

Bogotá, D. C., 24 de mayo de 2016

Arquitecta

Lina Paola González Jiménez

Carrera 6ª No. 115-65 Zona F Oficina 409

lina15gonzalez@gmail.com

Cel. 3138308666

Ciudad.

Radicado: 1-2016-23254

Asunto: Consulta de Norma

Respetada Arquitecta,

En atención a su petición de la referencia, por medio de la cual solicita aclaración o concepto en el marco del Decreto Distrital 327 de 2004, respecto *“(...) a si espacios habitables, ventilados e iluminados que dan a un espacio abierto (conformado por tres fachadas) y que tienen servidumbre visual no menor a tres metros, podrían considerarse estos espacios como patio”*, nos permitimos hacer las siguientes precisiones:

En primer término, cabe señalar que el Decreto Distrital 327 de 2004, *“Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”*, no define expresamente el término de *“Patios”* y las características particulares de los mismos.

Ahora bien, teniendo en cuenta 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 y se dictan otras disposiciones aplicables a todos los tratamientos, 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".
(Subraya y negrilla fuera de texto)

Dado lo anterior, es preciso indicar que según lo establecido en la norma citada, el patio se configura cuando se genera un espacio "**delimitado**", es decir, **finito y claramente definido** por "**fachadas internas o muros medianeros propios de la edificación o entre predios vecinos**", por medio del cual se garantiza la iluminación y ventilación natural de los espacios habitables del uso residencial.

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 V.

Veronica Ardila Vernaza
Dirección de Norma Urbana

Preparó: Arq. Antonio Emiro Rey B.
Revisó: Arq. 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