DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0389)

(08 JUL 2013)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA "EL RINCON DEL RECREO" UBICADO EN EL SECTOR PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

EL ALCALDE DE IBAGUE

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 No. 2181 de 2006 y No. 4300 de 2007, el Acuerdo No. 0116 de 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el Acuerdo No. 009 de 2002 y

CONSIDERANDO

Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3º, establece que *"El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural".*

Que de acuerdo con lo establecido por el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *"Los planes parciales son 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 el principio de concordancia normativa del Artículo 100 de la Ley 388 establece *que "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."*

Que el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que *"En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial*

y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".

Que el Gobierno Nacional mediante los Decretos 2181 de 2006 y 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 "Rincón del Recreo" 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 de planificación del Plan Parcial denominado "Rincón del Recreo", se encuentra ubicado sobre suelo de expansión urbana sector denominado "Parque Deportivo".

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

Que el señor Gabriel Hernández Peñaloza Gallo identificado con cédula de ciudadanía 14'229.724 de Ibagué en calidad de representante legal de Construcciones y Urbanizaciones registrado con NIT 890703779-5, autorizó mediante poder de fecha 06 de Septiembre de 2011, debidamente autenticado por la Notaria Quinta de Ibagué, al señor Noel Alejandro Gómez Peña para la gestión ante la Secretaria de Planeación Municipal de Ibagué u otro ente gubernamental, necesario para gestionar y aprobar el plan parcial el Rincón del Recreo.

DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0389)

(08 JUL 2013)

Que el señor Carlos Javier Callejas Camacho identificado con cédula de ciudadanía 93'358.738 de Ibagué en calidad de representante legal de Sociedad Construcciones Montecristo SAS registrado con NIT 900421847-2, autorizó mediante poder de fecha 13 de Septiembre de 2011, debidamente autenticado por la Notaria Quinta de Ibagué, al señor Noel Alejandro Gómez identificado con cedula de ciudadanía No. 93'379.325 de Ibagué, para llevar a cabo a nombre de la Sociedad Construcciones Montecristo SAS todos los tramites y aprobaciones ante la Alcaldía Municipal de Ibagué, Autoridad Ambiental y Entidades Estatales concerniente a la obtención del plan parcial denominado El Recreo, el cual contempla el lote denominado el Recreo No.1 tal como consta en la escritura pública No. 0270 del fecha 22 de Marzo de 2011 de la notaria séptima del circulo de Ibagué.

Que el señor Juan Álvaro Schwitzer Sabogal identificado con cédula de ciudadanía 93'360.899 de Ibagué en calidad de representante legal de la sociedad A. Schwitzer y Cia S. en C. registrada con NIT 890.705.291-2, autorizó mediante poder de fecha 09 de Mayo de 2013, debidamente autenticado por la Notaria Octava del Circulo de Ibagué, al señor Noel Alejandro Gómez Peña para llevar a cabo a nombre de la Sociedad A. Schwitzer y Cia S. en C. todos los tramites y aprobaciones ante la Alcaldía Municipal de Ibagué, Autoridad Ambiental y entidades estatales concernientes a la obtención del plan parcial denominado Rincón del Recreo el cual contempla el Lote de propiedad tal como consta en la escritura pública No. 183 de fecha 07 de Febrero de 2013 de la notaria primera del circulo de Ibagué.

Que el Arq. Noel Alejandro Gómez Peña identificado con C.C. No. 93'379.329 de Ibagué, solicitó mediante radicado No. 10189 del 03 de Agosto de 2011 la aprobación del plan parcial El Rincón del Recreo, siendo devuelto el expediente mediante el oficio No. 06516 del 19 de Agosto de 2011, por no haber sido radicado en legal y debida forma.

Que el Arq. Noel Alejandro Gómez Peña, complementó la información del proyecto y solicitó mediante radicado No. 13023 del 03 de Octubre de 2011 la aprobación del plan parcial El Rincón del Recreo.

Que el promotor del plan parcial mediante oficio con radicado No. 14078 del 31 de Octubre de 2011, hizo entrega formal del listado de propietarios y vecinos colindantes del plan parcial El Rincón del Recreo.

Que la Secretaria de Planeación Municipal mediante Auto de fecha 15 de Noviembre de 2011, dio inicio la etapa de revisión del documento de plan parcial.

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 de la siguiente manera: Se enviaron comunicaciones mediante correo certificado con las referencias YY078541936CO, YY064244561CO, YY078541953CO,

YY078541940CO, YY064244601CO, YY078542239CO, oficio No. 09607 del 24 de Noviembre de 2011, oficio No. 09220 del 21 de Noviembre de 2011, convocando a los propietarios y vecinos colindantes de los predios ubicados en el plan parcial Rincón del Recreo, para que conocieran de la propuesta de formulación y expresarán sus recomendaciones y observaciones.

