Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

DESPACHO DEL ALCALDE

ibagué capital musical

DECRETO MUNICIPAL No. (1.1- 1204)

(29 DIC 2011)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA "LA SAMARIA" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

El Alcalde Municipal de Ibagué

En uso de sus facultades y atribuciones legales, en especial las consagradas en el Artículo 315 de la Constitución Nacional, el Artículo 91 de la Ley 136 de 1994, el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, los Decretos reglamentarios 2181 de 2006, 3600 de 2007, el Acuerdo Municipal No. 0116 de 200 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el Acuerdo Municipal No. 009 de 2002.

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 los Decretos Nacionales No. 2181 de 2006 y No.4300 de 2007, reglamentaron parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidos en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de un plan parcial.

Que el Artículo 4 del Decreto Nacional No. 4300 de 2007, por medio del cual se subroga el artículo 16 del Decreto Nacional No. 2181 de 2006, establece que: "Expedición del decreto de adopción del plan parcial. El proyecto de plan parcial como documento consolidado, será adoptado por el alcalde municipal o distrital, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la emisión del concepto de viabilidad por parte de la autoridad de planeación municipal o distrital y,

en su caso, después de haber sido concertado con la autoridad ambiental, cuando se requiera."

Que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Nacional No. 2181 de 2006, el plan parcial de expansión urbana "La Samaria" es objeto de concertación ambiental, ya que se inscribe dentro de la situación que señala el numeral 4 del citado decreto:

(...) 4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.

Que de conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 0116 de 2000, el área sobre la cual recaer el Plan Parcial denominada "La Samaria" se encuentra ubicada sobre suelo determinado como de expansión urbana, en el sector denominado "Parque Deportivo".

Que la Secretaría de Planeación Municipal, mediante la Resolución No. 0047 del 07 de Abril de 2010, expidió las determinantes urbanísticas para la formulación de planes parciales en el suelo de expansión del sector parque deportivo de Ibagué.

Que el Sr. Michel Maquinay Gaviria- identificado con cédula de ciudadanía 79.396.790 de Bogotá en calidad de liquidador de la sociedad Arroces del Tolima y del Huila identificada con NIT 860 002011-0, autorizó mediante poder amplio y suficiente de fecha 28 de Octubre de 2010, debidamente autenticado por la Notaria Quinta de Bogotá, a la constructora El Pomar Ltda., con NIT 809.003.754-3 representada legalmente por el Ing. Freddy Poveda Rondón con C.C. 14 239 866 de Ibagué, para gestionar, elaborar y tramitar a nombre de la poderdante y ante las entidades pertinentes las actividades concernientes a los estudios, diseños disponibilidades, certificados permisos, modificaciones y licencias del Plan Parcial La Samaria.

Que el Ing. Freddy Poveda Rondon identificado con C.C. No. 14 239 866 de Ibagué, actuando en representación de la empresa El Pomar Constructora identificada con el NIT 809.003.754-3, solicitó mediante radicado No. 20194 del 16 de Diciembre de 2010 la aprobación del plan parcial La Samaria.

DECRETO MUNICIPAL No. (1.1.-)

(29 DIC 2011)

Que la fase de información pública, citación a vecinos colindantes señalada en el artículo 8 del Decreto Nacional No. 2181 de 2006, se surtió en debida forma.

Que así mismo, de conformidad a los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, la Secretaría de Planeación Municipal el día Viernes 07 de Octubre de 2011 mediante anuncio de prensa en el diario El Nuevo Día, informó a la comunidad en general e interesados para que conocieran de la propuesta de formulación radicada en la Secretaría de Planeación Municipal, para que hicieran sus observaciones y/o recomendaciones, para lo cual se estableció como limite el día jueves 13 de Octubre del presente año, sin que se haya recibido objeción alguna.

Que de conformidad con lo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal emitió concepto de viabilidad favorable mediante la Resolución No. 161 del 21 de octubre de 2011.

Que la Corporación Autónoma Regional del Tolima –CORTOLIMA- y la Secretaría de Planeación Municipal, mediante acta de fecha 15 de Diciembre de 2011, realizaron la concertación de los temas exclusivamente ambientales relacionado con el Plan Parcial "La Samaria".

Que la Corporación Autónoma Regional del Tolima –CORTOLIMA- mediante la Resolución No. 5718 del 21 de Diciembre de 2011, acoge el acta de concertación descrita anteriormente la cual hace parte integral del presente Decreto.

En mérito de lo expuesto,

DECRETO MUNICIPAL No. (1.1.- 1-1204)

(29 DIC 2011)

D E C R E T A:

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Adopción.- Adóptese el Plan Parcial "LA SAMARIA", con su respectiva norma urbanística, en los términos del numeral 3.3 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, contenida en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2.- Ámbito de Aplicación.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, se aplicarán a un área territorial total del plan parcial de 544.293,96, el cual está comprendido en líneas generales por las siguientes delimitaciones:

"Partiendo desde el punto A ubicado en el límite nororiental de la empresa comercial Nutresa, se sigue por el costado sur de la vía al aeropuerto en sentido oriente en una distancia de 699,68 metros lineales hasta el punto B, de allí se sigue en sentido suroccidental en una distancia de 511.64 metros lineales hasta encontrar el canal Santa Cruz punto C, luego se bordea el canal en sentido occidental en una distancia de 23,99 metros lineales hasta llegar al punto D, continuando por el borde del canal en sentido suroccidental en una distancia de 59,29 metros lineales hasta el punto E, de allí se sigue en sentido oriental sobre el borde del canal en una distancia de 21.00 metros lineales hasta llegar al punto F, a continuación se toma el sentido suroccidental en una distancia de 291,58 metros lineales hasta encontrar la quebrada La Opia punto G, seguidamente en el mismo sentido en una distancia de 224,08 metros lineales se llega al Punto H, de aquí se sigue en sentido noroccidental sobre el costado norte de la vía férrea en una distancia de 632.35 metros lineales para llegar al Punto I, de aquí se toma en sentido norte en una distancia de 390,47 metros lineales hasta la esquina suroccidental del predio propiedad de la empresa Colombina S.A. Punto J, se sigue en sentido oriental en una distancia de 224.24 metros lineales pasando por el lindero sur de las empresas Colombina S.A. y Nutresa hasta llegar al Punto K, de aquí se toma el sentido norte en una distancia de 132,6 metros lineales hasta llegar al punto A, punto de partida."

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM
planeacion@alcaldiadeibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111

Parágrafo 1. La delimitación exacta del plan parcial se encuentra en el **plano diagnostico 1 "Levantamiento topográfico"** protocolizado con el presente decreto.

ARTÍCULO 3.- Áreas generales del plan parcial.- Se adopta el siguiente cuadro de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial.

áreas	Área (m2)	Área (ha)	% sobre Área Neta
Área Bruta	544.293,96	54,43	
Cargas generales	71.043,65	7,10	
Área Neta Urbanizable	473.250,31	47,33	
Cesiones parques y zonas verdes	85.224,33	8,52	18,01
Cesiones equipamientos	37.863,66	3,79	8,00
Vías (cargas locales).	70.364,59	7,04	14,87
Área útil	279.797,73	27,98	59,12

ARTÍCULO 4.- Contenido básico del Plan Parcial.- Hacen parte integral del presente Plan Parcial los siguientes documentos:

1.- Documento técnico de soporte.

2.- Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

3.- Factibilidad para ampliar redes de servicios públicos.

4.- Resolución No. 5718 de 21 de diciembre de 2011 por medio de la cual se acoge el acta de concertación suscrita por el municipio de Ibagué y CORTOLIMA.

5.- Análisis hidrológico e hidráulico de los hidrosistemas superficiales que circulan por el predio el jardín, zona suroriental del municipio de Ibagué, departamento de Tolima.

6.- Cartografía Definida en la siguiente tabla:

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM
planeacion@alcaldiadeibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111

DECRETO MUNICIPAL No. (1.1.- 1204)

(29 DIC 2011)

PLANOS	DESCRIPCION	ESCALA
Diagnostico		
1	Topográfico	1:2000 1:5000
2	Sistemas generales	1:2000
Normativo		
1	Plano propuesta urbana	1:2000
2A	Red vial	1:2000
2B	Perfiles viales	1:250
3	Plano espacio público	1:2000
4	Redes servicios públicos	1:2000
5	Usos y aprovechamientos	1:2000
6	Plano de Cargas generales	1:2000
7	Unidades de actuación urbanística	1:2000
Adicional		
1	Determinantes	1:2000 1:250

TITULO II

INSTRUMENTOS DE PLANEACION

NORMATIVA

ARTÍCULO 5.- Normativa.- Se establecen normas para las diferentes "Actuaciones Urbanísticas": Cargas generales, áreas netas, cesiones públicas, áreas urbanizables, plan vial sectorial, súper manzanas, plan vial local, áreas prediales, usos del suelo, normas de edificabilidad y tratamientos para unidades cerradas.

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM
planeacion@alcaldiadeibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111

CARGAS GENERALES

ARTÍCULO 6.- Se dividen en protección ambiental, red vial principal y de aislamiento línea de alta tensión, determinadas en el **plano normativo 6** "**Cargas generales**".

ARTÍCULO 7.- Área de Cargas Generales.- El área total destinado para cargas generales es de 71.043,65 M2.

AREA	Área (m2)	Área (m2)	Área (m2)
Cargas generales	71.043,65		
Red vial principal		31.485,55	
Av. aeropuerto			17.552,77
Calle 94			10.664,56
Vía férrea (corredor de servicios)			3.268,22
Protección ambiental quebrada La Opia		24.302,49	
Aislamiento línea de alta tensión		15.255,61	
L.A.T.			15.255,61

ARTÍCULO 8.- Cargas generales de la red vial principal.- Las vías que afectan el territorio son las siguientes:

- Vía al Aeropuerto
- Calle 94
- Vía Industrial (corredor actual denominado vía férrea).

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM
planeacion@alcaldiadeibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111

ARTÍCULO 9.- Secciones viales.- Se definen las siguientes secciones viales con las respectivas áreas de protección ambiental, andenes, separadores y calzadas, contenidos en el **plano normativo 2A "Red Vial"** y **plano normativo 2B "Secciones Viales"** que hacen parte integral del presente decreto.

