-01 y ARE-02, se permite el desarrollo de bahías para estacionamiento, cumpliendo con las siguientes condiciones mínimas:

- Que la profundidad del antejardín sumada a la profundidad de la zona de circulación peatonal (andén) sea mínimo de 7.50 metros.
- Que el inicio de la bahía se localice a una distancia no menor equivalente a la suma de la dimensión del antejardín y la zona de circulación peatonal, con una dimensión mínima de 7.50 metros (ver gráfico 16).

El D.A.P.D. podrá restringir el desarrollo de bahías en sectores que a su juicio sean inconvenientes para el normal desarrollo de la circulación vehicular.

- c) Al interior de áreas de actividad múltiple, y áreas de actividad especializada en zona industrial y zona residencial general identificadas como ARG-03 y ARG-04, se permite el desarrollo de bahías para estacionamiento que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en los literales a) y b) del presente numeral (ver gráfico 16).
- d) Al interior de las demás subzonas o subáreas no se permite el desarrollo de bahías de estacionamiento.

30. Iluminación.

Toda obra nueva para uso comercial, institucional o industrial debe prever en el espacio público elementos para la iluminación, convenientemente intercalados con la arborización exigida y de modo tal que no obstaculice la circulación peatonal.

Continuación del Decreto No. _____

40. Cambio de nivel para acceso a semisotanos y sotanos.

En ningún caso se permite romper la continuidad peatonal con el fin de acceder vehicularmente a los predios. En estos casos deben preverse rampas que solucionen el desnivel entre el andén y la calzada.

50. Arborización.

En toda obra nueva se debe prever un árbol por cada siete (7) metros de frente del predio, con un árbol como mínimo. Los árboles podrán estar ubicados en las áreas de antejardín si existiere, o en la franja verde contigua a la circulación peatonal en los casos en que esta existiere y no sea utilizada para la ubicación de las redes de servicios públicos.

Se exceptúan de esta exigencia los sectores donde no se hayan contemplado antejardines y los anchos de andén o circulación peatonal no hagan posible la provisión de arborización.

60. Utilización de las Cesiones Tipo A y Zonas Verdes y Comunes.

En ningún caso se podrán dar destinaciones diferentes a las originalmente previstas en las urbanizaciones. Cuando en éstas se hayan previsto globos de terreno para zonas verdes y comunes, sin discriminar la parte correspondiente a zona de servicios comunes, se podrá utilizar para estos usos hasta el 40% del globo de terreno conforme a lo establecido en el Artículo 429 del Acuerdo 6/90.

ARTICULO 16. PARAMENTACION.

Los paramentos de construcción del primer piso de las nuevas edificaciones se definirán según los siguientes criterios:

10. Paramento reglamentario.

Es el resultante de la aplicación de lo establecido sobre antejardines en el presente decreto.

20. Paramento por zonas de reserva vial o elementos del primer nivel de zonificación.

Continuación del Decreto No. _____

Cuando está previsto en planos, decretos, resoluciones y demás actos administrativos que fijan las zonas de reserva de diverso tipo.

30. Por retrocesos adicionales, pórticos o rectificación de paramentos.

Cuando los precisan normas o disposiciones vigentes orientadas a regularizar anchos o sobreanchos de andenes o conformar zonas de circulación peatonal cubiertas.

40. Casos Especiales.

Cuando un caso específico escape a las determinaciones anteriores, el D.A.P.D. definirá el paramento mediante estudio del costado de manzana.

ARTICULO 17. DISEÑOS DE ESPACIO PUBLICO ADOPTADOS POR NORMAS ANTERIORES.

Las normas sobre espacio público establecidas en el presente capítulo son aplicables para los predios regulados en este decreto, excepto para aquellos que cuentan con diseños específicos adoptados por alguna de las siguientes normas:

- | | |
|-------------------|--|
| Resolución 008/90 | -Calle 100, ambos costados entre la Kra. 7a. y Autopista Norte |
| Resolución 123/85 | -Predios con frente a la Calle 116 Pepe Sierra, entre Cra. 15 y Av. Paseo Los Libertadores (123) |
| Decreto 365/89 | -Avenida 19 (Santa Bárbara) entre Calle 100 y Av. Callejas (Dg. 127A)
-Avenida Santa Bárbara (Av. 119) entre la Avenida Contador (Cl.134) y Avenida Los Cedritos (Cl. 143).
-Avenida Callejas (Dg. 127) a costado sur entre Av. del Country (Av.15) y la Avenida Santa Bárbara (Av. 19).
-Calle 140 entre Avenida Santa Bárbara (Av. 19) y Avenida Jorge Uribe Botero
-Calle 140 entre Av. Jorge Uribe Botero y Avenida 7.
-Calle 125 Costado Sur entre la Avenida Santa Bárbara (Av. 119) y la Paralela Oriental de la Autopista Norte y Costado |

Continuación del Decreto No. _____

Norte entre Avenida Santa Bárbara (Av. 119) y la Traversal 27.

-Calle 122 entre la Avenida del Country (Av. 15) y la Avenida Santa Bárbara (Av. 119)
-Calle 109 entre la Avenida del Country (Av. 15) y Avenida Santa Bárbara (Av. 119).

RESOLUCION 061/90

-Predios ubicados a ambos costados de la Avenida Santa Bárbara (Av. 119) entre la Calle 147 y Calle 161 (Avenida Las Orquideas)

RESOLUCION 16/1

-Predios con frente a la Avenida 15 entre la Calle 100 y la Diagonal 127 (Camino de la Calleja).

RESOLUCION 07/87

-Carrera 11 entre Calle 90 a Avenida 100, ambos costados y costado norte-sur de la 90.

DECRETO 1101/86

-Calle 71 entre Carrera 9 y 11, ambos costados

RESOLUCION 43/85

-Calle 90 entre Carreras 11 y 15, ambos costados

DECRETO 600/91

-Calle 82 entre Carreras 11 y 15.

ARTICULO 18. DENSIDAD Y VIABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES PARA USO DE VIVIENDA.

La densidad habitacional es la resultante de la aplicación de las normas sobre área mínima permisible por unidad de vivienda, volumetría permitida, equipamiento comunal y estacionamientos requeridos.

El área mínima permisible por unidad de vivienda es la resultante de multiplicar el área mínima básica por un coeficiente que relaciona el número de alcobas de la unidad de vivienda con el tipo de desarrollo en el cual se ubica la vivienda así:

10. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar por el sistema de loteo individual:
(Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 1.
20. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar en agrupación: (Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.9.

Continuación del Decreto No. _____

30. Vivienda multifamiliar por el sistema de loteo individual:
(Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.9.
40. Vivienda multifamiliar en agrupación:
(Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.8.
50. Vivienda compartida:
(Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.6.
60. Vivienda en edificaciones de uso múltiple:
(Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.9.

El área mínima básica permitida de acuerdo al área de actividad en que se ubique el predio es la siguiente:

En subáreas y ejes de tratamiento de actividad múltiple y en subzonas y ejes de tratamiento de actividad especializada en zona residencial general y zona industrial: 20.00 m², y 18.00 m² para vivienda de interés social -VIS-, según la define la ley 9 de 1989.

En subzonas y ejes de tratamiento de actividad especializada en zona residencial especial: 25.00 m², y 18.00 m² para VIS.

ARTICULO 19. ALTURAS.

Las alturas permitidas para las edificaciones en los predios que regula este decreto se determinan, en número de pisos, en el capítulo de normas específicas. Las alturas deben cumplir, además, con lo siguiente:

10. En todos los casos se permiten sótanos y semisótanos.
20. En subáreas y ejes de tratamiento de actividad múltiple y en subzonas y ejes de tratamiento industriales se permite mezzanine, siempre y cuando esté integrado volumétricamente al primer piso y se desarrolle dentro de una altura máxima de cinco (5) metros contabilizados entre el acabado fino de piso y el nivel inferior del entrapiso del segundo piso, sin que su área exceda el 75% del área del primer piso (ver gráfico 21).
30. Cuando la primera planta de la edificación se destine en su totalidad a equipamiento comunal y estacionamientos, incluyendo el área de los aislamientos exigidos, no se contará como piso para efectos del computo del número de pisos permitido, siempre que no se plantee mezzanine en los

Continuación del Decreto No. _____

casos en que este último se permita. Sin perjuicio de lo anterior, en la primera planta se pueden localizar cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones eléctricas, tanques de reserva, cuartos de basuras y similares (ver gráfico 22).

40. Cuando un predio colinde lateralmente por ambos costados con edificaciones permanentes con alturas superiores a la altura básica permitida, se permite la menor de tales alturas. En este caso, si dichas edificaciones se encuentran adossadas al lindero del predio sin aislamientos laterales, se permite el empuje en altura con la edificación mas alta en una longitud de fachada no mayor a la mitad del frente del predio (ver gráficos 23 y 24).

Cuando un predio colinde por uno de sus costados laterales con una edificación permanente con altura superior a la básica y que no haya previsto aislamiento por ese costado, se le permite empatar con dicha altura en una longitud de fachada no mayor a la mitad del frente del predio y debe desarrollar la altura básica en el resto del predio (ver gráficos 25 y 26).

PARAGRAFO. Cuando las normas específicas permitan altura de excepción por capacidad predial, o sea por mayor frente y área del predio, se permite un margen de aproximación del 20% como máximo a uno de estos dos parámetros.

ARTICULO 20. ALTURAS DE LOS PISOS Y LAS CUMBRERAS.

Las alturas útiles de los pisos y de las cumbreras se rigen por lo siguiente:

10. La altura por piso es libre siempre y cuando la altura total de la edificación no sobrepase la dimensión en metros resultante de la siguiente fórmula:

Altura de la edificación = (Número de pisos permitido x 3.30 metros) + 1.50 metros (ver gráfico 27a).

En los casos en que se permite mezzanina y semisótano, o se utilice la primera planta según se establece en el numeral 30. del artículo 19, éstos deben inscribirse dentro de la altura de la edificación de acuerdo con la anterior fórmula.

ARTICULO 21. ALTURAS DE EXCEPCION POR INTEGRACION PREDIAL.

Para los predios situados donde la norma específica no permite altura de excepción por capacidad predial, se permiten por integración predial dos (2) pisos adicionales a la altura básica, siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

- 1a. Que la integración predial sea del 50% del área de la manzana como mínimo.
- 2a. Que el predio resultante de la integración predial esté rodeado por espacios públicos contiguos al menos por tres (3) de sus costados.
- 3a. Que se generen antejardines o retrocesos con dimensión de siete (7) metros como mínimo cuando se exija antejardín o retroceso por el costado de manzana y con dimensión de cinco (5) metros como mínimo cuando no se exija.

ARTICULO 22. ALTURAS EN EL CONO DE APROXIMACION DEL AEROPUERTO.

Todo predio que se localice dentro del cono de aproximación del Aeropuerto Eldorado, debe obtener concepto previo del Departamento Administrativo de Aeronáutica Civil para desarrollar altura superior a quince (15) metros.

ARTICULO 23. AISLAMIENTOS.

Para obras nuevas, en el capítulo de normas específica del presente decreto se definen las tipologías de aislamiento correspondientes a cada polígono de reglamentación, en donde aparece el código que indica si se trata de tipología Continua (C) o Aislada (A). Dichas disposiciones particulares deberán aplicarse de conformidad con los siguientes criterios comunes:

1o. Aislamientos Laterales.

