



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

CIRCULAR No 018 9 JUL. 2004

LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS EN LA ZONA DE INFLUENCIA AEROPORTUARIA, REGLAMENTADA POR EL DECRETO 765 DE 1.999.

En uso de la facultad interpretativa asignada al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en virtud de lo establecido en los artículos 102 de la Ley 388 de 1997 y 37 del decreto reglamentario 1052 de 1998, y teniendo en cuenta las diversas solicitudes de los curadores urbanos sobre vacíos y contradicciones en la normativa vigente para la zona de influencia aeroportuaria, determinada en el artículo primero y plano anexo del Decreto 765 de 1999, por medio de la presente circular se esbozan los lineamientos de interpretación para la aplicación de las normas urbanísticas que rigen en dicha zona.

ANTECEDENTES.-

La Alcaldía Mayor de Bogotá expidió el Decreto 765 de 1999 "Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1.990, mediante la expedición para la zona de influencia del Aeropuerto El Dorado, correspondientes a los polígonos de reglamentación asignados por los Decretos 735, 736 y 737 de 1.993." Con base en la delimitación concertada entre el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el DAMA y la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, en esta reglamentación se establecieron dos áreas de influencia del Aeropuerto Internacional El Dorado, así:

1. ÁREA DE INFLUENCIA AEROPORTUARIA

Corresponde al área en la que es necesario restringir algunos usos, en especial el residencial, así como incentivar la aparición de otros usos que apoyen las actividades del aeropuerto o que sean compatibles con ellas.

Los linderos de esta área se determinan de conformidad con el plano anexo.

2. ÁREA DE INFLUENCIA AERONÁUTICA

Corresponde al área de seguridad de operaciones aéreas. Dicha área debe reunir una serie de requisitos técnicos relacionados con la altura máxima, orientados a garantizar las superficies limitadoras de obstáculos de aproximación, transición y aterrizaje, requeridas para tales operaciones. Esta área es la definida por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil en su Oficio SP-98-886 del 21 de agosto de 1998 y se encuentra graficada en el plano anexo."

Una de las consideraciones fundamentales de la citada normatividad fue la de prevenir los riesgos ambientales y sanitarios a que estaría sometida la comunidad con ocasión de la operación del aeropuerto, razón por la cual en dicha reglamentación se prohibió el uso de vivienda en el área de influencia aeroportuaria y se mantuvieron los usos comerciales e industriales permitidos según los decretos de asignación de tratamiento, como analizaremos



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

018 19 JUL. 2004

más adelante.

No obstante, se vienen presentando algunas dificultades en la interpretación y aplicación de la normativa contenida en el citado Decreto 765 de 1.999, que es necesario dilucidar en la presente circular, por cuanto con anterioridad a la vigencia del decreto en comento fueron aprobadas varias urbanizaciones en el área de influencia aeroportuaria, mediante resoluciones que definían como uso principal el de vivienda y como complementarios el comercio de cobertura local 1 A y 1 B, desarrollables en el primer piso de las edificaciones con uso de vivienda, en acatamiento de las disposiciones vigentes (Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios 734, 735, 736 y 737 de 1.993).

SITUACIONES Y LINEAMIENTOS DE INTERPRETACIÓN.-

Respecto de las urbanizaciones aprobadas para uso residencial no construidas o construidas parcialmente, así como de los barrios residenciales legalizados que aún tienen predios sin construir, se presenta contradicción en la aplicación de la normativa vigente para el desarrollo constructivo de los mismos, en virtud de lo dispuesto en el artículo 3º del decreto 765 de 1999, que señala como usos permitidos en el área de influencia aeroportuaria, los siguientes:

"Artículo 3º .- Usos permitidos en el área de influencia aeroportuaria. Se permitirán únicamente los siguientes usos:

USO INDUSTRIAL:

Se permite el uso industrial en las mismas condiciones en que lo autoricen los Decretos de asignación de tratamiento, con excepción de los polígonos de zonificación con tratamiento de desarrollo, en los que dicho uso tendrá que adecuarse a las características de la industria que más adelante se establecen.

Se consideran prohibidos en el sector los usos que impliquen la fabricación y almacenamiento de explosivos.

USO COMERCIAL:

Se permite la actividad comercial en las mismas condiciones en que la autoricen los Decretos de asignación de tratamiento, siempre que se cumpla con las restricciones de altura impuestas por la Aeronáutica Civil".