Parágrafo 1. Se mantienen las secciones viales conforme a lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 0116 de 2000 POT y el Acuerdo Municipal No. 009 de 2002.

Parágrafo 2. La calle 94 en el sector correspondiente al predio de Nutresa S.A. y las áreas afectadas por la vía al Aeropuerto para los inmuebles de propiedad de Colombina S.A. y Nutresa S.A. son áreas privadas. Por lo tanto solo podrá ejecutarse cualquier obra una vez el municipio o un acuerdo entre la Unidad de Gestión permitan la viabilidad para su construcción mediante mecanismos de enajenación y/o de Actuación señalados en la Ley.

ARTÍCULO 10.- Protección ambiental.- Se establece un aislamiento de 15.00 metros medidos por la horizontal desde la cota máxima de inundación correspondiente a un periodo de retorno de 100 años y por ser Tratamiento de conservación hace parte del Espacio Público a nivel ciudad, sometido al plan de manejo integral como sistema ambiental público.

Parágrafo 1. El área delimitada como protección ambiental, no hace parte de las cesiones obligatorias.

Parágrafo 2. El sistema de alcantarillado pluvial reconoce esta ronda para la recolección de aguas lluvias del sector. (Véase **plano normativo 4 "Redes Servicios públicos"**).

Parágrafo 3. Las zonas de inundación correspondientes a los periodos de retorno de 15 años y 100 años son resultado del análisis hidrológico e hidráulico de los hidrosistemas superficiales que circulan por el predio El Jardín, hoy en día Hacienda La Samaria, Zona Suroriental del municipio de Ibagué, Departamento del Tolima

ARTÍCULO 11.- Línea de Alta Tensión.- Se establece un aislamiento de 16 m medidos a lado y lado del eje de la red

Parágrafo 1. Este aislamiento es considerado separador vial de la calle 94.

ARTÍCULO 12.- Área neta Urbanizable.- El área neta del plan toma el nombre de "Área neta urbanizable", que se define como el área producto del área bruta menos las cargas generales.

AREAS	Área (m2)	Área (ha)
Área Bruta	544.293,96	54,43
Cargas generales	71.043,65	7,10
Área Neta Urbanizable	473.250,31	47,33

ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 13.- Estructura urbana del Espacio Público- Los sistemas estructurantes que deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente plan parcial son: el componente ambiental, espacio público que incluye parques, plazas, plazoletas y zonas verdes, equipamientos, el sistema vial y el sistema de servicios públicos.

Modelo de ocupación demanda de áreas libres- equipamientos y espacio publico

Territorio		%	Habitantes	Por habitante	Libres	EQ.	Espacio público
CARGAS URBANISTICAS							
Área bruta territorial	**544.293,96**	100%					
Cargas Generales	Rondas	24.302,49		14.236,37	1,71	1,71		1,71
	Viales	31.485,55		14.236,37	2,21	2,21		
	Redes	15.255,61		14.236,37	1,07	1,07		
	Suma	71.043,65	13%					

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM
planeacion@alcaldiadeibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111

Área neta Urbanizable		473.250,31	87%					
Neta para cesiones		473.250,31	100%					
Cesiones	Total Cedido		26,01%					
	Verdes	85.224,33	18,01%	14.236,37	5,99	5,99		5,99
	Equipamientos	37.863,66	8,00%	14.236,37	2,66			2,66
Vías Internas		70.364,59	14,87%	14.236,37	4,94	4,94		
Útil		279.797,73	59%					
Útiles discriminadas		279.797,73	100%					
Libres al interior		139.898,87	50%	14.236,37	9,83	9,83		
				Suma	28,41	**25,75**	**2,66**	**10,36**

ARTÍCULO 14.- Componente Ambiental.- Lo conforma la Quebrada La Opia.

Parágrafo1. Definida esta área en el sistema de cargas generales, da a lugar a los aprovechamientos forestales y demás beneficios considerados en la Ley.

Ver **plano normativo 1 "Propuesta Urbana"** y el documento de diagnóstico ambiental.

ARTÍCULO 15.- Sistema de Cesiones.- Las cesiones de ciudad, sector y local, que se realizan en el plan parcial, corresponden al 26,01% del área neta urbanizable del predio las cuales están destinadas a:

18,01% zonas verdes, 7% equipamiento y 1% adicional de equipamiento local. (Ver **plano normativo 3 "Espacio Público**)

AREAS	Área (m2)	Área (ha)	% sobre Área Neta
Área Neta Urbanizable	473.250,31	47,33	
Cesiones parques y zonas verdes	85.224,33	8,52	18,01
Cesiones equipamientos	37.863,66	3,79	8,00

ARTÍCULO 16.- Parques y zonas verdes.- Los parques de ciudad y sus áreas se presentan en el **plano normativo 3 "Espacio Público"** como áreas receptoras sujetas a la distribución y compensación en la totalidad del área del plan parcial.

Estos espacios destinados a la recreación e integración de la comunidad se diferencian en: un parque central ZV-10; un parque en el costado occidental ZV-1 acompañado de un área de equipamiento; un parque lineal que comunica con el plan parcial Arrolima ZV-4, ZV-9, ZV-11, ZV-12 Y ZV-15 y otro parque lineal ZV-2, ZV-5 Y ZV-7 resultado de un par vial que comunica el plan de oriente a occidente.