- a) En tipología continua no se permiten aislamientos laterales dentro de la altura básica de la edificación. Excepcionalmente, se permiten movimientos de los paramentos de construcción con profundidad máxima de tres (3) metros contra los linderos laterales del predio y de los planos de fachada posterior sin restricción de profundidad, los cuales no generan la obligación de empuje a las edificaciones

Continuación del Decreto No. _____

20. Cuando se planteen cubiertas inclinadas que sobrepasen la altura definida por la fórmula anterior, la altura máxima de la cumbrera será de tres (3) metros. Estas cubiertas deben inscribirse dentro de un ángulo de 45 grados como máximo y sus vértices deben coincidir con el cruce de las fachadas contra el espacio público, aislamientos laterales o posteriores, con la línea que determina la altura de la edificación que resulta de la aplicación de la fórmula del numeral 10. (ver gráfico 27b).

Las cubiertas inclinadas no pueden presentar aperturas, lucarnas ni terrazas contra las fachadas mencionadas, pero el área interior resultante puede destinarse a:

- a) Los usos permitidos para la edificación, siempre y cuando sean parte integral e indivisible de las unidades privadas del último piso permitido.
 - b) Equipamiento comunal, siempre y cuando sea parte integral de las áreas destinadas a este uso en el último piso.
 - c) Localización de tanques de agua, instalaciones especiales o remates de puntos fijos; éstos últimos no requieren inscribirse dentro del ángulo máximo de 45 grados de la cubierta.
30. Para las situaciones de empates contempladas en el numeral 40. del artículo 19 del presente decreto, la altura de la edificación, incluyendo la altura máxima de cumbrera cuando plantee cubierta inclinada, no puede sobrepasar las alturas de las edificaciones colindantes que posibilitan el empate (ver gráficos 24, 25 y 26).
40. Cuando los tanques de agua y puntos fijos superen la altura definida en el numeral 10. del presente artículo, deben incorporarse en el diseño general del edificio en forma integral, sin sobrepasar la altura máxima de cinco (5) metros sobre el nivel superior del último piso de la edificación.

PARAGRAFO: Las alturas de edificación se medirán a partir del nivel del andén y deberán cumplirse en todo el recorrido de éste por el frente del predio.

que se desarrollen en los predios colindantes. En ningún caso estos movimientos de fachada pueden generar servidumbre de vista a menos de tres (3) metros.

Quando se permitan alturas de excepción por capacidad predial, se exigen aislamientos laterales a partir de la altura básica (ver gráfico 28).

- b) En tipología continua cuando un predio colinde lateralmente con una edificación permanente existente con anterioridad a la expedición del presente decreto y que cuente con aislamiento lateral por dicho costado, el aislamiento lateral es opcional, pero en ningún caso se puede generar servidumbre de vista a menos de tres (3) metros (ver gráfico 29).
- c) Cuando colinden predios pertenecientes a diferentes polígonos de reglamentación y al menos uno de ellos sea de tipología continua, si la norma específica les permite alturas básicas diferentes, el predio con altura básica mayor debe prever aislamiento lateral contra el otro a partir de la altura básica del predio colindante (ver gráfico 30).
- d) En tipología continua, las dimensiones de los aislamientos, cuando se exijan, son las indicadas en la tabla de aislamientos del numeral 4o. del presente artículo.
- e) En tipología aislada los aislamientos son obligatorios contra los linderos laterales del predio y rigen para todos los pisos con excepción de la primera planta, o a partir del nivel de empate con las edificaciones permanentes colindantes, cuando éstas presenten volúmenes en el lindero lateral que superen la altura de la primera planta, sin perjuicio de que se puedan plantear aislamientos a partir de niveles inferiores al de empate.

La altura de la primera planta de la edificación, más el semisótano, más la altura de cumbrera en caso de plantearse cubierta inclinada sobre el área de aislamiento, no puede ser mayor de 4.50 metros en el área comprendida entre los linderos laterales del predio y la fachada lateral del edificio, tomados en cualquier punto de corte del terreno (ver gráficos 31 y 32).

Continuación del Decreto No. _____

- f) Cuando un predio de tipología aislada colinde con un predio de tipología continua y su altura básica permitida sea mayor a la de ésta, no se exige aislamiento lateral por ese costado para el predio de tipología aislada hasta la altura básica del predio de tipología continua. Cuando la altura del predio con tipología continua sea mayor, no se exige aislamiento para el predio de tipología aislada (ver gráfico 33).
- g) Cuando a un polígono de reglamentación se le haya definido en la norma específica tipología aislada y existan en la manzana o costado de manzana predios originales de la urbanización o predios producto de subdivisión con frentes menores a dieciocho (18) metros, que estén consignados en los planos de loteo, previa solicitud de los interesados o por su propia iniciativa, el D.A.P.D. mediante resolución adoptará para el desarrollo de los predios de la totalidad de la manzana el pareamiento de aislamientos por un costado y el adosamiento de las edificaciones por el otro, de conformidad con los siguientes criterios:
- El adosamiento de las edificaciones se debe iniciar a partir de los predios esquineros con frente menor a dieciocho (18) metros.
 - No se permite el adosamiento en más de tres (3) predios continuos con frente menor a dieciocho (18) metros, por costado de manzana.
 - Los predios con frente igual o mayor a dieciocho (18) metros deben prever aislamientos laterales a ambos costados, salvo que colinden con un predio con frente menor a dieciocho (18) metros en cuyo caso puede adosarse por ese costado, y debe prever por el otro la sumatoria de los aislamientos exigidos.
 - Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes que hayan previsto aislamientos laterales, el pareamiento de los aislamientos en predios con frente menor a dieciocho (18) metros debe iniciarse a partir de las edificaciones permanentes (ver gráficos 34 y 35).
 - Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes que no hayan previsto aislamientos laterales, el adosamiento de las

edificaciones en predios con frente menor a dieciocho (18) metros puede iniciarse a partir de las construcciones permanentes (ver Gráficos 34 y 35).

- h) Los predios pertenecientes a polígonos de reglamentación con tipología aislada que tengan frente igual o menor a doce (12) metros y que colinden por uno o ambos costados con edificaciones permanentes que hayan previsto aislamientos laterales del segundo piso en adelante, pueden desarrollar una altura máxima de tres (3) pisos. En este caso los dos primeros pisos de la edificación pueden desarrollarse sin aislamientos laterales y el tercer piso debe inscribirse lateralmente en un ángulo de 45 grados cuyo vértice inferior se localice en el nivel superior de la placa del segundo piso. En ningún caso se permite servidumbre de vista a una distancia menor de tres (3) metros. Cuando se planteen cubiertas inclinadas éstas deben cumplir con lo establecido en el artículo 20 del presente decreto (ver gráfico 36).

2o. Aislamiento posterior.

- a) Se exige aislamiento posterior en todos los pisos de la edificación que conforman el plano de fachada posterior, con excepción de la primera planta. En ningún caso la altura de la primera planta de la edificación más el semisótano más la altura de la cumbrera en caso de plantearse cubierta inclinada sobre el área de aislamiento, pueda ser mayor a 4.50 metros, en el área comprendida entre el lindero posterior del predio y la fachada posterior del edificio. Se exige el aislamiento posterior a partir del nivel del terreno cuando exista en el predio arborización o elementos de valor ecológico que ameriten conservarse (ver gráfico 37).
- b) No se exige aislamiento posterior en aquellos predios que cuenten con frentes opuestos a zonas de uso público, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 11 y 12 del presente decreto (ver gráfico 38).
- c) Para predios esquineros localizados en polígonos de reglamentación con tipología de edificaciones aisladas, el aislamiento posterior se considera lateral (ver gráfico 38).

Continuación del Decreto No.

- d) Para predios esquineros localizados en polígonos de reglamentación con tipología continua, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio con lado no menor a la dimensión mínima del aislamiento posterior establecida en el numeral 40. del presente artículo (ver gráfico 38).
- e) Cuando el lindero posterior del predio colinde con edificaciones permanentes que presenten volúmenes con alturas superiores a 4.50 metros, el D.A.P.D., a solicitud del interesado, podrá permitir el empate siempre que no sobrepase la altura básica permitida para el predio a desarrollar. En todos los casos debe preverse aislamiento a partir de dicho nivel (ver gráfico 39).
- f) Cuando en la manzana existan una o más edificaciones permanentes que por la correcta aplicación de normas anteriores hayan previsto aislamientos posteriores con dimensiones menores a las establecidas en el presente decreto y que no hayan previsto aislamiento lateral, para el desarrollo de los predios dentro de la altura básica permitida se debe prever aislamiento posterior de la siguiente manera: (ver gráfico 40).
- Cuando el predio colinde lateralmente con edificaciones permanentes que hayan desarrollado aislamientos posteriores de igual dimensión, se puede prever el aislamiento posterior con dicha dimensión.
 - Cuando el predio colinde lateralmente con edificaciones permanentes que hayan desarrollado aislamientos posteriores de diferentes dimensiones, se debe prever el aislamiento posterior empatando con las dimensiones de las edificaciones colindantes hasta la mitad de la longitud de la fachada posterior propuesta.
 - Cuando el predio colinde lateralmente por uno de sus costados con una edificación permanente, se debe prever el aislamiento posterior con las dimensiones establecidas en el presente decreto y empatar con la dimensión del aislamiento posterior de la edificación colindante en la mitad de la longitud de la fachada posterior propuesta.

Continuación del Decreto No. _____

30. Casos Especiales.

Los casos de aislamientos que no se ajusten a las situaciones anteriormente descritas, serán resueltos por el D.A.P.D., previo estudio integral de la manzana. La decisión se adoptará por resolución como norma específica de aislamientos. En este caso debe mediar solicitud del interesado en adelantar el proyecto.

40. Dimensiones.

Las dimensiones de los aislamientos laterales se regulan de acuerdo con el número de pisos adicionales a la primera planta, o a partir del nivel de empate con las edificaciones permanentes colindantes cuando éstas presenten volúmenes en el lindero lateral que superen la altura de la primera planta, según el caso específico, y las dimensiones de los aislamientos posteriores se regulan de acuerdo con la altura básica establecida para el polígono de reglamentación según las siguientes tablas:

AISLAMIENTO LATERAL	
Número de pisos adicionales a la primera planta o al nivel de empate.	Dimensión Mínima
1 a 3 pisos	3.00 metros
4 a 6 pisos	4.00 metros
7 a 8 pisos	5.00 metros
9 a 11 pisos	7.00 metros
12 o más pisos	9.00 metros

AISLAMIENTO POSTERIOR	
Número de pisos permitidos.	Dimensión Mínima
1 a 3 pisos	3.00 metros
4 a 7 pisos	5.00 metros
8 a 10 pisos	7.00 metros
11 o más pisos	9.00 metros

En los casos que se permitan alturas de excepción y se haga uso de éstas, la dimensión del aislamiento posterior es la correspondiente a la altura de excepción planteada. El piso logrado por la previsión de equipamiento comunal y estacionamientos en el 100% de la primera planta, no cuenta como piso para efectos de la aplicación de las anteriores tablas.

En todos los casos, las dimensiones de los aislamientos reglamentarios se toman sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada lateral y posterior. En consecuencia, no se permite la aplicación de éstos en forma escalonada.

50. Avances Máximos.

Para los aislamientos laterales y posteriores reglamentarios con dimensiones mayores a tres (3) metros, se permiten avances máximos, de la siguiente manera:

- a) Avances de 0.50 metros a las dimensiones mínimas establecidas, los cuales deben compensarse como mínimo en la mitad de la longitud del avance planteado y en la misma área de dicho avance. Pueden plantearse en forma diferencial por cada piso de la edificación.
- b) Avances máximos de 0.50 metros a las dimensiones mínimas establecidas sin compensación, únicamente para elementos tales como chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras, columnas o remates de fachada, siempre y cuando sean totalmente cerrados y no superen una longitud de fachada mayor a 2.50 metros para cada elemento, con un máximo de 1/4 de la longitud total de la fachada de la edificación para la suma de tales elementos.

En todos los casos la longitud se mide a partir de la línea de aislamiento reglamentario (ver gráfico 41).

60. Aislamientos contra edificaciones con tratamiento de conservación arquitectónica o contra edificaciones con tratamiento de conservación urbanística estricta (C-1).

Las obras nuevas que colinden con estas edificaciones deben aislarse de las mismas, a partir del nivel del terreno, con las dimensiones establecidas en el numeral 40. del presente artículo.

La localización de semisótanos o sótanos bajo estos aislamientos se permitirá únicamente previo concepto favorable de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano.

En los casos en que las construcciones de conservación arquitectónica o de conservación urbanística estricta (C-1) no se encuentren aisladas de los linderos del predio, la Junta de Protección del Patrimonio Urbano podrá autorizar empates volumétricos (ver gráfico 42).

PARAGRAFO. Las culatas resultantes deben tratarse con material de fachada.

ARTICULO 24. VOLADIZOS.

El desarrollo de voladizos se permite con las siguientes dimensiones máximas, según el ancho de vía:

ANCHO DE VÍA	DIMENSION MÁXIMA
Menores de 10.00 metros	0.60 metros
10.00 metros a 14.99 metros	0.80 metros
15.00 metros a 21.99 metros	1.00 metro
22.00 metros a 35.99 metros	1.50 metros
Más de 36.00 metros	2.00 metros
Sobre retrocesos contra zona verde	0.60 metros

Para los predios con frente a volteaderos, el voladizo debe dimensionarse según el ancho de la vía que remata en el volteadero.

ARTICULO 25. ESTACIONAMIENTOS.

Todo proyecto de obra nueva debe cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos o al aire libre, según lo establecido en el decreto reglamentario de estacionamientos y en el cuadro anexo No. 1.

Las cuotas de estacionamiento de uso exclusivo de los propietarios o de uso privado, para los casos contemplados en el artículo 463 del Acuerdo 6 de 1990, podrán ser modificadas por el D.A.P.D. por una sola vez y en forma general a través de resolución.

ARTICULO 26. EQUIPAMIENTO COMUNAL.

El equipamiento comunal está conformado por áreas de propiedad y uso privado comunal. Por tal razón no es permitido asignar áreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de alguna o algunas de las unidades privadas, ni imponer restricción a su uso

por todos los copropietarios o causahabientes a cualquier título.

Serán contabilizados como equipamiento comunal los caminos y pórticos exteriores, antejardines, zonas verdes, plazuelas y áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Las áreas correspondientes a circulación vehicular, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura y similares, no serán contabilizados como equipamiento comunal; tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a los apartamentos o unidades privadas.

Se exige equipamiento comunal a las obras nuevas cuando se proyecten ocho (8) o más unidades habitacionales o más de 1.200 m² de área neta construida en otros usos. El equipamiento comunal de estas edificaciones debe cumplir con lo siguiente:

1o. Proporciones mínimas:

- a) 10 m² por cada 80 m² de área neta construida para vivienda.
- b) 10 m² por cada 120 m² de área neta construida para oficinas o comercio.
- c) 10 m² por cada 120 m² de área neta construida para uso institucional.
- d) 10 m² por cada 160 m² de área neta construida para uso industrial.

El equipamiento comunal puede tener las destinaciones definidas en el cuadro Anexo No. 2; sus porcentajes de distribución deben sumar el 100% de la cuantía exigida.

Parte de los estacionamientos de visitantes establecidos en el cuadro anexo No. 1 puede contabilizarse como equipamiento comunal, siempre que su área no exceda los porcentajes máximos establecidos para este uso en el cuadro No. 2 anexo del presente decreto.

2o. Localización.

El equipamiento comunal debe ubicarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad y contar con acceso directo desde ellas. Para su ubicación se debe cumplir con lo siguiente:

Continuación del Decreto No. _____

a) En Desarrollos residenciales.

Como mínimo el 70% del área de equipamiento comunal debe localizarse a nivel de terreno o primer piso. El 30% restante puede localizarse en otros pisos, en semisótanos, sótanos, terrazas o en las cubiertas del edificio, siempre que estas últimas áreas sean descubiertas.

b) En Desarrollos con otros usos.

Como mínimo el 50% del área de equipamiento comunal debe localizarse a nivel de terreno o primer piso. El 50% restante puede localizarse en otros pisos, en semisótanos, sótanos, terrazas o cubiertas del edificio, siempre que estas últimas áreas sean descubiertas.

No se permite la localización del equipamiento comunal en terrazas o cubiertas que estén en zonas de aislamiento reglamentario.

ARTICULO 27. ALTURA EN TERRENOS INCLINADOS.

En todo tipo de predios, incluidos los inclinados, la altura máxima permitida no puede exceder en ninguno de los puntos del predio la altura en metros establecida en el artículo 20 del presente decreto y debe cumplir con lo siguiente: (Ver gráfico 43).

- 1o. Cualquier nivel en el que se planteen espacios habitables para usos de vivienda, comercio, oficinas, institucionales o industriales, será contabilizado como piso.

Constituyen espacios habitables para uso de vivienda, comercio, oficinas, industriales o institucionales, los destinados a usos diferentes a estacionamientos, cuartos de máquinas, subestaciones eléctricas, tanques de reserva, depósitos, baños, cocinas, cuartos de basura, hallles, circulaciones y equipamiento comunal, o aquellos que, estando destinados a alguno de estos usos, sobresalgan en las fachadas propuestas más de 3.30 metros contabilizados en su proyección vertical; en forma continua o discontinua.

- 2o. Los espacios construidos no pueden sobrepasar en más de un piso el plano promedio de altura. Este corresponde al plano generado por la unión de los puntos que resultan de

Continuación del Decreto No. _____

proyectar verticalmente cada uno de los vértices del perímetro construable del predio, a la altura máxima permitida.

30. Las fachadas que emergen del terreno o del nivel de empate no pueden presentar en su proyección vertical más de un espacio o piso no habitable.
40. Los pisos no habitables que no se proyecten sobre las fachadas se pueden plantear libremente según los requerimientos del proyecto.

Cuando se presente la situación de que trata el artículo 19, numeral 4, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital determinará, al momento de expedir el certificado de Delineación Urbana, las condiciones que deben cumplir los empates.

ARTICULO 28. CERRAMIENTOS.

Los cerramientos de predios no edificados y los cerramientos en edificaciones deben sujetarse a lo siguiente:

10. Cerramientos de predios no edificados.
 - a) Contra espacio público. Se deben levantar en el paramento de construcción reglamentario, con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2.50 metros.
 - b) Contra predios vecinos. Se deben levantar en los linderos de los mismos, excepto en las áreas de antejardín, y cumplir con las características del literal anterior.
20. Cerramientos en edificaciones.
 - a) Contra espacio público donde existe antejardín. Se pueden levantar en la línea de demarcación o en los linderos del predio, con zócalo de 0.60 metros de altura y a partir de éste, elementos en materiales que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima de 1.20 metros.
 - b) Contra predios vecinos o edificaciones en primer piso. Se deben levantar en los linderos del predio, con las características definidas en el numeral 10., literal a.

Continuación del Decreto No. _____

- c) Contra espacio público o al interior en terrazas de los últimos pisos. Se pueden levantar elementos de protección con antepechos de 0.60 metros de altura máxima y, a partir de éstos, elementos de protección en materiales que permitan transparencia total, hasta alcanzar una altura de 1.20 metros como máximo.
- d) Contra predios vecinos o edificaciones en terrazas de los últimos pisos, cuando se localice en éstas equipamiento comunal recreativo. Se debe levantar cerramiento en el lindero con muro tratado en materiales de fachada, altura máxima de 1.80 metros y con chaflán contra la fachada que dé al espacio público.
- e) Contra espacio público, predios vecinos o edificaciones en áreas de aislamientos reglamentarios. Se pueden levantar elementos de seguridad sobre los linderos con las características establecidas en el literal a) del presente numeral.

ARTICULO 29. USO DE SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Los sótanos y semisótanos solo pueden destinarse a los siguientes usos:

- 1o. Estacionamientos.
- 2o. Areas para instalaciones especiales y servicios complementarios del uso al cual se va a destinar la edificación, tales como:
 - Subestaciones y plantas eléctricas;
 - cuartos de máquinas para instalaciones hidráulicas, sanitarias y especiales;
 - tanques de agua;
 - fosos para ascensores;
 - depósitos;
 - cuartos de ropa y
 - áreas de servicios sanitarios.
- 3o. Areas de equipamiento comunal.
- 4o. Espacios habitables en terrenos inclinados sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27 del presente decreto.

Continuación del Decreto No. _____

ARTICULO 30. SUBDIVISION PREDIAL

Se permiten las subdivisiones de predios urbanizados únicamente en los polígonos de reglamentación con tipología continua, siempre que los lotes resultantes cuenten con frente sobre vía peatonal o vehicular y cumplan con los siguientes requisitos de área y frentes:

- 1o. En zonas residenciales generales:
Área mínima : 65.00 m2.
Frente mínimo: 6.00 metros
- 2o. En zonas residenciales especiales:
Área mínima : 120.00 m2.
Frente mínimo: 7.00 metros
- 3o. En áreas de actividad múltiple en sectores de demanda de estacionamientos A y B:
Área mínima : 120.00 m2
Frente mínimo : 7.00 metros
- 4o. En áreas de actividad múltiple en sectores de demanda de estacionamientos C y D:
Área mínima : 65.00 m2.
Frente mínimo: 6.00 metros
- 5o. En zonas Industriales:
Área mínima : 200.00 m2
Frente mínimo: 8.00 metros

Las dimensiones y áreas aquí reglamentadas se tomarán una vez descontada el Área del antejardín exigido por la norma.

Quando en predios o zonas industriales se lleven a cabo proyectos de vivienda según lo establecido en el artículo 3o. numeral 3 de este decreto, las normas sobre área y frente mínimos de lotes serán las establecidas para el efecto en el Decreto Reglamentario del Tratamiento de Desarrollo.

PARAGRAFO. Las subdivisiones que sean aprobadas o efectuadas mediante decisión judicial serán aceptadas por el D.A.P.D.

**CAPITULO III. NORMAS COMUNES PARA ADECUACIONES,
MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES****SUBCAPITULO 1. ADECUACIONES Y MODIFICACIONES****ARTICULO 31. DIMENSIONAMIENTO DE ANTEJARDINES, RETROCESOS Y
AISLAMIENTOS CONTRA ZONAS VERDES**

Las dimensiones de los antejardines, retrocesos y aislamientos contra zonas verdes son como mínimo las iniciales de primera gestión de construcción o las reglamentadas por el D.A.P.D. con sujeción a las normas anteriores, para la edificación.

**ARTICULO 32. MANEJO Y TRATAMIENTO DE LAS AREAS PRIVADAS
RELACIONADAS CON EL ESPACIO PUBLICO.**

Las adecuaciones deben cumplir con las normas establecidas en el artículo 13 del presente decreto. Para adecuaciones y modificaciones se permite mantener los sótanos, semisótanos, rampas y escaleras de acceso existentes en la edificación en el área de antejardín.

En las subzonas, subáreas y ejes de tratamiento en que se permita la localización de estacionamientos en el área de antejardín o en áreas privadas que se integren al espacio público, las adecuaciones deben cumplir con lo establecido en los Artículos 13, 14 y 15 del presente decreto, según el caso.

