



24 OCT. 2007

RESOLUCION Nº No 0844

**Por la cual se adoptan las normas de Pareamiento de Aislamientos y el Adosamiento de las edificaciones para el desarrollo de los predios de la Manzana 32 B de la Urbanización Los Molinos, Plano de loteo U 18 / 4 y Manzana 3 perteneciente a la Urbanización Chicó Norte II Sector 4ª Etapa según Plano de Loteo 202 / 4 - 10.**

**EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACION**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el Artículo 15 del Decreto 159 del 2004 y el Artículo 4 literales n) y h) del Decreto 550 de 2006, y

**CONSIDERANDO**

Que mediante radicación No 1-2007-01460 del 17 de enero de 2007, el Señor **EDMUNDO VARGAS RODRÍGUEZ**, en su calidad de representante legal de la Sociedad "VARGAS & VARGAS MILLÁN LTDA" con NIT No. 860.016.593-6, solicitó para los predios de la Calle 104 No. 15 – 25 y No. 15 – 45, el estudio de pareamiento de aislamientos y el adosamiento de las edificaciones que se desarrollan en los predios de la Manzana 32 B de la Urbanización Los Molinos según plano de loteo U 18 / 4 y Manzana 3 perteneciente a la Urbanización Chicó Norte II Sector 4ª Etapa según plano de loteo 202 / 4 - 10.

Que para efectos de la aplicación de las normas en los diferentes tratamientos, según el Artículo 14 del Decreto 159 de 2004, se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores, siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

- 1. Que las edificaciones estén regidas por los tratamientos de conservación y consolidación Urbanística.*
- 2. Que las edificaciones, ubicadas en urbanizaciones en las que se mantiene la norma original, tengan las alturas máximas permitidas.*
- 3. Que las edificaciones tengan 4 o más pisos y estos sean permitidos.*
- 4. Que las edificaciones correspondan a conjuntos, agrupaciones o viviendas en serie."*

Que la Manzana 32 B del plano de loteo U 18 / 4 y la Manzana 3 del plano 202 / 4 - 10 se encuentran localizadas en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 16 SANTA BÁRBARA, reglamentada mediante el Decreto 1095 de 2000, y cuya norma aplicada a los predios que conforman las manzanas citadas, es la siguiente:

- El predio 1, y el englobe de los predios 8 y 9 de la Manzana 32 B del plano de loteo U 18 / 4 y predios 1 y 2 de la Manzana 3 del plano 202 / 4 - 10 pertenecen al Sector Normativo 3, Subsector de Edificabilidad C, con Tipología Aislada, Subsector de Usos II, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas delimitadas



RESOLUCION N° No 0844 24 OCT. 2007

**Continuación de la resolución; Por la cual se adoptan las normas de Pareamiento de Aislamientos y el Adosamiento de las edificaciones para el desarrollo de los predios de la Manzana 32 B de la Urbanización Los Molinos, Plano de Loteo U 18 / 4 y Manzana 3 perteneciente a la Urbanización Chicó Norte II Sector 4ª Etapa según Plano de Loteo 202 / 4 - 10.**

de Comercio y Servicios, con Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada.

- Los predios 2, 3, 4, 5, 6, y 7 de la Manzana 32 B del plano de loteo U 18 / 4 y predios 3, 4 y 5 de la Manzana 3 del plano 202 / 4 - 10 pertenecen al Sector Normativo 3, Subsector de Edificabilidad B, con Tipología Aislada, Subsector de Usos III, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios, con Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada.

Que el Decreto 1095 de 2000 en su Artículo 8 literal a), establece:

**“ARTÍCULO 8. AISLAMIENTOS LATERALES Y POSTERIOR EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.**

*Las fichas reglamentarias determinan las dimensiones de los aislamientos laterales y posterior, según parámetros señalados en los literales a y b.*

**a. Aislamientos laterales.**

ALTURA EN PISOS	DIMENSION
DE 1 A 4	3.0 metros
DE 5 A 7	4.0 metros
DE 8 A 10	5.0 metros
DE 11 A 13	6.0 metros
MAS DE 13	9.0 metros

*En los sectores o subsectores calificados como de tipología aislada, los aislamientos laterales, se exigen a partir del primer piso, o del nivel de empate con los predios colindantes. Los predios con frentes de lotes menores a 18.00 metros se adosarán por un costado, manteniendo el aislamiento en el otro costado, de conformidad con las resoluciones de adosamiento y pareamiento adoptadas mediante resolución del D.A.P.D. con anterioridad a la presente reglamentación. En su defecto, esta entidad definirá, mediante resolución, los adosamientos y pareamientos por manzanas o sectores normativos.”*

Que el Artículo 15 del Decreto 159 de 2004, establece los parámetros bajo los cuales se regirán los adosamientos y pareamientos en edificaciones con tipología aislada, y el Artículo 18 literal b) del mismo Decreto, establece la dimensión de antejardines y aislamientos con base en la altura y el uso propuesto, de la siguiente forma:



RESOLUCION N° No 0844 24 OCT. 2007

*Continuación de la resolución; Por la cual se adoptan las normas de Pareamiento de Aislamientos y el Adosamiento de las edificaciones para el desarrollo de los predios de la Manzana 32 B de la Urbanización Los Molinos (Plano de loteo U 18 / 4), y Manzana 3 de la Urbanización Chicó Norte II Sector 4ª Etapa (Plano de Loteo 202 / 4 – 10).*

**“ARTÍCULO 15. ADOSAMIENTO Y PAREAMIENTO DE EDIFICACIONES EN TIPOLOGÍA AISLADA.**

*El adosamiento y pareamiento de edificaciones en tipología aislada, se regirá por los siguientes parámetros:*

*a) Resoluciones de adosamiento y pareamiento.*

*En los sectores o subsectores de tipología aislada, las fichas reglamentarias establecerán una dimensión mínima de frente de predio a partir de la cual se aplicará la exigencia de aislamientos laterales. Los predios originales no subdivididos, cuyo frente de lote sea menor a dicha dimensión, podrán adosar la edificación por un costado, manteniendo el aislamiento en el otro costado, de conformidad con las resoluciones que para tal efecto haya expedido el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, o las que expida en el futuro.*

*Los predios producto de subdivisión de lotes originales podrán volver a la situación predial anterior mediante adosamiento o englobe, sin necesidad de que medie resolución de adosamiento y pareamiento.*

*b) Reglas de adosamiento y pareamiento.*

*Las resoluciones de adosamiento y pareamiento que se adopten a partir de la vigencia del presente Decreto, se regularán por las siguientes reglas:*

*1. Se aplicarán a predios originales con frente menor a la dimensión mínima establecida por la ficha reglamentaria. Excepcionalmente, las resoluciones podrán involucrar predios con dimensiones superiores que colinden con predios originales que reúnan las características anotadas, siempre y cuando su adosamiento y pareamiento sea requerido para la reorganización integral de la manzana, y bajo el cumplimiento de las demás normas volumétricas señaladas en la ficha reglamentaria.*

*2. En los predios con dimensión superior a la dimensión mínima establecida por la ficha reglamentaria, que bajo la regla anterior puedan adosarse por un costado, la correspondiente resolución podrá optar por las siguientes alternativas:*

*a. Mantener los aislamientos laterales por sus dos costados.*

*b. Adosarse por un costado y plantear aislamiento en el otro costado, con una dimensión igual a la suma de los aislamientos exigidos para el predio, según la altura proyectada.*

*3. La resolución de adosamiento tomará como fijas las condiciones de adosamiento y pareamiento presentes en las edificaciones permanentes y partirá de ellas para la reorganización de la manzana. En su defecto, partirá de los*



No 0844

24 OCT. 2007

## RESOLUCION N°

Continuación de la resolución; Por la cual se adoptan las normas de Pareamiento de Aislamientos y el Adosamiento de las edificaciones para el desarrollo de los predios de la Manzana 32 B de la Urbanización Los Molinos (Plano de loteo U 18 / 4), y Manzana 3 de la Urbanización Chicó Norte II Sector 4ª Etapa (Plano de Loteo 202 / 4 – 10).

predios esquineros con frente menor al mínimo establecido por la ficha reglamentaria.

**PARÁGRAFO 1.** Las condiciones de adosamiento y pareamiento señaladas en resoluciones expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital con anterioridad a la reglamentación de la correspondiente UPZ, que se encuentren ajustadas a las dimensiones mínimas de frente de lote establecidas por la ficha reglamentaria, continuarán aplicándose. Las que no cumplan con esta exigencia dejarán de tener efectos normativos.