Parágrafo 1. De acuerdo al componente natural, el sistema de espacio público y equipamientos propuestos van íntimamente ligados, a partir del aprovechamiento de los recursos naturales que tiene el territorio.

ARTÍCULO 17.- Cesiones al Espacio Público.- Las Cesiones se harán de la siguiente forma:

En la UAU 1 Se señala un área correspondiente al área útil a desarrollar a buena cuenta del pago total exigido para el territorio.

La Unidad gestora una vez aprobado el Plan presentará a la secretaría de Planeación un proyecto de división señalando la totalidad de las áreas a ceder a favor del municipio.

Aprobadas estas áreas y una vez (inscritas en los folios de matrícula inmobiliaria) llevada a los libros de instrumentos públicos se podrá elaborar un convenio para el cuidado, mantenimiento de estas áreas por parte de la unidad de gestión, dicho convenio será reglamentado por el Alcalde.

ARTÍCULO 18.- Equipamientos.- Las áreas de cesiones para Equipamientos se ajustan a lo establecido en el artículo 115 del Acuerdo 009 del 2002 y se encuentran delimitadas en el **plano normativo 3 "Espacio Público".**

Parágrafo 1. La destinación de estos equipamientos será realizada por la Administración Municipal.

ARTÍCULO 19.- De los Equipamientos privados.- En concordancia con el documento técnico de soporte se prevé para el territorio un área correspondiente al 9% del área útil.

ARTICULO 20. - Sistema Vial. - Los conjuntos cerrados podrán definir por medio del reglamento de copropiedad, las normas de vías vehiculares y peatonales, así como sus aislamientos y antejardines, siempre y cuando no contravengan las normas municipales vigentes.

ARTÍCULO 21.- Sistema Vial Local.- Se establecen como las vías que conectan las áreas definidas dentro del territorio.

Parágrafo 1. El área total de las vías de sector es de 70.364,59 M2.

Parágrafo 2. Se determina como secciones las señaladas en el plano **normativo 2B "Secciones Viales"**

Parágrafo 3. El trazado de dichas vías manteniendo las secciones viales podrá cambiar según lo que determine la Secretaria de Planeación municipal por resolución motivada y concertada con propietarios de tierra y vecinos colindantes.

ARTÍCULO 22.- Vías Peatonales.- El acceso peatonal secundario a las unidades de vivienda para los conjuntos cerrados se regirá por las normas mínimas peatonales establecidas en la normativa municipal vigente.

NORMAS AMBIENTALES

ARTÍCULO 23.- Rondas Hídricas.- El gestor del proyecto podrá usar la zona de protección de la ronda hídrica Q. Opia, para la ejecución de las medidas de manejo y compensación por el aprovechamiento de árboles aislados, implementando el diseño paisajístico con especies forestales nativas y senderos paralelos a la margen.

1-1204

DECRETO MUNICIPAL No. (1.1.-)

(29 DIC 2011)

ARTÍCULO 24.- El Gestor deberá solicitar un permiso de aprovechamiento hídrico a la Corporación Autónoma Regional del Tolima Cortolima, en la medida que el diseño urbanístico cruce o afecte la quebrada la Opia por medio de box culvert o puentes viales.

Parágrafo 1. El propietario deberá solicitar a la Corporación Autónoma Regional del Tolima los permisos de reforestación para que se puedan realizar estas actividades en el predio.

ARTÍCULO 25.-Aprovechamiento de Arboles Aislados - El gestor del proyecto para los trabajos de implementación y desarrollo, deberá ceñirse a las disposiciones ambientales sobre la materia.

ARTÍCULO 26.-Manejo de las Escorrentías - La aguas lluvias residuales serán conducidas superficialmente a las fuentes hídricas (Q, Opia, canales artificiales). Se exceptúan los pasos por las calzadas vehiculares, andenes, senderos, para los que se aceptaran condiciones subterráneas con tuberías calculadas para el fin.

ARTÍCULO 27. - El empalme a las fuentes deberá hacerse en forma de espina de pescado protegiendo los elementos naturales y los empalmes para evitar la erosión.

ARTÍCULO 28. –Acciones Urbanísticas sobre el paisaje-. La arborización a implantar está determinada por las características del lugar para la siembra y aprovechamiento, se ceñirá a lo estipulado en el estudio ambiental y plan de manejo, considerando tamaño de andenes, aceras altura de las edificaciones, corredores de servicios, redes de infraestructura.

ARTÍCULO 29. –Movimiento de Tierras-. El gestor del proyecto para los trabajos de implementación y desarrollo, deberá ceñirse a las disposiciones ambientales y permisos que se requieran sobre la materia.

ARTÍCULO 30. –Disposición de residuos sólidos, provenientes del desmonte y descapote superficial-. El gestor del proyecto para los trabajos de implementación y desarrollo, deberá ceñirse a las disposiciones ambientales y permisos que se requieran sobre la materia.