Las adecuaciones parciales que se realicen al interior de la edificación o en pisos superiores o que no presenten relación directa con el espacio público y las modificaciones, no requieren del cumplimiento de lo antes establecido, salvo que para el proyecto se requiera de viabilizar la adecuación o modificación mediante el manejo y tratamiento del espacio público.

Las modificaciones que se realicen a edificaciones que cuenten con aprobación del manejo y tratamiento de las áreas de antejardín y del espacio público en general, pueden conservar las condiciones originalmente aprobadas.

ARTICULO 33. PARAMENTACION PARA ADECUACIONES Y MODIFICACIONES

El paramento de construcción es el inicial de primera gestión de construcción o el reglamentado por el D.A.P.D. con sujeción a

Continuación del Decreto No. _____

normas anteriores cuando las edificaciones no se encuentren en zonas de reserva para futuras afectaciones viales, para elementos del primer nivel de zonificación, o estén cobijadas por reglamentaciones que contemplen retrocesos o pórticos adicionales para la conformación del espacio público, en cuyo caso se exige el paramento de construcción según lo indicado en los planos de espacio público específicos.

ARTICULO 34. VOLUMETRIA

Para adecuaciones y modificaciones las alturas, los aislamientos y los voladizos son los iniciales de primera gestión de construcción o los aprobados para la edificación con sujeción a normas anteriores.

ARTICULO 35. ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL

Las adecuaciones y modificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:

1o. Estacionamientos**a) En adecuaciones:**

Se debe cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos o al aire libre requeridos para el nuevo uso, de acuerdo con las exigencias establecidas en el decreto reglamentario de estacionamientos, en el cuadro Anexo No.1 y demás aspectos contemplados en el Artículo 25 del presente decreto.

Si la edificación a adecuar ha previsto estacionamientos o cuenta con estacionamientos adicionales a los exigidos por la norma con la cual fue aprobada, éstos se pueden contabilizar dentro de los exigidos para el área adecuada.

b) En modificaciones:

- Para modificaciones en uso de vivienda o en uso institucional Clase I.

Quando en la modificación se mantenga o reduzca el número de unidades privadas se deben mantener los estacionamientos aprobados para la

Continuación del Decreto No. _____

edificación. Cuando se hayan previsto estacionamientos adicionales a los exigidos por la norma con la cual fue aprobada la edificación, éstos se pueden conservar o reducir.

Cuando la modificación implique adición en el número de unidades privadas, se deben prever los estacionamientos requeridos únicamente para las unidades adicionadas, de acuerdo con las exigencias establecidas en el decreto reglamentario de estacionamientos, en el cuadro Anexo No. 1 y demás aspectos contemplados en el artículo 25 del presente decreto. Si la edificación ha previsto estacionamientos adicionales a los exigidos por la norma con la cual fue aprobada, éstos se pueden contabilizar dentro de los exigidos para el número de unidades adicionales.

- Para modificaciones en otros usos.

Toda modificación debe mantener los estacionamientos aprobados para la edificación.

2o. Equipamiento comunal**a) En adecuaciones:**

Se debe cumplir con el equipamiento comunal requerido para el nuevo uso de acuerdo con las condiciones y exigencias establecidas en el cuadro Anexo No. 2 y demás aspectos contemplados en el artículo 26 del presente decreto.

b) En modificaciones:

- Para modificaciones en uso de vivienda.

Cuando en la edificación se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores, se debe mantener el aprobado, salvo que la modificación implique reducción del número de unidades privadas a menos de ocho (8); en cuyo caso no se requiere prever equipamiento comunal.

Cuando en la edificación no se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores y la modificación genere

Continuación del Decreto No. _____

ocho (8) o más unidades privadas se exige el equipamiento comunal de acuerdo con lo establecido en el cuadro Anexo No.2 y demás aspectos contemplados en el artículo 26 del presente decreto.

Cuando en la edificación no se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores, el número de unidades privadas aprobado sea ocho (8) o más y la modificación implique disminución del número de unidades privadas, no se exige equipamiento comunal.

Para modificaciones en otros usos.

Cuando en la edificación se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores, se debe mantener el aprobado, salvo que la modificación implique reducción del área neta construida a 1.200 m2 o menos; en este evento no se requiere prever equipamiento comunal.

Cuando en la edificación no se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores, para las modificaciones no se exige éste. No obstante en usos comerciales cuando la modificación genere Centros Comerciales con área neta construida vendible mayor a 1.200 m2 se exige el equipamiento comunal de acuerdo con lo establecido en el cuadro Anexo No. 2 y demás aspectos contemplados en el artículo 26 del presente decreto.

Para las situaciones contempladas en el presente numeral que requieran de la provisión del equipamiento comunal, los porcentajes de localización del mismo se pueden plantear libremente dentro de la edificación en las áreas previstas para su desarrollo.

SUBCAPITULO 2. AMPLIACIONES**ARTICULO 36. DIMENSIONAMIENTO DE ANTEJARDINES, RETROCESOS Y AISLAMIENTOS CONTRA ZONAS VERDES**

Para el dimensionamiento de estos elementos se debe cumplir con lo siguiente:

Continuación del Decreto No. _____

10. Para las ampliaciones de edificaciones no permanentes que no presenten incrementos de altura o que al presentarlos desarrollen alturas inferiores a las que dan el carácter de edificaciones permanentes, se debe cumplir con los siguientes aspectos:
- Cuando la ampliación se realice al interior de la edificación, las dimensiones de los antejardines son las iniciales de primera gestión de construcción o las reglamentadas por el D.A.P.D. con sujeción a normas anteriores.
 - Cuando la ampliación se realice contra el espacio público las dimensiones de los antejardines para la parte ampliada son las que defina el D.A.P.D. con sujeción a las pautas establecidas en el artículo 10 del presente decreto. Cuando la edificación existente presente antejardines de primera gestión de construcción menores a los reglamentarios, se podrán mantener los paramentos existentes para la ampliación en altura sobre dicha edificación.
 - Las dimensiones de retrocesos y aislamientos sobre zonas verdes son las que defina el D.A.P.D. con sujeción a lo establecido en los artículos 11 y 12 del presente decreto.
20. Para las ampliaciones de edificaciones no permanentes que desarrollen alturas iguales o mayores a las que dan el carácter de edificaciones permanentes, las dimensiones de los antejardines y de los retrocesos y aislamientos contra zonas verdes son las que defina el D.A.P.D. con sujeción a los artículos 100, 110 y 120 del presente decreto para la totalidad de la edificación.
30. Para las ampliaciones de edificaciones permanentes las dimensiones de los antejardines y de los retrocesos y aislamientos contra zonas verdes son los iniciales de primera gestión de construcción a los aprobados por el D.A.P.D. con sujeción a normas anteriores. Cuando la edificación permanente presente antejardines con dimensiones mayores a siete (7) metros que no fueron producto de la aplicación de normas anteriores sobre compensación o retrocesos, para las ampliaciones contra el espacio público las dimensiones de los antejardines son las que defina el D.A.P.D. con sujeción a lo establecido en el artículo 100 del presente decreto.

Continuación del Decreto No. _____

ARTICULO 37. MANEJO Y TRATAMIENTO DE LAS AREAS PRIVADAS RELACIONADAS CON EL ESPACIO PUBLICO.

Para el manejo de las áreas de antejardín, sótanos, semisótanos, rampas y escaleras de acceso y estacionamientos en área de antejardín, se debe cumplir con lo siguiente:

10. Para las ampliaciones de edificaciones no permanentes que no presenten incrementos de altura o que al presentarlos desarrollen alturas inferiores a las que dan el carácter de edificaciones permanentes, se permite mantener los sótanos, semisótanos, rampas y escaleras de acceso existentes en la edificación en el área de antejardín.
20. Para las ampliaciones de edificaciones no permanentes que desarrollen alturas iguales o mayores a las que dan el carácter de edificaciones permanentes, se debe cumplir para la totalidad de la edificación con lo establecido en el artículo 13 del presente decreto.
30. Para las ampliaciones de edificaciones permanentes, se permite mantener los sótanos, semisótanos, rampas y escaleras de acceso existentes en la edificación en el área del antejardín aprobados por el D.A.P.D. con sujeción a normas anteriores.

Para las ampliaciones contra el espacio público se debe cumplir con lo establecido en el artículo 13 del presente decreto, sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior.

40. En las subzonas, subáreas y ejes de tratamiento en que se permita la localización de estacionamientos en el área de antejardín o en áreas privadas que se integran al espacio público, para todas las ampliaciones que requieran la provisión de estacionamientos en estas áreas, se debe cumplir con lo establecido en los artículos 13, 14 y 15 del presente decreto.

ARTICULO 38. PARAMENTACION

La paramentación en caso de ampliaciones se rige por las siguientes disposiciones:

10. Para las ampliaciones de edificaciones no permanentes que no presenten incrementos de altura o que al presentarlos desarrollen alturas inferiores a las que dan el carácter de

edificaciones permanentes, se debe cumplir con los siguientes aspectos:

- Cuando la ampliación se realice al interior de la edificación el paramento de construcción es el inicial de primera gestión de construcción o al reglamentado por el D.A.P.D. con sujeción a normas anteriores, cuando las edificaciones no se encuentren en zonas de reserva para futuras afectaciones viales, para elementos del primer nivel de zonificación o estén cobijados por reglamentaciones que contemplen retrocesos o pórticos adicionales para la conformación del espacio público, en cuyo caso se exige el paramento de construcción según lo indicado en los planos de espacio público específicos.
 - Cuando la ampliación se realice contra el espacio público el paramento de construcción para la parte ampliada es el que defina el D.A.P.D. con sujeción a lo establecido en el artículo 16 del presente decreto. Cuando la edificación presente áreas con paramentos de construcción de primera gestión de construcción por fuera del reglamentario, se podrán mantener éstos para ampliaciones en altura sobre dichas áreas.
20. Para las ampliaciones de edificaciones no permanentes que desarrollen alturas iguales o mayores a las que dan el carácter de edificaciones permanentes, el paramento de construcción es el que defina el D.A.P.D. con sujeción a lo establecido en el artículo 16 del presente decreto para la totalidad de la edificación.
30. Para las ampliaciones de edificaciones permanentes el paramento de construcción es el inicial de primera gestión de construcción o el aprobado por el D.A.P.D. con sujeción a normas anteriores. Cuando la edificación permanente presente paramentos de construcción a una distancia de la línea de demarcación mayor a siete (7) metros que no fueron producto de la aplicación de normas anteriores sobre compensación o retrocesos, para las ampliaciones contra el espacio público, el paramento de construcción es el que defina el D.A.P.D. con sujeción a lo establecido en el artículo 16 del presente decreto.

ARTICULO 39. VOLUMETRIA

Los elementos de volumetría en ampliaciones se rigen por las siguientes disposiciones:

Continuación del Decreto No. _____

10. Para las ampliaciones de edificaciones no permanentes se permite mantener la volumetría inicial de primera gestión de construcción o la aprobada por el D.A.P.D. con sujeción a normas anteriores, con las siguientes precisiones:
- a) Altura: se pueden plantear ampliaciones en altura siempre que sean inferiores a las alturas que dan el carácter de edificaciones permanentes.
 - b) Aislamientos y voladizos: se debe cumplir con las normas establecidas en los artículos 23 y 24 del presente decreto únicamente para la parte ampliada.
 - c) Para ampliaciones de edificaciones no permanentes que desarrollen alturas iguales o mayores a las que dan el carácter de edificaciones permanentes, para acogerse a las alturas permitidas en la subzona, subárea o eje de tratamiento se debe cumplir para la totalidad de la edificación con las normas sobre aislamientos y voladizos establecidas en los artículos 23 y 24 del presente decreto.
20. Para ampliaciones de edificaciones permanentes se permite mantener la volumetría inicial de primera gestión de construcción o la aprobada por el D.A.P.D. con sujeción a normas anteriores siempre que la altura sea igual o menor a las alturas permitidas para la subzona, subárea o eje de tratamiento. En caso de plantearse ampliaciones para acogerse a las alturas permitidas en la subzona, subárea o eje de tratamiento, se debe cumplir únicamente para la parte ampliada con las normas sobre aislamientos y voladizos establecidas en los artículos 23 y 24 del presente decreto.