En la aplicación de los usos comerciales permitidos según las normas originales de la urbanización o los actos de legalización (aplicables por remisión que a ellos hace el decreto de tratamiento), se presentan contradicciones con el aludido decreto 765, en virtud de que tales usos estaban ligados a la vivienda, la cual fue prohibida por esta disposición. Lo anterior, está generando problemas en la aplicación de la norma, cuando los adquirentes de



lotes solicitan licencias de construcción para desarrollar este tipo de usos, razón por la cual es necesario definir los lineamientos de interpretación en cuanto al régimen de usos y demás normas arquitectónicas y volumétricas aplicables en estos casos, para cuyo efecto se definen los siguientes parámetros:

1. Prohibición del uso de vivienda:

En lo concerniente a este punto, se concluye que como quiera que la prohibición expresa del uso de vivienda por parte del Decreto 765 de 1999, además de constituir una norma urbanística, involucra aspectos de salubridad e interés general, su aplicación es inmediata, según lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 153 de 1887, que expresa:

"Las leyes que por motivos de moralidad, salubridad o utilidad pública restrinjan derechos amparados por la ley anterior, tienen efecto general inmediato."

2. Usos permitidos según el decreto 765 de 1999.

Si bien el mencionado decreto prohibió el uso de vivienda, ello no implica que el sector no se encuentre reglamentado en materia de usos del suelo, ya que como se analizó anteriormente, en su artículo 3º se señalan los usos permitidos en el área de influencia aeroportuaria.

En cuanto a los usos permitidos (comercial e industrial), el decreto en cita establece que se ejercerán en las condiciones establecidas en los decretos de asignación de tratamiento; sin embargo, en el caso de las urbanizaciones residenciales, dichos usos se plantean como condicionados al desarrollo del uso principal que es el de vivienda, el cual, a su vez, está expresamente prohibido en el decreto en mención. Por consiguiente, y considerando que es imposible desarrollar tales usos en las condiciones señaladas en las normas originales de las urbanizaciones, por cuanto el uso principal al cual se sujetaron fue prohibido, el uso comercial debe entenderse como permitido independientemente del uso de vivienda y, de ser posible, debe constituir un apoyo a las actividades aeroportuarias o ser compatible con ellas, para cuyo efecto, se debe tomar como marco de referencia la clasificación de los usos comerciales, contenida en el Decreto 325 de 1992.

En cuanto al uso industrial, igualmente es necesario distinguir diversas situaciones, para no vulnerar los derechos legalmente adquiridos. Las condiciones señaladas en los artículos 4º y 5º del Decreto 765 de 1999, hacen referencia al desarrollo de nuevas industrias en lotes con tratamiento de desarrollo, según se desprende del artículo 3º del mismo ordenamiento, que en uno de sus apartes, establece: *"Se permite el uso industrial en las mismas condiciones en que lo autoricen los Decretos de asignación de tratamiento, con excepción de los polígonos de zonificación con tratamiento de desarrollo, en los que dicho uso tendrá que adecuarse a las características de la industria que más adelante se establecen."* (Sublineas



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

018 19 JUL. 2004

fuera de texto). Dichas características, como se anotó anteriormente, son las señaladas en los artículos 4 y 5 del decreto que venimos analizando, entre ellas, el área mínima de 5.000 metros cuadrados.

En este orden de ideas, no cabe duda de que con relación a los predios que fueron objeto de urbanización no aplican tales disposiciones, por cuanto no se trata de áreas con tratamiento de desarrollo (ya fueron urbanizadas). Así las cosas, concluimos que en este tipo de zonas se podrían permitir los usos industriales en lotes inferiores a 5.000 M², que no impliquen fabricación y almacenamiento de explosivos (estos se encuentran expresamente prohibidos en el artículo 3° del Decreto 765 de 1999).

De lo anterior se deduce que la expresión aludida: *"Se permite el uso industrial en las mismas condiciones en que lo autoricen los Decretos de asignación de tratamiento"* no implica restricciones adicionales a las derivadas de la correcta aplicación de las normas volumétricas que rigen las urbanizaciones, según como éstas fueron aprobadas.

En relación con la constitución de parques ecoeficientes, es evidente que tal exigencia no es aplicable predio a predio, sino como resultado de proyectos específicos adelantados con la coordinación del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (DAMA), según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

3. Area de los lotes.

En cuanto al desarrollo de los usos de industria y comercio en los lotes de las urbanizaciones aprobadas con anterioridad al Decreto 765 de 1999, conviene establecer las siguientes precisiones:

Si se mantiene la condición predial con que fueron aprobadas las urbanizaciones, solamente se podrán desarrollar 40 o 100 metros cuadrados para comercios 1- A o 1-B por predio. Para el caso de usos industriales, no existe restricción normativa que impida desarrollar este tipo de usos en la totalidad del predio, con la altura permitida de tres (3) pisos, con sujeción a un concepto previo del DAMA, en virtud de lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 341 del Decreto 619 de 2000 (POT). Para el caso de áreas mayores, o en el evento en que se efectúen englobes, se podrán proponer usos comerciales e industriales de mayor dimensión o escala. Específicamente se podrán plantear los usos comerciales de escala urbana y metropolitana mediante Plan de Implantación, según lineamientos del Cuadro Anexo N° 1 del POT, sobre clasificación de usos, por cuanto se trata de un sector que consta de una parte en área de actividad industrial, zona industrial y otra parte en área de actividad de comercio y servicios, zona de servicios empresariales, de conformidad con el plano oficial de usos del suelo, adoptado por dicho plan.

