AÑO 2006

ALCALDÍA DE IBAGUÉ

Alcaldía Municipal Ibagué Construyendo Futuro

DECRETO No. (№1.1-0376)

DECRETO DE 2006

LA ALCALDÍA DE IBAGUÉ

Decreto No. (№1.1-0376)

(15 MAY 2006)

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de vivienda de interés social la "ARGELIA" y se dictan otras disposiciones"

EL ALCALDE DE IBAGUÉ

En uso de sus facultades y atribuciones legales, en especial las consagradas en el Articulo 315 de la Constitución Nacional, el Articulo 91 de la Ley 136 de 1994, el Articulo 27 de la ley 388 de 1997, el articulo 13 del acuerdo 009 de 2002 y el articulo 336 del acuerdo 116 de 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué; y

CONSIDERANDO

Que el Artículo 19 de la ley 388 de 1997 define Los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.

Que de la ley 388 de 1997 en el artículo 27 definió el siguiente procedimiento Para la aprobación de los planes parciales:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o Distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

2. Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.

3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.

DESPACHO

DECRETO NÚMERO (Nº 1.1-0376) DEL 2006

(15 MAY 2006)

5. Una vez aprobado, el alcalde municipal o distrital adoptará el plan parcial por medio de decreto.

Que el articulo 336 del acuerdo 116 de 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué establece que en firme la resolución aprobatoria del proyecto de plan, éste será adoptado por decreto del Alcalde. Si el programa o proyecto objeto del plan parcial debe ejecutarse mediante una unidad de actuación urbanística, una vez aprobado dicho plan se tramitará la delimitación de la respectiva unidad conforme al procedimiento previsto en el artículo 42 de la ley 388 de 1.997.

Que la Señora Argelia Ospina de Ávila con cedula de ciudadanía numero 28.707.574 de Espinal (Tol) como representante de los participes Plan Parcial de vivienda de interés social la **"ARGELIA"**, mediante radicación No **7508** del 23 de Febrero de 2005, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal consulta preliminar, el respectivo documento técnico y los planos de soporte que definen el Plan Parcial de Vivienda de Interés Social "La Argelia" Sector el Triunfo.

Que el territorio que abarca el Plan Parcial "La Argelia" se encuentra ubicado en el Sector del Triunfo, encontrándose delimitado por el Norte con predios que son o fueron de la señora Beatriz Opina, por el Oriente por la Quebrada las Panelas, Por el occidente con la Quebrada la Balsa y por el Sur por desarrollos Urbanos, ocupa una extensión de terreno de 141.774,73 metros cuadrados, de los cuales 61.051,23 metros cuadrados, corresponden al predio La Argelia ubicada en área de expansión urbana y 80.723,50 metros cuadrados corresponden al suelo urbano de Ibagué, denominados barrios El Mirador de Ambalá y El Triunfo los cuales hacen parte de la comuna No 6 y se regirá por las normas Urbanísticas previstas en el presente decreto, el documento técnico de soporte y los planos que lo soportan debidamente sellados por el Grupo de Ordenamiento Territorial adscrito al Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, en reunión de noviembre 23 de 2005, determino la conveniencia para la ciudad de Ibagué del PLAN PARCIAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL LA ARGELIA, como consta en numeral primero del acta No 006 del mismo día.

Que el Plan Parcial de vivienda de interés social la **"ARGELIA"** fue publicada por edicto en la cartelera de las instalaciones de Planeación Municipal el día martes veinticinco de octubre de 2005 y se desfijo el día 10 de Noviembre de 2005, a las 6 PM.

Que el Plan Parcial de vivienda de interés social la **"ARGELIA"** cumplió con todos los procedimientos definidos por el artículo 27 de la ley 388 de 1997.

Que por lo anteriormente expuesto.

