



ALCALDÍA DE PASTO

ALCALDÍA DE PASTO SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

LA SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JURIDICA DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

HACE SABER:

Que mediante RESOLUCION No. 220 del 22 de agosto de 2011 se definieron parámetros de aislamientos que en su parte resolutive establece: "RESUELVE: ARTICULO PRIMERO: Adoptar por medio del presente acto administrativo las conclusiones del estudio efectuado por el Ingeniero Alvaro German Enriquez Solarte, acogidas por el Comité Técnico de Planeación Municipal, en reunión del ente colegiado llevada a cabo el 29 de julio de 2011 tal como consta en Acta 004 así: REFERENCIA A LA NORMATIVA DEL POT. DEFINICIONES: Aislamiento: Espacio libre que se exige entre las fachadas anteriores, posteriores y laterales con respecto a vías, vecinos y otros linderos de la construcción. (Art. 256 POT). Aislamiento lateral: Área no edificada comprendida entre el paramento y linderos laterales del inmueble. (Art. 256 POT). Aislamiento anterior: Área no edificada comprendida entre la línea de demarcación o límite de la zona pública y el paramento de fachada de la construcción. (Art. 256 POT). Aislamiento posterior: Área no edificada comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero o límite posterior del predio o lote. (Art. 256 POT) Construcciones continuas: Aquellas que se adosan entre sí, sin existencia de aislamientos laterales. (Art. 256 POT)- Construcciones aisladas: Aquellas que se encuentran separadas por aislamientos tanto laterales como posteriores. (Art. 256 POT) Patios: Espacios interiores de las edificaciones destinados a proporcionar iluminación y ventilación natural a los espacios habitables. Pueden existir patios posteriores, laterales e interiores. En todo caso no pueden tener menos de tres metros (3m) de lado menor, ni un área inferior a nueve metros cuadrados (9m²). Los espacios con medidas inferiores se consideran ductos de ventilación. Las cocinas y baños que carecen de ventilación están obligados a proporcionarla a través de ductos. Los patios se ubicaran sobre linderos laterales en correspondencia o párelo a patios vecinos. (Art. 256 POT). Normas Generales sobre Aislamientos Laterales. En construcciones continuas, cuando un predio colinde lateralmente con una edificación permanente existente con anterioridad a la expedición del presente Acuerdo y que cuente con aislamiento lateral por dicho costado, el aislamiento lateral es opcional, pero en ningún caso se generará servidumbres de vista a menos de tres (3) metros. Cuando se permita altura de excepción por cambios de índices de construcción, o menor ocupación del lote se exigirán aislamientos laterales a partir de la altura de lado de manzana donde se ubique o altura de empate. En construcciones continuas y cuando exista aislamiento, las dimensiones de ellos son las indicadas en el artículo denominado "Empates" sobre dimensiones