Para las edificaciones permanentes que tengan alturas superiores a las permitidas en la subzona, subárea o eje de tratamiento se permite mantener la volumetría inicial de primera gestión de construcción y cuando presenten terrazas en niveles intermedios, se permiten las ampliaciones sobre éstas siempre que no superen la altura máxima aprobada para la edificación.

ARTICULO 40. ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL

Las ampliaciones deben cumplir con las siguientes disposiciones:

Continuación del Decreto No. _____

10. Estacionamientos:

Toda ampliación debe prever los estacionamientos requeridos de acuerdo con las exigencias establecidas en el reglamentario de estacionamientos, en el cuadro Anexo No. 1 y demás aspectos contemplados en el Artículo 25 del presente decreto, con las siguientes precisiones:

- a) En uso de vivienda o institucional Clase I: cuando la ampliación implique adición en el número de unidades privadas, se deben prever los estacionamientos requeridos únicamente para las unidades adicionadas.
- b) En otros usos las ampliaciones deben prever los estacionamientos requeridos únicamente para el área ampliada.

Si la edificación ha previsto estacionamientos adicionales a los exigidos por la norma con la cual fue aprobada, éstos se pueden contabilizar dentro de los exigidos para la ampliación.

20. Equipamiento comunal:

- a) Para ampliaciones en uso de vivienda.

- Cuando en la edificación se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores y la ampliación no genere incremento en el número de unidades privadas, se debe mantener el aprobado.
- Cuando en la edificación se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores y por la ampliación se incremente el número de unidades privadas iniciales a ocho (8) o más unidades, se exige equipamiento comunal adicional al existente, calculado únicamente sobre el área ampliada, de acuerdo con la proporción exigida en el cuadro Anexo No. 2 y demás aspectos contemplados en el artículo 26 del presente decreto.
- Cuando en la edificación no se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores y por la ampliación se incremente el número de unidades privadas iniciales a ocho (8) o más unidades, se exige el equipamiento comunal para la totalidad de la

735

Continuación del Decreto No.

edificación de acuerdo con lo establecido en el cuadro Anexo No. 2 y demás aspectos contemplados en el artículo 26 del presente decreto.

b) Para ampliaciones en otros usos.

- Cuando en la edificación se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores, para las ampliaciones se debe prever equipamiento comunal adicional al existente calculado únicamente sobre el área ampliada, de acuerdo con la proporción exigida en el cuadro Anexo No. 2 y demás aspectos contemplados en el artículo 26 del presente decreto.
- Cuando en la edificación no se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores, para las ampliaciones no se exige éste. No obstante en usos comerciales cuando por ampliación se generen centros comerciales con área neta construida vendible mayor a 1.200 m², se exige equipamiento comunal para la totalidad de la edificación de acuerdo con lo establecido en el cuadro Anexo No. 2 y demás aspectos contemplados en el artículo 26 del presente decreto.

Para las situaciones contempladas en el presente numeral que requieran de la provisión del equipamiento comunal, los porcentajes de localización del mismo se pueden plantear libremente dentro de la edificación en las áreas previstas para su desarrollo.

SUBCAPITULO 3. COMBINACION DE INTERVENCIONES Y NORMAS SUPLETORIAS PARA LAS ADECUACIONES, MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES

ARTICULO 41. COMBINACION DE INTERVENCIONES

Quando para una edificación se planteen combinaciones de las intervenciones de adecuación, modificación y ampliación, se debe cumplir para cada una de ellas con las normas establecidas en los Subcapítulos 1 y 2 del presente capítulo.

Continuación del Decreto No. _____

ARTICULO 42. NORMAS SUPLETORIAS

Las demás normas para adecuaciones, modificaciones y ampliaciones no contempladas en los Subcapítulos 1 y 2 del presente Capítulo son las que se establecen en el Capítulo II del presente decreto.

CAPITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS PARA OBRAS NUEVAS, ADECUACIONES, AMPLIACIONES O MODIFICACIONES**SUBCAPITULO 1. AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA.****A. EN ZONAS RESIDENCIALES ESPECIALES****ARTICULO 43. USOS**

Para las subzonas o ejes de tratamiento residenciales especiales ARE-01, ARE-02, ARE-03 y ARE-CC se permiten los siguientes usos:

1o. Subzona o Eje Residencial Especial 01 (ARE-01)**PRINCIPAL:**

Uso de Vivienda.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

COMPLEMENTARIOS

- a) Comercio de cobertura local I-A y I-B e Institucional de influencia local (Clase I), desarrollables únicamente en manzanas comerciales o centros cívicos.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

- b) Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Continuación del Decreto No. _____

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos

COMPATIBLES

Comercio de cobertura Zonal II-A, desarrollable únicamente en manzanas comerciales o centros cívicos. Estaciones de servicio de llenado, se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial, previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

2o. Subzona o Eje Residencial Especial O2 (ARE-O2).**PRINCIPAL****Uso de Vivienda**

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

COMPLEMENTARIOS**a) Uso Comercial**

Comercio de cobertura local I-A y I-B; desarrollables en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en nuevas edificaciones destinadas a vivienda.

b) Uso Institucional

Institucional de influencia local (Clase I), desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de Tratamiento.

22 NOV. 1993

Continuación del Decreto No. _____

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura máxima de dos (2) pisos.
- Edificaciones especializadas con altura máxima de dos (2) pisos.

- c) **Uso de estacionamientos en altura.**
Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de Tratamiento.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos

COMPATIBLES

Comercio de cobertura zonal II-A, Oficinas e Institucional de influencia zonal (Clase II), desarrollables únicamente en manzanas comerciales o centros cívicos de la urbanización. Estaciones de servicio de llenado, se permiten únicamente sobre vías arteriales del plan vial previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.

Edificaciones o Estacionamientos:

- Adecuaciones, modificaciones o adecuaciones.
- Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas.

30. Subzona o Eje Residencial Especial 03 (ARE-03)**PRINCIPAL:**

Uso de Vivienda
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares. En obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

COMPLEMENTARIOS

- a) **Uso Comercial**
Comercio de cobertura local I-A y I-B desarrollables en la totalidad de la Subzona o eje de Tratamiento.

Continuación del Decreto No. _____

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en nuevas edificaciones destinadas a vivienda.

- b) **Uso Institucional**
Institucional de influencia local (Clase I) desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de Tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

- c) **Uso de estacionamientos en altura.**
Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos

COMPATIBLES

- a) **Uso Comercial**
Comercio de cobertura Zonal II-A desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de Tratamiento. Estaciones de servicio de llenado, se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura de hasta dos (2) pisos.
- Edificaciones especializadas con altura máxima de dos (2) pisos.
- Locales en primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos. Se permite comercio en segundo piso cuando éste funcione como parte del local del primer piso.

- b) **Uso Institucional**
Institucional de influencia zonal (Clase II), desarrollable únicamente en manzanas comerciales o centros cívicos de la urbanización.

Continuación del Decreto No. _____

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas.

c) Uso de Oficinas

Desarrollables en la totalidad de la Subzona o eje de Tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura de hasta dos (2) pisos.
- Edificaciones especializadas con altura máxima de dos (2) pisos.
- Locales en primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos. Se permiten oficinas en segundo piso cuando éstas funcionen como parte del local del primer piso.

40. Subzona Residencial Especial - Centro Comercial (ARE-CC)

a) Uso de Vivienda

Desarrollable en la totalidad de la Subzona.

Edificaciones:

Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

b) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I-A y I-B y Zonal II-A, desarrollable en la totalidad de la Subzona. El comercio Zonal II-A se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio de llenado se permiten únicamente sobre vías arteriales del plan vial previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

c) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la Subzona.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas (edificios de oficinas).

d) Uso Institucional.

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollable en la totalidad de la Subzona. El uso institucional de cobertura zonal (Clase II) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

e) Uso de Estacionamientos en Altura

Desarrollable en la totalidad de la Subzona.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

PARAGRAFO 1o. Los usos no previstos en las diferentes subzonas se consideran prohibidos.

Para todas las subzonas y ejes de tratamiento se permiten los usos institucionales existentes a la fecha de vigencia del presente decreto, siempre que cumplan con la viabilidad de las estructuras y la idoneidad del espacio público para su funcionamiento.

Para cumplir con la anterior condición se establece un plazo de un (1) año contado a partir de la fecha de vigencia del presente decreto.

Para los usos institucionales de embajadas, el D.A.P.D. determinará las condiciones para su funcionamiento y la posibilidad o no de extender el uso a predios vecinos con el fin de viabilizar las estructuras existentes.

Aquellos establecimientos cuyas condiciones no permitan cumplir con las exigencias normativas deberán reubicarse en sectores donde se permitan tales usos; por lo tanto, los predios deben someterse a las normas de la subzona.

Continuación del Decreto No. _____

PARAGRAFO 2o. Los inmuebles con usos de comercio, oficinas o institucionales que cuenten con licencias de construcción o reglamentos de propiedad horizontal, en los cuales se contemplen estos usos como permitidos, podrán mantenerlos en las condiciones aprobadas inicialmente.

PARAGRAFO 3o. Para el funcionamiento de un uso, debe cumplirse con las condiciones establecidas en el decreto 325 de mayo 29 de 1992, las propias del presente decreto y las demás vigentes sobre la materia, para cada una de las categorías, según su cobertura.

ARTICULO 44. ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO.

Los elementos de la edificación que tienen ingerencia sobre el espacio público, tales como antejardines, rampas, escaleras de acceso, sótanos, semisótanos y estacionamientos en área de antejardín, y demás áreas y elementos del espacio público, se regulan según lo establecido en los capítulos II y III del presente decreto y de acuerdo con los esquemas de espacio público anexas a la presente reglamentación.

ARTICULO 45. DENSIDAD.

Es la resultante de la aplicación de las normas sobre:

- Área mínima permisible por unidad de vivienda;
- Equipamiento comunal;
- Volumetría permitida;
- Estacionamientos requeridos;

ARTICULO 46. VOLUMETRIA.

Para las subzonas o ejes de tratamiento ARE-01, ARE-02, ARE-03 y ARE-CC, la volumetría está definida en función de la altura permitida tanto la básica como la de excepción por capacidad predial y por la aplicación de la norma de aislamientos, de acuerdo con la tipología de las edificaciones ya sean éstas aisladas o continuas.

El código de la subzona o eje de tratamiento en los planos oficiales de zonificación indican los elementos de volumetría de acuerdo con el cuadro siguiente:

735

Continuación del Decreto No.

