

## NORMAS VOLUMÉTRICAS

**Artículo 354. Normas Volumétricas Generales para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo.** (Aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015 e interpretado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.008146 del 5 de octubre de 2015 y la Circular N° 4132.050.22.1.1019.001558 del 23 de febrero de 2018).

1. **Aislamiento Posterior.** Para alcanzar la edificabilidad licenciada, se deberá cumplir con las siguientes condiciones con respecto al aislamiento posterior:
  - a. En las edificaciones entre predios medianeros, se exigirá el aislamiento posterior a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano, con las dimensiones establecidas en la tabla de aislamientos posteriores. En los predios esquineros, todos los aislamientos se considerarán como aislamiento lateral, partiendo desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano; en todo caso, el patio de iluminación y ventilación que se conforme deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en el numeral 10 del presente Artículo.
  - b. Cuando se engloben predios medianeros opuestos, se puede eliminar el aislamiento posterior, pero en todo caso deberá cumplir con las normas sobre ventilación e iluminación establecidas en el presente Acuerdo. Se entienden por predios medianeros opuestos aquellos que comparten los linderos posteriores.
  - c. Los aislamientos posteriores se registrarán por lo establecido en la siguiente tabla:

Número de pisos	Aislamientos posteriores
De 1 a 2 pisos	3 metros
De 3 a 5 pisos	4,5 metros
De 6 a 8 pisos	6 metros
De 9 a 10 pisos	7,5 metros
De 11 a 12 pisos	10 metros
De 13 o más pisos	1/3 de la altura

El aislamiento es escalonado de acuerdo con la altura que alcance la edificación.

2. **Aislamientos laterales.** Para alcanzar la edificabilidad licenciada, se deberá cumplir con las siguientes condiciones con respecto al aislamiento lateral:
  - a. Se podrán adosar las edificaciones colindantes. Cuando una edificación sobrepase la altura de una edificación colindante, deberá dejar aislamientos laterales a partir de la altura de colindancia, teniendo en cuenta para ello el total de pisos de la

edificación, según lo establecido en la Tabla de Aislamientos Laterales.

- b. Cuando una edificación no colinde con otra, deberá regirse por lo establecido en la Tabla de Aislamientos Laterales, salvo cuando la Unidad de Planificación Urbana determine otra norma.
- c. El aislamiento es escalonado de acuerdo con la altura que alcance la edificación.
- d. Los aislamientos laterales se deberán regir por lo establecido en la siguiente tabla:

<b>Número de pisos</b>	<b>Aislamientos laterales</b>
De 1 a 3 pisos	0 metros
De 4 a 8 pisos	4 metros
De 9 a 11 pisos	7 metros
De 12 a 13 pisos	9 metros
De 14 o más pisos	1/3 de la altura

El aislamiento deberá medirse partiendo desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano.

- e. La edificación o edificaciones de uso residencial que se desarrollen en un predio o en un conjunto de predios que sumen un área igual o superior a mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>) deben prever el aislamiento contra predios vecinos desde el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano. Los aislamientos deberán calcularse de acuerdo con las tablas para aislamientos posteriores y contra predios vecinos.
- f. Cuando coincida el aislamiento posterior con el aislamiento contra predios vecinos, se deberá dejar el mayor.

**3. Aislamientos en agrupaciones.** Los aislamientos mínimos entre edificaciones pertenecientes a una agrupación se regirán por las siguientes disposiciones:

Para agrupación horizontal: aislamiento posterior tres (3) metros respecto al lindero de cada predio.

Para agrupación vertical:

- a. Edificaciones de hasta cinco (5) pisos: entre culatas tres (3) metros, entre culata y fachada de cuatro metros y medio (4.5), y entre fachadas de seis (6) metros.
- b. Edificaciones de seis (6) a diez (10) pisos: entre culatas cuatro (4) metros, entre culata y fachada cinco metros y medio (5.5), y entre fachadas siete (7) metros.
- c. Edificaciones de once (11) a quince (15) pisos: entre culatas cinco (5) metros, entre culata y fachada seis metros y medio (6.5), y entre fachadas ocho (8) metros.