ARTÍCULO 31. –Canales de aguas negras y alcantarillado-. El Gestor del proyecto realizará la gestión y acciones correspondientes para realizar el saneamiento hídrico y eliminar la afectación producida por el canal Kentucky, mientras esto no se resuelva no se podrá adelantar desarrollos en las áreas útiles colindantes, resultado del Plan.

ARTÍCULO 32. –Diseño de la cimentación y obras de Contención-. El Gestor del proyecto deberá diseñar las obras de cimentación y contención de acuerdo con las normas sismo resistentes y realizar los estudios detallados en las zonas de humedales, recarga hídrica, bajos estructurales y zonas de falla antes de iniciar la construcción del proyecto.

ARTICULO 33: Previo a cualquier trámite de edificación deberá realizarse los estudios técnicos que garanticen la estabilidad de las construcciones frente a, localización de posibles humedales, zonas de recarga hídrica, bajos estructurales y zonas de falla, para no poner en riesgo la población que se ubiquen en estas áreas.

SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA

ARTICULO 34.- De la oferta de Servicios de infraestructura.- La unidad de gestión concertará y coordinara la prestación de los servicios según la solicitud que ella misma presente, gestione y tramite por su cuenta y riesgo, la disponibilidad y factibilidad que otorgue cada una de las empresas prestadoras de servicio.

ARTICULO 35.- Subterranización de Servicios Públicos.-Todos los desarrollos que se construyan en el Plan La Samaria, deberán contar con instalaciones de servicios domiciliarios canalizados en forma subterránea, de acuerdo con las especificaciones de cada una de las empresas prestadoras del servicio.

Parágrafo 1. Se exceptúa para las líneas de alta tensión y media tensión como lo indica el plano esquemático en donde se aprovecha la vía al Aeropuerto, la calle 94 y la vía férrea como corredores de servicios.

SUELO PRIVADO O AREA VENDIBLE

ARTÍCULO 36.- Subdivisión del espacio privado o área vendible.- Es el área resultante del proceso de urbanización dando como resultado los siguientes lotes:

Áreas	
Lote	**Áreas útiles**
1	22.290,58
2	79.121,98
3	23.567,59
4	35.547,30
5	1.753,54
6	21.057,44
7	41.028,05
8	5.311,95
9	4.314,88
10	19.788,38
11	26.016,04
	279.797,73

PLAN VIAL DEL SUELO PRIVADO

ARTÍCULO 37.- Plan vial del suelo privado.- El plan vial señala las vías del sector que garantizan la conectividad y continuidad. Las vías que se puntean, tanto como calzadas vehiculares como peatonales, son opciones para dividir las supermanzanas, si se llega a dar un proceso de enajenación o subdivisión predial al interior de estas,

se harán teniendo en cuenta las proyecciones señaladas en el plano de conectividad vial. Ver **plano normativo 2A "Red vial"**.

OBLIGACIONES URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCION

ARTICULO 38.- Obligaciones.- Se constituyen obligaciones las que establece la ley en materia de procesos y trámites de enajenación, adicionalmente las que establezca cada unidad de actuación a través de la unidad gestora, entidad que se encargará de dar los paz y salvos como parte del trámite para el desarrollo de cada actuación urbanística, en el caso que se produzcan enajenaciones parciales o acciones urbanísticas en cada una de las áreas útiles resultado del Plan.

RETIROS Y AISLAMIENTOS

ARTICULO 39.- Aislamiento de Drenajes.- Para el drenaje OPIA se determina un aislamiento de 15.00 metros, medidos por la horizontal desde la cota máxima de inundación, como colector de aguas lluvias, como consta en el estudio de alcantarillado fluvial, denominado como "Parque Vía" conformado por las áreas de protección ambiental y áreas destinadas a cesiones para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes.

ARTÍCULO 40.- Retiros y Aislamientos Laterales y Posteriores.- Los retiros y aislamientos laterales y posteriores se aplicarán de conformidad a lo establecido en la normativa municipal Acuerdo 009 de 2002 o el instrumento que haga sus veces vigente.

Parágrafo: Para el lote 1 y el lote de equipamiento de la UAU 1 se determina un aislamiento de 5 mts como mínimo contra las edificaciones existentes.

PARQUEADEROS

ARTÍCULO 41.- Parqueaderos privados, de visitantes y públicos.- Se calcularán de conformidad a lo establecido en la normativa municipal Acuerdo 009 de 2002 o el instrumento que haga sus veces vigente.

ARTÍCULO 42.- Parqueaderos en superficie.- En los desarrollos urbanísticos, podrán construirse parqueaderos privados o de visitantes en superficie, en forma de bahía sobre el área privada, anexa al perfil vial, siempre y cuando, se respeten las zonas de protección ambiental establecidas para la vía y no se interrumpa la circulación rectilínea peatonal.

Parágrafo: Sobre estas bahías no podrán plantearse accesos vehiculares a los predios.

ARTÍCULO 43.- Parqueaderos en sótano y semisótano.- Se aplicará lo establecido en la normativa vigente.

ANTEJARDINES

ARTÍCULO 44.- Normas mínimas para Antejardines.- En los conjuntos cerrados se podrán utilizar estas franjas solamente para accesos a las unidades de vivienda, en cuyo caso podrán ser cubiertos sin modificar el paramento de construcción.