Que así mismo, de conformidad a los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, la Secretaría de Planeación Municipal el día Jueves 17 de Noviembre 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 miércoles 23 de Noviembre del 2011.

El señor Luis Fredy Florido Granados representante legal de la Empresa Asesorías e Inversiones Nacionales Ltda, mediante oficio con radicado No. 15076 del 29 de noviembre de 2011, manifiesta no aceptar participar en el plan parcial Rincón del Recreo, hasta tanto no conozca las condiciones técnicas, administrativas, usos del suelo, cesiones, cargas tratamientos.

Que en el trascurso del trámite de adopción del Plan Parcial de expansión "El Rincón del Recreo", la Empresa Asesorías e Inversiones Nacionales Ltda, vendió sus derechos sobre el predio identificado con matricula inmobiliaria 350-184150, mediante escritura 183 del 07 de Febrero de 2013 a la Sociedad A. Schwitzer y Cia S en C.

Que mediante oficio No. 9848 del 05 de Diciembre del 2011 la Secretaria de Planeación Municipal expidió al promotor el acta de observaciones donde se relacionaron aspectos de forma y fondo al proyecto de formulación plan parcial Rincón del Recreo.

Que una vez surtidos todos los trámites establecidos en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, la Secretaría de Planeación Municipal expidió la Resolución No. 2.2. - 0194 del 19 de Diciembre de 2011 "*Por medio de la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial de Expansión urbana Rincón del Recreo ubicado en el sector Parque Deportivo".*

Que mediante oficio con radicado No. 15911 del 26 de Diciembre de 2011, radico el proyecto de plan parcial con las respectivas modificaciones establecidas en el acta de observaciones.

Que mediante oficio No.10321 del 27 de Diciembre de 2011 se envió el proyecto de plan parcial Rincón del Recreo a la Corporación Autónoma Regional del Tolima - Cortolima- para surtir la etapa de concertación ambiental.

DECRETO MUNICIPAL No. (1000-0389)

(08 JUL 2013)

Que la Corporación Autónoma Regional del Tolima –CORTOLIMA- y la Secretaría de Planeación Municipal, el día 30 de mayo del 2012 suscribieron acta de concertación ambiental sobre el área de planificación que integra el Plan Parcial "Rincón del Recreo", adoptada mediante la Resolución No. 2145 del 20 de Junio de 2012 expedida por la Corporación Autónoma Regional del Tolima –Cortolima-.

Que mediante oficios con radicados No.7962, No.8196 y No. 10095 del 27 de Junio de 2012, 03 de Julio de 2012 y 14 de Agosto de 2012 respectivamente, el Arq. Noel Alejandro Gómez radico el proyecto de formulación del plan parcial Rincón del Recreo con los debidos ajustes de Cortolima.
Que la Secretaria de Planeación Municipal mediante oficio No. 8789 del 28 de Agosto de 2012, entregó unas consideraciones a tener en cuenta en la formulación del Plan Parcial Rincón del Recreo.

Que el Arq. Noel Alejandro Gómez Peña mediante oficio con radicado No. 14884 del 22 de Noviembre de 2012, hizo entrega del proyecto de formulación del plan parcial de expansión urbana "Rincón del Recreo" con los respectivos ajustes solicitados por Cortolima y la Secretaría de Planeación Municipal.

Que mediante oficio con radicado No. 1713 del 11 de Febrero de 2013, el promotor del plan parcial solicitó a la Secretaria de Planeación, que se realizara la aclaración del punto No. 1 del Acta de concertación ambiental de fecha 30 de Mayo de 2012, realizada con la Corporación Autónoma Regional del Tolima.

Que la secretaria de Planeación Municipal realizó el requerimiento del promotor del plan parcial a la Corporación Autónoma Regional del Tolima, mediante oficio No. 01055 del 14 de Febrero de 2013, situación aceptada por la Autoridad Ambiental mediante oficio con radicado No. 02212 del 18 de Febrero de 2013.

Que mediante Acta Concertación Ambiental de fecha 24 de Abril del 2013, se realizó la revisión al Acta de Concertación de fecha 30 de mayo del 2012 adoptada mediante la Resolución 2145 del 20 de Junio de 2012, expedida por la Corporación Autónoma Regional del Tolima.

Que el Promotor del Plan Parcial de Expansión El Rincón del Recreo, bajo el numero 07818 el día 29 de Mayo de 2013, radicó ante la Secretaria de Planeación Municipal el proyecto definitivo del plan parcial dando cumplimiento a las exigencias establecidas por la Autoridad Ambiental y la Secretaria de Planeación Municipal.

