

## ALCALDIA DE IBAGUE

### DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

#### CIRCULAR No. 011

DE: Departamento Administrativo de Planeación  
PARA: Curador Urbano No. 1 – Ing. Hugo Albarello Bahamón  
Curador Urbano No. 2 – Ing. Greisman Cifuentes Silva  
Grupo de Ordenamiento Territorial  
Grupo de Trámites y Aplicación de Normas  
Grupo de Espacio Público y Protección a los Derechos Colectivos e Infracciones Urbanísticas

FECHA: Diciembre 22 de 2003

De conformidad con lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y en el Artículo 37 del Decreto 1052 de 1998, Interpretación de las normas y en concordancia con el Artículo 2 del Acuerdo 009 de 2002, Aclaraciones e Interpretaciones de la Normativa, "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", el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se permite remitir la siguiente circular, en la cual expresa su concepto en respuesta a las distintas inquietudes planteadas ante este despacho y se dictan normas ante las diferentes ausencias y/o aclaraciones de las contradicciones que se presentan en la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones.

#### AUSENCIA DE NORMA:

1. En el Artículo 228 del Plan de Ordenamiento Territorial, se señala que hasta la definición de intersecciones viales conflictivas, se establece un radio de 100 m a partir del centro de la intersección, a la cual se dará un tratamiento especial que se definirá en el capítulo de Tratamientos Urbanos, capítulo que no existe en el POT. En consecuencia nos encontramos ante ausencia de norma, y considerando que no se puede imposibilitar el desarrollo de los predios o inmuebles contenidos en el área aferente de las intersecciones viales, se adiciona el siguiente párrafo al Artículo 96 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones.

**Parágrafo 2:** *Mientras se definen y/o adoptan las soluciones técnicas de las intersecciones viales relacionadas en el Artículo 227 del POT, se permitirá la construcción de inmuebles en los predios localizados en las áreas aferentes, esto es dentro del radio de 100 m establecido*

en el Artículo 228 del POT, construcciones que no podrán tener una altura superior a dos (2) pisos y el paramento de éstas se definirá con base en las secciones viales existentes y/o en planos urbanísticos aprobados. En el caso de edificaciones existentes en el área aferente de estas intersecciones y que sean de mayor altura, sólo se permitirán obras de adecuación o de modificación o de reparación de las mismas, pero ningún tipo de ampliación del área construida.

2. En la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, no aparece lo relacionado con los reglamentos internos de los conjuntos u urbanizaciones cerradas, los cuales deberán ser verificados por parte de las Curadurías Urbanas de Ibagué para efectos de verificar su concordancia con las normas urbanísticas generales del Municipio de Ibagué. Por lo anterior se adiciona el artículo 142 de la Normativa, con el siguiente parágrafo:

**Parágrafo:** Las urbanizaciones cerradas o conjuntos cerrados, que decidan formular un reglamento interno de construcción, deberán consignar los parámetros del mismo en los planos destinados a la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, para su correspondiente aprobación por parte de las Curadurías Urbanas de Ibagué, los cuales contendrán entre otros los siguientes parámetros, que podrán ser señalados en forma numérica o gráfica, a saber:

- Índice de ocupación del lote o gráfico que señale los límites de construcción con líneas punteadas, debidamente dimensionadas o estableciendo el valor del aislamiento de la construcción con respecto a cada lindero del lote.
- número de pisos o gráfico que indique las alturas máximas de la cubierta, esto es, las alturas de los puntos más bajo y más alto con referencia a un nivel predeterminado (nivel de la calle o similar).
- Esquema gráfico o dimensión máxima de los voladizos permitidos en cada cara de la construcción, respetando los aislamientos al lindero o los aislamientos establecidos en la presente normativa.
- Número mínimo de parqueaderos exigidos al interior del predio o de la edificación.
- Descripción general de los materiales a utilizar en la edificación; la exigencia directa de una marca determinada de materiales o el señalamiento de especificaciones técnicas o características de materiales que apunten hacia una determinada marca no serán consideradas.

En el caso de que la urbanización o conjunto cerrado no tenga un reglamento interno de construcción, esto deberá ser igualmente señalado en los planos antes mencionados.

Los Curadores Urbanos se abstendrán de aprobar requisitos o exigencias de construcción exagerados o que no se ajusten a la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones o a la Ley 675 de 2001.

3. Otra ausencia de norma surge del caso de loteos y/o construcciones cuyo origen legal se basa en el anterior Estatuto Urbano (Acuerdo 035 de 1990); se tiene que lotes provenientes de urbanizaciones desarrolladas completamente, con la debida autorización legal y que aún no se encuentran edificados y que presentan dificultades para el desarrollo de la edificación para la cual fueron planeados, por cuanto la normativa actual exige áreas o frentes mayores a las que tiene el lote. Lo mismo sucede con edificaciones que fueron levantadas en una etapa inicial con toda la legalidad del momento, pero ahora, al tratar de terminarlas, se encuentra que la nueva normativa exige patios más grandes o aislamientos de las otras edificaciones mayores a los inicialmente aprobados, lo que les obligaría a efectuar demoliciones de parte de



la edificación realizada. Por ello y con el fin de subsanar esta situación y en aplicación del artículo 178 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, adoptada mediante Acuerdo 009 de 2002 que reza: "Se entiende que la presente normativa rige hacia el futuro y en todo caso los derechos adquiridos a la fecha, serán respetados por las autoridades competentes que tengan a su cargo su aplicabilidad.", se adiciona este mismo artículo con los siguientes parágrafos:

**Parágrafo 1:** Los propietarios de lotes provenientes de procesos urbanísticos adelantados con licencias expedidas por autoridad competente con anterioridad a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué y de las normas o instrumentos que lo desarrollen, y que las obras de urbanismo correspondientes hayan sido debidamente ejecutadas, concluidas y recibidas por el Municipio de Ibagué, si es del caso,, tendrán derecho a que se les respeten las condiciones urbanísticas originalmente aprobados en la licencia que dió origen a los lotes en mención.

**Parágrafo 2:** Los propietarios de las edificaciones iniciadas con licencia expedida por autoridad competente, con anterioridad a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué y de las normas o instrumentos que lo desarrollen, tendrán derecho a que se les respeten los parámetros urbanísticos y de construcción aprobados en la licencia original.

4. En la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones no se establece el ancho de la entrada y/o salida del acceso vehicular a los conjuntos cerrados o edificios multifamiliares. Por lo tanto se adiciona el Artículo 134 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones con el siguiente parágrafo:

**Parágrafo:** El ancho de la entrada vehicular a los conjuntos cerrados o edificaciones de distinto tipo, se calculará con base en la metodología expuesta a continuación, que tiene en cuenta el número total de parqueaderos (usuarios más visitantes) que existan a al interior del mismo y el número de entradas y/o salidas vehiculares que se dispongan:

- a.- Número de vehículos atendidos por cada módulo de acceso:
- proyectos institucionales diferentes de clínicas o similares: 40
  - proyectos residenciales: 45
  - proyectos comerciales o de servicios o clínicas y similares: 75

En el caso de que el proyecto cuente con bahías de aproximación o acceso, completamente protegidas del tránsito vehicular público, el parámetro anterior se podrá multiplicar por los siguientes valores, según la capacidad en número de vehículos de la bahía, estimada con base en unas dimensiones de 2.30 m de ancho por 5.25 m de largo por vehículo:

- para un vehículo: 1.05
- para dos vehículos: 1.10
- para tres vehículos: 1.15
- para cuatro vehículos: 1.20
- para cinco vehículos: 1.25
- para seis vehículos: 1.30
- para siete o más vehículos: 1.35

- b.- Ancho unitario libre de cada módulo según el número de módulos previstos en un mismo acceso:
- para un módulo: 2.85



- para dos módulos:	2.70
- para tres módulos:	2.65
- para cuatro módulos:	2.60
- para cinco módulos:	2.55
- para seis o más módulos:	2.50

*El procedimiento consiste en calcular el número requerido de módulos, dividiendo el número total de parqueaderos por el número máximo de vehículos atendidos por un módulo, afectado este valor por el parámetro aplicable, si el proyecto cuenta con bahías de aproximación o acceso y según el uso del proyecto, aproximando el resultado al entero más cercano. Con este valor y con el número de entradas se determina el ancho de cada una de éstas de conformidad con el ancho por módulo aplicable según el número de módulos a suplir en cada entrada.*

## CONTRADICCIONES DE LA NORMA:

1. En el plano de urbanismo aprobado para la Ciudadela Comfenalco, aparece sobre esta vía una zona destinada a uso institucional y comercial, por lo cual y en consideración a que esta vía es un corredor estructurante, se establecen como usos del mismo los usos residencial terciario, comercial e institucional, información que se deberá consignar en el Mapa de Usos sobre Corredores Viales.
2. En el Artículo 72, "Tratamiento de Esquinas", de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, adoptada mediante Acuerdo 009 de 2002, se establece: "Toda construcción esquinera que se diseñe y construya en el Municipio de Ibagué a partir de la aprobación de la presente Normativa, deberá cumplir con un tratamiento especial que permita mejorar la visibilidad de los cruces viales y el enriquecimiento del espacio público", y a continuación señala: "En todas zonas de la ciudad, las construcciones esquineras, destinadas a uso industrial, comercial y de servicios e institucional, deberán hacer tratamiento de ochave, de acuerdo con las siguientes especificaciones técnicas..." En lo anterior se hace evidente una contradicción, pues primero se establece que la norma es aplicable a toda edificación y luego la limita a las construcciones esquineras destinadas a uso industrial, comercial y de servicios e institucional; por lo tanto la norma se aclara así:

*"Toda construcción esquinera destinada a uso industrial o comercial o de servicios o institucional, que se diseñe y construya en el Municipio de Ibagué a partir de la aprobación de la presente Normativa, deberá hacer tratamiento de ochave, de acuerdo con las siguientes especificaciones técnicas."*

Igualmente se adiciona el Artículo 72, "Tratamiento de Esquinas", de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, con el siguiente párrafo:

