

# GACETA DISTRITAL



ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

**No.757** • Marzo 15 de 2021

Órgano Oficial de Publicación del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla



[BARRANQUILLA.GOV.CO](http://BARRANQUILLA.GOV.CO)



# CONTENIDO

CIRCULAR N° 003 (5 de marzo de 2021) ..... 3  
CURADORES URBANOS Y CIUDADANÍA EN GENERAL



## CIRCULAR SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

### CIRCULAR N° 003

**DE:** SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

**PARA:** CURADORES URBANOS Y CIUDADANÍA EN GENERAL

Mediante la presente, el Secretario Distrital de Planeación, en ejercicio de sus atribuciones legales, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 0212 del 28 de febrero de 2014, por el cual se adoptó el plan de ordenamiento territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla; y teniendo en cuenta que en fecha 12 de enero de 2021 esta Secretaría recibió comunicación de la Curaduría Urbana N° 2 a través de correo electrónico, en la que solicitaba que se aclare la aplicación de algunas normas; encontró procedente estudiar una aparente contradicción normativa.

#### **DISPOSICIONES SOBRE LA FACULTAD DE INTERPRETACIÓN:**

***Artículo 102 de la Ley 388 de 1997. “Interpretación de las normas.** En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares”.*

***Artículo 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas.** En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.*

*Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.*

*La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite”.*

#### **NORMAS OBJETO DE ESTUDIO:**

***“Artículo 424. AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES PARA LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN, RENOVACIÓN Y DESARROLLO.** Los aislamientos son áreas libres mínimas exigidas desde el primer piso, que se dejan contra predios vecinos laterales y/o posteriores, y varían de conformidad con la altura máxima permitida en el predio.*

*Aislamientos requeridos de las edificaciones*

ALTURA MAXIMA (Pisos)	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	AISLAMIENTO MINIMO LATERAL (MT)		AISLAMIENTO MINIMO FONDO (MT)
		LATERAL 1	LATERAL 2	
3	Continua	N/A		2,5
	Pareada	2	N/A	
	Aislada	1,5	1,5	
4	Pareada	3	N/A	4
	Aislada	2	2	
5 a 6	Aislada	3	3	5
7 a 9		4	4	
10 a 12		5	5	
Más de 12 pisos		Después del piso 12, se debe dejar un (1) metro de aislamiento adicional por cada tres (3) pisos adicionales. En todos los casos, este aislamiento se debe dejar desde el primer piso y cumplir con el área mínima de predio para desarrollar las alturas permitidas.		

**Dimensiones mínimas de patios internos**

PISOS	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	LADO (ML)	PATIO (M2)
1 a 4	2	9
5 a 12	3	12
13 a 16	4	18
17 a 20	5	21
21 a 24	5	24
25 a 28	6	27
28 a 30	6	30

Los patios o vacíos internos, a partir del piso 31 y cada cuatro (4) pisos, aumentarán proporcionalmente en un metro (1,00) lineal adicional por cada lado y tres metros cuadrados (3,00 m2) totales de área como mínimo, en forma constante.

**Parágrafo 1.** El área destinada a uso de estacionamiento no será contabilizada dentro del Área de Construcción y del Área total de ocupación.

El área total de construcción permitida se calcula al multiplicar el área de ocupación máxima permitida por la altura máxima permitida en el predio

**Parágrafo 2.** Se permite adosamiento sobre los aislamientos laterales hasta en los dos (2) primeros pisos, siempre y cuando sea destinada únicamente para la localización de áreas para estacionamientos, en caso de tener otros usos diferentes al de estacionamientos en los dos (2) primeros niveles, se aplicará los aislamientos a partir del primer nivel.

En cuanto a las fracciones decimales se deberá aproximar por exceso o por defecto según sea el caso.