En mérito de lo expuesto,

DECRETO MUNICIPAL NO. (1000 - 0389)

(08 JUL 2013)

DECRETA

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Adopción.- Adóptese el Plan Parcial de Expansión Urbana denominado "Rincón del Recreo", como instrumento de planificación y norma complementaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el Acuerdo No. 009 del 2002 y el Acuerdo No. 028 del 2003 en los términos del numeral 3.3 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 2- Objetivos- El presente plan parcial tiene como objetivo general la consolidación de un proyecto de vivienda estratégico en el sur oriente del municipio de Ibagué, en la búsqueda de soluciones al déficit municipal en vivienda y de espacio público.

Objetivos Específicos

1. Hacer del Rincón Del Recreo un lugar oferente en todas las dimensiones del territorio, apto y competitivo en términos de beneficios para sus futuros pobladores, con el fin de estimular su pronto desarrollo y consolidación.

2. Integrar el diseño urbano a las condiciones del entorno y ambientales del lugar.

3. Proveer el suelo para vivienda nueva, comercio, servicios e instituciones en el suroriente de la ciudad.

4. Contribuir en la proyección y extensión del desarrollo del área de expansión articulando y extendiendo los sistemas estructurantes contiguos al área que garantice una alta calidad de vida para los futuros habitantes y usuarios del sector.

5. Aplicar los Instrumentos de Gestión establecidos en la Ley 388 de 1997, con el fin de fomentar el desarrollo exitoso del proyecto.

6. Promover el desarrollo ordenado de la ciudad, en especial en las zonas de expansión urbana, sin influir negativamente en los valores del suelo.

Artículo 3.- Ámbito de Aplicación.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, se aplicarán a un área territorial de Doscientos Nueve Mil Trescientos Treinta y Cinco punto Setenta y Dos metros cuadrados (209.335,72 m^2), cuyos linderos generales están definidos en el Plano Diagnostico 1/2 "Plano Topográfico del Área de Planificación".

DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0389)

(08 JUL 2013)

Artículo 4.- Predios. –Los predios que conforman el polígono del presente plan parcial y que se encuentran dentro de los límites del área de planificación listados en el documento técnico de soporte, además de los que se originen a partir de ellos por subdivisión, englobe o que resulten en una eventual actualización predial, son los siguientes:

Predio	Nombre Propietario	Escritura Publica	Matricula Inmobiliaria	Área
El Recreo No. 1	Sociedad Construcciones Montecristo	No. 270 del 22 de Marzo de 2011	350-198158	9 Has 7.768.41 m^2
El Recreo No. 2	Construcciones y Urbanizaciones	No.1241 del 13 de Mayo de 2011	350-198617	10 Has 5.216.27 m^2
Lote 1, 9 y 10	Sociedad A. Schwitzer y Cia S. en C.	No.183 del 07 de Febrero de 2013	350-184150	6.351 m^2

Artículo 5- Contenido Básico del Plan Parcial.- Hacen parte integral del presente plan parcial los siguientes documentos:

1.- Documento técnico de soporte.

2.- Factibilidad para ampliar redes de servicios públicos.

3.- Resolución No. 2.2-0194 del 19 de Diciembre de 2011 expedida por la Secretaria de Planeación Municipal.

4.- Acta de Concertación de fecha 30 de Mayo de 2012 expedida por la Corporación Autónoma Regional del Tolima -CORTOLIMA.

5.- Acta de Concertación de fecha 24 de Abril de 2013 expedida por la Corporación Autónoma Regional del Tolima -CORTOLIMA.

6.- Cartografía Definida en la siguiente tabla:

Planos	Descripción	Escala
Diagnóstico		
1	Plano Topográfico del Área de Planificación	1:2000 1:5000
2	Plano de Localización de los Sistemas Generales	1:2000
Normativo		
1	Plano General de la Propuesta Urbana	1:2000
2	Plano de la Red Vial	1:2000
2A	Perfiles Viales	1:100
3	Plano de Espacio Público y de la Localización de Equipamientos	1:2000
4	Plano del Trazado de las Redes de Servicios Públicos	1:2000
5	Plano de Usos	1:2000

1000-0389

DECRETO MUNICIPAL NO. ( )

(08 JUL 2013)

5A	Plano de Aprovechamientos	1:2000
6	Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas	1:2000
7	Plano del Proyecto de Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión	1:2000
8	Plano de Localización de las Etapas Previstas	
Adicional		
1	Plano de Determinantes	1:2000 1:250
2	Retiros y Zonas Verdes de Protección	1:2000

Articulo 6. - Áreas Generales.- Se adopta el cuadro de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial, conforme a la información levantada en terreno y de acuerdo a la formulación presentada por el promotor. Ver Plano Normativo 1/8 "Plano General de la Propuesta Urbana".