DESPACHO

DECRETO NÚMERO (Nº 1.1-0376) DEL 2006

(15 MAY 2006)

DECRETA

CAPITULO I
Generalidades

ARTICULO 1.- **Adopción.-** Adóptese el Plan Parcial de vivienda de interés social la **"ARGELIA,"** con su respectiva norma urbanística especifica, en los términos del numeral 3.3 del articulo 15 de la ley 388 de 1997, contenida en el documento técnico de soporte.

Parágrafo.- La delimitación exacta del área de suelo de expansión urbana incorporada a suelo urbano se encuentra en el plano No 9 Uso del suelo proyectado.

ARTÍCULO 2.- Ámbito de Aplicación. Las disposiciones contenidas en el presente decreto se aplicaran al área comprendida por la siguiente delimitación:

Por el Norte con la señora Beatriz Ospina en una extensión de ciento cincuenta metros (150) y con German Duque Vargas, en una extensión de setenta y dos metros, por el Sur delimita con el barrio bellavista, por el Oriente con la quebrada ambala y por el Occidente con Maria Sneda Muñoz, Pedro Alberto Bossa Ricaurte, la familia Villanueva Zambrano Yolanda y otros.

La delimitación del área objeto del plan parcial se encuentra en el plano No 2 Área de Planeamiento Existente

ARTÍCULO 3.- Documentos. Hacen parte integral del Plan Parcial de vivienda de interés social la **"ARGELIA",** los siguientes documentos:

1. Diagnostico.
2. Documento técnico de soporte.
3. Documento Resumen.
4. Cartografía.

CAPITULO 2

Normas Urbanísticas Específicas

ARTÍCULO 4.- **Área de planificación.**

El área del Plan Parcial de Vivienda de interés Social La Argelia (Sector el Triunfo), ocupa una extensión de terreno de 141.774,73 metros cuadrados, de los cuales 61051.23 metros cuadrados, corresponden al suelo urbano de Ibagué, denominados barrios El Mirador de Ambalá y El Triunfo los cuales hacen parte de la comuna N.6.

El presente Plan Parcial en su área territorial o área objeto de estudio, ha involucrado dos tipos de predios. Los primeros los que ha denominado como predios intervenidos, pues ya han sido objeto de intervenciones urbanísticas, o disponen de licencia de urbanismo y que debido a la ubicación y colindancia con el predio que no ha sido objeto de intervención alguna, se hace conveniente incluirlos, con el fin de garantizar su mejor implantación y desarrollo al entorno, de hacerlos participes de la ejecución de obras comunes a todo el predio y de involucrarlos en una normativa que garantice su eventual

crecimiento de manera planificada o ajustada a los lineamientos estipulados para el desarrollo de la totalidad del predio. El segundo se ha denominado como predio por intervenir y es aquel que como su nombre lo indica no ha sido objeto de ningún tipo de desarrollo urbano.

La delimitación del área de planificación propuesta se georeferencia en el Plano N. 09 y es la siguiente:

Punto	Coordenadas	Distancia Ml	Observación
1	N : 984.833,81 E: 875.201,32	503.65	Entrada por el Barrio el Triunfo sobre la calle 61 C
2	N: 985.201,09 E: 875.541,98	210.36	Intersección de la calle 61 C con la Carrera 27
3	N: 985.118,25 E: 875.714,53	5	Final Carrera 27
4	N: 985.117,53 E: 875.719,57	667,32	Inicio limite quebrada Ambala
5	N: 984.567,98 E: 875.469,29	92,98	Final del limite con la quebrada ambala hacia el sur
6	N: 984.641,55		En línea recta hasta la calle 67ª y luego continua por la carrera 22 hasta el punto 1.

ARTÍCULO 5.- Delimitación de las afectaciones.

Las afectaciones consideradas se calculan sobre el uso proyectado, incluyendo la red vial proyectada, así:

A) **Afectación ambiental de la Ronda Hídrica**

Corresponde a afectaciones ambientales, las generadas por la quebrada Ambalá, con base en el Artículo 30 de Acuerdo 009 de 2002, estipulando un aislamiento mínimo de 30 metros a ambos lados del cauce, medidos por la horizontal y contados a partir de la cota máxima de inundación. El área colinda por el oriente con la quebrada Ambalá en una extensión de 680,40 metros de longitud, lo que genera una afectación de 21.500 metros cuadrados.

De los 21.500 metros cuadrados de afectación por la quebrada Ambala, se canjean 2.666,15

B) **Afectación del sistema vial y de Transporte.**

Nomenclatura	Área (M2)	%
Calle 61 C	2.517,22	
Calle 63	3.539,19	
Calle 67	2.320,02	
Calle 67ª	1.015,11	
Calle 62	1.093,50	
Carrera 23	2.433,69	
Carrera 24	1.728,63	
Carrera 25	1.672,29	
Carrera 25ª	664,38	
Carrera 27	1.083,52	
TOTAL	**18.067,55**	**12.7**

La afectación del Sistema Vial Urbano es de 18.067,55 metros cuadrados. El total de afectaciones es de 36.834,37 metros cuadrados.

C) **Recuperación hídrica quebrada Ambala**

El área de la recuperación hídrica que se destina al pago de cesiones de parques y

zonas verdes, ciudad, sector corresponde a espacio público de ciudad, sector y local.

La recuperación hídrica que se realizará para las áreas afectadas por la quebrada ambala, corresponde a un 30 % del total de las afectaciones las cuales se destinarán al pago de cesiones de zonas verdes y parques de ciudad en los casos en que estas sean destinadas a espacios.

Articulo 6.- Conformación del Área de Planificación

El área de planificación neta a desarrollar es de 104.940,36 metros cuadrados, según se detalla a continuación:

Área Bruta	**141.744,73**	**100 %**
Afectaciones	**36.834,37**	**26 %**
Área Neta	**104.940,36**	**74 %**

Artículo 7.- Instrumentos de Actuación.

La unidad de planeamiento, involucra lotes de diferentes propietarios en el sector del triunfo y en el sector de la Argelia un solo propietario, para desarrollar una nueva propuesta urbanística implica la integración de predios buscando una sola unidad que mejore la configuración del globo a través de vivienda de interés social, pero que a la vez su desarrollo disminuya la presión de la urbanización pirata la cual es propia en este sector.

En esta zona se pretende concentrar cesiones para determinar claramente los terrenos aportados por cada propietario, definir una nueva distribución predial que se estipulará en el plan pero que no necesariamente se tramitará ante los entes competentes, quedando tan solo un acuerdo de voluntades en que se llega entre los participes y las restituciones de nuevos lotes, señalando la correspondencia con el predio aportado, donde los participes se acogen al mecanismo de participación y reloteo definido por el Plan Parcial y donde se comprometen al desarrollo de la zona como un todo, donde ha habido una concertación de cesiones obligatorias.

Bajo el entendido que dentro del proceso de urbanización (Obras de urbanismo), los suelos necesarios para la estructura vial, las cesiones publicas para parques se delimitan, construyen y se entregan y las áreas de cesiones para equipamientos colectivos, áreas de protección ambiental se delimitan y se entregan.

Artículo 8.- Estructura Urbana del Espacio Publico.

Los sistemas estructurantes que deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente Plan Parcial son: El natural, el de equipamientos y los espacios públicos que incluyen parques y zonas verdes, el sistema vial y el de servicios públicos así :

El sistema vial lo integran:

1.- El componente natural.

Esta constituido por los suelos e conservación y protección que conforman el sistema hídrico y de la quebrada ambala, con su respectivo aislamiento. De igual forma se debe considerar algunas especies arbóreas (Ceiba y caracoli)

DESPACHO

DECRETO NÚMERO (Nº 1.1-0376) DEL 2006

(15 MAY 2006)

para que conformen parte del ámbito ornamental de la zona.

2.- Los parques y zonas verdes.

Aprovechando la riqueza natural que ofrece la quebrada ambala, se opto por desarrollar un parque lineal a lo largo de esta, que aporte al espacio publico de la ciudad y hacer de este una zona de conservación y recreación pasiva para el disfrute del entorno de Ibagué.