**Parágrafo 3.** En tipología continua se permite adosamiento sobre los aislamientos laterales hasta en los tres (3) primeros pisos. En caso de que se proponga patio de ventilación, la dimensión mínima de uno de sus lados

debe tener el aislamiento lateral mínimo exigido de la altura de la edificación.

**Parágrafo 4.** La ocupación máxima permitida será la resultante de aplicar los aislamientos requeridos de acuerdo a la altura permitida en el predio.

**Parágrafo 5.** Para un mayor aprovechamiento se permiten los adosamientos laterales para las áreas destinadas a estacionamientos, por lo que se pueden presentar sótanos, semisótanos y plataformas de dos pisos de estacionamientos que ocupan todo el frente del lote y a partir de un tercer nivel se exigen los aislamientos requeridos de acuerdo al polígono de edificabilidad que le aplique”.

Posteriormente, el artículo 502 estableció dimensiones y condiciones para edificaciones aisladas, que a primera vista muestra contradicción con el artículo 424:

**Artículo 502. CONDICIONES PARA EDIFICACIONES AISLADAS.** La tipología aislada permite mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones que se construyan y del sector en general, además de permitir la ganancia de dos fachadas adicionales en el proyecto arquitectónico. Los aislamientos para las edificaciones aisladas en sus dos costados estarán determinados por la altura desarrollada, así:

**Tabla “Aislamientos requeridos para edificaciones aisladas”**

ALTURA MAXIMA (Pisos)	AISLAMIENTO MINIMO LATERAL (ml)	AISLAMIENTO MINIMO FONDO (ml)
3	1,5	2,5
4	2	4
5	3	4
6	3	4
7	4	6
8	4	6
9	4	6
10	5	8
11	5	8
12	6	8
Más de 12 pisos	Después del piso 12, al aislamiento mínimo se le aumentarse debe dejar un (1) metro de aislamiento por cada tres (3) pisos adicionales. El aislamiento se debe dejar desde el primer piso.	

Adicionalmente, en el artículo 547 de condiciones de manejo de aislamientos, también se establecen condiciones de dimensiones de aislamientos entre edificaciones en un mismo predio, que son similares a las contenidas en el artículo 549 artículo especial de aislamientos entre edificaciones desarrolladas en un mismo predio:

**Artículo 547. CONDICIONES PARA EL MANEJO DE AISLAMIENTOS.** Todas las edificaciones deberán cumplir con los siguientes requerimientos para el manejo de los aislamientos laterales y posteriores:

1. Cuando se trate de proyectos, en un mismo predio, con más de dos edificaciones que desarrollen fachadas enfrentadas, se exigirá un aislamiento entre edificaciones equivalente a un tercio (1/3) de la altura mayor contabilizada en metros lineales a partir del nivel del terreno. No obstante, cuando se desarrollen parqueaderos en primeros pisos en este tipo de proyectos, el aislamiento mínimo podrá ser destinado a circulación vehicular y circulación peatonal, en cuyo caso, el ancho mínimo será de siete metros con cuarenta centímetros (7,40 ml), de los cuales cinco metros (5,00 ml) serán calzada vehicular restringida con paralelas a lado y lado peatonales de un metro con veinte centímetros (1,20 ml).

2. *Para edificaciones que puedan generar servidumbre de vista (que cuenten con voladizos, balcones o terrazas), se exigirá un aislamiento entre edificaciones equivalente a 1/3 de la altura de la edificación más alta contabilizada a partir del nivel del terreno; el aislamiento mínimo será de siete metros (7,00 m) cuando el cálculo sea menor a esta dimensión.*
3. *El aislamiento mínimo cuando una fachada pueda generar servidumbre de vista (que cuente con voladizos, balcones o terrazas) y una fachada sin servidumbre de vista será como mínimo cinco metros (5,00 m), para edificaciones hasta cinco (5) pisos y de seis metros (6,00 m) para edificaciones de seis (6) pisos en adelante, medidos a partir del borde exterior de la fachada, terraza o voladizo que posee.*
4. *El aislamiento mínimo entre fachadas laterales que no tengan servidumbre de vista será de cuatro metros (4,00 m) para edificaciones hasta cinco (5) pisos y de cinco metros (5,00 m) para edificaciones de seis (6) pisos en adelante.*
5. *Cuando las edificaciones desarrollen los estacionamientos en sótano y/o semisótanos, los aislamientos entre edificaciones en un mismo predio, deberán ser arborizados y empradizados, y podrán ser contabilizados dentro de las obligaciones de zonas verdes de la edificación.*
6. *En todos los casos de edificaciones individuales desarrolladas en un predio deberán respetar y mantener los aislamientos arborizados y empradizados.*
7. *Los aislamientos laterales deberán tratarse como áreas verdes de control ambiental y en ningún caso podrán ser cubiertos. Deberán mantener vegetación nativa de copa alta y veranera, preferiblemente frutales.*
8. *Cuando se hayan desarrollado sótanos y semisótanos hasta el límite lateral de la línea de propiedad, las cubiertas de dichos espacios se manejarán como techos verdes, con especies arbustivas de bajo porte y jardines de ornamentación.*
9. *Para todas las tipologías de vivienda los aislamientos laterales y de fondo no serán contabilizados dentro del porcentaje de zonas verdes recreativas para equipamiento comunal.*
10. *Las edificaciones podrán utilizar uno de los aislamientos laterales como acceso vehicular a la zona de estacionamiento, hasta máximo 1/3 de la profundidad del predio.*
11. *Los aislamientos de fondo en el primer piso de las edificaciones deberán mantenerse descubiertos y sin voladizos y tratarse con un porcentaje mínimo de permeabilidad del 70%. En todo caso se debe dejar mínimo una franja verde para arborización de un metro con cincuenta centímetros (1,50mts) paralela al aislamiento posterior sembrada con especies nativas, de copa alta y veranera, preferiblemente, frutales.*
12. *Los aislamientos tanto laterales como de fondo deberán disponerse en la dimensión exigida según el área, altura e índices de ocupación y construcción del predio que le corresponden dentro del sector normativo.*
13. *El área correspondiente a los aislamientos laterales y de fondo será libre manejada como aislamiento de protección ambiental, no se podrán habilitar para estacionamientos, ni construir depósitos de residuos, locales para instalaciones eléctricas o rampas de acceso a urgencia en el caso de edificaciones institucionales.*
14. *Los aislamientos laterales no podrán ser cubiertos ni ocupados con celdas de estacionamientos.*
15. *Los predios que tienen frente sobre dos o más vías no se les exige aislamientos de fondo, sin embargo, deberán cumplir con la normativa requerida según el área del predio, índice de ocupación y de construcción del sector normativo donde se encuentre la edificación y los aislamientos de antejardín según el tipo de vía en el que se localicen.*

16. *En los predios esquineros se requiere cumplir con el aislamiento posterior el cual puede estar ubicado en la esquina interior del predio y debe ser igual o mayor a la dimensión reglamentaria requerida según el área del predio, índice de ocupación y de construcción del sector normativo donde se encuentre la edificación.*

**Artículo 549. AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DESARROLLADAS EN UN MISMO PREDIO.** *Cuando se trate de planteamientos de edificaciones que contemplen agrupaciones de dos o más edificaciones en un mismo predio se deben dejar los siguientes aislamientos:*

1. *Aislamiento mínimo entre edificaciones que puedan generar servidumbre de vista (que cuenten con voladizos, balcones o terrazas), se exigirá un aislamiento entre edificaciones equivalente a 1/3 de la altura de la edificación más alta contabilizada a partir del nivel del terreno; el aislamiento mínimo es de siete metros (7 m) cuando el cálculo es menor a esta dimensión.*
2. *Aislamiento mínimo cuando una fachada pueda generar servidumbre de vista (que cuente con voladizos, balcones o terrazas) y una fachada sin servidumbre de vista el aislamiento será como mínimo cinco metros (5.00 m), para edificaciones hasta cinco (5) pisos y de seis metros (6.00 m) para edificaciones de seis (6) pisos en adelante, medidos a partir del borde exterior de la fachada, terraza o voladizo que posee.*
3. *Aislamiento mínimo entre fachadas laterales que no tengan servidumbre de vista será mínimo cuatro metros (4.00 m) para edificaciones hasta cinco (5) pisos y de cinco metros (5.00 m) para edificaciones de seis (6) pisos en adelante.*