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

**"ARTÍCULO 18. NORMAS VOLUMÉTRICAS.**

(...)

b) Dimensión de antejardines y aislamientos:

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

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (En metros)	AISLAMIENTOS MÍNIMOS (Nota 1)	
			ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0	5.00	3.00
b. Vivienda no VIS o VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3.00	5.00	3.00
	De 4 a 5	4.00	7.00	4.00
	De 6 a 7	5.00	9.00	5.00
	De 8 a 17	7.00	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas	10.00		



RESOLUCION N° No 0844 24 OCT. 2007

**Continuación de la resolución; Por la cual se adoptan las normas de Pareamiento de Aislamientos y el Adosamiento de las edificaciones para el desarrollo de los predios de la Manzana 32 B de la Urbanización Los Molinos (Plano de loteo U 18 / 4), y Manzana 3 de la Urbanización Chicó Norte II Sector 4ª Etapa (Plano de Loteo 202 / 4 – 10).**

c. Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	8.00	Libre	10.00
	De 4 a 6	10.00		
d. Industria.	De 7 o más	12.00	1/ 2 de la altura total	1/3 de la altura total

Cuando se planteen accesos a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.

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

- 1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor a tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.*
- 2. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.*
- 3. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.*
- 4. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee.*

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

Que realizado el estudio correspondiente a la Manzana 32 B de la Urbanización Los Molinos con plano de loteo U 18 / 4, y a la Manzana 3 de la Urbanización Chicó Norte II Sector 4ª Etapa con plano de loteo 202 / 4 – 10, se verificó que:

- El predio 1 y el englobe de los predios 8 y 9 del plano U 18 / 4 contienen edificaciones permanentes.
- El predio 5 del plano U 18 / 4, el englobe de los predios 3 y 4 y el predio 5 del plano de loteo 202 / 4 -10 contienen edificaciones de carácter no permanente con frente mayor a 18,00 metros.



24 OCT. 2007

RESOLUCION N° No 0844

*Continuación de la resolución;* Por la cual se adoptan las normas de Pareamiento de Aislamientos y el Adosamiento de las edificaciones para el desarrollo de los predios de la Manzana 32 B de la Urbanización Los Molinos (Plano de loteo U 18 / 4), y Manzana 3 de la Urbanización Chicó Norte II Sector 4ª Etapa (Plano de Loteo 202 / 4 – 10).

- Los lotes 2, 3, 4, 6 y 7 del plano U 18 / 4 y los lotes 1 y 2 del plano de loteo 202 / 4 – 10, tienen un frente menor a 18.00 metros, con edificaciones de carácter no permanente.

Que de acuerdo a lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación debe adoptar para el desarrollo de la Manzana 32 B, perteneciente a la Urbanización Los Molinos según plano de loteo U 18 / 4, y para el desarrollo de la Manzana 3, perteneciente a la Urbanización Chicó Norte, II Sector, 4ª Etapa, según plano de loteo 202 / 4 – 10, el pareamiento de aislamientos por un costado y el adosamiento de las edificaciones por el otro, según el caso.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1º** Se adopta para el desarrollo de los predios 2, 3, 4, 6 y 7 pertenecientes a la Manzana 32 B de la Urbanización Los Molinos, según plano de loteo U 18 / 4, y predios 1 y 2 de la Manzana 3 pertenecientes a la Urbanización Chicó Norte, II Sector, 4ª Etapa, según plano de loteo 202 / 4 - 10, el pareamiento de aislamientos y el adosamiento de las edificaciones conforme a lo señalado en el Plano indicativo No. 1 que hace parte integral de la presente resolución, esquema que contiene el siguiente manejo:

**Urbanización Los Molinos, según Plano de Loteo U 18 / 4:**

- Predios 2 y 3 **ADOSADOS** por el lindero común.
- Predios 3 y 4 **ADOSADOS** por el lindero común.
- Predios 4 y 5 **AISLADOS** por el lindero común.
- Predios 5 y 6 **AISLADOS** por el lindero común.
- Predios 6 y 7 **ADOSADOS** por el lindero común.
- Predio 7 del plano U 18 / 4, y predio 5 del plano 202 / 4 -10 **AISLADOS** por el lindero común.

**Urbanización Chicó Norte, II Sector, 4ª Etapa, según Plano de Loteo 202 / 4 – 10:**

- Predios 1 y 2 **ADOSADOS** por el lindero común.
- Predio 2 del plano 202 / 4 – 10 y el englobe de los predios 8 y 9 del plano U 18 / 4 **AISLADOS** por el lindero común.

Predios que tienen un frente mayor a 18,00 metros con construcciones no permanentes, a los cuales se les exige aislamientos por ambos costados:



RESOLUCION N° No 0844

24 OCT. 2007

*Continuación de la resolución; Por la cual se adoptan las normas de Pareamiento de Aislamientos y el Adosamiento de las edificaciones para el desarrollo de los predios de la Manzana 32 B de la Urbanización Los Molinos, Plano de Loteo U 18 / 4 y Manzana 3 perteneciente a la Urbanización Chicó Norte II Sector 4ª Etapa según Plano de Loteo 202 / 4 - 10.*

**Urbanización Los Molinos, según Plano de Loteo U 18 / 4:**

- Predios 4 y 5 **AISLADOS** por el lindero común.
- Predios 5 y 6 **AISLADOS** por el lindero común.