- d. Edificaciones de dieciséis (16) a veinte (20) pisos: entre culatas seis (6) metros, entre culata y fachada siete metros y medio (7.5), y entre fachadas diez (10) metros.
  - e. Edificaciones mayores a veinte (20) pisos: diez (10) metros, más un (1) metro por cada dos (2) pisos adicionales.
- 4. Voladizos.** La dimensión máxima de los voladizos se indica de acuerdo al perfil vial donde se localice el predio a desarrollar y de acuerdo a las siguientes condiciones:
- a. En caso de existir redes eléctricas, la distancia mínima entre el voladizo y el poste será la establecida en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas. En el caso de regularizaciones viales y de servicios públicos que se desarrollen en el marco de procesos de mejoramiento integral, en los cuales técnicamente no sea posible aplicar estas dimensiones, se deberá consultar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para establecer las directrices particulares a manejar en cada caso específico.
  - b. Sobre espacio público (excepto andenes), zonas de aislamientos, canales y líneas de alta tensión no se permiten voladizos.
  - c. En predios con antejardín: será el 25 %, como máximo, de la profundidad del antejardín.
  - d. En predios sin antejardín: será el 20 %, como máximo, de la sección del andén. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso, el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza.
  - e. El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
  - f. No se podrán plantear voladizos en vías clasificadas como peatonales.
- 5. Sótanos.** Los sótanos se destinan para el estacionamiento de vehículos, depósitos y localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio. Se permiten de acuerdo con las siguientes condiciones:
- a. Cuando un sótano se destine a usos diferentes a estacionamiento de vehículos, depósitos y localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio, se considera como un piso habitable y cuenta dentro del índice de construcción.
  - b. En terreno plano, el nivel superior de la placa de cubierta del sótano no puede superar el nivel del andén.
  - c. En terreno inclinado, el nivel superior de la placa de cubierta del sótano puede sobresalir un metro (1 m) sobre el nivel natural del terreno.
  - d. En terreno inclinado, las partes del sótano que sobresalgan más de metro (1 m) sobre el nivel natural del terreno se consideran como un piso y su área se contará dentro del índice de construcción,

deberá cumplir con las exigencias de aislamientos laterales y posteriores, y en los predios con antejardín deberá plantearse a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

- e. En edificaciones con exigencia de antejardín, el sótano deberá contar con un retroceso mínimo de un metro y medio (1.5 m), respecto de la Línea de Demarcación del predio. En aquellas en las cuales no se exija antejardín, el sótano podrá desarrollarse desde la Línea de Demarcación hacia el interior del predio.

**6. Semisótanos.** Los semisótanos se destinan para el estacionamiento de vehículos, depósitos, localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio y espacios destinados al equipamiento comunal privado. Se permiten únicamente en las Áreas de Actividad Residencial, tanto Neta como Predominante, establecidas en el presente Acto, con las siguientes condiciones:

- a. Cuando un semisótano se destine a usos diferentes a estacionamiento de vehículos, depósitos, localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio y espacios destinados al equipamiento comunal privado, se considera como un piso habitable y cuenta dentro del índice de construcción.
- b. En terreno plano, el nivel superior de la placa de cubierta del semisótano puede sobresalir hasta un metro y medio (1.50 m), respecto del nivel del andén de acceso.
- c. En terrenos inclinados, el nivel superior de la placa de cubierta del semisótano puede sobresalir hasta dos metros y medio (2.50 m) sobre el nivel natural del terreno.
- d. En terrenos inclinados, las partes del semisótano que sobresalgan más de dos metros y medio (2.50 m) sobre el nivel natural del terreno se consideran como un piso y su área se contará dentro del índice de construcción y deberá cumplir con las exigencias de aislamientos laterales y posteriores.
- e. El semisótano debe plantearse a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
- f. La construcción de sótanos o semisótanos en predios colindantes con inmuebles catalogados como Bienes de Interés Cultural se rige por las disposiciones concernientes al Tratamiento de Conservación.

**7. Altura entrepiso.** La dimensión mínima de los entrepisos se determina de acuerdo a lo siguiente:

- a. Para usos residenciales, dos metros con treinta centímetros (2.3 m) entre piso fino y cielo raso.
- b. Para usos comerciales, dos metros con cuarenta centímetros (2.4 m) entre piso fino y cielo raso.
- c. Para sótanos y semisótanos, dos metros con veinte centímetros (2.2 m) entre piso fino y cielo falso.

d. En el caso de los usos industriales, no se establece una dimensión mínima de entresijos, será la resultante según los requerimientos propios de cada actividad industrial y sus particularidades.