USOS DE LA ZONACION		ESTACIONAMIENTOS		TIPOLOGIA DE EDIFICACIONES AISLAMIENTO
ARE-01 ARE-02 ARE-03 ARE-CC	3A	HASTA 3 PISOS	-0-	AISLADA
	3C	HASTA 3 PISOS	-0-	CONTINUA
	3A/5	HASTA 3 PISOS	HASTA 5 PISOS EN PREDIOS CON FRENTES IGUALES O MAYORES DE 20.00 MTS. * Y AREA IGUAL O MAYOR A 600.00 M2.	AISLADA
	3C/5			CONTINUA
	4A	HASTA 4 PISOS	-0-	AISLADA
	4C	HASTA 4 PISOS	-0-	CONTINUA
	4A/5	HASTA 4 PISOS	HASTA 5 PISOS EN PREDIOS CON FRENTES IGUALES O MAYORES DE 30.00 MTS. * Y AREA IGUAL O MAYOR DE 900.00 M2.	AISLADA
	5A	HASTA 5 PISOS	-0-	AISLADA
	5C	HASTA 5 PISOS	-0-	CONTINUA
	6A	HASTA 6 PISOS	-0-	AISLADA
	6C	HASTA 6 PISOS	-0-	CONTINUA
	6A/8	HASTA 6 PISOS	HASTA 8 PISOS EN PREDIOS CON FRENTES IGUALES O MAYORES DE 30.00 MTS. * Y AREA IGUAL O MAYOR DE 1000.00 M2.	AISLADA
	6C/8			CONTINUA
	7A	HASTA 7 PISOS	-0-	AISLADA
	8A	HASTA 8 PISOS	-0-	AISLADA
	8C	HASTA 8 PISOS	-0-	CONTINUA
	8A/12	HASTA 8 PISOS	HASTA 12 PISOS EN PREDIOS CON FRENTES IGUALES O MAYORES DE 30.00 MTS. * Y AREA IGUAL O MAYOR DE 1000.00 M2.	AISLADA
	8C/12			CONTINUA
	12A	HASTA 12 PISOS	-0-	AISLADA
	12C	HASTA 12 PISOS	-0-	CONTINUA

En predios equinancieros to-300 dos plantas deben cumplir con la clasificación mínima establecida.

Las normas sobre alturas y aislamientos y su forma de aplicación son las establecidas en los capítulos II y III del presente decreto.

ARTICULO 47. ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL.

Los estacionamientos exigidos para los diferentes usos que se desarrollen en estas subzonas o ejes de tratamiento se regulan

conforme al decreto reglamentario de estacionamientos y al cuadro anexo No. 1.

Las nuevas edificaciones, ampliaciones, modificaciones o adecuaciones que se realicen en estas subzonas o ejes de tratamiento deben prever equipamiento comunal privado conforme a lo establecido en los capítulos II y III del presente decreto y en el cuadro anexo No. 2.

B. EN ZONAS RESIDENCIALES GENERALES

ARTICULO 46. USOS

Para las subzonas o ejes de tratamiento residenciales generales ARG-01, ARG-02, ARG-03, ARG-04 y ARG-CC, se permiten los siguientes usos:

1. Subzona o Eje Residencial General 01 (ARG-01)

PRINCIPAL:

Uso de Vivienda

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Vivienda compartida.

COMPLEMENTARIOS:

a) Uso comercial

Comercio de cobertura Local I-A y I-B y Zonal II-A, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El Comercio zonal II-A se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio de llenado se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura de hasta dos (2) pisos.
- Edificaciones especializadas con altura máxima de dos (2) pisos.
- Locales en primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos. Se permite comercio en segundo piso cuando este funcione como parte del local del primer piso.

Continuación del Decreto No. _____

- b) **Uso de Oficinas**
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura máxima de hasta dos (2) pisos.
- Locales en el primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos. Se permiten oficinas en el segundo piso cuando éstas funcionan como complemento del local del primer piso.
- Edificaciones especializadas con altura máxima de hasta 2 pisos.

- c) **Uso Institucional**
De influencia local (Clase I), desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento y de cobertura zonal (Clase II), desarrollable únicamente en manzanas comerciales, o centros cívicos de la urbanización.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

- d) **Uso de Estacionamientos en Altura**
Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

2o. Subzona o Eje Residencial General O2 (ARG-O2)**PRINCIPAL:****Uso de Vivienda.**

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones.
- Vivienda compartida.

COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial.

Comercio de cobertura local I-A y I-B, Zonal II-A y del Zonal II-B únicamente exhibición y venta de vehículos, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje tratamiento. El comercio Zonal II-A y II-B (exhibición y venta de vehículos) se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio de llenado se permite únicamente sobre vías arterias del plan vial previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura máxima de hasta dos (2) pisos.
- Edificaciones especializadas con altura máxima de hasta dos (2) pisos.
- Locales en primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos. Se permite comercio en segundo piso cuando este funcione como parte del local del primer piso.

b) Usos de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas (Edificios de Oficinas).

c) Uso Institucional

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El uso institucional zonal (Clase II) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso Industrial Clase I-A

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Continuación del Decreto No. _____

- Edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

- e) Uso de Estacionamientos de Altura
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

30. Subzona o Eje Residencial General 03 (ARG-03)

PRINCIPAL:

Uso de Vivienda

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Vivienda compartida.

COMPLEMENTARIOS

- a) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I-A y I-B, Zonal II-A y II-B y del Metropolitano III-C únicamente campos de tejo, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El comercio de cobertura zonal y metropolitano III-C (campos de tejo) se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio completo se permiten únicamente sobre vías arteriales del plan vial previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

- b) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Continuación del Decreto No. _____

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas (Edificios de oficinas)

c) Uso Institucional

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El uso institucional de cobertura zonal (Clase II) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso Industrial Clase I-A

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

e) Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

4c. Subzona o Eje Residencial General O4 (ARG-O4)

PRINCIPAL:

Uso de Vivienda.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Vivienda compartida.

COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I-A y I-B, Zonal II-A y II-B y del Metropolitano III-C únicamente campos de tejo, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El comercio de cobertura Zonal y Metropolitano III-C (campos de tejo), se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

b) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento:

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas (edificios de oficinas).

c) Uso Institucional

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El uso institucional de cobertura zonal (Clase II) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso Industrial Clase I-A y I-B

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. La industria Clase I-A y Clase I-B se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

e) Uso de Estacionamientos en Altura.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Continuación del Decreto No. _____

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

COMPATIBLES

Comercio de cobertura metropolitana III-A, institucional de influencia metropolitana (Clase III) (excepto los equipamientos administrativos y de seguridad), industria Clase II-A, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, previo concepto favorable del D.A.P.D..

Edificaciones:

- En nuevas edificaciones especializadas.

50. Subzona Residencial General - Centro Comercial (ARG-CC)

- a) Uso de Vivienda.
Desarrollable en la totalidad de la Subzona.

Edificaciones:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Vivienda compartida.

- b) Uso Comercial
Comercio de cobertura local I-A y I-B y Zonal II-A y II-B, desarrollables en la totalidad de la subzona. El comercio de cobertura zonal se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

- c) Uso de Oficinas.
Desarrollable en la totalidad de la Subzona.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas (Edificios de oficinas).

Continuación del Decreto No. _____

- d) **Uso Institucional**
De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollables en la totalidad de la subzona. El uso institucional de influencia zonal (Clase II) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

- e) **Uso Industrial Clase I-A**
Desarrollable en la totalidad de la subzona, únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

- f) **Uso de Estacionamientos en Altura.**
Desarrollable en la totalidad de la subzona.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

PARAGRAFO 10. Los usos no previstos en las diferentes subzonas o ejes de tratamiento están prohibidos.

Para las subzonas y ejes de tratamiento ARG-01, se permiten los usos institucionales existentes a la fecha de vigencia del presente decreto siempre que cumplan con la viabilidad de las estructuras y la idoneidad del espacio público para su funcionamiento.

Para cumplir con la anterior condición se establece un plazo de un (1) año contado a partir de la fecha de vigencia del presente decreto.

En las subzonas y ejes de tratamiento ARG-01, para los usos institucionales de embajadas, el D.A.P.D. determinará las condiciones para su funcionamiento y la posibilidad o no de extender el uso a predios vecinos con el fin de viabilizar las estructuras existentes.

Aquellos establecimientos cuyas condiciones no permitan cumplir con las exigencias normativas deberán reubicarse en sectores donde se permitan tales usos; por lo tanto los predios deben someterse a las normas de la Subzona.

Continuación del Decreto No. _____

PARAGRAFO 2o. Los inmuebles con usos de comercio, oficinas o institucionales que cuenten con licencias de construcción o reglamentos de propiedad horizontal, en los cuales se contemplen estos usos como permitidos, podrán mantenerlos en las condiciones aprobadas inicialmente.

PARAGRAFO 3o. Para el funcionamiento de un uso, debe cumplirse con las condiciones establecidas en el decreto 325 de Mayo 29 de 1992 y las propias del presente decreto para cada una de las categorías según su cobertura.

Esta disposición es aplicable para la obtención de la licencia de funcionamiento por primera vez o cuando se cambie la categoría del uso para el cual fue expedida.

ARTICULO 49. ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO.

Los elementos de la edificación que tienen ingerencia sobre el espacio público, tales como antejardines, rampas, escaleras de acceso, sótanos, semisótanos, estacionamientos en área de antejardín y demás áreas y elementos del espacio público, se regulan según lo establecido en los Capítulos II y III del presente decreto y de acuerdo a los esquemas de espacio público anexos a la presente reglamentación.

ARTICULO 50. DENSIDAD.

Es la resultante de la aplicación de las normas sobre:

- Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- Equipamiento comunal.
- Volumetría permitida.
- Estacionamientos requeridos.

ARTICULO 51. VOLUMETRIA.

Para las subzonas o ejes de tratamiento ARG-01, ARG-02, ARG-03, ARG-04 y ARG-CC, la volumetría está definida en función de la altura permitida tanto la básica como la de excepción por capacidad predial y por la aplicación de la norma de aislamientos de acuerdo a la tipología de las edificaciones ya sean éstas, aisladas o continuas.

El Código de la subzona o eje de tratamiento, en los planos oficiales de zonificación indican los elementos de volumetría de acuerdo al siguiente cuadro:

Continuación del Decreto No. _____

CATEGORÍA C. DE TRATAMIENTO		ALTIMETRIA EN PISOS		TIPOLOGÍA DE EDIFICACIONES AISLAMIENTO
CODIGO	SUBZONA	EXCEPCIÓN A		
ARG-01 ARG-02 ARG-03 ARG-04 ARG-CC	3A	HASTA 3 PISOS	-0-	AISLADA
	3C	HASTA 3 PISOS	-0-	CONTINUA
	3A/5	HASTA 3 PISOS	HASTA 5 PISOS EN PREDIOS CON FRENTES IGUALES O MAYORES DE 20.00 MTS.* Y AREA IGUAL O MAYOR A 600.00 M2.	AISLADA
	3C/5			CONTINUA
	4A	HASTA 4 PISOS	-0-	AISLADA
	4C	HASTA 4 PISOS	-0-	CONTINUA
	5A	HASTA 5 PISOS	-0-	AISLADA
	5C	HASTA 5 PISOS	-0-	CONTINUA
	6A	HASTA 6 PISOS	-0-	AISLADA
	6C	HASTA 6 PISOS	-0-	CONTINUA
	6A/8	HASTA 6 PISOS	HASTA 8 PISOS CON PREDIOS CON FRENTES IGUALES O MAYORES DE 30.00 MTS.* Y AREA IGUAL O MAYOR DE 1000.00 M2.	AISLADA
	6C/8			CONTINUA
	7A	HASTA 7 PISOS	-0-	CONTINUA
	8A	HASTA 8 PISOS	-0-	AISLADA
	8C	HASTA 8 PISOS	-0-	CONTINUA
	8A/12	HASTA 8 PISOS	HASTA 12 PISOS EN PREDIOS CON FRENTES IGUALES O MAYORES DE 30.00 MTS.* Y AREA IGUAL O MAYOR DE 1000.00 M2.	AISLADA
	8C/12			CONTINUA
	12A	HASTA 12 PISOS	-0-	AISLADA
	12C	HASTA 12 PISOS	-0-	CONTINUA

* En predios equidistantes todos sus frentes deben cumplir con la disposición técnica establecida.