ALCALDÍA DE PASTO

ALCALDÍA DE PASTO SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

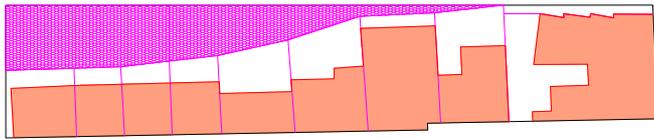
en aislamientos En construcciones aisladas, los aislamientos son obligatorios contra los linderos laterales del predio, en los cuales no pueden haber una distancia inferior a tres (3) metros libres entre el lindero y la construcción. PARÁGRAFO: No se permite ningún tipo de construcción cubierta en los aislamientos laterales. El acabado de las culatas en construcciones adosadas y aisladas se ejecutará en los mismos materiales y colores de acabado de fachada, en la parte correspondiente al adosamiento visible del volumen. Normas Generales para Aislamiento Posterior. 1. Para urbanizaciones de edificaciones en serie, consolidadas o por desarrollar, se exige aislamiento posterior a partir del primer piso de la edificación en forma continua y que conformen cuando menos un patio posterior, con un área mínima de nueve metros cuadrados (9m²) y tres metros de lado (3m). En este tipo de proyectos, el aislamiento posterior se puede agrupar y para tal efecto la dimensión de cada uno de los patios individuales no deberá ser inferior a los nueve metros cuadrados (9m²), cuando existan vacíos en predios colindantes se permitirá el apareamiento del patio con dimensiones de acuerdo a las alturas definidas en el presente acuerdo. 2. Para viviendas unifamiliares aisladas se exige aislamiento posterior a partir del primer piso de la edificación en forma continua y que conformen cuando menos un patio posterior, con un área mínima de nueve metros cuadrados (9m²) y tres metros de lado (3m). En predios de esquina no se exige aislamiento posterior, si no un patio de mínimo tres por tres metros en el vértice opuesto al de la confluencia de fachadas, en este caso los costados laterales deberán tener tratamiento de fachada. Cuando los linderos posteriores y laterales del predio colinden con edificaciones permanentes que presenten volúmenes con alturas superiores a cuatro punto cincuenta (4.50) metros, se permitirá el adosamiento y empate con las construcciones vecinas. En este caso se ubicará un patio al interior del predio, con una área mínima de tres (3) por tres (3) metros. 3. *Para construcciones de vivienda u otros usos y alturas superiores a tres pisos prima el aislamiento posterior en pro de las construcciones vecinas, es decir si no se contempla empate, se debe proveer aislamiento, con dimensión mínima de tres metros y de acuerdo a la tabla del artículo 261: Dimensiones en Aislamiento.* Tratamiento Urbanístico Consolidación con Densificación. Tratamiento del suelo urbano aplicado a aquellas zonas con un mayor potencial de densificación, donde se han iniciado procesos de cambio que modifican las condiciones del modelo edificatorio original... (Art. 210 literal d). Dimensiones en Aislamientos. Las dimensiones de los aislamientos laterales en caso de empate se regulan de acuerdo con el número de pisos o metros al nivel de empate y las dimensiones de los aislamientos o vacíos posteriores se regulan de acuerdo con la altura establecida para el sector según las siguientes tablas... (Art. 260).ANALISIS El lote que sirve de base para este análisis se ubica en la carrera 34 entre calle 13 y calle 14 de la urbanización La Aurora



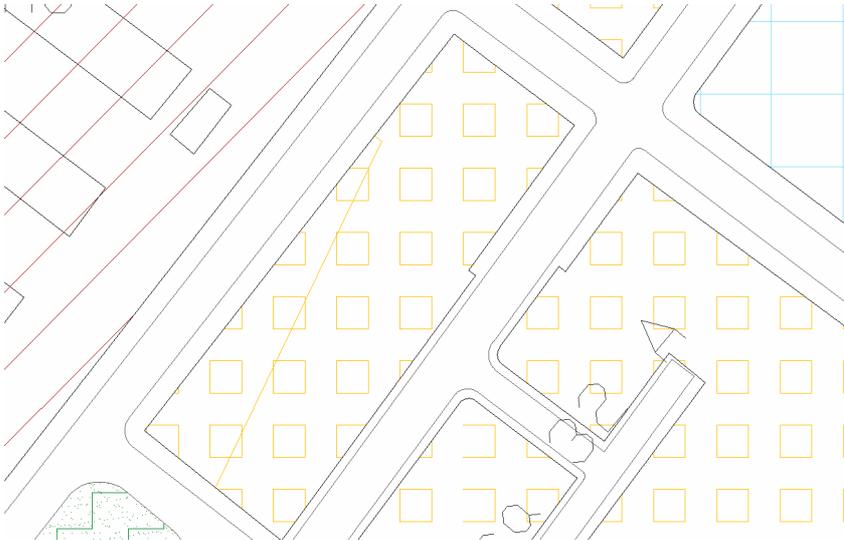
ALCALDÍA DE PASTO

ALCALDÍA DE PASTO SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

aprobada inicialmente mediante resolución U 49 de Febrero de 2004. En esta urbanización se adelantan proyectos arquitectónicos con alturas hasta de 9 pisos.



1. De la Manzana predial 01-03-0265 no hacen parte de la urbanización La Aurora los predios 01-03-0265-001, 01-03-0265-002, 01-03-0265-003, 01-03-0265-004, 01-03-0265-005, 01-03-0265-006, 01-03-0265-007, 01-03-0265-008, 01-03-0265-009 y 01-03-0265-010 pero igual, el POT le asigna a toda la manzana el tratamiento urbanístico de consolidación con densificación.

