

CIRCULAR ~~013~~ DE 28 DIC. 2015

“Por la cual se explica el concepto de edificación o edificaciones para la aplicación de las normas vigentes sobre alturas y aislamientos”

PARA: Subsecretarios de Despacho, Directores, Curadores Urbanos, Órganos de Control, ciudadanía en general.

DE: Gerardo Ignacio Ardila Calderón
Secretario Distrital de Planeación

ASUNTO: Interpretación de normas urbanísticas – concepto “*edificación*” o “*edificaciones*” para la aplicación de alturas y aislamientos.

I. OBJETIVO

El objetivo de la presente circular es interpretar la norma urbanística sobre alturas y aislamientos de las edificaciones, cuando involucran el concepto de edificación.

Cuando en la presente circular se emplee el término “*aislamientos*” se estará haciendo referencia a aislamiento entre edificaciones, aislamientos posteriores, aislamientos laterales, antejardines y retrocesos.

II. ANTECEDENTES

De conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y 76 del Decreto Nacional 1469 de 2010 compilado por el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la competencia exclusiva para interpretar las normas urbanísticas, en los casos de ausencia de normas aplicables a una situación o de contradicción en las mismas, pertenece a la autoridad de planeación del municipio o distrito. En estos eventos la autoridad de planeación emitirá sus conceptos a través de circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

El Plan de Ordenamiento Territorial determina que los Tratamientos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones.

En las reglamentaciones de los tratamientos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial se determina la distancia mínima que separa una edificación de otra o del espacio público. No obstante, existe confusión sobre el término “edificación”, situación que ha generado interpretaciones que desvirtúan el propósito de la reglamentación de aislamientos y que contradicen el sentido de las normas urbanísticas. Al punto que se ha interpretado que dos (2) edificaciones unidas por una pérgola las convierte en una sola o en edificaciones adosadas y que por tal razón no se deben prever aislamientos, contradiciendo los propósitos de garantizar una adecuada iluminación y ventilación a los espacios interiores de las edificaciones y exteriores del lugar donde se implantan, así como a la construcción de un paisaje urbano cómodo y amable.

III. INTERPRETACIÓN Y ALCANCE

Con la presente Circular se precisa y aclara el concepto de “edificación” o “edificaciones” para la aplicación de las normas urbanísticas de alturas y aislamientos existentes en las siguientes normas urbanísticas, y en el marco de las disposiciones compiladas que regulan el Ordenamiento Territorial del Distrito Capital:

- Decreto Distrital 159 de 2004. *"Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal."*

(...)

ARTÍCULO 13. AISLAMIENTOS.

(...)

PARÁGRAFO. En edificaciones que contemplen aislamientos superiores a 4.00 metros, los elementos como chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras o remates volumétricos sobrepuestos a las fachadas, podrán tener avances máximos de 0.50 metros sobre las dimensiones mínimas establecidas para los aislamientos laterales y posteriores, siempre y cuando no superen una longitud de fachada de 2.50 metros por cada elemento. Adicionalmente, la suma de tales elementos en cada piso no podrá sobrepasar la cuarta parte de la longitud total de la fachada de la edificación.(...)" (Sublíneas fuera de texto)

- Decreto Distrital 327 de 2004. “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital.”

(...)

ARTÍCULO 29. NORMAS VOLUMETRICAS. *Las siguientes disposiciones rigen para los predios que se desarrollen con agrupación de vivienda, o con usos dotacionales privados, o con comercio y servicio, o con industria:*

a. *Reglas para el manejo de alturas:*

1. En todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen el Plan Zonal o de Ordenamiento Zonal, Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales y/o el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación de los aeropuertos Internacional El Dorado y Guaymaral, así como por la reglamentación específica para determinadas áreas establecidas en el presente Decreto.

(...)

b. *Dimensión de antejardines y aislamientos:*

(...)

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 a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 24 del presente decreto.(...)” (Sublíneas fuera de texto)

- Decreto Distrital 606 de 2001. “Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones”

(...)

ARTÍCULO 9º. AMPLIACIONES. *Se podrán realizar ampliaciones, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el Artículo 10º del presente Decreto, y no se alteren los valores morfológicos, tipológicos y demás características de la edificación de conservación. Las adiciones volumétricas, realizadas sin la debida autorización, deberán ser liberadas.*

Las ampliaciones en predios de Conservación Integral, deben plantearse aisladas de éstas. En este caso, se permite adosar únicamente volúmenes para circulaciones que conecten las edificaciones.

En predios de Conservación Tipológica, las ampliaciones pueden plantearse aisladas o adosadas. Si se plantean adosadas, la altura de la adición no puede sobrepasar la del inmueble de conservación.

Las ampliaciones aisladas de las edificaciones de conservación, deben cumplir con los aislamientos entre las edificaciones, previstos en el Artículo 10° del presente Decreto.

En los casos en que el Inmueble de Interés Cultural esté localizado en áreas no consolidadas, se debe definir un área de protección en torno a la edificación a conservar, para lo cual, se deben tener en cuenta los elementos ambientales y urbanísticos existentes y en dicha área, no se permiten nuevas edificaciones. El área de protección será aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en forma integral, bien sea con el anteproyecto arquitectónico que se presente para intervención del Inmueble de Interés Cultural o dentro del trámite de licencia o de plan parcial que se surta para el proceso de urbanización.