Las normas sobre alturas y aislamientos y su forma de aplicación son las establecidas en los Capítulos II y III del Presente decreto.

ARTÍCULO 52. ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL.

Los estacionamientos exigidos para los diferentes usos que se desarrollen en estas subzonas o ejes de tratamiento se regulan conforme al reglamentario de estacionamientos y al Cuadro anexo No. 1.

Continuación del Decreto No. _____

Las nuevas edificaciones, ampliaciones, modificaciones o adecuaciones que se realicen en estas subzonas o ejes de tratamiento deben prever el equipamiento comunal privado conforme a lo establecido en los Capítulos II y III del presente decreto y en el cuadro anexo No. 2.

C. EN ZONAS INDUSTRIALES

ARTICULO 53. USOS.

Para las subzonas o ejes de tratamiento industriales AZID-01, AZID-02 y AZID-03, se permiten los siguientes usos:

1o. Subzona o Eje Industrial 01 (AZID-01)

PRINCIPALES

- a) Uso Industrial Clase I-A y I-B y Clase II-A y II-B desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. La industria Clase II deba aislarse mínimo treinta (30) metros de los desarrollos residenciales existentes en la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Nuevas edificaciones especializadas.

- b) Uso Industrial Clase III
Se permite únicamente el existente en la Subzona o eje de Tratamiento.

Para la Subzona AZID-01 (San Benito) se permite de la industria clase III únicamente la industria de curtiembres y afines cuyos desechos sean compatibles con el tratamiento de aguas residuales que se implementen para dicha subzona.

- c) Vivienda
Se permite únicamente la vivienda del celador del establecimiento industrial.

COMPLEMENTARIOS

- a) Uso Comercial
Comercio de cobertura local I-A y I-B y zonal II-A y II-B, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de Tratamiento.

Continuación del Decreto No. _____

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Nuevas edificaciones especializadas para varias unidades, o de uso mixto.

- b) **Uso de Oficinas**
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- En edificaciones destinadas a uso industrial.
- En nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas).

- c) **Uso Institucional.**
De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II) desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. Se exceptúan los usos institucionales propios de los establecimientos educativos.

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- En nuevas edificaciones especializadas.

- d) **Uso de estacionamientos en altura.**
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

COMPATIBLES

Comercio de cobertura metropolitana III-A, III-B y III-C e Institucional de influencia metropolitana (Clase III) (a excepción de los establecimientos educativos), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, previo concepto del D.A.P.D., Industria Clase III. Se permite únicamente la existente en la Subzona.

Edificaciones o Establecimientos:

- En nuevas edificaciones especializadas.

735

Continuación del Decreto No. _____

20. Subzona o Eje Industrial 02 (AZID-02)

PRINCIPALES

- a) Uso Industrial Clase I-A y I-B y Clase II-A
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. La industria clase II debe aislarse mínimo treinta (30) metros de los desarrollados residenciales existentes en la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Nuevas edificaciones especializadas

- b) Vivienda
Se permite la vivienda del celador del establecimiento industrial.

COMPLEMENTARIOS

- a) Uso Comercial
Comercio de cobertura local I-A y I-B y zonal II-A y II-B, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas para varias unidades de uso mixto.

- b) Uso de Oficinas
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- En edificaciones destinadas a uso industrial.
- Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas).

- c) Uso Institucional.
De influencia local (clase I) y zonal (clase II), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. Se exceptúan los usos institucionales propios de los establecimientos educativos.

Continuación del Decreto No. _____

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- En nuevas edificaciones especializadas.

- d) Uso de estacionamientos en altura.
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

COMPATIBLES

- a) Uso de Vivienda
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, previo concepto favorable del D.A.F.D..

El uso de vivienda debe aislarse mínimo veinte (20) metros contra los usos industriales clase II existentes en la subzona o eje de tratamiento y no puede localizarse a menos de un kilómetro de las industrias clase III existentes.

Edificaciones o Establecimientos:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

- b) Industria Clase III
Se permite únicamente la existente en la subzona o eje de tratamiento.

3o. Subzona o Eje Industrial 03 (AZID-03)

PRINCIPALES

- a) Uso Industrial clase I-A y I-B y clase II-A
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. La industria clase II debe aislarse mínimo 30 metros de los desarrollos residenciales existentes en la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Nuevas edificaciones especializadas

Continuación del Decreto No. _____

- b) Vivienda
Se permite la vivienda del celador del establecimiento industrial.

COMPLEMENTARIOS

- a) Uso Comercial
Comercio de cobertura Local I-A y I-B y Zonal II-A y II-B, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas para varias unidades de uso mixto.

- b) Uso de Oficinas
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- En edificaciones destinadas a uso industrial.
- Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas).

- c) Uso Institucional.
De influencia local (clase I) y zonal (clase II), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. Se exceptúan los usos institucionales propios de los establecimientos educativos.

Edificaciones:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- En nuevas edificaciones especializadas.

- d) Uso de estacionamientos en altura.
Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- En nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

COMPATIBLES

- a) **Uso de vivienda**
Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento previo concepto favorable del D.A.P.D.. El uso de vivienda debe aislarse mínimo veinte (20) metros contra los usos industriales clase II existentes en la subzona y no puede localizarse a menos de un kilómetro de las industrias clase III existentes.

Edificaciones o Establecimientos:
Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares. En obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

- b) **Uso comercial de cobertura metropolitana III-A, III-B y III-C y Uso Institucional de influencia metropolitana (clase III)** (a excepción de los establecimientos educativos), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento previo concepto favorable del D.A.P.D.

Edificaciones o Establecimientos:
En nuevas edificaciones especializadas.

- c) **Uso Industrial Clase III**
Se permiten únicamente las existentes en la subzona o eje de tratamiento.

PARAGRAFO 1o. Los usos no previstos en las diferentes subzonas o ejes de tratamiento se consideran prohibidos.

PARAGRAFO 2o. Los inmuebles con usos de comercio, oficinas o institucionales que cuenten con licencias de construcción o reglamentos de propiedad horizontal, en los cuales se contemplen estos usos como permitidos, podrán mantenerlos en las condiciones aprobadas inicialmente.

PARAGRAFO 3o. Para el funcionamiento de un uso, deben cumplirse con las condiciones establecidas en el decreto 325 de 1992 y las propias del presente decreto, para cada una de las categorías según su cobertura.

Los usos industriales requieren concepto sobre su aceptación por parte del D.A.P.D.

735

Continuación del Decreto No. _____

ARTICULO 54. ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO.

Los elementos de la edificación que tienen ingerencia sobre el espacio público, tales como andenes, bahías, antejardines, rampas y escaleras de acceso, sótanos, semisótanos, estacionamientos en áreas de antejardín y demás áreas y elementos del espacio público, se regulan según lo establecido en los capítulos II y III del presente decreto, y de acuerdo con los esquemas de espacio público anexos a la presente reglamentación.

ARTICULO 55. DENSIDAD.

Es la resultante de la aplicación de las normas sobre:

- Área mínima permisible por unidad de vivienda;
- Equipamiento comunal;
- Volumetría permitida;
- Estacionamientos requeridos;

ARTICULO 56. VOLUMETRIA.

Para las subzonas o ejes de tratamiento AZID-01, AZID-02 y AZID-03, la volumetría está definida en función de la altura permitida y por la aplicación de la norma de aislamientos de acuerdo con la tipología de las edificaciones.

El código de la subzona o eje de tratamiento en los planos oficiales de zonificación indica la volumetría de acuerdo con el siguiente cuadro:

SUBZONA O EJE DE TRATAMIENTO		ALTURA BASICA	TIPOLOGIA DE AISLAMIENTOS
CODIGO			
AZID-01 AZID-02 AZID-03	3C	HASTA 3 PISOS	CONTINUA
	6A	HASTA 6 PISOS	AISLADA
	6C		CONTINUA

Continuación del Decreto No. _____

PARAGRAFO. Para todos los casos de tipología 6A la dimensión de los aislamientos tanto laterales como posteriores será de quince (15) metros mínimo a partir del nivel del terreno, y los antejardines serán de treinta (30) metros como mínimo, tratado como zona verde arborizada.

ARTICULO 57. ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL.

Los estacionamientos exigidos para los diferentes usos que se desarrollen en estas subzonas o ejes de tratamiento, se regulan conforme al Reglamentario de estacionamientos y al cuadro anexo No. 1.

Para los usos de vivienda, comercio zonal II e institucional de influencia zonal (Clase II) que se desarrollen en las subzonas o ejes de tratamiento AZID-01, AZID-02 y AZID-03, se debe prever las cuotas de estacionamientos según lo establecido en el decreto 321 Reglamentario de estacionamientos y en el cuadro Anexo No. 1 para áreas de actividad especializada en zona residencial general.

Las nuevas edificaciones, ampliaciones, modificaciones o adecuaciones que se realicen en estas subzonas o ejes de tratamiento, deben prever el equipamiento comunal privado conforme a lo establecido en los Capítulos II y III del presente decreto y en el Cuadro Anexo No. 2.

SUBCAPITULO 2. AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE**ARTICULO 58. USOS:**

Para las subáreas o ejes de tratamiento múltiples AM-01, AM-02, AM-03 y AM-CC, se permiten los siguientes usos:

1o. Subárea o Eje de Actividad Múltiple 01 (AM-01)

- a) Uso de Vivienda
Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Continuación del Decreto No. _____

- Vivienda compartida.

b) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I-A y I-B, zonal II-A y del zonal II-B únicamente estaciones de servicio completo previo concepto de las entidades competentes, desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento. El comercio zonal II-A y II-B (estaciones de servicio completo) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o Establecimientos

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

c) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas).
- Agrupaciones o complejos.

d) Uso Institucional

De influencia local (clase I) y zonal (clase II), desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento. El uso institucional zonal (clase II) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- En edificaciones destinadas a otros usos.
- Nuevas edificaciones especializadas.

e) Uso Industrial clase I-A y I-B.

Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento. La industria clase I-A y clase I-B se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o Establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Edificaciones destinadas a otros usos.
- Nuevas edificaciones especializadas.

Continuación del Decreto No. _____

- f) **Uso de Estacionamientos en Altura**
Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

20. Subárea o Eje de Actividad Múltiple 02 (AM-02)

- a) **Uso de Vivienda.**
Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Vivienda compartida.

- b) **Uso comercial.**
Comercio de cobertura local IA y IB, zonal II-A y II-B y metropolitana III-A, desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento. Los usos comerciales de cobertura zonal y metropolitana se permiten únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones a excepción del comercio metropolitano III-A, modificaciones o ampliaciones.
- Locales de edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.
- Edificaciones especializadas para almacenes por Departamentos.
- Centros o complejos comerciales.
- En complejos empresariales y centros hoteleros.

- c) **Uso de Oficinas.**
Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

Continuación del Decreto No. _____

- Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas).
- Agrupaciones o complejos.

d) Uso Institucional

De influencia local (clase I), zonal (clase II) y metropolitana (clase III), desarrollables en la totalidad de la subárea o ejes de tratamiento. El uso institucional zonal (clase I) y metropolitano (clase III) se permiten únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones a excepción del Institucional Metropolitano, modificaciones o ampliaciones.
- En edificaciones destinadas a otros usos.
- Nuevas edificaciones especializadas.

e) Uso Industrial clase I-A y I-B

desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento. La industria clase I-A y clase I-B se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

f) Uso de Estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la Subárea o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

30. Subárea o Eje de Actividad Múltiple 03 (AM-03)

a) Uso de vivienda.

desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obras nuevas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Vivienda compartida.

