

El pasado 26 de mayo de 2022, la Secretaría Distrital De Planeación, expidió el concepto, sobre la aplicación del artículo 311 del decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, el cual se expone a continuación:

“Artículo 311. Normas aplicables a conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad.”

En conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, aplican las siguientes condiciones:

1. Deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el presente Plan y en el "Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos".
2. Con excepción de las áreas señaladas en el artículo de "Normas para el reforzamiento estructural y la accesibilidad al medio físico en el tratamiento urbanístico de consolidación ", y de los elementos que se identifican en el siguiente numeral, no se permiten construcciones en terrazas, cubiertas, patios, balcones o cualquier área libre de uso privado de construcciones existentes
3. Se permite ampliar el área construida de las zonas comunes tales como cuarto de basuras, equipamiento comunal, ciccleteros, cuarto de operadores para telecomunicaciones, porterías, siempre que no superen el doble del área construida aprobada en la licencia urbanística.
4. Se podrán desarrollar edificaciones con la finalidad de generar fachadas activas, cumpliendo con la altura permitida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 - "Edificabilidad 'y las siguientes condiciones de ocupación:
 - a. En urbanizaciones con área útil menor a 1 Ha, hasta el 10% adicional de ocupación del área útil de la urbanización.
 - b. En urbanizaciones con área útil mayor a 1 Ha, hasta el 5% adicional de ocupación del área útil de la urbanización.

Parágrafo

1. El área construida a la que se refieren los numerales 3 y 4, no se contabilizará dentro del índice de construcción efectivo para el cálculo de cargas urbanísticas.

Parágrafo

2. La Secretaría Distrital de Planeación reglamentará dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan las condiciones normativas para el desarrollo de edificaciones en reemplazo de cerramientos a los que se refiere este artículo”.



KRESTON COLOMBIA
knowing you.



Circular KRM No. 024 - 22/ 06 de agosto, 2022

Para la Secretaría de Planeación, la interpretación de este artículo debe entenderse así:

- Si se trata de una licencia vigente, sus modificaciones entendidas esta como la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública; se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
- En el caso de una licencia de construcción en modalidad de ampliación, esta procederá para incrementar el área construida de una edificación existente en los parámetros del potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.
- En los términos señalados en procedencia, sí lo que se pretende es una ampliación en los términos del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, los conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto 555 de 2021 y en el "Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos."

Cordialmente,

COMUNICACIONES

Kreston RM S.A.
Kreston Colombia
Miembros de Kreston Global



KRESTON COLOMBIA
knowing you.