Para la vía al aeropuerto se propone un antejardín mínimo de 5 mts y para el corredor VC 4 mínimo 3 mts.

Parágrafo. No se permiten culatas, en los primeros niveles deberán siempre existir empates de colindancia, esto se producirá entre el primer y máximo dos pisos.

CERRAMIENTOS

ARTÍCULO 45.- Cerramiento de Unidades Inmobiliarias o Conjuntos Cerrados.- Las Unidades Inmobiliarias o Conjuntos Cerrados que se adelanten en este territorio a partir de la vigencia de la presente normativa podrán construir cerramientos de acuerdo a las condiciones de la norma municipal.

Parágrafo 1. Sobre la alameda VC-4 solo se permitirá la construcción de edificaciones aisladas con tratamiento de fachadas y paramento continuo en los dos primeros pisos y estas se constituirán en cerramiento de los conjuntos al interior de las manzanas adyacentes.

VOLADIZOS

ARTICULO 46.- Voladizos o aleros de protección.- A partir de la vigencia de la presente normativa se permitirán los voladizos o aleros de protección, con las siguientes condiciones:

1.- Sobre las vías locales se aplicarán las normas vigentes para la ciudad.

2.- Para los conjuntos cerrados las condiciones se fijarán en los reglamentos de copropiedad siempre y cuando no sean contrarios a la normativa vigente.

TRATAMIENTO DE ESQUINAS

ARTÍCULO 47.- Tratamiento de Esquinas.- Se ceñirá a la normativa vigente.

USOS DEL SUELO Y TRATAMIENTOS

ARTÍCULO 48.- Usos.- Se determinan en el **Plano normativo 5 "Usos y aprovechamientos"**.

DECRETO MUNICIPAL No. (1.1.-)

(29 DIC 2011)

El tratamiento es de Desarrollo, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo 116 de 2000 que adopta el POT. El uso Principal para todo el territorio es residencial.

Parágrafo 1. La asignación de usos sobre los corredores viales, se determinan de manera análoga como reglamentaciones al plan vial de la ciudad. Especificando el área correspondiente al Corredor vía Aeropuerto y Alameda central, según la tabla adjunta.

LOTES	USO PRINCIPAL	CORREDOR VIA AEROPUERTO	CORREDOR INTERNO	AREA
LOTE 1	Residencial	Comercio y servicios	Servicios personales	22.290,58
LOTE 2	Residencial	Comercio y servicios	Servicios personales	79.121,98
LOTE 3	Residencial		Servicios personales	23.567,59
LOTE 4	Residencial		Servicios personales	35.547,30
LOTE 5	Residencial		Servicios personales	1.753,54
LOTE 6	Residencial		Servicios personales	21.057,44
LOTE 7	Residencial		Servicios personales	41.028,05
LOTE 8	Residencial			5.311,95
LOTE 9	Residencial			4.314,88
LOTE 10	Residencial		Servicios personales	19.788,38
LOTE 11	Residencial		Servicios personales	26.016,04
TOTAL				**279.797,73**

EDIFICABILIDAD

ARTICULO 49.- Definición.-

Se refiere al índice de construcción permitido tomado sobre la relación de los metros cuadrados de construcción sobre el área útil a desarrollar.

Edificabilidad básica

Es el límite inicial de construcción para el área útil señalada y determinante para el cálculo de participación en plusvalía por cambio en la clasificación del suelo.

La edificabilidad máxima se rige por el índice de Construcción máximo permitido, la altura será resultado de dividir la construcción propuesta sobre el Índice de ocupación propuesto.

Tabla Base de Edificabilidad

	Áreas	Edif basica		Edif final	
Lote	Áreas útiles	IO	IC	IO	IC
1	22.290,58	0,25	0,9	0,5	1,50
2	79.121,98	0,25	0,9	0,5	1,50
3	23.567,59	0,2	1,0	0,3	1,50
4	35.547,30	0,2	1,0	0,3	1,50
5	1.753,54	0,25	0,9	0,5	1,50
6	21.057,44	0,2	1,0	0,3	1,50
7	41.028,05	0,2	1,0	0,3	1,50
8	5.311,95	0,2	1,0	0,3	1,50
9	4.314,88	0,2	1,0	0,3	1,50
10	19.788,38	0,2	1,0	0,3	1,50
11	26.016,04	0,2	1,0	0,3	1,50
	279.797,73				

Parágrafo 1. Solo se permitirá la construcción de las edificaciones aisladas con paramento continuo en los dos primeros pisos o cuando se incorpora un mezzanine. La construcción nueva que se adicione a un predio ya construido tendrá que lograr el empate lateral de manera obligatoria.

Parágrafo 2. Para la aplicación de la compensación por edificabilidad, derechos de construcción o pago por mayor aprovechamiento se tendrá en cuenta la tabla anterior, referida siempre al IC Índice de construcción máximo permitido.

Parágrafo 3. Los indicadores que se señalan son referentes como fórmula para el cálculo de demandas de servicios, se establece el número de habitantes y se definen número de viviendas para obtener relaciones de áreas libres, producción de espacio público en general.

Parágrafo 4. Se utilizaran los datos como punto de referencia para los avalúos por incorporación al suelo urbano y asignación de uso previo a las acciones urbanísticas correspondientes.