Cuadro de Áreas				
Área Bruta			209.335,72	
Suelo No Objeto de Reparto	Retiro Hídrico	Q. Agua Blanca	468,25	
		Q. Agua Sucia	1.626,11	
	Pendiente	Suelos >30%	149,27	
	Total		2.243,63	
Suelo Objeto de Reparto			207.092,09	100%
Cargas Generales	Retiro Ribereño	Q. Agua Blanca	5.405,67	
		Q. Agua Sucia	10.696,73	
	Viales	Carrera 5 Sur	16.337,25	
		Calle 94	7.756,95	
		Vía Ronda	1.012,68	
	Total		41.209,28	19,90%
Área Neta Urbanizable			165.882,81	80,10%
Cesiones Obligatorias	Zonas Verdes	Ciudad	12.455,44	7,51%
		Sector	12.452,99	7,51%
		Local	8.324,66	5,02%
	Equipamientos	Ciudad	3.318,26	2,00%
		Sector	4.976,48	3,00%
		Local	1.658,83	1,00%
	Vías Internas	Locales	19.979,20	12,04%
	Total		63.165,86	38,08%
Área Útil			102.716,95	61,92%

TITULO II
SISTEMAS ESTRUCTURANTES

CAPITULO 1
SISTEMA AMBIENTAL

Artículo 7.- El Componente Ambiental. El componente ambiental está constituido por las quebradas Agua Blanca, Agua Sucia, el retiro hidrológico, el retiro ribereño, los suelos de alta pendiente y las zonas verdes.

.

El área delimitada del sistema hídrico como de protección ambiental estará sometida a un plan de manejo integral en los términos del artículo 120 del Acuerdo No. 116 de

2000, las Resoluciones No. 2145 de 2012 y Actas de Concertación ambiental expedidas por la Corporación Autónoma Regional del Tolima, mediante el cual se concertó el plan parcial el Rincón del Recreo en los temas ambientales y demás normas concordantes.

Artículo 8.- Localización y Delimitación. La localización y delimitación de las áreas que conforman las zonas de protección de las Quebradas Agua Sucia y Agua Blanca, las áreas de significancia ambiental dentro del polígono del plan parcial se encuentran señaladas en el Plano Normativo 6/8 "Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas".

Tipo de Suelo	Área (m^2)
RETIRO HIDRICO (mancha Inundación)	**2.094,36**
Quebrada Agua Blanca	468,25
Quebrada Agua Sucia	1.626,11
RETIRO RIBEREÑO	**16.102,40**
Quebrada Agua Blanca	5.405,67
Quebrada Agua Sucia	10.696,73
SUELOS ALTA PENDIENTE	**149,27**
Suelos con pendiente >30%	149,27
TOTAL SUELOS DE PROTECCIÓN	**18.346,03**

Articulo 9. Aprovechamiento de Arboles. El gestor del proyecto o la Unidad de Gestión que lo desarrolle, deberá solicitar y obtener los permisos y/ autorizaciones ambientales antes de la ejecución del plan, incluyendo las medidas de compensación o plan de manejo, si se necesitara el aprovechamiento de especies.

Articulo 10. Movimiento de Tierras. La Unidad de Gestión del proyecto o quien haga sus veces, para poder realizar el trabajo de implementación y desarrollo del plan parcial, deberá ceñirse a las disposiciones nacionales y municipales que existen sobre la materia,

De igual manera la Unidad Gestora deberá antes de comenzar las obras, retirar el suelo no apto para construcción y compactar el suelo con materiales que definirá el estudio geotécnico.

Articulo 11. Disposición de Residuos Sólidos. Para la ejecución de los trabajos de urbanismo y construcción, se deberá adoptar las disposiciones ambientales y permisos que la Autoridad Ambiental exija sobre la materia.

Parágrafo. Si se llegarán a generar residuos peligrosos al interior del plan parcial, se deberá acogerse a la normatividad vigente sobre la materia y suscribir un contrato con una empresa debidamente acreditada.

Articulo 12. Diseño de Cimentación y Obras de Contención. Previo a cualquier trámite de edificación deberán realizarse los estudios técnicos que garanticen la estabilidad de las nuevos aprovechamientos en alturas y realizar los estudios detallados sobre las zonas de fallas, humedales o recarga hídrica y dar cumplimiento a lo establecido por la norma sismoresistente vigente a la fecha.

CAPITULO 2
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 13 -Sistema de Espacio Público. Entiéndase como sistema de espacio público los sectores dentro del área de planificación que por su naturaleza, usos o afectaciones trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes para ejercer colectivamente el uso y disfrute de la cosa pública, según el Decreto Nacional No.1504 de 1998 y los Acuerdos No.116 de 2000, No. 009 de 2002, No. 028 de 2003 o los que este decreto determine para este fin y las demás normas concordantes.