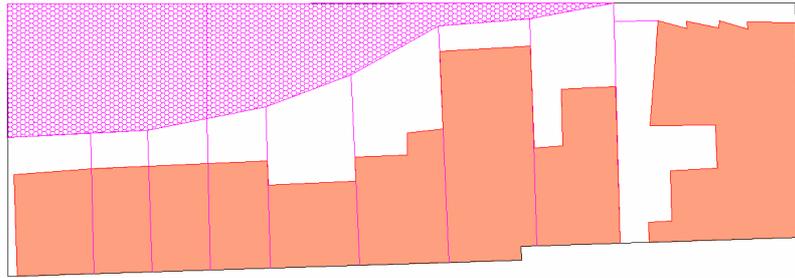


2. La Manzana predial 01-03-0265 se encuentra clasificada de acuerdo al POT, dentro del tratamiento de consolidación con densificación, y se le asigna un Índice de Ocupación de 0.75, un índice de construcción de 3.50 y una altura máxima de 5 pisos, y en predios mayores a 350 m² una altura que varía de acuerdo a la formula indicada en el POT. En esta manzana y con las condiciones actuales se pueden hacer edificaciones de 5 pisos, y si se logra integrar predios y aumentar área de lote se podría construir edificaciones de más de 5 pisos.

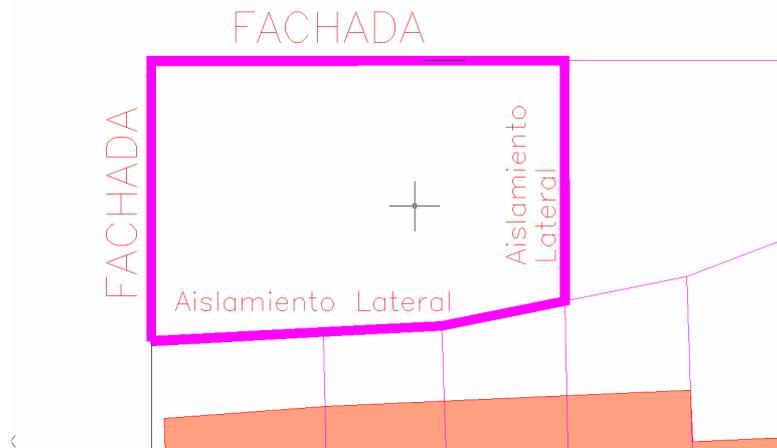


ALCALDÍA DE PASTO

ALCALDÍA DE PASTO SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL



3. Por las características físicas y porque las construcciones se adosan entre sí, sin existencia de aislamientos laterales, las viviendas implantadas en esta manzana se consideran CONSTRUCCIONES CONTINUAS.



4. Por definición del POT el aislamiento lateral de un edificio o un proyecto de edificio lo constituye el área no edificada comprendida entre el paramento y los linderos laterales del inmueble. Así las cosas el lote esquinero ubicado en la carrera 34 entre calle 13 y calle 14 de la urbanización la aurora, objeto de este concepto tiene fachada principal, fachada lateral y dos linderos laterales, ubicados a lado derecho e izquierdo de sus fachadas.

5. El POT cuando consigna las normas generales para aislamiento lateral expresa: "En construcciones continuas, cuando un predio colinde lateralmente