Se han determinado cinco (5) zonas verdes en el área, cuatro de ellas adyacentes al parque lineal con el objetivo de hacer un mejor uso de estas; la quinta se ubica sobre la calle 63. El parque lineal y las zonas verdes tienen un área de 16.327,35.

Artículo 9.- Normativa General de los Usos del Suelo.

Siguiendo el Acuerdo 009 de 2002, las áreas y frentes mínimos establecidos para vivienda de interés social VIS, se tendrán en cuenta en los proyectos de desarrollo, por el Municipio de Ibagué. Para las construcciones se seguirá la normativa del Acuerdo 009 de 2002 o la norma que la complemente o sustituya.

La edificabilidad para la construcción de viviendas de interés social (VIS), será:

Tipo de Vivienda	Índice de Ocupación (I.O)	Iluminación y Ventilación	
		Patios	Patios Adicionales
Unifamiliar	87.5 %	(M2) 5.0	Lado Mínimo (ml) 2.2 / (M2) 4.0 / Lado Mínimo (ml) 2.0
Bifamiliar	87.5 %	(M2) 6.25	Lado Mínimo (ml) 2.5 / (M2) 6.25 / Lado Mínimo (ml) 2.5
Multifamiliar	87.5 %	(M2) 9.0	Lado Mínimo (ml) 3.0 / (M2) 6.25 / Lado Mínimo (ml) 2.5

Tipo de Vivienda	Loteo Minimo	Frente Minimo	Aislamiento
M2	M2	M2	M2
Unifamiliar	35	3.50	2.0
Bifamiliar	70	7.0	2.0
Multifamiliar	120		

La densidad habitacional aprovechable será el resultado de aplicar las anteriores normas de loteo mínimo y cesiones gratuitas sobre el predio de desarrollo y se calculará buscando el máximo de soluciones posibles.

Artículo 10.- Planos del Plan Parcial.
Los siguientes planos a escala 1:1.000 hacen parte del presente decreto:

DIAGNOSTICO	
Plano No. 1	Localización General del Plan Parcial en la ciudad
Plano No. 2	Área de Planeamiento Existente
Plano No. 3	Plano base y vías existentes
Plano No. 4	Unidades de paisaje
Plano No. 5	Cobertura y Uso actual
Plano No. 6	Biodiversidad
Plano No. 7	Aptitud Urbanística
Plano No. 8	Afectaciones

FORMULACION	
Plano No. 9	Uso del suelo proyectado
Plano No. 10	Cesiones
Plano No. 11	Espacio Público
Plano No. 12	Sistema Vial

DESPACHO

DECRETO NÚMERO (Nº 1.1-0376) DEL 2006

(15 MAY 2006)

CAPITULO 3
Disposiciones Finales

Artículo 11.- Aplicación de las normas. Los aspectos que no se hayan reglamentado expresamente en el presente decreto, ni estén contemplados en el documento técnico de soporte , se aplicaran las normas contenidas en el Acuerdo 116 de 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial y el Acuerdo 009 de 2002.

Artículo 12.- Expedición de la Licencia de Urbanismo y Construcción.

Los Curadores Urbanos en el ejercicio de sus funciones de expedición de licencias de urbanismo y construcción y en lo que respecta a los proyectos que se deriven del plan parcial de vivienda de interés social la "ARGELIA", aplicaran las normas urbanísticas específicas definidas en su formulación, las contenidas en el presente decreto y las normas que reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo.

Artículo 13.- Competencias.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 102 de la ley 388 de 1997 y Artículo 37 del decreto 1052de 1998, en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual emitirán sus conceptos mediante Resoluciones motivadas que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Artículo 14.- El presente decreto rige a partir de su publicación.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Ibagué, 15 MAY 2006

RUBÉN DARÍO RODRIGUEZ GÓNGORA
ALCALDE

ARSENIO JOSE SOTO BAQUERO
Director Departamento Administrativo de
Planeación Municipal

Vo. Bo.
Juridica