

Bogotá, D. C., 30 de agosto de 2016

Arquitecto
EDER TOBAR CHAMORRO
edertobar@gmail.com
Calle 109 No. 18B-31 oficina 501
Teléfono 3177268631
Ciudad

Radicado: 1-2016-37792
Asunto: Consulta de Norma

Respetado Arquitecto,

En atención al Derecho de petición de la referencia, por medio del cual solicita aclarar la norma aplicable en el manejo de patios establecida en el Decreto Distrital 080 del 22 de febrero de 2016, y en particular cuando se va a desarrollar un proyecto que contiene locales comerciales, parqueaderos y zonas comunes en primer piso y vivienda multifamiliar a partir del segundo piso, y refiere el tratamiento de Mejoramiento Integral como el tratamiento aplicable, nos permitimos hacer las siguientes precisiones:

Considerando que mediante el Decreto Distrital 080 del 22 de febrero de 2016 se actualizaron y unificaron las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal establecidas en los Decretos 159 de 2004 y 333 de 2010, es preciso tener en cuenta las disposiciones y en especial la definición y las características que deben cumplir los patios así:

Artículo 2, numeral 11 del citado Decreto 080 de 2016.

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

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

“Artículo 3°. Densidad y habitabilidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 1 de 3

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

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

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

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

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

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

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

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

De otra parte, es preciso señalar que las condiciones particulares establecidas por la norma del Decreto Distrital 080 de 2016, para el Tratamiento de Mejoramiento Integral en su artículo 18, numeral 4, efectivamente como usted mismo lo plantea, regula las disposiciones de patios únicamente para el caso de proyectos a desarrollar en vivienda unifamiliar o bifamiliar.

En consecuencia como el artículo 3o del citado Decreto Distrital 080 de 2016, regula las disposiciones y características que deben cumplir los patios y la obligación de adoptar las características de habitabilidad de todos los tipos de proyectos que desarrollen vivienda sin importar el tratamiento en que se encuentren, es claro que dicha regulación se debe cumplir. Además expresamente el Parágrafo 3º del art. 32 del Decreto 080 así lo señala, veamos: "**Parágrafo 3º.** Para uso de vivienda rigen, en todos los casos, las condiciones de habitabilidad señaladas en el Decreto Distrital 190 de 2004, en el artículo 1 "Densidad y Habitabilidad" del presente decreto y en las fichas reglamentarias correspondientes." (Negrilla fuera de texto)

Dado lo anterior, es preciso indicar que según lo establecido en la norma citada, debe establecerse las características y condiciones particulares de diseño del proyecto puntual para la definición e interpretación de cada uno de los espacios que contenga.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

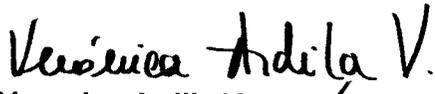
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 2 de 3

La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas de acuerdo con el art. 7º. Del Decreto 1197 de 2016.

El presente concepto se expide con base en el artículo 28, que hace parte del artículo 1 de la ley 1755 de 2015, por la cual se sustituye el título II, de la ley 1437 de 2011.

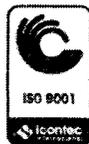
Cordial saludo,



Veronica Ardila Vernaza
Dirección de Norma Urbana

Preparó: Antonio E. Rey B.
Revisó: Abogada María Claudia Ardila.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



Página 3 de 3