



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HÁBITAT
Metrovivienda

**ACLARACIÓN N°7
INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS DE PROYECTO INMOBILIARIO
CONVENIO 152
DICIEMBRE 2013**

Ante las dudas planteadas por los posibles oferentes frente a la aplicabilidad del subcapítulo III “**Volumetría de las edificaciones**” en el tratamiento de Desarrollo según Decreto 364 del 26 de Agosto de 2013 “por el cual se modifica excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptada mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 4689 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004”, nos permitimos mencionar los apartes normativos para plantear las volumetrías factibles en los predios de esta convocatoria así:

Entre los objetivos definidos por el **subcapítulo III “Volumetría de las Edificaciones”**, prima la continuidad y el empate con predios vecinos para generar la volumetría de las nuevas edificaciones según lo estipula el **Artículo 300. – “Definición y objetivos”**

“Las normas para la volumetría determinan la forma de las edificaciones y buscan una adecuada implantación de esta con los vecinos y el espacio público colindante, así como las condiciones de habitabilidad y funcionamiento de las actividades que se desarrollan en su interior. De tal manera definen la continuidad de paramentos; de espacios para la iluminación, ventilación, funcionamiento habitación y para el encuentro de los ciudadanos; de elementos relacionados con el espacio público; de la integración de predios para un proyecto y para evitar la generación de culatas”. (Subrayado fuera de texto).

Las normas volumétricas del subcapítulo III, son aplicables a todos los tratamientos urbanísticos, salvo las normas específicas que se determinen para las áreas producto del desarrollo informal y/o enmarcado en el tratamiento de mejoramiento urbanístico y el de conservación, como lo dispone el parágrafo del **Artículo 300. – “Definición y objetivos”**

Así mismo, el **Artículo 310. – “Empates”**, reglamenta:

“Las normas sobre empates volumétricos buscan la adecuada integración de los paramentos, voladizos y planos de fachada de una edificación con edificaciones colindantes, para no generar culatas. Sin perjuicio de las disposiciones consignadas sobre aislamientos, o las disposiciones específicas sobre empates definidos en los instrumentos de planeamiento, se establecen las siguientes condiciones de empate:

CMU-PC-01-FM-01-V11 1

Calle 52 # 13-64, pisos 7, 8 y 9
PBX: 359 9494, fax: 248 5016,
Código Postal: 110311
línea 195 Bogotá D.C.
metrovivienda.gov.co


METROVIVIENDA
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

ISO 9001:2008
NTC GP 1000:2005
BUREAU VERITAS
Certification



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HÁBITAT
Metrovivienda

2. *Aislamientos laterales: En predios que colinden lateralmente con edificaciones que presenten una altura igual o superior a la indicada en la manzana de Mapa N° 32 "Altura para cálculo de edificabilidad predominante y aislamientos laterales" y presenten aislamiento lateral, debe prever aislamientos pareados con las dimensiones establecidas en el presente plan empatando volumétricamente con la edificación involucrada*". (Subrayado fuera de texto).

Referido al tema, la **Circular 001 del 07 de Febrero de 2014**, "Por la cual se precisan algunos aspectos relacionados con la aplicación del Decreto 364 del 26 de Agosto de 2013 "por el cual se modifica excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptada mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 4689 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004", en el numeral IX. "Edificabilidad máxima (artículo 298, 299, 300 y 310)", punto 4, ratifica:

"De acuerdo con el objetivo establecido en el subcapítulo III "Volumetría de las edificaciones", las normas buscan una adecuada implantación en las edificaciones en relación con los vecinos y el espacio público colindante; definen la continuidad de paramentos y tiene entre sus propósitos evitar la generación de culatas, lo cual se hace explícito en las disposiciones del "Artículo 310. Empates". En este sentido, para evitar la generación de culatas, se puede empatar la edificación sin que su altura máxima supere la altura de empate con las edificaciones colindantes existentes, aún cuando para ello se requiera superar la edificabilidad máxima establecida en el Mapa N° 29" (Subrayado fuera de texto).

Para la aplicación específica de las normas volumétricas, los aislamientos y los empates del Subcapítulo III, que surjan por las condiciones puntuales de conformaciones urbanas vecinas a los predios de intervención, es necesario revisar e implementar la correcta aplicación de los **Artículos 304-"Aislamientos"**, **305-"Aislamientos contra predios vecinos"**, **306-"Aislamiento entre edificaciones"**, **Artículo-307 "Dimensiones mínimas y condiciones para los aislamientos"** y la **Circular 001 del 07 de Febrero de 2014** de la Secretaría de Planeación Distrital – SDP.

Nicolás Corso Salamanca
Gerente General

Revisó y aprobó: Natalia Valencia Dávila - Directora DOEP
Visto bueno: Iván Mauricio Mejía Castro – Director D.G.I

CMU-PC-01-FM-01-V11 2

Calle 52 # 13-64, pisos 7, 8 y 9
PBX: 359 9494, fax: 248 5016,
Código Postal. 110311
línea 195 Bogotá D.C.
metrovivienda.gov.co


METROVIVIENDA
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.



BOGOTÁ
HUMANANA