Artículo 14- Cesiones.- Para los efectos técnicos y legales del presente acto, las cesiones obligatorias se realizarán conforme a lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 009 del 2002, así:

CESIONES	20 % ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS			6% EQUIPAMIENTOS		
Tratamiento Desarrollo	Ciudad	Sector	Local	Urbana	Sector	Local
Suelo de Expansión	7.5	7.5	5	2	3	1

En desarrollo de lo anterior, son cesiones obligatorias las que se identifican en la siguiente tabla con sus respectivas áreas y espacializadas en el Plano Normativo 3/8 "Plano de Espacio Público y de la Localización de Equipamientos:

CESION	Área m2	Total	% cedido
PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS 20%			
Ciudad 7.5%			
V2	2.164,30		
V4	9.519,58		
V5	392,16		
V9	379,40		
Total		12.455,44	7,51%
Sector 7.5%			
V3	1.006,37		
V6	7.444,77		
V7	2.319,48		
V8	836,97		
V10	845,40		
Total		12.452,99	7,51%
Local 5%			
V1	8.324,66		

		8.324,66	5,02%
Total		**33.233,09**	**20,03%**
EQUIPAMIENTO 6%			
Ciudad 2%			
	3.318,26		2,00%
Sector 3%			
	4.976,48		3,00%
Local 1%			
	1.658,83		1,00%
Total		**9.953,57**	**6,00%**
TOTAL CESIONES		**43.186,66**	**26,03%**

Artículo 15.- Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas.- Los parques de ciudad, sector y local, se desarrollan y se distribuyen como áreas receptoras con la siguiente distribución:

A- Un parque de occidente a oriente a lo largo de la quebrada Agua Sucia a manera de protección determinado por V1, V2, V3, V4 y V5.

B- Un globo en el costado sur del proyecto colindando con las áreas de protección de la quebrada agua blanca V6.

C- Un parque de occidente a oriente a lo largo de la quebrada Agua Blanca a manera de protección determinado por las zonas verdes desde la V7, V8, V9 y V10.

Parágrafo: La espacialización de las mencionadas áreas, se establece en el Plano Normativo 3/8 Plano de Espacio Público y de la Localización de Equipamientos.

Artículo 16.- Equipamientos Públicos- Los equipamientos son el conjunto de infraestructuras que prestan los servicios sociales y comunitarios necesarios para el normal desarrollo de las actividades ciudadanas. En el presente plan parcial el área destinada para equipamientos se encuentra ubicada en un solo globo sobre el costado nor oriental del proyecto.

Parágrafo: La destinación de las áreas para equipamientos será realizada por la Administración Municipal y su delimitación se encuentra definida en el plano normativo 3/8 Plano de Espacio Público y de la Localización de Equipamientos.

Articulo 17. - Entrega y Dotación del Espacio Público. – Sin perjuicio de lo anterior la entrega y dotación de las zonas del espacio público debe realizarse conforme lo establecen el Acuerdo No. 116 del 2000, el Acuerdo No. 009 del 2002, el Acuerdo No. 028 del 2003, el Decreto Nacional No. 1469 del 2010 o las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

CAPITULO 3
SISTEMA VIAL

Articulo 18.- Sistema Vial: Tendrá como objetivo el de satisfacer eficientemente los requerimientos de conectividad, continuidad y movilidad de personas, bienes y servicios, soportando los usos del suelo y las actividades existentes y los recursos de infraestructura disponible.

Artículo 19.- Estructura: El sistema vial del Plan parcial está conformado por las vías estructurantes, locales y peatonales espacializadas en el Plano Normativo 2/8 Plano de la Red Vial.

Artículo 20.- Vías Estructurantes.- Las vías estructurantes que intervienen en el área de planificación del plan parcial, son las siguientes:

MALLA VIAL PRINCIPAL	ÁREA (m^2)
Carrera 5 Sur	16,337.25
Calle 94	7,756.95
Vía de Ronda	1,012.68
TOTAL	**25.106,88**

Artículo 21.- Vías Locales.- Se establecen Cinco (5) vías locales al interior del plan parcial con las siguientes áreas:

VIAS LOCALES	ÁREA (m^2)
VL-1	1,831.66
VL-2	1,202.47
VL-3	1,731.93
VL-4	1,287.26
VL-5	4,094.14
TOTAL	**10.147,46**

Artículo 22.- Vías Peatonales.- El diseño urbano del plan parcial establece Siete (7) vías de acceso peatonal, así:

VIAS PEATONALES (m^2)						
VP-1	VP-2	VP-3	VP-4	VP-5	VP-6	VP-7
916,14	3.474,85	279,92	1737,87	265,64	1.070,68	2.086,64
9831,74						

Artículo 23.-Secciones Viales.- Se establecen los perfiles viales conforme a lo establecido en el Acuerdo No. 0116 de 2000, el Acuerdo No. 028 de 2003 y el Acuerdo No. 009 de 2002, definidos en el Plano Normativo 2A/8 Perfiles Viales.

CAPITULO 4
SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 24. – Disponibilidad- Antes de iniciar las etapas de desarrollo del plan parcial a través de la Unidad de Actuación Urbanística y/o Unidad de Gestión, se deberá obtener disponibilidad para la totalidad de las unidades habitacionales, por parte de cada una de las empresas de servicios públicos, en especial lo referente a los sistemas de acueducto y alcantarillado.