En todos los casos, las ampliaciones deben respetar los elementos ambientales importantes, existentes en el predio, como arborización, rondas y cuerpos de agua, y pendientes del terreno, entre otros.

ARTÍCULO 10°. ALTURA Y AISLAMIENTOS. Cuando se permitan ampliaciones aisladas, su altura máxima se rige por la norma del sector respectivo, planteando un aislamiento que, como mínimo, corresponda a la mayor dimensión que resulte, bien sea de las dos terceras partes de la altura propuesta para la nueva edificación o del total de la altura máxima del inmueble a conservar.

(...)

ARTÍCULO 20°. PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y AISLAMIENTO POSTERIOR. Los inmuebles colindantes que se empaten con el Inmueble de Interés Cultural deben adoptar el paramento y el aislamiento posterior de éste, en una dimensión mínima de 3.00 m en ambos planos de fachada y luego plantear las dimensiones de antejardín y aislamiento posterior exigidas por la norma del sector correspondiente. En caso de que el inmueble colindante se aisle del Inmueble de Interés Cultural, podrá adoptar el paramento y aislamiento posterior establecidos por la norma del sector, en todo el plano de las fachadas. (...) (Sublineas fuera de texto)

- Decreto Distrital 333 de 2010. "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto Distrital 159 del 21 de mayo de 2004 y se dictan otras disposiciones"

(...)

Artículo 4. Subrogar el artículo 12 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:

ALTURAS.

Las siguientes disposiciones sobre alturas rigen para todo tipo de terreno:

1. Altura máxima de las edificaciones.

En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida resultante de la siguiente fórmula:

Altura máxima de la edificación = (Número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria x 3,80 metros) + 1,50 metros, contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbrera de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas.

Los siguientes elementos de remate sobre la cubierta del último piso: chimeneas, duetos, tanques de agua, los cerramientos establecidos en el artículo 3 numeral 4 del presente decreto, el remate de la escalera y el cuarto de máquinas para los ascensores, no serán contabilizados como piso ni dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación, siempre y cuando no superen los 3.80 mts. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente párrafo serán contados como piso.

Sin perjuicio de lo anterior, los niveles que se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno se podrán utilizar como piso, en cuyo caso la altura máxima en pisos permitida de la edificación sobre el nivel de terreno, será la diferencia entre el número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria y el número de pisos que se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno, de tal manera que, en ningún caso, el número de pisos resultante en toda la edificación sea superior al permitido en la ficha reglamentaria. (Sublineas fuera de texto)

2. Reglas para el manejo de alturas.

(...)

b. El piso de la edificación que se destine a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área cubierta o construida con esta destinación, se considerará como piso no habitable y será incluido dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación. Sin embargo, no se contabilizará como piso, ni se contabilizará dentro del índice de construcción, siempre y cuando se plantee en el nivel de acceso. Cuando no se haga uso del 100% para estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, el área construida restante se podrá destinar, única y exclusivamente a puntos fijos, instalaciones mecánicas comunales, depósitos y equipamiento comunal privado. Cuando haya varias edificaciones aisladas o adosadas en un mismo proyecto, esta disposición se aplicará por separado a cada edificación. El hecho de que varias edificaciones se adosen en (sic) 11n mismo proyecto no convierte el conjunto en una sola edificación.

En caso de integraciones prediales esta posibilidad no aplica lote a lote sino a la edificación en su conjunto. (Sublineas fuera de texto)

(...)

6. Excepciones de altura por colindancia predial.

Cuando todas las edificaciones permanentes colindantes lateralmente con un predio superan la altura permitida en la ficha reglamentaria, aplican las siguientes excepciones de altura:

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ⁵
HU⁵MANA

m

a. Si las edificaciones colindantes permanentes tienen la misma altura, la nueva edificación puede alcanzar dicha altura cumpliendo con los aislamientos exigidos para la altura resultante. (Ver anexo 2, Caso A).

b. Si las edificaciones colindantes permanentes tienen diferente altura, la nueva edificación puede alcanzar alturas diferenciales equivalentes a las de dichas edificaciones colindantes, previendo los aislamientos exigidos por la norma para cada una de esas alturas. En todo caso, a partir del nivel de la edificación más baja se debe prever aislamiento adicional equivalente al aislamiento lateral de la diferencia de alturas, con mínimos de tres (3) metros (Ver Anexo 2, Caso B). En tipología aislada se puede optar por alcanzar la altura de la edificación colindante de mayor altura, planteando los aislamientos laterales correspondientes a esa mayor altura (Ver anexo 2, caso B - Opción Alternativa).

c. En los casos de tipología aislada, cuando alguna de las edificaciones permanentes no haya previsto aislamiento lateral, la nueva edificación puede adosarse a la misma con empate estricto y luego equiparar la altura de la edificación permanente colindante que previó aislamiento lateral (Ver Anexo 2, Caso C). (SIC) d. En los casos de tipología aislada, cuando las edificaciones permanentes colindantes no hayan previsto aislamiento lateral, la nueva edificación puede adosarse con empate estricto. En caso de que las edificaciones colindantes tengan alturas diferentes, se debe prever aislamiento lateral a partir del nivel de empate con la edificación más baja, con dimensión equivalente al exigido para la diferencia de alturas, con mínimo de 3,00 mts. (Ver Anexo 2, Caso D). (Sublineas fuera de texto)

7. Reglas para el manejo de las alturas de excepción por colindancia predial:

(...)

d. Si el primer piso de alguna de las edificaciones colindantes fue destinado a equipamiento comunal y estacionamientos, en el nuevo proyecto se debe plantear igual. (...)