ALCALDÍA DE PASTO

ALCALDÍA DE PASTO SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

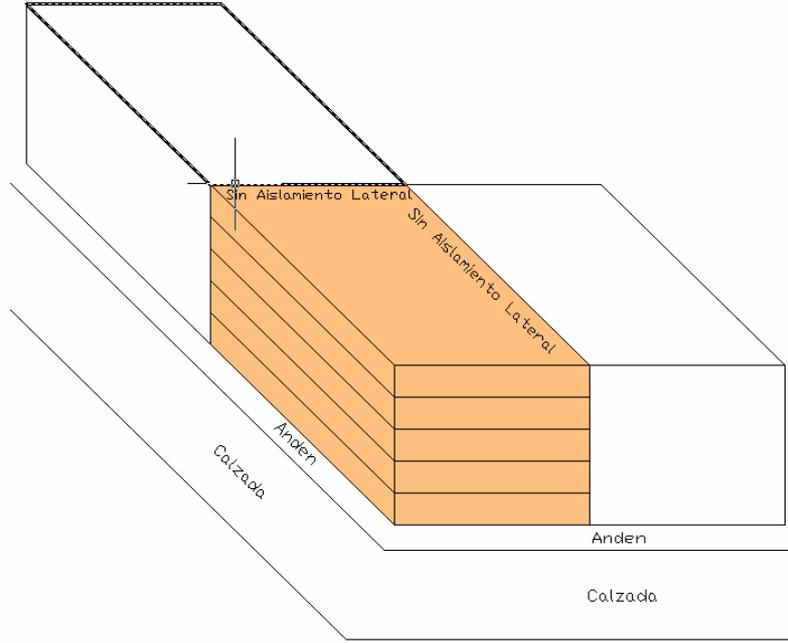
con una edificación permanente existente con anterioridad a la expedición del presente Acuerdo y que cuente con aislamiento lateral por dicho costado, el aislamiento lateral es opcional, pero en ningún caso se generará servidumbres de vista a menos de tres (3) metros. Cuando se permita altura de excepción por cambios de índices de construcción, o menor ocupación del lote se exigirán aislamientos laterales a partir de la altura de lado de manzana donde se ubique o altura de empate."El POT define como patios los espacios interiores de las edificaciones destinados a proporcionar iluminación y ventilación natural a los espacios habitables. Pueden existir patios posteriores, laterales e interiores. En todo caso no pueden tener menos de tres metros (3m) de lado menor, ni un área inferior a nueve metros cuadrados (9m²). Así mismo el POT establece que los patios se ubicaran sobre linderos laterales en correspondencia o párelo a patios vecinos. CONCLUSIONES Aislamientos en predios esquineros ubicados en tratamiento de consolidación con densificación. Para lotes esquineros que sean regulares rige únicamente los aislamientos laterales. La altura de empate es la misma altura de excepción por cambio de índices y en el tratamiento de consolidación con densificación es 5 pisos. Para predios hasta 5 pisos de altura los aislamientos laterales serán opcionales, salvo que los vecinos lo hayan previsto o la Secretaría de Planeación Municipal lo determine. No obstante son obligatorios los patios los cuales deben ubicarse sobre linderos laterales en correspondencia o párelo a patios vecinos. Las dimensiones de estos patios no pueden tener menos de tres metros (3m) de lado menor, ni un área inferior a nueve metros cuadrados (9m²) cada uno. No se puede construir muros que encierren los aislamientos laterales o posteriores, patios laterales o posteriores, en los linderos laterales o posteriores. Para alturas superiores a cinco pisos es obligatorio el aislamiento lateral continuo a lo largo de su lindero lateral y será de acuerdo a la tabla del artículo 260 del POT, y su dimensión depende de la altura total de la edificación medida desde el nivel de la calzada o andén. Los aislamientos en construcciones aisladas o torres será el establecido en el artículo 260 del POT y será efectivo a partir del 2 piso y su dimensión depende de la altura total de la edificación la cual debe ser medida desde el nivel de la calzada o andén. No se exigen aislamientos laterales para los predios que colinden con construcciones de uno o más pisos que no cuentan con aislamientos laterales. En este caso es opcional y no obliga a los vecinos a preverlos. SEGUNDO: Para mayor comprensión del texto, se diseñan gráficamente los siete casos de que tratan los numeral 1 al 7, así:



ALCALDÍA DE PASTO

ALCALDÍA DE PASTO SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

CASO 1. Aislamientos Laterales cuando el vecino no los ha previsto

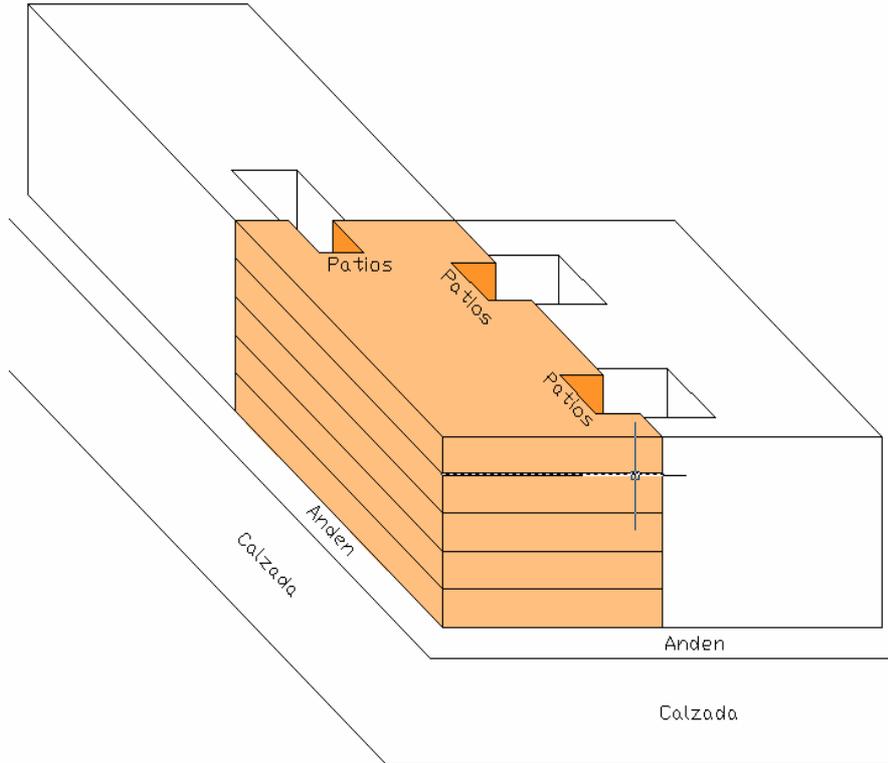




ALCALDÍA DE PASTO

ALCALDÍA DE PASTO SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

CASO 2. Aislamientos Laterales cuando el vecino ha previsto aislamientos o patios.

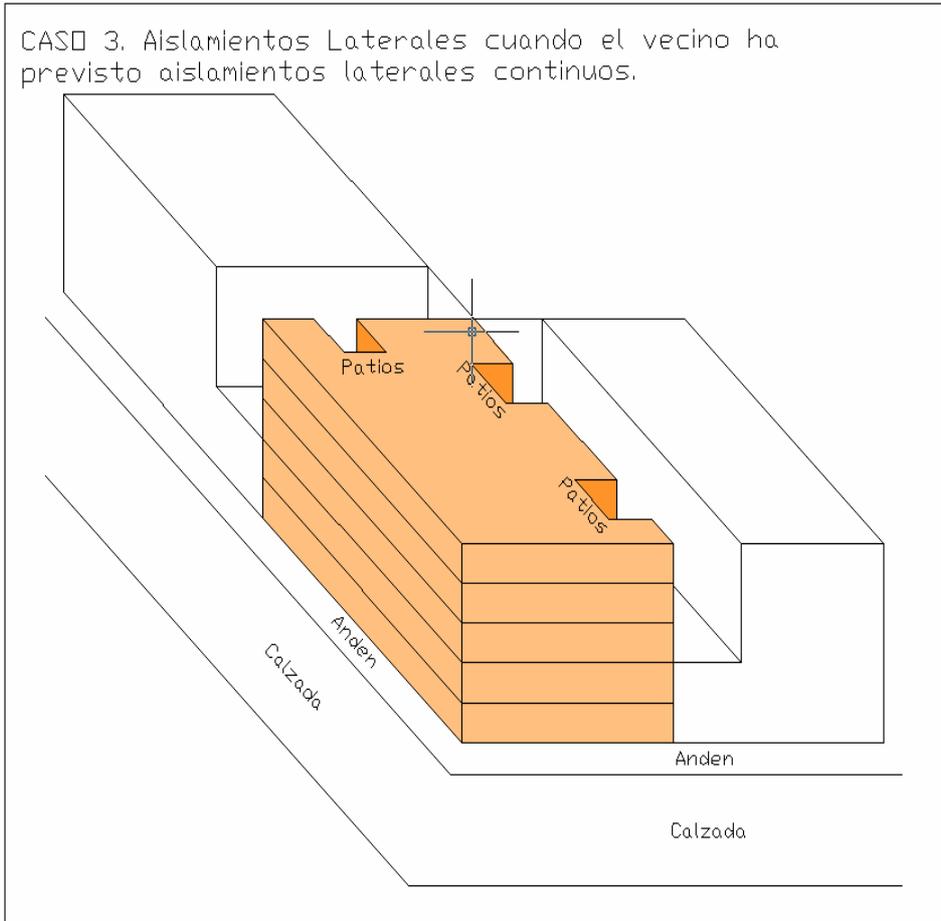




ALCALDÍA DE PASTO

ALCALDÍA DE PASTO SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

CASO 3. Aislamientos Laterales cuando el vecino ha previsto aislamientos laterales continuos.

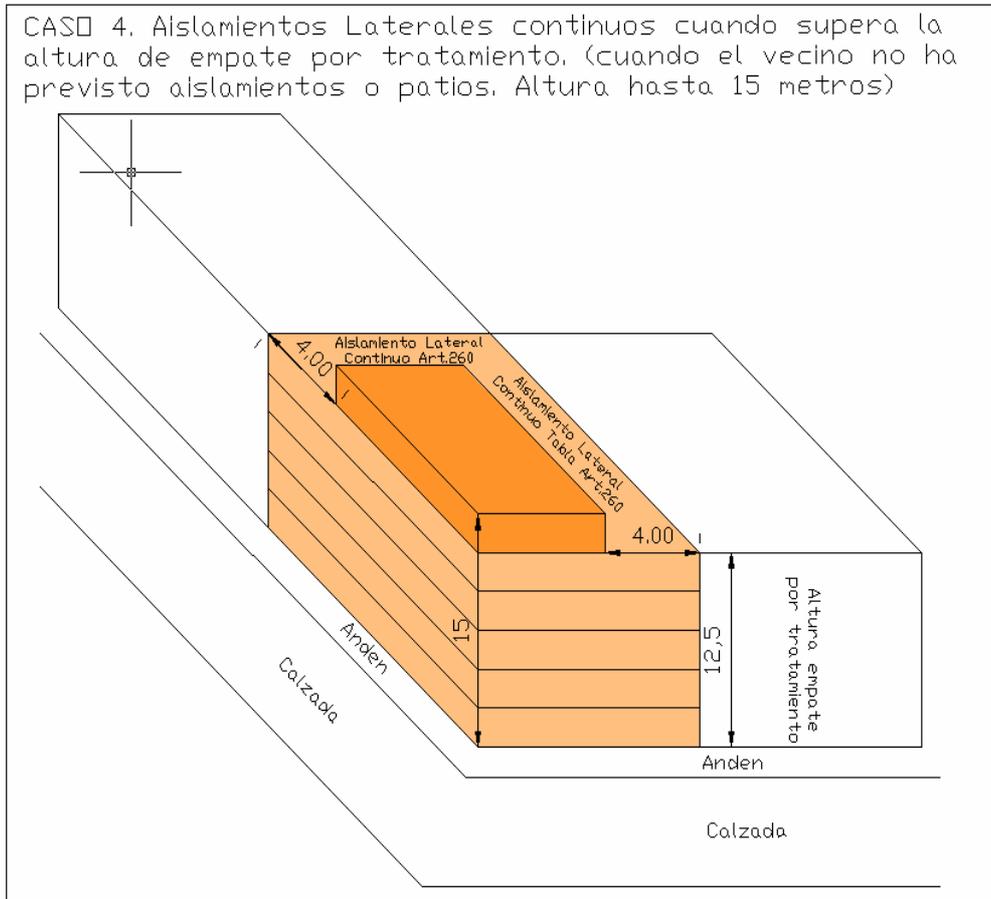




ALCALDÍA DE PASTO

ALCALDÍA DE PASTO SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

CASO 4. Aislamientos Laterales continuos cuando supera la altura de empate por tratamiento. (cuando el vecino no ha previsto aislamientos o patios. Altura hasta 15 metros)

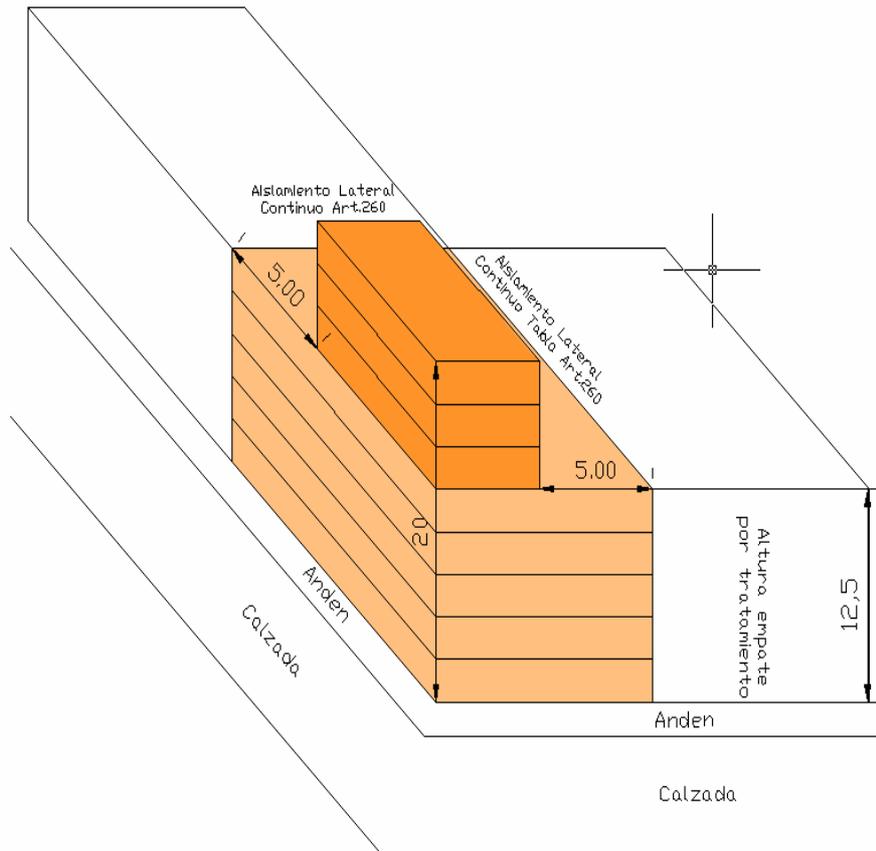




ALCALDÍA DE PASTO

ALCALDÍA DE PASTO SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

CASO 5. Aislamientos Laterales continuos cuando supera la altura de empate por tratamiento, (cuando el vecino no ha previsto aislamientos o patios, altura hasta 20 metros)

