

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

CIRCULAR No. 18

DE: Departamento Administrativo de Planeación
 Grupo de Ordenamiento Territorial

PARA: Grupo de Trámites y Aplicación de Normas
 Grupo de Espacio Público y Protección a los Derechos Colectivos e Infracciones
 Urbanísticas y Comerciales
 Curedor Urbano No. 1 – Ing. Hugo Albarello Bahamón
 Curedor Urbano No. 2 – Ing. Greisman Cifuentes Silva

FECHA: 1.6 NOV 2004

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".

Aclaraciones a la Norma:

1. Los decretos 2060 del 24 de junio de 2004 y 2083 del 28 de junio de 2004 emanados del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, establecieron en su numeral primero, las áreas mínimas de lotes unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, para desarrollar vivienda de interés social Tipo 1 y 2, sin embargo no se estableció el frente mínimo para desarrollar una Vivienda Multifamiliar de Interés Social Tipo 1 y 2, tampoco se estableció el área y el frente mínimo para desarrollar una vivienda Trifamiliar de interés Social Tipo 1 y 2, tipos de vivienda establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué.
- Se adiciona el siguiente párrafo a los artículos 157, 161, 164 y 168 de la Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones:



Tipo de Vivienda	Lote Mínimo (metro Cuadrado)	Frente mínimo (metros lineales)	Aislamiento posterior mínimo (metros lineales)
Vivienda Unifamiliar	35 m ²	3.50 m	2.00 m
Vivienda Bifamiliar	70 m ²	7.00 m	2.00 m
Vivienda Trifamiliar	91 m ²	7.00 m	2.50 m
Vivienda Multifamiliar (hasta 5 Pisos)	120 m ²	8.00 m	3.00 m



2. El decreto 2060 del 24 de junio de 2004 estableció el porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo VIS Tipo 1 y 2 que será del 25% del Área Neta Urbanizable, distribuida así:

Para espacio público	Entre el 15% y el 20% del área neta Urbanizable.
Para equipamiento	Entre el 5% y el 10% del área neta Urbanizable.

Sin embargo, no estableció los diferentes porcentajes de cesiones de ciudad, sector y local, para zonas verdes y equipamientos, establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, y en la Normativa general de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones.

Se adiciona la siguiente Tabla al artículo 87 del Plan de Ordenamiento Territorial y el artículo 108 de la normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, única y exclusivamente para desarrollos de vivienda VIS Tipo 1 y 2.

Urbano	Parques y Z. Verdes				Suma	Equipamiento			Suma	TOTAL
	F.	Ciudad	Sector	Local		Reg.	Sector	Local		
Desarrollo										
Territorio	0%	5%	5%	5%	15%	2%	7%	1%	10%	25%
Consolidación										
Territorio	0%	0%	0%	5%	5%	2%	0%	1%	3%	8%
Conservación										
Territorio	0%	0%	0%	5%	5%	0%	0%	1%	1%	6%
Mejoramiento Integral										
Territorio	0%	5%	5%	5%	15%	2%	7%	1%	10%	25%
Renovación										
Territorio	0%	0%	5%	5%	10%	0%	5%	1%	6%	16%

AUSENCIA DE LA NORMA:

1. Se aclara lo relativo a la elaboración de Planes parciales para el desarrollo de proyectos en la Zona Rural del Municipio de Ibagué, mediante la adición al Artículo 52 de la Normativa general de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones del siguiente párrafo:

Parágrafo 1 Mientras se elaboran los Planes Parciales establecidos en el artículo 173 y

Ibagué Construyendo Futuro

Ibagué, Carrera 4 Calles 6 y 7 Barrio La Pola Edificio EL CAM Tel. 281 17 73 Fax. 281 17 82

337 del Plan de Ordenamiento Territorial, los desarrollos residenciales y turísticos que pretendan desarrollarse en las zonas rurales, sus cesiones para espacios público y equipamiento, se calcularán a partir de los parámetros establecidos en la tabla de cesiones: Rural Usos Residenciales – Territorio, reglamentados en la Circular No.15.

2. Se aclara lo relativo a la elaboración de Planes Parciales para desarrollos de cualquier tipo en la zona urbana del municipio de Ibagué, establecidos en el Artículo 273 y 337 del Plan de Ordenamiento Territorial, mediante la adición al Artículo 108 de la Normativa General de Usos del suelo, Construcciones y Urbanizaciones del siguiente párrafo:

Parágrafo 3.- Mientras se elaboran los planes Parciales establecidos en el Artículo 273 y 337 del Plan de Ordenamiento Territorial, los desarrollos de cualquier tipo, las urbanizaciones abiertas y/o loteo individual y las urbanizaciones o conjuntos cerrados residenciales y turísticos que pretendan desarrollarse en las zonas urbanas cobijadas por estos artículos, lo harán a partir de los parámetros establecidos para el Tratamiento de Desarrollo.

3. Se aclara lo relativo a la elaboración de Planes Parciales para el desarrollo de proyectos en las Zonas de Actividad Integral, mediante la adición al Artículo 108 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones del siguiente párrafo:

Parágrafo 4. Mientras se elaboran los Planes Parciales establecidos en el Plan de Ordenamiento para Zonas de Actividad Integral, los desarrollos de cualquier tipo, las urbanizaciones abiertas y/o loteo individual y las urbanizaciones o conjuntos cerrados que pretendan desarrollarse en áreas cobijadas por esta zona, lo harán a partir de los parámetros establecidos para el Tratamiento de Desarrollo.

