



INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL

DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE
Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM

CIRCULAR GPOT N° 0005 -2014

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

El señor Curador Urbano N° 1, mediante oficio 1360 del 6 de Octubre de 2014, radicado con el N° 2014 -91876 del 6 de Octubre del 2014, solicita la aclaración por ausencia de norma existente, frente al índice de ocupación aplicable en la construcción de Conjuntos Cerrados VIS, VIP y NO VIS, en los diferentes tratamientos urbanísticos, considerando que el establecido esta dado para proyectos que plantean los parqueaderos en superficie y no en volumen.

Sobre el particular, destaca el Curador la existencia, en esa curaduría, de una "solicitud de licencia de construcción obra nueva, vivienda multifamiliar en conjunto cerrado ubicado en la Carrera 12S No. 93 Proj. 21 Vía aeropuerto Plan Parcial La Samaría, identificado con ficha catastral 00-01-0002-0210-000, y matrícula inmobiliaria 350-207617, conformado por 8 Torres de 10 pisos, con 4 apartamentos por piso para un total de 320 apartamentos, proyecto que incluye portería, local comercial, salón comunal, sede social, 4 piscinas, gimnasio, cancha múltiple y mini cancha sintética, además edificio de parqueaderos de 3 niveles con semisótano y sótano".

Al respecto argumenta que: "el proyecto obedece a la construcción de un Conjunto Cerrado, efecto para el cual, el acuerdo 009 de 2000, establece índices de ocupación para el globo de terreno en las urbanizaciones o conjuntos cerrados VIS, VIP y NO VIS dependiendo de la ubicación de parqueadero al interior o al exterior de la vivienda.

"Con base en los requerimientos establecidos por la NSR10, diferentes proyectos como el que nos ocupa, a fin de lograr eficiencia estructural, proponen edificaciones aisladas con sótano, semisótano y diferentes alturas, para contener la demanda de parqueaderos privados y visitantes propios de la norma. Considerando que la norma establece la posibilidad de parqueaderos al exterior de la vivienda, sin considerar el caso de volúmenes diseñados para este fin de manera específica, a fin de dar trámite y continuar con el proceso de revisión del citado proyecto, se requiere de la Secretaría de Planeación Municipal, aclarar el índice de ocupación aplicable para este tipo de proyectos en los diferentes tratamientos urbanísticos, considerando que el establecido esta dado para



IPM INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL

DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE
Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM

CIRCULAR GPOT N° 0005 -2014

proyectos que plantean los parqueaderos en superficie y no en volumen para ese uso específico como en este caso”...

Analizados los argumentos, la Secretaría de Planeación Municipal, ha considerado pertinente expedir el presente **Instructivo para la Planificación Municipal – IPM**, en aplicación de lo establecido en el **Artículo 3 del Decreto número 1.1 - 0768 de 3 septiembre de 2007**, que a su tenor dice “El Instructivo para la Planificación Municipal (IPM), constituye en adelante el mecanismo a través del cual, el Departamento Administrativo de Planeación, desarrollará lo pertinente a las circulares de que trata el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 37 del Decreto 1052 de 1998, retomado en el artículo 2 del Acuerdo 009 de 2002”, 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”*.

Como se observa, para los proyectos de Conjuntos cerrados destinados a vivienda multifamiliar, VIS, VIP y NO VIS, en los tratamientos urbanísticos de Desarrollo, Mejoramiento Integral y Consolidación, y que propongan edificaciones aisladas con sótano, semisótano y que tengan diferentes alturas a fin de suplir la demanda de parqueaderos conforme a la normativa municipal, deben entenderse que hacen parte del proyecto constructivo de Vivienda multifamiliar en conjunto cerrado, con Parqueadero privado al interior de la vivienda, puesto que dicha edificación complementa y se diseña como necesidad para suplir los parqueaderos del proyecto constructivo general.

De igual manera es deber nuestro aclarar, que este tipo de volúmenes o construcciones que integran un proyecto urbanístico de vivienda, así se construyan de manera aisladas sirven de complemento a la necesidad de parqueaderos y por lo tanto se enmarcan dentro de la edificabilidad para vivienda.

ACLARACIÓN DE NORMA

En Urbanizaciones o Conjuntos cerrados destinados a Vivienda Multifamiliar VIP – VIS y NO VIS, ubicados en los tratamientos urbanísticos de Desarrollo y Mejoramiento Integral que propongan parqueaderos al exterior de la vivienda en edificaciones aisladas, es decir



210

IPM INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL

DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE
Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM

CIRCULAR GPOT N° 0005 -2014

No en superficie, para cumplir el requerimiento de parqueaderos propios a la norma municipal, se le aplicara el mismo índice de ocupación Con parqueadero al interior de la vivienda, es decir 0.60.

En Urbanizaciones o Conjuntos cerrados destinados a Vivienda Multifamiliar VIP – VIS y NO VIS, ubicados en el tratamiento urbanístico de Consolidación, que propongan parqueaderos al exterior de la vivienda en edificaciones aisladas, es decir No en superficie, para cumplir el requerimiento de parqueaderos propios a la norma municipal, se le aplicara el mismo índice de ocupación Con parqueadero al interior de la vivienda, es decir 0.65.

Todo de conforme al Título 2 del Acuerdo Municipal N° 009 de 2002 para todos los tratamientos; puesto que dicha edificación complementa y se diseña como necesidad para suplir los parqueaderos del proyecto constructivo general.

De igual manera es deber nuestro aclarar, que este tipo de volúmenes o construcciones que integran un proyecto urbanístico de vivienda, así se construyan de manera aisladas que sirven de complemento a la necesidad de proyectos y por lo tanto se enmarcan dentro de la edificabilidad para vivienda.

La presente circular se expide el 24 de Noviembre de 2014; 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.


Arq. JUAN GABRIEL TRIANA CORTES
Secretario de Planeación Municipal

Elaboro: Silvio H.