#### **DEBIDA INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS OBJETO DE ESTUDIO:**

Corroborada la contradicción normativa entre las normas precitadas, la Secretaría Distrital de Planeación encuentra que es necesario aclarar la aplicación de los cuatro artículos arriba transcritos. Para dilucidar la contradicción normativa entre los artículos 424, 502, 547 y 549 del Decreto Distrital 0212 de 2014, en cuanto a la aplicación de aislamientos entre edificaciones, se tiene que la interpretación que se ciñe a los principios y normatividad vigente es la siguiente:

El artículo 424 se aplica para los tratamientos urbanísticos de consolidación, renovación y desarrollo cuando se proyecte edificar en un predio que no se encuentre construido y colinde con predios igualmente sin edificar. El aislamiento se contará desde la línea del lindero. En el caso del tratamiento de conservación dependerá de los valores a conservar y lo que autorice la entidad competente de conformidad con los señalado en el plan especial de manejo y protección.

En el caso del tratamiento de mejoramiento integral se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo 390 de excepciones a las normas comunes para las edificaciones en tratamiento de mejoramiento integral numeral 3 que señala: Se permitirá la ocupación de aislamientos laterales y los aislamientos posteriores podrán ser menores a los mínimos exigidos para edificaciones en otros tratamientos, siempre y cuando más del 50% de la manzana desarrolle esta condición, de lo contrario, la unidad habitacional deberá restituir el aislamiento y retroceder la construcción. En todo caso, cuando más del 50% de las edificaciones de la manzana de análisis ocupe el aislamiento posterior, deberá desarrollarse al menos un patio interno de 2.00 x 2.00 m<sup>2</sup> en cada predio.

El artículo 502 se aplica a los casos de aislamientos laterales y de fondo de edificaciones en diferentes predios, cuando en uno de ellos ya exista una edificación. El aislamiento se contará desde los paramentos de las edificaciones vecinas existentes, sin ser menores éstos a los establecidos por el artículo 424.

En cuanto al numeral 1 del artículo 547, este se aplica a aislamiento entre edificaciones en el mismo predio. Los numerales 2, 3 y 4 del artículo 547 son similares a los numerales 1, 2 y 3 del artículo 549 y se aplican también a aislamientos entre edificaciones en el mismo predio.

Los siguientes numerales del artículo 547, es decir, del 5 al 16, son condiciones de manejo de asilamientos de fondo y aislamiento generales que se aplican en todos los casos y para todos los tratamientos urbanísticos, excepto el de conservación.

### **CARÁCTER DE LA PRESENTE CIRCULAR**

Esta circular se expide en ejercicio de las funciones establecidas en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, razón por la que esta circular tiene el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares. De igual manera, la interpretación emitida en esta circular es de carácter vinculante y de obligatorio cumplimiento en el marco de la expedición de licencias urbanísticas, con el fin de darle seguridad a dicho trámite, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015 y teniendo en cuenta lo señalado en la Circular Externa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dirigida a los alcaldes, secretarios de planeación y curadores urbanos sobre la facultad de interpretación de las normas urbanísticas en el marco del artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Dado en Barranquilla, D.E.I.P., el 5 de marzo de 2021

**JUAN MANUEL ALVARADO NIVIA**

Secretario Distrital de Planeación

Alcaldía de Barranquilla, D.E.I.P



# Página en blanco





ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

---

*Soy* **BARRANQUILLA**