4. El Plan de Ordenamiento Territorial establece que las áreas de cesión destinadas a zonas verdes, parques, plazas y plazoletas se integrarán al Sistema Municipal de Parques Públicos, y/o al Sistema Municipal de Áreas de Protección, definidas por el sistema de Espacio Público, pero que, de conformidad con la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, se aceptará el canje de estas, por dinero en efectivo o por terrenos localizados en las áreas receptoras o por títulos valores emitidos y colocados por la Administración Municipal en el mercado bursátil. Igual sucede con las cesiones destinadas a equipamientos municipales.

La circular No.4 emanada del Departamento Administrativo de Planeación Municipal determino que las cesiones locales de los equipamientos municipales, los desarrollos individuales destinados a industria y centros comerciales se establecerán en la zona perimetral y exterior del predio a desarrollar, no cumpliendo con las estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial como la integración de las zonas verdes al Sistema Municipal de Parques Públicos.

A la fecha, la Administración Municipal no ha determinado las zonas receptoras de

1.6 NOV 2004

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

cesiones ni ha reglamentado lo relativo a los títulos valores y por lo tanto las dos alternativas viables son, las de cancelar las cesiones en dinero para lo cual la Circular No. 4 establece sólo la posibilidad del canje por dinero, las cesiones de tipo ciudad y sector, tanto para zonas verdes como equipamiento, limitándolas a 1000 m2 para parques, plazas y plazoletas y a 500 m2 para equipamientos o ubicarlas al interior de los proyectos, pero no existe la posibilidad de que las cesiones locales se puedan canjear por dinero.

En el caso de proyectos no residenciales en el suelo urbano, éstos en general no corresponden a proyectos urbanísticos sino de tipo industrial, comercial o similar, y generan cesiones con áreas mayores a las antes mencionadas, quedando como única alternativa la de ubicarlas al interior de cada proyecto, pero con ello se estarían violando algunas de las políticas y estrategias del POT para ocupación del territorio y para la generación de zonas verdes y equipamientos, como serían:

- No existe una comunidad que se pueda beneficiar de las mismas.
- No se puede garantizar que estas cesiones se estén concentrando en centros naturales de acopio.
- No se estaría consolidando el espacio público.
- No se estarían utilizando las cesiones como herramienta para la obtención de espacio público y equipamientos municipales.
- No se puede garantizar el disfrute de estas cesiones por la comunidad sin ningún tipo de limitación, dado que las mismas pueden quedar al interior de predios privados o con acceso limitado.
- No se alcanza el objetivo de que la ubicación estratégica de los equipamientos en el suelo municipal.
- No se pueden articular estos equipamientos municipales con el espacio público como elementos estructurantes de la vida municipal.
- No se fortalecen los subcentros urbanos mediante la localización de los equipamientos municipales.
- No se logra la correcta distribución de los equipamientos municipales.

En consideración de lo expuesto, se adicionan al artículo 121 y 123 de la Normativa General de usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones los siguientes párrafos:

Artículo 121,- Parágrafo transitorio: En el caso de proyectos a desarrollar en territorio urbano y destinados a equipamientos municipales, desarrollos individuales destinados a industria y centros comerciales, y hasta tanto el Municipio de Ibagué implemente la cancelación de cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas por terrenos que cumplan con las políticas y estrategias formuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial para su generación, las cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas a nivel ciudad, sector y local se podrán cancelar en dinero sin tener en cuenta el límite previsto en el presente artículo.



16 NOV 2004

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Artículo 123.- Parágrafo transitorio: En el caso de proyectos a desarrollar en territorio urbano y destinados a equipamientos municipales, desarrollos individuales destinados a industria y centros comerciales, y hasta tanto el municipio de Ibagué implemente la cancelación de cesiones para equipamientos e infraestructura por terrenos que cumplan con las políticas y estrategias formuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial Para su generación, las cesiones para equipamientos e infraestructura a nivel ciudad, sector y local se podrán cancelar en dinero sin tener en cuenta el límite previsto en el presente artículo.

5. Se modifica el artículo 145 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, por lo establecido en el Art. 104 de la Ley 812 del 26 de Junio de 2003. Artículo 104. Definición de Vivienda de Interés Social y Subsidiable será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales (135 smm). Los tipos de vivienda y sus rangos de valor en smm se presentan en el siguiente cuadro es para el Municipio de Ibagué:

Tipos Rango viviendas en smm

- 1 0 a 501/
- 2 51 a 701/
- 3 71 a 100/
- 4 101 a 135/

6. Se adiciona el artículo 27 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones el siguiente parágrafo:

Parágrafo 1: La actividad correspondiente a hoteles, moteles, apartahoteles, residencias, hostales, amoblados, posadas y similares, se considera como un uso comercial, servicios personales de cobertura urbana, sin importar el área del establecimiento.

Modifíquese el parágrafo único del Artículo 97 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, el cual quedará así:

En desarrollo de lo establecido en el parágrafo único del artículo 15 de la Ley 388 de 1997 y decretos 2060 y 2083 de 2004 emanados del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, los desarrollos urbanísticos VIS, niveles 1 y 2 unifamiliares, bifamiliares, Trifamiliares y multifamiliares hasta cinco (5) pisos se podrán construir vías locales con la siguiente sección mínima:



Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Andén	Zona Prot Ambiental	Calzada Vehicular	Zona Prot. Ambiental	Andén
1.00 m	0.50 m	6.00 m	0.50 m	1.00 m

SECCION TRANSVERSAL TOTAL PÚBLICA: 9.00 M

Arq. Carlos Arturo Ciro Basto
Director Grupo de Ordenamiento Territorial

JORGE ELIECER OCAMPO DUQUE
Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal