

72  
00 25 0' 96 A. 80  
Unas por 24 0000 11  
REMITENTE  
Municipalidad Distrital de Ibagué  
CALLE DE IBAQUE - BLANCO  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
MUNICIPAL  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN  
CALLE DE IBAQUE - BLANCO  
IBAGUÉ - TOLIMA - COLOMBIA

Administración Municipal  
**Ibagué**  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL  
CALLE DE IBAQUE - BLANCO  
IBAGUÉ - TOLIMA - COLOMBIA

Remitenle: SECRETARIA DE PLANEACION  
Destino: Greisman Cifuentes S - Area: 100  
2015-04-09 08:55:25 Folios: 3



CU2-RE-2015-00001042

CIRCULAR N° ( F: -- 0 0 2 ) DE 2015  
( 3 1 MAR 2015 )

**ACLARACIÓN POR AUSENCIA DE NORMA, FRENTE AL INDICE DE OCUPACIÓN APLICABLE EN LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS CERRADOS EN LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS URBANISTICOS**

**FECHA:** Marzo 20 de 2015  
**DE:** Secretaría de Planeación Municipal  
**PARA:** Curador Urbano No. 1 - Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa.  
**COPIA:** Curador Urbano No. 2 - Ing. Greisman Cifuentes Silva

En atención a la consulta presentada por el Curador Urbano N° 1, Arquitecto Manuel Antonio Medina Espinosa, según radicado 2015-16547 del 2 de Marzo de 2015, relacionada con la aplicación de retiros y aislamientos de que trata el Artículo 92 del Acuerdo 009 de 20012 y conforme a lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y en el Artículo 37 del Decreto 1052 de 1998. sobre "interpretación de las normas", y en concordancia con el Artículo 2 del Acuerdo local 009 de 2002 "Aclaraciones e Interpretaciones de la Normativa", que a su tenor dice: "En caso de ser necesario, frente a la ausencia de norma urbanística para un caso específico o frente a la contradicción de las mismas, la interpretación será realizada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, quien sentará su punto mediante circulares"; esta Secretaría expide la presente circular que dirige la duda que le asiste al curador N°1, luego de la solicitud de licencia de urbanismo y construcción para vivienda de interés social, presentada por PARZELLEN SAS, a desarrollar en el sector Picafeña de esta ciudad y dado el contenido del numeral 8 de la Circular N° 005 del 14 de Febrero de 2003, en los siguientes términos:

**PRECISIONES**

1. Como se observa, la norma en cita, es decir el Artículo 92 de la Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones, establece los retiros y aislamientos laterales y posteriores en los edificios multifamiliares, y tal como se indica, en la Circular 005 del 14 de febrero de 2003 "no se señala cómo se deben considerar los puntos fijos de la edificación..." y en el Parágrafo que aclaró la norma se indicó "En las edificaciones multifamiliares los puntos fijos y las zonas comunales se considerarán como zonas sociales y se les aplicará el aislamiento correspondiente a éstas".

Scm.



CIRCULAR N° (            - - 0 0 2            ) DE 2015

( 3 1 MAR 2015            )

**ACLARACIÓN POR AUSENCIA DE NORMA, FRENTE AL ÍNDICE DE OCUPACIÓN APLICABLE EN LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS CERRADOS EN LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

2. De lo anterior se desprende que los retiros o aislamientos se exigen con el propósito de contrarrestar "la servidumbre de vista" que se puede generar entre espacios privados de permanencia.
3. La precisión hecha en la circular 005, recae únicamente en los "PUNTOS FIJOS", esto es circulación vertical.
4. Los puntos fijos, desde el punto de vista de su funcionalidad solo permiten la conexión de diferentes niveles de una edificación.
5. Para todos los efectos técnicos y legales, las circulaciones horizontales no pueden entenderse como áreas sociales, toda vez que éstas por su disposición y funcionalidad únicamente constituyen el nexo o el vínculo entre espacios privados, cuya finalidad es la de permitir su accesibilidad o interrelación, así como la movilidad y el flujo de personas y materiales entre ellos.
6. Las circulaciones internas de una edificación, presentan la misma funcionalidad de un andén, considerado éste como una circulación horizontal que puede estar adosada a las edificaciones, sin que para las mismas se exija aislamiento alguno, porque la eventual servidumbre de vista que pudiera presentarse por efectos del diseño, puede contrarrestarse con mecanismos diferentes (pantallas, persianas, celosías, vidrios opacos o esmerilados, cortinas, entre otros)

**ACLARACIÓN POR VACIO DE NORMA PARA AISLAMIENTOS Y RETIROS POR LA PRESENCIA DE CIRCULACIONES COMUNES EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES**

1. No debe exigirse aislamiento alguno entre circulaciones horizontales y los diferentes espacios que conforman una edificación (espacios privados de permanencia).
2. En caso de presentarse diseños con circulaciones horizontales adosadas a la edificación y enfrentadas entre sí, éstas deben guardar el equivalente al aislamiento contemplado entre zona de servicios, de que trata el Artículo 92 del Acuerdo 009 de 20012 "Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones".



CIRCULAR N° ( 002 ) DE 2015

( 31 MAR 2015 )

**ACLARACIÓN POR AUSENCIA DE NORMA, FRENTE AL INDICE DE OCUPACIÓN APLICABLE EN LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS CERRADOS EN LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS URBANISTICOS**

3. Para las circulaciones verticales enfrentadas con espacios privados de permanencia, cualquiera que sea, debe igualmente guardar el equivalente al aislamiento contemplado entre las zonas de servicios de que trata el Artículo 92 del Acuerdo 009 de 20012 "Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones.
4. Para una única circulación central no adosada a la edificación, que genere acceso a espacios privados de permanencia sin servidumbre de vista a ambos costados, se debe guardar el equivalente al aislamiento contemplado entre zona de servicios, de que trata el Artículo 92 del Acuerdo 009 de 20012 "Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones".
5. En todo caso deben garantizarse los aislamientos, contemplados por la citada norma para contrarrestar la servidumbre de vista entre espacios privados de permanencia, los cuales prevalecen sobre los contemplados en los numerales 2, 3y 4.

La presente circular se expide en marzo de 2015; debiendo darse cumplimiento, por parte de los Curadores Urbanos en ejercicio de sus funciones y demás autoridades competentes, a quienes debe compulsarse copia de la misma.

  
**Atq. JUAN GABRIEL TRIANA CORTES**  
Secretario de Planeación Municipal