ALCALDÍA DE IBAGUÉ

Alcaldía Municipal
Ibagué
Construyendo Futuro

DECRETO No. (1.1-0950)

DECRETO DE 2006

LA ALCALDÍA DE IBAGUÉ
Decreto No. (1.1-0950)

(15 NOV 2006)

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "LAGOS DE ORIENTE" 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

1. 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.

2. 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.
5. Una vez aprobado, el alcalde municipal o distrital adoptará el plan parcial por medio de decreto.

3. 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.

4. Que el Arquitecto Javier Humberto Arbelaez Luna, con Matricula Profesional 25700 - 15353 como Gestor debidamente autorizado por los

propietarios de los terrenos que conforman el Plan Parcial Lagos de Oriente, mediante radicación No **0787** del 9 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 Lagos de Oriente.

5. Que el territorio que abarca el Plan Parcial Plan Parcial Lagos de Oriente, tiene un área territorial de 306.058,66 M2, ubicado en el área urbana de la ciudad de Ibagué en la zona nombrada como Picaleña de la comuna 9 en el lote denominado Lagos de Oriente, la cual está comprendida en líneas generales por la siguiente delimitación: **Por el Norte:** Con la quebrada Doima, **Por el Sur:** Viviendas de Picaleña; **Por el Oriente:** Con la Calle 147 y la Hacienda El Escobal; **Por el Occidente:** Con la calle 145, urbanizaciones de Américas, los Tunjos y la Casa de la Moneda; y la delimitación exacta del área objeto del Plan Parcial se encuentra en el plano **U3** "Área de Planeamiento Propuesta", protocolizado con el presente Decreto en el formato de impresión y a escala 1: 2000.

6. Que el Departamento Administrativo de Planeación, mediante documento despachado con el número 1425 de fecha 26 de Abril de 2005, manifiesta la viabilidad del "Plan Parcial Lagos de Oriente" ubicado dentro de la zona urbana de la ciudad de Ibagué.

7. Que conforme a los requerimientos establecidos en el Acuerdo 009 de 2002 en el Artículo 13 Procedimientos para la Implementación de Planes Parciales, mediante publicación en un medio de amplia circulación el 02 de noviembre de 2005 se notificó a la ciudadanía que el Plan Parcial Lagos de Oriente, estaba a su disposición para consulta.

8. Que en el desarrollo de la socialización se convocaron los vecinos, propietarios y se realizaron las reuniones necesarias para consolidar la imagen del plan.

9. Que el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, en reunión de Septiembre 13 de 2006, previa la solicitud de algunas correcciones determino la conveniencia para la ciudad de Ibagué del Plan Parcial "LAGOS DE ORIENTE", como consta en el Acta No 008 del mismo día.

10. Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, verifico las correcciones realizadas por el Gestor en atención a la solicitud efectuada por el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial de esta ciudad.

12. Que el Plan Parcial Lagos de Oriente cumplió con todos los procedimientos definidos por el artículo 27 de la ley 388 de 1997, el Acuerdo 0116 de 2000 y el Acuerdo 009 de 2002.

Que por lo anteriormente expuesto.

DECRETA

TITULO 1
Disposiciones Generales.

ARTICULO 1.- Adopción.- Adóptese el Plan Parcial **"LAGOS DE ORIENTE,"** 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 presente Decreto.

ARTÍCULO 2.- Ámbito de Aplicación. Las disposiciones contenidas en el presente Decreto se aplicarán a un área de influencia de 306.058,66 M2, siendo su área de planificación es el resultado de la sustracción del lote de la Policía de 40.000.00 M2 y el lote de Villa Candelaria con 70.000.00 M2, dando un resultado de 196.058,66

M2, que corresponden al lote denominado Lagos de Oriente, la cual está comprendida en líneas generales por la siguiente delimitación:

Por el Norte: Con la quebrada Doima.
Por el Sur: Viviendas de Picaleña.
Por el Oriente: Con la Calle 147 y la Hacienda El Escobal.
Por el Occidente: Con la calle 145, urbanizaciones de Américas, los Tunjos y la Casa de la Moneda;

Parágrafo.- La delimitación exacta del área de suelo de expansión urbana incorporada a suelo urbano se encuentra en el plano U 3 "Area de Planeamiento Propuesta"

ARTÍCULO 3.- Contenido Básico del Plan Parcial. Hacen parte integral del presente Plan Parcial los siguientes documentos:
1. El documento técnico de soporte, que contiene el diagnóstico y la formulación.
2. Los planos.
3. Las tablas y cuadros de áreas.
4. El Decreto que lo adopta.

Parágrafo: Para facilitar la lectura El Decreto se divide en 5 Títulos así:

Título I	Disposiciones Generales
Título II	Instrumentos de Planeación
Título III	Instrumentos de Actuación
Título IV	Instrumentos de Financiación
Título V	Disposiciones finales

TÍTULO II
INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

CAPÍTULO 1
NORMATIVA

Artículo 4°. Normativa. Se establecen normas para las diferentes "Actuaciones urbanísticas": Afectaciones, áreas netas, Cesiones publicas, áreas urbanizables, plan vial sectorial, súper manzanas, plan vial local, áreas prediales; se establecen las normas de edificabilidad y tratamientos para unidades cerrados.

CAPÍTULO 2
AREA DE PLANIFICACIÓN

Artículo 5°. Áreas de Planificación. Las áreas de planificación se establecen según las siguientes disposiciones:

1. Áreas a intervenir: Son áreas brutas que deben pagar las cargas de cesión y el reparto de las cargas de infraestructuras y servicios.

2. Áreas intervenidas: Son predios intervenidos, que ya han sido sometidas a tratamientos de desarrollo o actuación urbanística, pero que deben compartir el reparto de las cargas por concepto de infraestructuras y servicios.

En el Plan Parcial Lagos de Oriente están distribuidos así:

Área a intervenir: Lote de Lagos de oriente con un área de 196.058,66 M2, que es objeto del área de trabajo.

Área intervenida: El lote de la Policía y el lote de Villa Candelaria, los cuales suman un área bruta de 110.000 M2.

Parágrafo: Las unidades de Gestión precisarán la delimitación y medidas superficiarias que componen estas unidades el procedimiento para la compensación de las cargas y beneficios, y el instrumento de compensación a que haya lugar. (***Anexo No. 1.*** *Cuadro de áreas generales* ***CG 01*** *y plano* ***U7)***

Artículo 6°. Área de influencia del Plan Parcial. Conforme a las escrituras de los predios avalados por sus certificados de tradición y libertad, en el cuadro se presenta: el número del predio, la ficha catastral, la matricula inmobiliaria,

y el área de cada uno de los lotes que conforman el Área de influencia del Plan Parcial.

No.	PROPIETARIO	Área Bruta	Ficha Catastral
1	Julio Villa	185.000	01-11-0119-0001-002
2	Coasintol	15.000	01-11-0119-0001-003
3	Villa Candelaria	40.000	01-11-0119-0001-004
4	Policía	70.000	01-11-0119-0001-005

Artículo 7°. Delimitación del Área de Planificación: Conforme al plano de localización del área de planeamiento, según los linderos que constan en el documento de caracterización, se alinderan cada uno de los predios de acuerdo a puntos de coordenadas de interpretación cartográfica, así: Partiendo de la intersección entre las coordenadas 1602.7716 N y 709.6132 E; tomando en línea quebrada, con sentido sur hasta interceptarse con las coordenadas 1327.4907 N y 1671.7934 E, siguiendo el sentido de la vía Bogotá, con sentido occidental, en línea quebrada, hasta interceptarse con las coordenadas 1327.4907 N y 1671.7934 E; siguiendo con sentido norte, en línea quebrada, hasta interceptarse con las coordenadas 1332.0971N y 577.2572 E. Con un área de 196.058,66 M2.