Parágrafo. De acuerdo al punto No. 9 del Acta de Concertación Ambiental de fecha 30 de Mayo de 2012, una vez se obtenga la disponibilidad del servicio de acueducto por parte del IBAL S.A. E.S.P. para la totalidad de las viviendas proyectadas en el área del plan parcial, la Unidad de Actuación Urbanística y/o de Gestión deberá hacer entrega de dicha certificación a la Corporación Autónoma Regional del Tolima -Cortolima-.

Artículo 25.- Oferta de Servicios Públicos.- La unidad de gestión y/o Unidad de Actuación Urbanística concertará, tramitará y coordinara a su cuenta y riesgo la prestación de los servicios públicos con las empresas prestadoras del servicio.

Artículo 26.- Subterranización de Redes.- Las redes de servicio público al interior del área de planificación del plan parcial, deberán ser canalizadas de forma subterránea, de acuerdo a las especificaciones técnicas que establece la Ley para cada una de las empresas prestadoras del servicio y dando cumplimiento a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué.

Parágrafo. Serán responsables del cumplimiento del presente artículo, la Unidad de Actuación Urbanística y/o Unidad de Gestión y las empresas prestadoras del servicio.

Articulo 27. Ejecución del Plan Parcial. Al momento de ejecutar la Unidad de Actuación Urbanística y/o de Gestión, se deberá coordinar con las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos, para la instalación y ubicación de redes conforme al Plano Normativo 4/8 Plano del Trazado de las Redes de Servicios Públicos y las normas técnicas vigentes en cada servicio público.

TITULO III
NORMATIVIDAD

CAPITULO 1
TRATAMIENTOS Y USOS DEL SUELO

Artículo 28.- Tratamiento: El tratamiento establecido paras las zonas de expansión urbana, corresponden al de Desarrollo, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo No.116 de 2000 y el Acuerdo No. 009 del 2002, a excepción de las áreas definidas como de protección sobre las quebradas Agua Blanca y Agua Sucia, las cuales tendrán un tratamiento de conservación.

Artículo 29.- Usos del suelo.- Se adopta la matriz de usos definida en el Acuerdo No. 116 del 2000, para las zonas Residenciales, Comerciales e institucionales, estableciendo como uso prohibido en toda el área de planificación: los bares, discotecas, casas de lenocinio, funerarias, Cementerios, servicios funerarios, industria Pecuaria, industria extractiva y cualquier uso que genere alto impacto. Ver Plano Normativo 5/8 Plano de Usos.

Áreas		Usos	
Lote	**Útil**	**Principal**	**Actividad**
1	20,898.40	Residencial	Secundario
2	10,595.43	Residencial	Primario
3	14,067.03	Residencial	Primario
4	13,702.96	Residencial	Primario
5	31,492.61	Residencial	Secundario
6	8,760.51	Residencial	Primario
7	3,200.00	Residencial	Primario
Total	102,716.94		

Articulo 30. -Usos del Suelo Sobre Corredores. La asignación de usos sobre los corredores viales Carrera 5 Sur y Calle 94, se determinan de manera análoga como reglamentaciones al plan vial de la ciudad, con usos de comercio especial e institucional.

Parágrafo. Los predios deben tener acceso sobre la vía establecida como corredor de servicios y su tamaño debe ajustarse a lo definido en el Acuerdo No. 009 del 2002 o la norma que lo modifique, adicione o derogue.

CAPITULO 2
APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

Artículo 31- Índices de Ocupación y Construcción Básicos: Se establecen como índices de ocupación y construcción básicos, los establecidos en el Acuerdo Municipal No. 009 del 2002 conforme al tipo de vivienda, ubicación de parqueaderos y tipo de desarrollo.

Articulo 32. -Aprovechamientos Urbanísticos Adicional.- Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez; siempre y cuando se cancele la participación en Plusvalía sin sobrepasar las alturas establecidas en el Acuerdo No. 009 del 2002.

Parágrafo. Cuando los propietarios requieran aumentar los índices de construcción u ocupación o ambos a la vez, podrán utilizar los instrumentos de gestión o financiación

del suelo establecidos en la Ley 388 de 1997, siempre y cuando el instrumento se encuentre reglamentado en el Municipio de Ibagué.

CAPITULO 3
NORMATIVA URBANISTICA

Articulo 33. -Parqueaderos. Dentro de las unidades de actuación, deben desarrollarse las áreas y espacios arquitectónicos necesarios para dar cumplimiento a la exigencia de garajes o parqueaderos, conforme a lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 009 de 2002, en relación directa con los diferentes usos y actividades que se generen. De igual manera se debe dar cumplimiento a lo establecido en el mencionado Acuerdo para los parqueaderos en sótano y semisótanos.