La vivienda social gozará de las prerrogativas de la Ley, las normas nacionales y municipales. Los incentivos en materia de cesiones y de edificabilidad se tendrán en cuenta dentro de las unidades de actuación para el justo reparto de cargas y beneficios.

Según la tabla de Modelo de ocupación mínima y máxima se establecen los topes de edificabilidad máxima, sobre las diferencias entre esta y la edificabilidad básica se establece una nueva participación por el beneficio de mayor área construida, dicha participación equivalente al 30% de la diferencia en el valor de la tierra, podrá ser compensado bajo la figura de derechos de construcción o compensación traducido en pago de cargas generales estipuladas para los sistemas estructurantes consignados en el Plan.

Parágrafo 5. Mientras se reglamentan procedimientos para aplicar la formula anterior se ceñirá a lo establecido en la Ley y las normas locales vigentes. Ver **plano normativo 5 "Usos y aprovechamientos"**

Loteo mínimo: El establecido en la normativa vigente o en las normas reglamentarias de la ley 388/97.

Frente mínimo: El establecido en la normativa vigente o en las normas reglamentarias de la ley 388/97.

TITULO III

INSTRUMENTOS DE GESTION

ARTÍCULO 50.- Unidades de Actuación.- Se señalan dos UAU:

Por tratarse de un solo propietario se establece la figura de una UNIDAD DE GESTION para desarrollar y responder por las cargas urbanísticas, responder por el urbanismo sectorial en materia de ejecución y estabilidad de las obras que se señalan en el documento técnico (obras de urbanismo del PLAN) y coordinar la implementación de las UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICAS.

La unidad de gestión podrá desarrollar obras generales establecidas en las cargas generales, en común acuerdo con la municipalidad como abono a participaciones en plusvalía, derechos de edificabilidad y uso.

Parágrafo 1. Se determinan las siguientes unidades de Actuación Urbanística, señaladas en el **plano normativo 7 "Unidades de Actuación Urbanística"**:

UAU 1. Definida su área útil y áreas de afectación y porcentaje de cesión correspondiente a dicha área y las excedentes a buena cuenta de las cesiones de todo el Plan.

UAU 2. Correspondiente al resto del área con sus etapas de desarrollo, cargas y cesiones resultado del Plan.

Parágrafo 2. El propietario del predio, dentro de los 90 días hábiles a partir de la publicación de este Decreto, deberá inscribir un documento ante el municipio de Ibagué, el cual deberá hacer transito ante la oficina de registro de instrumentos

públicos, que acredite el modelo de gestión, establezca el gestor responsable y determine un reglamento para la ejecución del plan. Caso contrario no se autoriza ningún tipo de actuación urbanística en el área objeto del presente plan parcial.

Parágrafo 3. El reparto general de cargas locales urbanísticas será asumido por la Unidad Gestora como propietaria del inmueble total. Las cargas por concepto de EDIFICABILIDAD serán asumidas por cada acción urbanística o actuación sobre cada una de las áreas útiles resultado del plan urbanístico.

Parágrafo 4. Las cargas generales y cesiones obligatorias del Plan General se deberán hacer en una única licencia de urbanismo a favor del municipio.

Parágrafo 5. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas independientes, deberá contar con él paz y salvo del representante de la unidad gestora para todo el predio La Samaria.

Parágrafo 6. El gestor llevara las iniciativas al ente municipal designado para coordinar las inversiones a que haya lugar y será el responsable de las actuaciones que se realicen conforme a la Ley.

ARTÍCULO 51.- Sistema de Cargas y Beneficios.- Se define y se aplica para el territorio el sistema de cargas así:

UAU	Lote	Área	% Participación sobre UAU
1	1	22.290,58	100
2	2	79.121,98	30,73
	3	23.567,59	9,15
	4	35.547,30	13,80
	5	1.753,54	0,68
	6	21.057,44	8,18
	7	41.028,05	15,93
	8	5.311,95	2,06
	9	4.314,88	1,68

	10	19.788,38	7,68
	11	26.016,04	10,11

CARGAS GENERALES: Cargas que debe asumir la municipalidad.

Sistemas estructurantes de ciudad:

- Plan maestro de acueducto y alcantarillado.
- Vía del parque Deportivo al Aeropuerto.
- Vía Férrea (corredor de servicios)
- Calle 94.

Acciones complementarias

- Formulación, gestión y desarrollo de equipamientos
- Señalización y nomenclaturas urbanas.
- Redes de seguridad y vigilancia.

CARGAS LOCALES: Asumidas por la unidad de gestión repartidas proporcionalmente en cada una de las U.A.U.

- Vías internas con andenes.
- Arborización vial.
- Redes domiciliarias de servicios públicos: acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
- Gestión redes (telefonía, internet, TV cable, Gas).
- Nomenclatura sector.
- Alumbrado Público.

ARTÍCULO 52.- Participaciones.- Las licencias de urbanismo excepto las cesiones anticipadas al espacio público, asumirán la primera participación en Plusvalía por clasificación de suelo: el cobro se basará en la edificabilidad. La administración de

acuerdo a la norma vigente sobre la materia y su destinación específica, podrá reinvertir estas participaciones en los sistemas estructurantes señalados en el presente decreto.