735

Continuación del Decreto No. _____

b) **Uso Comercial**

Comercio de cobertura local I-A y I-B, zonal II-A y II-B y metropolitana III-A, III-B y III-C, desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento. Los usos comerciales de cobertura zonal y metropolitana se permiten únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones a excepción del comercio Metropolitano, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas para almacenes por departamentos.
- Centros o complejos comerciales.
- Complejos empresariales y centros hoteleros.

c) **Uso de oficinas.**

Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas).
- Agrupaciones o complejos.

d) **Uso Institucional**

De influencia local (clase I), zonal (clase II) y metropolitana (clase III), desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento. Los usos institucionales de cobertura zonal (clase II) y metropolitana (clase III) se permiten únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones a excepción del uso institucional de cobertura metropolitana (clase III), modificaciones o ampliaciones.
- En edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

e) **Uso Industrial clase I-A y I-B y clase II-A**

Desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento. La industria clases I-A y I-B y clase II-A se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Continuación del Decreto No. _____

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- En edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

- f) Uso de estacionamientos en altura.
Desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario de edificaciones destinadas a otros usos.

40. Subárea de Actividad Múltiple - Centro Comercial (AM-CC)

- a) Uso de vivienda
Desarrollable en la totalidad de la subárea.

Edificaciones:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Vivienda compartida.

- b) Uso Comercial
Comercio de cobertura local I-A y I-B, zonal II-A y II-B y metropolitana III-A, III-B y III-C, desarrollables en la totalidad de la subárea. Los usos comerciales de cobertura zonal y metropolitana se permiten únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones a excepción del comercio Metropolitano, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas para almacenes por departamentos.
- Centros o complejos comerciales.
- Complejos empresariales y centros hoteleros.

- c) Uso de Oficinas.
Desarrollable en la totalidad de la subárea.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

Continuación del Decreto No. _____

- Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas).
- Agrupaciones o complejos.

d) Uso institucional

De influencia local (clase I), zonal (clase II) y metropolitana (clase III), desarrollables en la totalidad de la subárea. Los usos institucionales de cobertura zonal (clase II) y metropolitana (clase III) se permiten únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones a excepción del uso institucional de cobertura metropolitana (clase III), modificaciones o ampliaciones.
- En edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

e) Uso industrial clase I-A y I-B

Desarrollable en la totalidad de la Subárea. La Industria clase I-A y clase I-B se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- En edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

f) Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la subárea.

Edificaciones:

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario de edificaciones destinadas a otros usos.

PARAGRAFO 1o. Los usos no previstos en las diferentes subáreas o ejes de tratamiento están prohibidos.

PARAGRAFO 2o. Los inmuebles con usos de comercio, oficinas e institucionales que cuenten con licencias de construcción o reglamentos de propiedad horizontal, en los cuales se contemplan estos usos como permitidos, podrán mantenerlos en las condiciones aprobadas inicialmente.

Continuación del Decreto No. _____

PARAGRAFO 3o. Para el funcionamiento de un uso, debe cumplirse con las condiciones establecidas en el decreto 325 de 1992 y las propias del presente decreto para cada una de las categorías según su cobertura.

ARTICULO 59. ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO.

Los elementos de la edificación que tienen ingerencia sobre el espacio público, tales como andenes, bahías, antejardines, rampas y escaleras de acceso, sótanos, semisótanos, estacionamientos en áreas de antejardín y demás áreas y elementos del espacio público, se regulan según lo establecido en los capítulos II y III del presente decreto, y de acuerdo con los esquemas de espacio público anexos a la presente reglamentación.

ARTICULO 60. DENSIDAD.

Es la resultante de la aplicación de las normas sobre:

- Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- equipamiento comunal.
- Estacionamientos requeridos.

ARTICULO 61. VOLUMETRIA.

Para las subáreas o ejes de tratamiento AM-01, AM-02, AM-03 y AM-CC la volumetría permitida está definida en función de la altura, tanto la básica como la de excepción por capacidad predial y por la aplicación de la norma de aislamientos de acuerdo con la tipología de las edificaciones ya sean éstas, aisladas o continuas.

El Código de la subárea o eje de tratamiento, en los planos oficiales de zonificación indican los elementos de volumetría de acuerdo con el cuadro siguiente:

Continuación del Decreto No. _____

CÓDIGO		BÁSICA	EXCEPCIÓN	TOPOLOGÍA DE AISLAMIENTO
AM-01 AM-02 AM-03 AM-CC	3A	HASTA 3 PISOS	-0-	AISLADA
	3C	HASTA 3 PISOS	-0-	CONTINUA
	3A/5	HASTA 3 PISOS	HASTA 5 PISOS EN PREDIOS CON FRENTE IGUALES O MAYORES DE 20.00 MTS. * Y AREA IGUAL O MAYOR A 600.00 M2.	AISLADA
	3C/5			CONTINUA
	4A	HASTA 4 PISOS	-0-	AISLADA
	4C	HASTA 4 PISOS	-0-	CONTINUA
	5A	HASTA 5 PISOS	-0-	AISLADA
	5C	HASTA 5 PISOS	-0-	CONTINUA
	6A	HASTA 6 PISOS	-0-	AISLADA
	6C	HASTA 6 PISOS	-0-	CONTINUA
	4A/8	HASTA 6 PISOS	HASTA 8 PISOS EN PREDIOS CON FRENTE IGUALES O MAYORES DE 30.00 MTS. * Y AREA IGUAL O MAYOR DE 1000.00 M2.	AISLADA
	6C/8			CONTINUA
	7A	HASTA 7 PISOS	-0-	AISLADA
	8A	HASTA 8 PISOS	-0-	AISLADA
	8C	HASTA 8 PISOS	-0-	CONTINUA
	8A/12	HASTA 8 PISOS	HASTA 12 PISOS EN PREDIOS CON FRENTE IGUALES O MAYORES DE 30.00 MTS. * Y AREA IGUAL O MAYOR DE 1000.00 M2.	AISLADA
	8C/12			CONTINUA
	12A	HASTA 12 PISOS	-0-	AISLADA
	12C	HASTA 12 PISOS	-0-	CONTINUA

* En predios esquineros todos sus frentes deben cumplir con la dimensión mínima establecida.

Las normas sobre alturas y aislamientos y su forma de aplicación son las establecidas en el Capítulo II del presente decreto.

Continuación del Decreto No.

ARTICULO 62. ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL.

Los estacionamientos exigidos para los diferentes usos que se desarrollen en estas subáreas o ejes de tratamiento, se regulan conforme al decreto reglamentario de estacionamientos y al cuadro anexo No. 1.

Las nuevas edificaciones, ampliaciones, modificaciones o adecuaciones que se realicen en estas subáreas o ejes de tratamiento, deben prever el equipamiento comunal privado conforme a lo establecido en los capítulos II y III del presente decreto y en el cuadro anexo No. 2.

SUBCAPITULO 3. ZONAS DE TRANSICION.**ARTICULO 63. USOS.**

Para los predios situados dentro de las zonas de transición definidas en el artículo 7o, numeral 4o. del presente decreto, se permiten los usos asignados a la subzona o subárea a la cual pertenecen y, adicionalmente, los del eje correspondiente.

Edificaciones y Establecimientos:

- Cuando se desarrollen los usos asignados a la subzona o subárea, las edificaciones o establecimientos deben ceñirse a las regulaciones establecidas para la misma.
- Los usos del eje de tratamiento solo se pueden desarrollar en edificaciones hasta de dos pisos de altura.

CAPITULO V - REGIMEN TRANSITORIO Y DISPOSICIONES VARIAS**ARTICULO 64. SOLICITUDES DE LICENCIAS, REVALIDACIONES Y CERTIFICADOS DE DELINEACION URBANA**

Las solicitudes de licencias y revalidaciones radicadas hasta el 19 de noviembre de 1993, se resolverán con base en las normas sustantivas vigentes en la fecha mencionada.

En el evento contemplado en el inciso final del artículo 60 del Decreto 600 de 1993, la solicitud de licencia se resolverá según las normas contenidas en el decreto que produce los efectos de

delineación urbana, siempre que se presente dentro de la vigencia de éste último.

Las solicitudes de certificado de delineación urbana se decidirán con fundamento en las disposiciones contenidas en este decreto y concordantes.

ARTICULO 65.- SOLICITUD DE MODIFICACION DE LICENCIAS

Las peticiones radicadas hasta la fecha de publicación de este decreto, referentes a licencias expedidas con fundamento en los decretos 566 de 1992 y 600 de 1993, se decidirán con base en las normas vigentes en la fecha de su radicación.

ARTICULO 66. PREDIOS INSTITUCIONALES VENDIBLES

Los predios institucionales vendibles indicados en los planos de loteo de las urbanizaciones localizadas en polígonos de reglamentación con Tratamiento General de Actualización se rigen por las siguientes disposiciones:

10. Para mantener el uso institucional, los predios pueden desarrollar los usos institucionales contemplados como principales, complementarios y compatibles en las diferentes subzonas, subáreas o ejes de tratamiento en que se localicen y en las edificaciones y establecimientos indicadas para cada uno de ellos, cumpliendo con las demás normas urbanísticas y arquitectónicas correspondientes.
20. Para desarrollar usos diferentes al institucional:
 - a) En áreas de actividad especializada en zona residencial especial (ARE) y zona residencial general (ARG), se permite desarrollar el uso de vivienda y los complementarios de la subzona o eje de tratamiento siempre que estos últimos se localicen en locales del primer piso de la edificación. Se permiten los usos complementarios en segundo piso únicamente cuando éstos funcionen como parte de los locales del primer piso.
 - b) En áreas de actividad especializada en zona industrial (AZID), se les permite desarrollar los usos principales, complementarios y compatibles de la subzona o eje de tratamiento en que se localicen y en

Continuación del Decreto No.

las edificaciones y establecimientos indicadas para cada uno de ellos.

- c) En área de actividad múltiple (AM), se pueden desarrollar los usos permitidos para la subárea o eje de tratamiento en que se localicen y en las edificaciones y establecimientos indicados para cada uno de ellos.

En todos los casos para desarrollar los usos diferentes al institucional los propietarios deben ceder a título gratuito al Distrito Capital el 30% del área útil del predio y los proyectos deben cumplir las demás normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas para las diferentes subzonas, subáreas o ejes de tratamiento en que se localicen.

El área que resulta de la cesión establecida deberá ser prevista en terreno contiguo a las vías vehiculares de uso público para garantizar el acceso a ellas, su uso y carácter de uso público y deberán conformar con otras zonas de cesión globos de terreno de mayor extensión, cuando existan inmediatos a estas áreas.

ARTICULO 67. GRAFICOS ANEXOS

Los gráficos anexos a la presente reglamentación son únicamente indicativos e informativos, por lo tanto para dilucidar cualquier interpretación de la norma, se deberá remitir al texto.

ARTICULO 68. VIGENCIA Y DEROGATORIAS

El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Santafé de Bogotá, D.C., a los 22 NOV. 1993

~~FORGUESE~~ Y CUMPLASE.

JAIIME CASTRO
Alcalde Mayor

ANDRÉS ESCOBAR URIBE
Director Departamento
Administrativo de Planeación Distrital