Sin embargo, como quiera que en el artículo 3° citado, se expresa que el uso industrial se

Bogotá sin indiferencia



permite **"...en las mismas condiciones en que lo autoricen los decretos de asignación de tratamiento..."**, es necesario aclarar que en los eventos de urbanizaciones aprobadas, para las cuales el tratamiento remita a la aplicación de la norma original (continuidad de norma) y ésta no permita el desarrollo del uso industrial, en virtud de que el uso principal es la vivienda, es *viable* aplicar el uso industrial, teniendo en cuenta que con la expedición del Decreto 765 de 1999 el uso residencial en el área de influencia aeroportuaria fue sustituido por usos industriales y comerciales que apoyen las actividades del aeropuerto o sean compatibles con ellas.

Por otra parte, si bien hay una norma vigente para los predios de estas urbanizaciones, con asignación de determinados usos posibles en la forma anteriormente señalada, cabe igualmente la posibilidad de adelantar propuestas de renovación, mediante el instrumento de plan parcial, a iniciativa de los propietarios o de la Administración, como claramente se establece en la propuesta de la Operación Estratégica Fontibón – Aeropuerto El Dorado – Engativa – Aeropuerto Guaymaral, prevista en el artículo 26 del Decreto 469 de 2003, así como en el plano de tratamientos urbanísticos, que identifica el sector como de renovación urbana.

4. Estacionamientos, aislamientos y antejardines:

En relación con la imposibilidad física de resolver en cada lote la exigencia de estacionamientos, así como la de cumplir con los antejardines y aislamientos previstos en los decretos reglamentarios, efectuado el análisis urbanístico del tema, se definió lo siguiente:

- Estacionamientos: En cuanto a la exigencia de estacionamientos para los usos comerciales e industriales, el cuadro contenido en el Decreto No. 735 de 1.993, hace diferencia entre usos, áreas de actividad, tipo de estacionamiento y sectores de demanda, de lo cual se infiere su aplicación a todos los usos, tanto industriales como comerciales. Para el comercio clase 1, el cuadro indica que en todas las áreas de actividad se exige un (1) cupo de parqueo por cada 100 m² de área neta vendible, salvo que el comercio esté integrado a la vivienda, condición esta última que deja de ser aplicable, dado que el uso de vivienda quedó prohibido en el área de influencia aeroportuaria.

Para el uso industrial, en el sector de demanda D, que corresponde al área que nos ocupa, la exigencia es de un (1) cupo de parqueo por cada 120 m² construidos y, a partir de 480 m² de construcción, el 30%, como mínimo, de los estacionamientos exigidos se deben destinar al servicio público.

- Aislamientos y Antejardines: Respecto de la exigencia de aislamientos de 10 metros contra predios vecinos, aplicables en lotes individuales de 5 y 6 metros de frente, así como de las condiciones urbanísticas previstas por el Decreto 737 de 1993 para las agrupaciones, nos permitimos aclarar que si bien dicho decreto sirvió de base para la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

018 19 JUL. 2004

reglamentación de las diferentes urbanizaciones, tales normas son aplicables dentro del proceso de urbanización en el cual se opta por el sistema de agrupación o el de loteo. En tanto las urbanizaciones ya han sido aprobadas bajo el sistema de loteo no tienen aplicación alguna las condiciones normativas de aislamientos contra predios vecinos y entre edificaciones, propias del sistema de agrupación.

Respecto de la exigencia prevista en el artículo 57 del Decreto 737 de 1993, sobre antejardines y aislamientos, no sería posible efectuarla, dadas las nuevas condiciones reglamentarias del área. Para el efecto, nos remitimos al principio de derecho contenido en el artículo 1532 del Código Civil, según el cual, las condiciones para el cumplimiento de una obligación, deben ser física y moralmente posibles. Expresa la norma en cita que "Es físicamente imposible la que es contraria a las leyes de la naturaleza física".

Dada en Bogotá, D.C. a los 19 JUL. 2004

Carmenza Saldivia Barreneche
CARMENZA SALDIAS BARRENECHE

Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Revisó: Luis Gabriel Amaya - Subdirector Planeamiento Urbano
Juan Carlos López - Subdirector Jurídico
Gustavo Ramírez Paez - Gerente Planeamiento Urbano
Elaboró: Leonardo Murcia C. - Arquitecto Planeamiento Urbano