ARTÍCULO 53.- De la conformación de la Unidad Gestora.- Aprobado el Plan Parcial el único propietario del predio conformara una única Unidad de Gestión.

TITULO IV

INSTRUMENTOS DE FINANCIACION.

ARTÍCULO 54.- Se establece el siguiente procedimiento:

- Se establece el costo total de las cargas locales.

  Se prorratean los costos del urbanismo y se aplican en proporción en cada una de las unidades de actuación urbanística.

- Se proponen fases de desarrollo de acuerdo a las actuaciones urbanísticas.

PROGRAMA DE EJECUCION

ARTÍCULO 55.- Programa de Ejecución. Procedimiento

El desarrollo de las UAU está sujeto a las disponibilidades de servicio según resultado de las gestiones señaladas para unirse a los sistemas actuales de Acueducto o por la viabilidad de la conducción por la vía férrea, red al Aeropuerto o la conducción Fibratolima o sistemas independientes; el descole está previsto uniéndose a la red construida para el Plan Parcial Arrolima a partir de los sistemas previstos por la empresa IBAL (colectores agua Blanca o Colector Coca Cola-Doima.)

Con la aprobación del Plan Parcial la empresa de Energía Eléctrica presentará las alternativas para un suministro escalonado según las redes disponibles, se anexa

presupuesto del plan indicando las factibilidades de conexión, los costos traducidos en cargas sectoriales o propias del Plan.

Finalmente se prorrateara el costo total en las áreas para que cada una de las áreas pague a la unidad gestora para que a su vez se reinvierta en el urbanismo general.

Con preventas inmobiliarias UAU 1 se generara un flujo de fondos equivalente a un valor anual de dos mil millones de pesos en promedio hasta complementar la inversión señalada para concluir el Plan en diez (10) años contados a partir de la aprobación. (Programación sujeta a la viabilidad y disponibilidad hidrosanitaria)

ARTICULO 56.- Financiación.- La unidad gestora definirá las obligaciones de cada actuación urbanística, generará los paz y salvos y las desafectaciones por concepto del pago de obligaciones.

PROGRAMA DE EJECUCION.

	2012	2013	Gestión acueducto	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
UAU 1	50%	50%	implementación redes								
UAU 2	5%	5%		20%	20%	20%	30%				
				20%	20%	20%	20%	20%			
								25%	25%	25%	25%

Valores de referencia equivalente en porcentaje.

ARTICULO 57.- El Municipio de Ibagué podrá cobrar las plusvalías como reza en la Ley, por mayor aprovechamiento del suelo en los casos que haya lugar, cuando exista este hecho generador, bien sea por uso o por ejecuciones de obra pública; sin embargo, al interior de cada actuación se podrán tomar las previsiones para que bajo la fórmula de compensación y derechos de construcción(se equilibren las cargas para producir el justo equilibrio en el desarrollo del plan.

DECRETO MUNICIPAL No. (1.1.-)

(29 DIC 2011)

TITULO V

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 58.- Incorporación al perímetro urbano.- El suelo del presente Plan Parcial se entenderá incorporado al perímetro urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 Decreto Nacional No. 2181 de 2006.

Parágrafo 1. Se entenderá incorporación, una vez se acometan las acciones urbanísticas específicas.

ARTICULO 59.- obligación general y responsabilidad del promotor. El promotor del plan parcial "la samaria" tendrá como obligación general efectuar las cesiones públicas, diseñar, construir y dotar las zonas de cesión de conformidad a lo establecido en el presente decreto, de acuerdo con la normativa vigente del POT.

Igualmente será el responsable de la veracidad de los documentos, estudios escritos, planos realizada y presentada en la formulación del proyecto respectivo del plan parcial, los cuales fueron concertados en los aspectos ambientales y avalados por la corporación autónoma regional CORTOLIMA , quedando consignados en la resolución 5718 del 21 del mes de diciembre de 2011 y quien deberá cumplir con los compromisos allí establecidos siendo sobre quien recaerá cualquier tipo de acción por omisión del compromiso y lo establecido en el presente decreto.

ARTICULO 60. Incorporación en la cartografía, la secretaria de planeación municipal o quien haga sus veces, efectuará las anotaciones en la cartografía oficial relacionadas con la adopción del presenta plan parcial.

ARTICULO 61. Sujeción de los derechos del urbanizador al cumplimiento de sus obligaciones. Los derechos concedidos mediante este plan parcial están condicionados al efectivo cumplimiento de las obligaciones consignadas en el presente Decreto.

1-1204

DECRETO MUNICIPAL No. (1.1.-

(29 DIC 2011)

ARTICULO 62. Vigencia. El presente decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta del municipio.

VIGENCIA Y APLICABILIDAD DEL PRESENTE DECRETO

ARTÍCULO 63.- El presente decreto rige a partir de su publicación.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

29 DIC 2011

JESÚS MARÍA BOTERO GUTIERREZ
Alcalde Municipio de Ibagué

MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Secretario de Planeación Municipal

NORA CECILIA CASTRO ARIAS
Jefe de oficina jurídica del municipio