ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: **201741320500023601**
Fecha: ***31-03-2017***
TRD: **4132.050.13.1.953.002360**
Rad. Padre: **201741730100232162**

Señor
GUILLERMO JURADO LLANOS
Liquidador - SIXTA TULIA SA
Carrera 2A Oeste # 13-17
310 432 4685
La Ciudad

Asunto: Solicitud de certificado que indique cual es el aislamiento posterior y otros.

En atención a su comunicación del asunto, en la cual solicita se de alcance a la interpretación y respuesta emitida con radicado Orfeo 201741320500007031 del 16 de febrero del 2017, de conformidad con establecido por el artículo 77 del acuerdo 10 de 1994, sobre la posibilidad de no exigir aislamientos a los predios que colindan con espacios públicos, me permito informarle que el artículo 77 del Acuerdo 10 de 1994 que modifica el artículo 458 del Acuerdo 30 de 1993, incorpora en su parágrafo único las condiciones bajo las cuales deberán desarrollarse fachadas sobre aquellos frentes de la edificación que se adosen a linderos de una zona verde, sin embargo este parágrafo no se constituye como una norma que posibilite o permita el adosamiento de edificaciones sobre linderos, por cuanto su contenido es de aplicación condicionada a los casos en los cuales las normas específicas de aislamientos lo permitan, así:

> "*ARTÍCULO 77: El Artículo 458 del Acuerdo 30 de 1993 quedará así:*
>
> .....
>
> *Parágrafo: Si la edificación se adosa al lindero de una zona verde, dicha edificación deberá habilitar fachada sobre esta zona, no pudiendo tener voladizos ni acceso sobre la zona verde.*"

En concordancia con lo anterior, y bajo el principio de lectura sistemática[1], contextual y articulada de la norma, en la cual prima el principio de integridad y coherencia[2] en el razonamiento del proceso de interpretación de la norma, es necesario precisar que el parágrafo único del artículo 458 del Acuerdo 30 del 93, adicionado por el artículo 77 del Acuerdo 10 del 94 solo será aplicable cuando las normas volumétricas de aislamientos permitan el adosamiento a linderos compartidos con zonas verdes, razón por la cual su aplicación de manera general sobre todas las áreas de actividad solo sería procedente si en ningún caso se definiera la posibilidad de adosamiento de edificación sobre linderos de zonas verdes, sin embargo el Titulo VII "ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE Y MIXTA" del Acuerdo 30 del 93 establece en sus los artículos 99, 104, 109 y 114 la

---

1 Sentencia C-649/01 - Corte Constitucional de Colombia
INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA – Significado: La interpretación sistemática es la lectura de la norma que se quiere interpretar, en conjunto con las demás que conforman el ordenamiento en el cual aquella está inserta.

2 SENTENCIA C-415/02 - Corte Constitucional de Colombia / Métodos de interpretación para aclarar el sentido de la regla

posibilidad de adosarse a los linderos de predios vecinos, tanto particulares como públicos, al definir que los aislamientos posteriores son exigibles a partir del 3° piso y los laterales a partir del 5° piso.

Finalmente, toda vez que el área objeto de su consulta corresponde al área de actividad residencial R-1 Conservación Paisajística y Ambiental (Arboledas, Santa Mónica, Juanambú y Granada) de conformidad con lo establecido en el plano urbanístico adoptado mediante licencia de urbanización # 00-0288 de enero 18 de 1992, se reitera lo establecido en el comunicado de respuesta con radicado 201741320500007031 de febrero 16 del 2017, en el cual se precisa que para la urbanización Santa Teresita (Parte Alta) los aislamientos aplicables son aquellos definidos por el artículo 30 del Acuerdo 30 de 1993, así:

> *"ARTÍCULO 30: Los proyectos que se desarrollen en esta zona, deberán cumplir con los siguientes aislamientos:*
>
> *a. Aislamientos Posteriores:*
> - *Para edificios con alturas hasta cuatro (4) pisos: tres (3) metros.*
> - *Para edificios con alturas entre cinco (5) y ocho (8) pisos: Cuatro con Cincuenta (4.50) metros.*
>
> *b. Aislamientos Laterales:*
> - *Para edificios con alturas entre cuatro (4) a cinco (5) pisos: Cinco (5) metros.*
> - *Para edificios de seis (6) a ocho (8) pisos: Siete (7) metros.*
>
> *PARÁGRAFO: Los aislamientos mínimos a que se hace referencia el presente artículo, deberán conservarse desde el nivel natural del terreno. "*

Se deja claridad que en concordancia con lo establecido por el parágrafo único del artículo 30 del Acuerdo 30 del 1993, los aislamientos laterales y posteriores se deben efectuar desde el primer piso, indistintamente de las condiciones de alinderamiento o colindancia con predios vecinos, sean estos públicos o privados.

Cordialmente,

CESAR AUGUSTO LONDOÑO GÓMEZ
Subdirector de Planificación del Territorio
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó: Diego Andrés Giraldo, Arquitecto Contratista - Subdirección de Planificación del Territorio

Revisó: Juan Bernardo Duque Jaramillo, Abogado contratista DAPM