**Parágrafo 1:** *En el caso de que las dos vías involucradas en un cruce vial tengan antejardín y/o andén cuyos anchos sumados superen los 2.50 m, produciendo así el incremento de visibilidad buscado con el tratamiento de ochave, éste no será requerido.*

**Parágrafo 2:** *Cuando una de las dos vías involucradas en un cruce vial sea peatonal, no se requerirá el tratamiento de ochave.*



3. Se adiciona el artículo 27 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones con los siguientes parágrafos:

**Parágrafo 1:** *La actividad correspondiente a funerarias o similares, se considera como uso institucional de cobertura urbana, sin importar el área del establecimiento.*

**Parágrafo 2:** *La actividad correspondiente a estaciones de servicio se considera como uso comercial de cobertura sectorial, sin importar el área del establecimiento.*

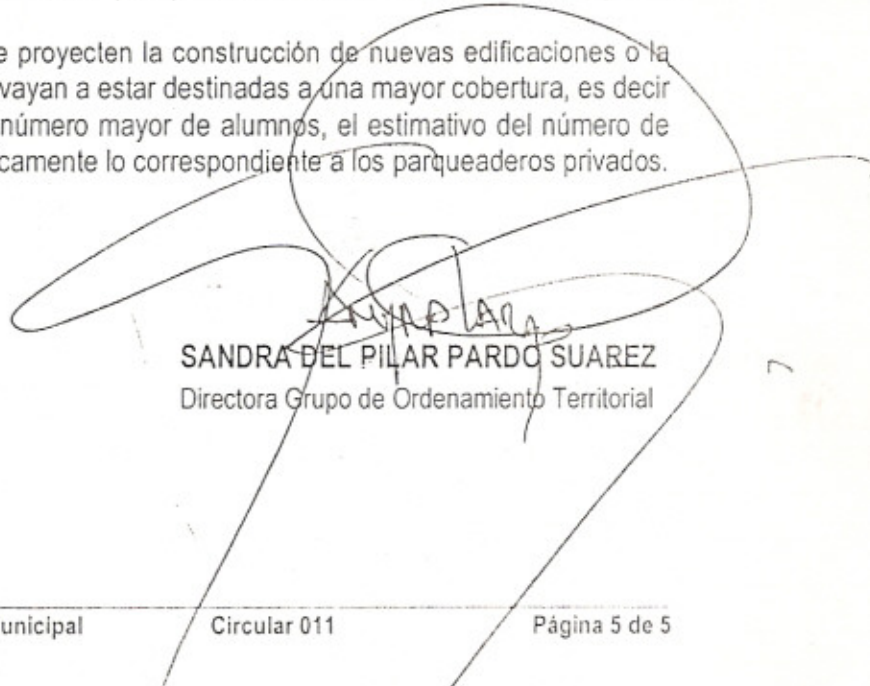
**Parágrafo 3:** *La actividad correspondiente a telecomunicaciones en general, lo mismo que la instalación de antenas, concentradores telefónicos o similares, se considera como un uso institucional de cobertura local, sin importar el área del establecimiento.*

## OTRAS CONSULTAS SOBRE LAS NORMAS URBANÍSTICA

1. En el Plano de Riesgos del Plan de Ordenamiento Territorial, distinguido como U 6, se consignaron las diferentes zonas de amenaza identificadas a través del estudio de Aptitud Urbanística de Ibagué, ejecutado por INGEOMINAS en el año de 1992; sin embargo, estas zonas se superponen, en algunos casos, con las zonas de amenaza identificadas por un estudio más reciente, como lo es el realizado por INGEOMINAS y CORTOLIMA para los cerros noroccidentales de Ibagué en el año de 2001, por lo cual, y considerando que el nuevo estudio se adelantó con información de mayor detalle, se establece que en los casos en que se presenten superposición de resultados, prevalecerán los del estudio más reciente.
2. El Estudio Preliminar de Susceptibilidad por Avenidas Torrenciales de las Quebradas San Roque y Obando - Urbanización TIERRA FIRME, elaborado por INGEOMINAS en 1999 y adoptado por el Municipio de Ibagué, mediante Decreto 355 de 1999, se considera igualmente incorporado al Plan de Ordenamiento Territorial y se define como predios en alto riesgo, aquellos que se encuentran en zonas de susceptibilidad por Avenidas Torrenciales definidas como **Muy alta a Alta (MA)** y **Alta (A)** y en la zona de susceptibilidad por procesos de remoción en masa definida como **Alta (A)**. El Decreto 355 de 1999, mantiene su vigencia por tratarse de un estudio detallado del sector de Tierra Firme y hasta tanto se ejecuten las obras allí establecidas y éstas sean verificadas por parte de la Administración Municipal e Ingeominas.
3. Para las instituciones educativas que proyecten la construcción de nuevas edificaciones o la ampliación de las existentes que no vayan a estar destinadas a una mayor cobertura, es decir que no impliquen la atención de un número mayor de alumnos, el estimativo del número de parqueaderos requeridos se hará únicamente lo correspondiente a los parqueaderos privados.



EVER ANTONIO NAVARRO ORTIZ  
Director Departamento Administrativo  
de Planeación Municipal



SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ  
Directora Grupo de Ordenamiento Territorial