Para efectos de tener claridad en la aplicación de las normas urbanísticas ya citadas, cuando hacen referencia al término “edificación” o “edificaciones”, en la determinación de las normas sobre alturas y aislamientos, se explica lo siguiente:

- En un mismo predio o proyecto se pueden presentar edificaciones aisladas o edificaciones adosadas a otras. Las edificaciones adosadas deben cumplir con aislamientos posteriores, laterales, retrocesos y antejardín, que corresponden a aislamientos contra predios vecinos o espacio público según cada caso específico. Las edificaciones aisladas en un mismo predio o proyecto deben cumplir además con las normas sobre aislamientos entre edificaciones.
- En el evento en que se adosen varios volúmenes no necesariamente se consideran una sola edificación, entendiéndose por adosamiento cuando el lado de un volumen coincide y



es contiguo parcial o totalmente a otro. Al respecto es necesario recordar, entre otras, que las disposiciones sobre iluminación y ventilación para los espacios de las viviendas señalan que se logra de manera natural a través de patios o al exterior, y se entiende exterior el espacio público o el que existe entre las edificaciones por la correcta aplicación de los aislamientos.

- Un volumen se considerará “*edificación*” cuando su funcionamiento es autónomo específicamente en:
 - **ACCESO:** Uno o varios espacios o elementos que sirven de entrada a personas o vehículos.
 - **CIRCULACIONES:** Cuando cuenta con circulaciones horizontales para acceder a todos sus espacios interiores y, teniendo más de un nivel, cuenta con espacios verticales que alojan escaleras, ascensores, rampas o cualquier mecanismo común al edificio que sirva para conectar todos sus niveles.
- **Articulación entre volúmenes:** Dos edificaciones o más que se conectan con elementos arquitectónicos y/o estructurales de carácter estético o decorativo, así como con pérgolas, pasillos cubiertos, puentes, cubiertas o elementos de fachada no se convierten en una sola edificación o en un conjunto de edificaciones adosadas y por lo tanto no se eximen de la obligación de aplicar las normas sobre aislamientos entre edificaciones.
- **Sótano:** Toda construcción localizada por debajo del nivel del terreno (sótano, semisótano o pisos que se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno) no se considerará edificación para la aplicación de las normas de aislamientos y no se podrá considerar como criterio para la aplicación de los aislamientos de los volúmenes que se localicen en la superficie.

Todos los volúmenes que se ubiquen por encima del nivel del terreno o del semisótano se consideran edificaciones, por lo tanto les corresponde aplicar las normas sobre alturas y aislamientos.

- **Plataforma:** La plataforma es una edificación de altura homogénea de la cual surgen otras edificaciones a partir de su cubierta. Los volúmenes que surjan sobre una plataforma se considerarán edificaciones para efectos de la aplicación de la norma de aislamientos, por lo tanto debe efectuarse el aislamiento entre ellos a partir del nivel superior de la plataforma.
- **Juntas estructurales:** El aislamiento estructural en una edificación, producto de la necesidad de prever juntas de dilatación, no la convierte en dos edificaciones, así como

tampoco la existencia de varias unidades estructurales independiente en la edificación. Por ello, en estos casos no aplican las normas sobre aislamiento entre edificaciones.

Las aclaraciones anteriormente expuestas, permiten la interpretación precisa del concepto de “edificación” y “edificaciones”, para la aplicación de las normas urbanísticas de alturas y aislamientos existentes en las disposiciones anteriormente citadas, se armonizan con las previstas en la Circular 015 de 2011 expedida por esta Secretaría Distrital de Planeación; y deberán ser tenidas en cuenta en las demás normas urbanísticas vigentes que reglamentan alturas y aislamientos de las edificaciones en el marco de los tratamientos.

Agradezco la atención prestada a la presente circular, así como la ejecución de la misma conforme a las reglas Constitucionales, legales y reglamentarias vigentes.



GERARDO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Revisión Técnica:

Armando Lozano Reyes. Subsecretario de Planeación Territorial. 

Armando Lozano Reyes. Director de Norma Urbana (e)

José Camilo Castellanos. Director de Planes Parciales

Proyectó:

Paulina Isabel Pérez Espitia. Arquitecta Dirección de Norma Urbana

Revisión Jurídica:

Ángela Rocío Díaz Pinzón. Subsecretaria Jurídica. 

Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos. 

Diana del Carmen Camargo. Abogada. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.