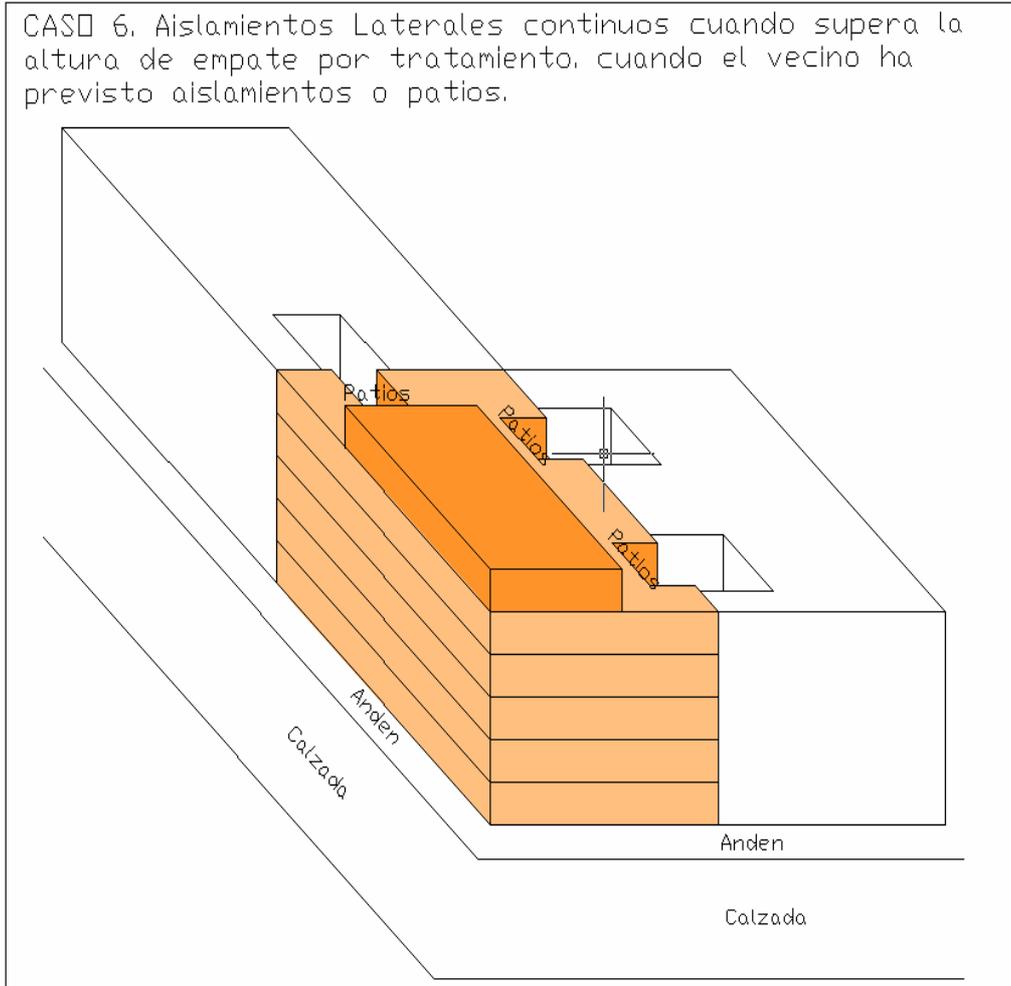




ALCALDÍA DE PASTO

ALCALDÍA DE PASTO SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

CASO 6. Aislamientos Laterales continuos cuando supera la altura de empate por tratamiento, cuando el vecino ha previsto aislamientos o patios.

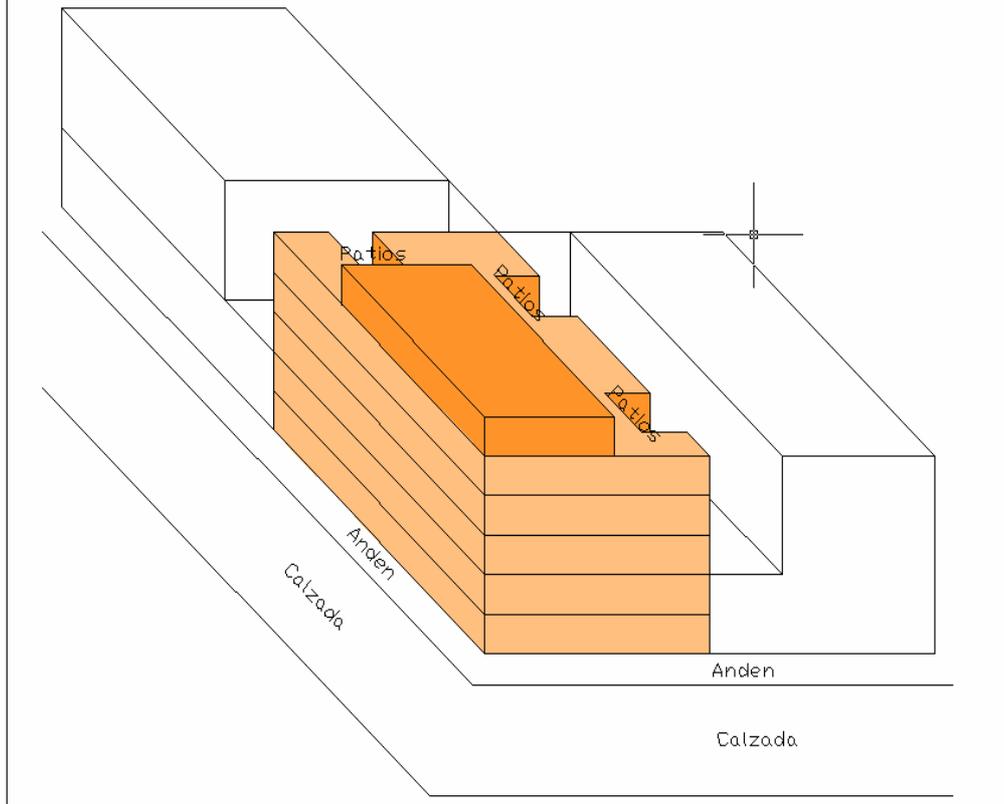




ALCALDÍA DE PASTO

ALCALDÍA DE PASTO SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

CASO 7. Aislamientos Laterales continuos cuando supera la altura de empate por tratamiento, cuando el vecino ha previsto aislamientos continuos.



ARTICULO TERCERO: Remítase copia del presente acto administrativo a los Curadores Urbanos y publíquese en la pagina WEB del Municipio para conocimiento de servidores publicos y ciudadanía en general. Publíquese y cúmplase. Dado en Pasto, a los veintidós (22) días del mes de agosto de dos mil once (2011). ARQ. LIANA YELA GUERRERO (fdo) Secretaria de Planeación Municipal. (fdo) Proyecto ALBA LUCY MARTINEZ MAYA Jefe Oficina Juridica".

ALBA LUCY MARTINEZ MAYA
JEFE OFICINA JURIDICA