Artículo 34. Áreas y Espacios Complementarios. Todo volumen arquitectónico diseñado para contener un uso permitido en determinada área del suelo, deberá ser concebido de manera integral y suficiente, de tal forma que responda a todas las necesidades generadas por su actividad y propia dinámica, tales como parqueaderos, unidades sanitarias, zonas de cargue y descargue, aislamientos, zonas de protección ambiental, zonas comunales y de recreación. En todo caso dando cumplimiento a los requerimientos establecidos en los Acuerdos No. 0116 de 2000 y No. 009 de 2002.

Articulo 35. Normas Urbanísticas. Se deberá acoger a lo establecido en los Acuerdos Municipales No. 0116 del 2000, No. 009 del 2002 y No. 028 de 2003 o las normas que las sustituyan, modifiquen o adicionen; siempre y cuando no se encuentren en contra de las normas de mayor jerarquía de nivel nacional.

Articulo 36. Estándares Urbanísticos. Sin perjuicio de lo estipulado en el artículo anterior, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Nacional No. 798 del 2010 el cual reglamenta parcialmente la Ley 1083 de 2006, o las normas que la adicione, modifique o derogue.

TITULO IV
INSTRUMENTOS DEL DESARROLLO

CAPITULO 1
INSTRUMENTOS DE GESTION

Artículo 37.- Unidad de Gestión. Con el propósito de garantizar una intervención más armónica en el territorio, acorde con los objetivos y estrategias antes establecidas, el área de intervención se divide en una (1) Unidad de Gestión para el desarrollo del proyecto urbanístico, la cual se delimita en el Plano Normativo 7/8 Plano del Proyecto de Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión.

Artículo 38.- **Desarrollo de la Unidad de Gestión**. Los propietarios de los inmuebles ubicados en la unidad de gestión podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los termino del Decreto Nacional No. 1469 de 2010, o la norma que la modifique, adicione o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En esta licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará la unidad.

Parágrafo. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el Capítulo Sexto del Decreto Nacional No. 2181 de 2006.

Articulo 39. –Obligaciones de la Unidad de Gestión. La Unidad Gestora tendrá dentro de sus deberes las siguientes actividades:
a). Establecer y ejecutar el reajuste de tierras establecido en el plan parcial.
b). Gestionar y realizar la entrega completa de las áreas de cesión obligatoria, las zonas de protección y las vías vehiculares y peatonales al Municipio de Ibagué, conforme lo establecido en las normas municipales.
c). Realizar la gestión de los servicios públicos domiciliarios.
d). Gestionar y desarrollar las obras de urbanismo.
e). Realizar el mantenimiento y sostenibilidad de los espacios públicos.
f). Elaboración y presentación ante los propietarios de un reglamento interno de la Unidad de Gestión.
g). Las demás que sean necesarias para el buen desarrollo y ejecución del Plan Parcial de expansión Urbana "El Rincón del Recreo".

Articulo 40. –Reajuste de Tierra. De conformidad con el Artículo 46 de la Ley 388 de 1997, una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria por parte de los mismos propietarios, se realizarán los siguientes pasos:
a). La unidad gestora otorgará la escritura pública de reajuste de tierras, en la cual se indicará cada uno de los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe.
b). Se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización.
c). Se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes (desenglobe), señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado.
d). Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán con plena eficacia real en los predios e inmuebles restituidos.

e). Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad.
f). Una vez realizadas las obras de urbanismo y las cesiones obligatorias, las áreas útiles podrán ser desarrolladas en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Artículo 41.- Licencias. En los planos que se presenten para la obtención de la licencia de urbanismo de la unidad de gestión, se determinará el tramo de vía que se ejecutará en cada etapa constructiva, garantizando la accesibilidad de cada etapa y la construcción de la totalidad de la vía que le corresponde a la unidad de gestión.

Parágrafo 1. En el evento que la licencia de urbanismo y/o construcción se realice por etapas, cada una de estas deberá ser autosuficiente y las obligaciones urbanísticas por adecuación de vías, áreas verdes recreacionales y equipamientos, deberán ser entregadas en la etapa respectiva y no podrán ser prorrogables a etapas posteriores de la ejecución del proyecto.

Parágrafo 2. Previamente a la obtención de la licencia de construcción de cada una de las etapas, se deberán haber cedido los suelos correspondientes al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en vías, y áreas de cesión para equipamientos y espacio público.

CAPITULO 2
INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

Articulo 42.- Sistema de Distribución de Cargas y Beneficios. - En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, el presente plan parcial estableció un sistema para el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos participes.

Articulo 43. Cargas Generales.- Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

Para el Plan Parcial de Expansión Urbana El Rincón del Recreo se establecieron como cargas generales las siguientes, las cuales corresponden al sistema vial principal, las áreas que pertenecen al retiro ribereño de las quebradas Agua Blanca y Agua Sucia. Ver Plano Normativo 6/8 Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas.