**Urbanización Chicó Norte, II Sector, 4ª Etapa, según Plano de Loteo 202 / 4 – 10:**

- Adosamiento del predio 1 y 2, y el englobe de los predios 8 y 9 del plano U 18 / 4, **AISLADOS** por el lindero común.
- Adosamiento del predio 1 y 2, y el englobe de los predios 3 y 4, **AISLADOS** por el lindero común.
- Englobe de predios 3 y 4, y predio 5, **AISLADOS** por el lindero común.
- Englobe de los predios 3 y 4 y predio 7 del plano U 18 / 4, **AISLADOS** por el lindero común.
- Predio 5 y predio 7 del plano U 18 / 4, **AISLADOS** por el lindero común.

**PARÁGRAFO** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 13 del Decreto 159 de 2004, los aislamientos laterales se exigen a partir de la placa superior del primer piso o a partir del nivel de empate estricto con los volúmenes de las edificaciones colindantes permanentes.

**ARTÍCULO 2°** Para los predios 2, 4, 6 y 7 del plano de loteo U 18 / 4 y los predios 1, 2, 3 y 4 del plano 202 / 4 -10 en el costado que deben aislarse, se exigirán los aislamientos correspondientes de conformidad con lo normado en el Artículo 18 literal b) del Decreto 159 de 2004.

**ARTÍCULO 3°** El englobe de predios se sujetará a los parámetros definidos en el literal b) del Artículo 16 del Decreto 159 de 2004.

**ARTÍCULO 4°** Para hacer uso de las posibilidades de adosamiento y pareamiento previstas en esta resolución, los interesados deberán contar con la anuencia de los propietarios de predios colindantes involucrados en la decisión, como condición previa para la expedición de la correspondiente licencia de construcción, según lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 15 del Decreto 159 de 2004.

**ARTÍCULO 5°** Adoptar el Plano Indicativo No. 1 como parte de las normas específicas de aislamientos y adosamientos para la Manzana 32 B de la Urbanización Los Molinos, según plano de loteo U 18 / 4 así como para la Manzana 3 perteneciente a la Urbanización Chicó Norte II Sector 4ª Etapa, según plano de loteo 202 / 4 – 10.



24 OCT. 2007

RESOLUCION N° No 0844

*Continuación de la resolución;* Por la cual se adoptan las normas de Preamiento de Aislamientos y el Adosamiento de las edificaciones para el desarrollo de los predios de la Manzana 32 B de la Urbanización Los Molinos (Plano de loteo U 18 / 4), y Manzana 3 de la Urbanización Chicó Norte II Sector 4ª Etapa (Plano de Loteo 202 / 4 – 10).

**ARTÍCULO 6°** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de Reposición ante la Secretaría Distrital de Planeación, el cual debe ser interpuesto por escrito, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal, a la desfijación del edicto o a la publicación, según el caso.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D. C a los 24 OCT. 2007

  
ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS  
SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

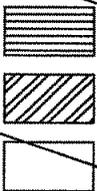
Aprobó: Fernando Penagos Zapata — Subsecretario de Planeación Territorial   
Revisó: Gustavo Ramírez Páez - Director de Norma Urbana   
Preparó: Jorge Alexander Torres - Arquitecto S.P.T.   
Revisión Jurídica: Fabiola Ramos Bermúdez - Subsecretaria Jurídica   
Revisó: Rosa Zenaida Sánchez Latorre – Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos   
Preparó: Jairo Revelo Molina – Abogado Contratista Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos 

ESQUEMA DE PAREAMIENTO Y ADOSAMIENTO  
 MANZANA 32 B URBANIZACIÓN LOS MOLINOS  
 MANZANA 3 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE II SECTOR 4a ETAPA

MANZANA 32 B URBANIZACIÓN LOS MOLINOS  
 PLANO DE LOTEO U 18 / 4



MANZANA 3 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE  
 II SECTOR 4a ETAPA  
 PLANO DE LOTEO 202 / 4 - 10



BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
 EDIFICACIONES PERMANENTES  
 EDIFICACIONES NO PERMANENTES



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
 SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN

FECHA

No 0844 24 OCT. 2007

*Arturo Fernando Rojas Rojas*  
 ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS  
 SECRETARIO SDP

PLANO ANEXO

1