**8. Cerramientos.**

**a. Cerramiento Perimetral.** La altura del cerramiento perimetral no podrá ser superior a dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m) de altura y deberá garantizar niveles de transparencia que permitan la visualidad al interior del predio. El cerramiento podrá incorporar un zócalo de máximo sesenta centímetros (0.60 m) de altura.

**b. Muro de cerramiento linderos.** La altura de cerramiento entre linderos no podrá ser superior a cuatro metros y medio (4.5 m) de altura.

**9. Culatas y empates volumétricos.** Para el empate entre culatas, se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a. Se podrán adosar las edificaciones colindantes. Cuando una edificación sobrepase la altura de una edificación colindante, deberá dejar aislamientos laterales a partir de la altura de colindancia, teniendo en cuenta para ello el total de pisos de la edificación, según lo establecido en la Tabla de Aislamientos Laterales.

b. Será obligación de los propietarios o poseedores del inmueble el enlucimiento de la culata resultante.

**10. Ventilación e Iluminación.** En la vivienda, todas las habitaciones y áreas sociales deberán contar con iluminación y ventilación natural, para lo cual se deberá dejar un patio para ventilación e iluminación, conforme lo establecido en el siguiente cuadro:

N° pisos	Lado mínimo (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )
1 a 2	2	6
3 a 4	3	9
5 a 6	3	16
más de 6	5	25

**11. Área comunal de uso privado.** En proyectos residenciales, el área comunal de uso privado está conformada por espacios necesarios para garantizar el adecuado desarrollo de las actividades colectivas de la población de una edificación. Cuando existan unidades privadas, se debe garantizar el acceso directo desde áreas comunes a los espacios que conforman el equipamiento comunal privado.

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda deberán prever con destino al equipamiento comunal privado las áreas

mínimas, en la proporción de seis metros cuadrados y medio (6,5 m<sup>2</sup>) por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de construcción.

Cómo mínimo, el cuarenta por ciento (40 %) del área de equipamiento comunal privado deberá estar destinado a zonas verdes y recreativas en áreas libres y el veinte por ciento (20 %) a servicios comunales en áreas construidas.

Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, parqueaderos, cuarto de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a los espacios que contienen el uso al que se destina la edificación.

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se puede excluir el equipamiento comunal privado exigido.

Del área de zona verde y de equipamiento comunal privado exigido, de acuerdo al índice de construcción, el veinte por ciento (20 %) como mínimo deberá ser dotada de espacios para juegos recreativos y zonas blandas.

**12. Unidades de almacenamiento de residuos.** Los desarrollos multifamiliares y conjuntos residenciales, de comercio, servicios, industriales y dotacionales deberán contar con Unidades de Almacenamiento de Residuos (UAR), que tengan como mínimo dos (2) áreas, con sus correspondientes cajas internas dentro de la UAR, señalándose para cada área el tipo de residuos a disponer, así: residuos aprovechables y residuos no aprovechables.

Los conjuntos residenciales, edificaciones de comercio, servicios, industria y dotacionales existentes deberán ajustarse a este requerimiento, para lo cual tendrán un plazo máximo de un (1) año a partir de la entrada en vigencia del presente Acto. De conformidad con lo estipulado en las normas, las unidades residenciales o conjuntos habitacionales, industria, comercio, servicios y usos dotacionales deberán implementar el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), el cual incluye la construcción de las UAR, según su aforo previo, de conformidad con lo estipulado en el Decreto Municipal 0059 de 2009.

Las características técnicas que definen las condiciones estructurales, sanitarias y físicas de las UAR deberán estar acorde con lo establecido por el Decreto Nacional 2981 de 2013, compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Para su dimensionamiento en multifamiliares y conjuntos residenciales, deberá aplicarse lo establecido en la siguiente tabla:

<b>Número de unidades habitacionales</b>	<b>Dimensión de la UAR (m<sup>2</sup>)</b>
5 - 10	≥ 12
11 - 20	≥ 15
21 - 60	≥ 24
61 - 100	≥ 40
101 - 150	≥ 52
> 151	≥ 60

\*Tabla precisada por el Decreto 1147 de diciembre 17 de 2015.

Los usos diferentes a la vivienda y los conjuntos residenciales con más de 250 unidades habitacionales deberán acoger lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) municipal y en el Decreto 0059 de 2009.

- 13. Vías internas de los conjuntos habitacionales.** La sección de la calzada de las vías vehiculares internas, de uso privado, deberá tener un ancho mínimo de seis (6 m) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento respecto al paramento de acceso de las edificaciones será de dos (2 m) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6 m) metros.