TIPO DE CARGA GENERAL	AREA (m^2)
RETIRO RIBEREÑO	**16,102.40**
Quebrada Agua Blanca	5,405.67
Quebrada Agua Sucia	10,696.73
MALLA VIAL PRINCIPAL	**25,106.88**
Carrera 5 Sur	16,337.25
Calle 94	7,756.95
Vía de Ronda	1,012.68
TOTAL	**41,209.28**

Artículo 44.- Cargas Locales.- Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios. Ver Plano Normativo 6/8 Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas.

TIPO DE CARGA LOCAL	ÁREA (m^2) PLAN PARCIAL	ÁREA (%) SOBRE ANU
Vías Locales	**19,979.20**	12.04%
VL-1	1,831.66	
VL-2	1,202.47	
VL-3	1,731.93	
VL-4	1,287.26	
VL-5	4,094.14	
VP-1	916.14	
VP-2	3,474.85	
VP-3	279.92	
VP-4	1,737.87	
VP-5	265.64	
VP-6	1,070.68	
VP-7	2,086.64	
Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas	**33,233.09**	20.03%
Ciudad	12,455.44	7.51%
Sector	12,452.99	7.51%
Local	8,324.66	5.02%
Equipamientos	**9,953.57**	6.00%
Ciudad	3,318.26	2.00%
Sector	4,976.48	3.00%
Local	1,658.83	1.00%
TOTAL	**63,165.86**	

Artículo 45.- Participación sobre las Cargas.- De acuerdo al modelo de cargas y beneficio presentado por el promotor y por ser una única Unidad de Gestión, se asume un porcentaje igual por cada predio sobre las cargas generales y locales de acuerdo a su participación en el Área Útil resultante, así:

Lote	Útil	% Útil
1	20.898,40	20.35%
2	10.595,43	10.32%
3	14.067,03	13.69%
4	13.702,96	13.34%
5	31.492,61	30.66%
6	8.760,51	8.53%
7	3.200,00	3.12%
Total	**102.716,94**	**100.00%**

Parágrafo: La unidad de gestión será la entidad responsable de hacer cumplir a los propietarios, su porcentaje de participación sobre las cargas generales y locales.

Articulo 46.- Beneficios.- Los beneficios recibidos por cada propietario, corresponden a los metros cuadrados edificables de acuerdo a la altura permitida, los usos del suelo asignados; los cuales superan el valor de las cargas asumidas por cada predio.

Articulo 47.- Etapas de Desarrollo.- Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la unidad de gestión, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos vehiculares y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa. Ver el Plano Normativo 8/8 Plano de la Localización de las Etapas de Desarrollo Previstas.

Etapas	Años										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	65%										
2					26%						
3								9%			

TITULO V
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 48.- Incorporación al Perímetro Urbano.- El suelo del presente Plan Parcial se entenderá incorporado al perímetro urbano, una vez de cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto Nacional No. 2181 de 2006 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

Artículo 49.- Responsabilidad del Promotor. El promotor o gestor del plan parcial "El Rincón del Recreo", será el responsable de la veracidad de los documentos, estudios escritos, planos realizados y presentados en la formulación del proyecto

DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0389)

(08 JUL 2013)

respectivo del plan parcial, ante la Secretaría de Planeación Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Tolima –CORTOLIMA-.

Artículo 50.- Responsabilidad de la Unidad de Gestión. La Unidad Gestora o quien realice la ejecución del proyecto, deberá dar cumplimiento a los compromisos establecidos en las actas de concertación ambiental y el presente acto administrativo; siendo sobre él en quien recaerá cualquier tipo de acción u omisión por el no cumplimiento de las obligaciones establecidas.

Artículo 51.- Incorporación en la Cartografía Oficial.- La Secretaría de Planeación Municipal realizará el procedimiento respectivo para incorporar dentro de la cartografía oficial el área de planificación adoptado mediante el presente acto administrativo.

Artículo 52.-Sujeción de los derechos. Los derechos urbanísticos concedidos mediante la adopción del plan parcial de expansión urbana El Rincón del Recreo, están condicionados al efectivo cumplimiento de las obligaciones consignadas en el presente acto administrativo.

Articulo 53.- Vigencia.- El presente plan parcial tiene una vigencia de Diez (10) años, tiempo en el cual deberá ser ejecutado, so pena de perder los derechos urbanísticos aquí adquiridos.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

08 JUL 2013

LUIS HERNANDO RODRIGUEZ RAMIREZ
Alcalde Municipal

JUAN GABRIEL TRIANA CORTES
Secretario de Planeación Municipal

SANDRA MARITZA GOMEZ MURILLO
Directora Oficina Jurídica (E)

Elaboró: Tito Lenin Narváez Echeverry
Profesional Universitario

Reviso: Ángela María Martínez Moncaleano
Asesora Jurídica Externa