Parágrafo: La localización exacta y las coordenadas del área de planeación se establecen en el plano, ***Plano U3 "Área de Planeamiento Propuesta"***

CAPÍTULO 3
USOS DEL SUELO Y TRATAMIENTOS

Artículo 8°. Usos y Tratamientos. Se determinan en el plano de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo 116 de 2000 que adopta EL POT, en el mismo plano se señala el uso complementario y la cobertura permitida.

Parágrafo 1: En la Calle 145 se reglamentan usos complementarios a escala regional, teniendo en cuenta el uso principal.

Parágrafo 2: En la 146 se reglamentan usos complementarios a escala sectorial teniendo en cuenta el uso principal.

CAPÍTULO 4
AFECTACIONES

Artículo 9°. Afectaciones. Se dividen en ambientales y del Plan vial de ciudad, determinadas en el plano **U5** "Afectaciones ".

Artículo 10°. Área de Afectaciones. El área total de afectaciones es de: 35.224,13 M2

- ✓ El área total de afectación por vías es de: 27.352,93 M2 del área bruta del presente plan.
- ✓ El área total de afectación ambiental es de: 7.871,19 M2 del área bruta del presente plan.

Artículo 11°. Afectación por canales. Se establece un aislamiento de 3 metros a lado y lado tomado del cauce natural.

Parágrafo: En el sistema de alcantarillado Pluvial reconoce este drenaje para la recolección de aguas lluvias del sector. (***Anexo No. 1*** *Cuadro de áreas generales* ***CG 01)***

Artículo 12°. Afectaciones del Sistema Vial Urbano. Las vías que afectan el territorio son las siguientes:

- **Calle 145**
- **Calle 146**
- **Andén y zona de control ambiental calle 147**
- **Medialuna (redoma)**
- **Carrera 42 sur**

Anexo No. 1 *Cuadro de áreas generales* ***CG 01 y Plano U5*** *"Afectaciones"*

Artículo 13º. Perfiles Viales. Se definen los perfiles viales con las respectivas áreas de protección ambiental, andenes y calzadas vehiculares, contenidos en el Anexo No. 4 Cuadro Perfiles Viales **P.V.1**

Parágrafo 1: La vía paralela a la calle 145, se utilizara para formar una redoma que al interior servirá como parque de ciudad y aislamiento de la vía, la cual a futuro está definida para tráfico pesado.

Artículo 14º. Área predial neta. Se determina como área neta la resta del área de afectaciones al área territorial, a partir de esta área se hace el cálculo de cesiones (***Anexo No. 1.*** *Cuadro de áreas generales CG 01)*

Artículo 15º. 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, plazas, zonas verdes, el sistema vial y el de servicios públicos.

1. Componente Natural: Lo conforman los canales y las escorrentías que cruzan el territorio de manera transversal.

Parágrafo: Esta área se subdivide en área como afectación, área afectada como compensación de cesiones y área adyacente para el pago de cesiones verdes área dentro del área neta urbanizable.

2. Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas: Los parques de ciudad y sus áreas se presentan en el plano **U6** "Áreas de cesión", como áreas receptoras sujetas a la distribución y compensación al interior de las unidades de actuación urbanística.

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

CAPÍTULO 5
SISTEMA DE CESIONES VERDES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES

Artículo 16º. Sistema de Cesiones Ciudad Sector. Las cesiones de ciudad sector que se realiza en el Plan Parcial corresponden al 20% del área neta del predio, de acuerdo con lo estipulado en el Articulo 108 del Acuerdo 009 de 2002, para un predio urbano de desarrollo y la cuales están destinadas a:

1. Parques y Zonas verdes de los 15% distribuidas en:

CIUDAD	7.5%
SECTOR	7.5%

2. Equipamiento del 5% distribuido en:

REGIONAL URBANO	2.0%
SECTOR	3.0%

Anexo No. 2 *Cuadro de áreas resultantes* ***CR 01.***

Artículo 17º. Sistema de Cesiones Locales. El Plan Parcial Lagos de Oriente esta tratado como un Plan Parcial de Desarrollo, por lo tanto realizará sus cesiones de acuerdo con el artículo 108 del Acuerdo 009 de 2002.

Artículo 18º. Cuantificación de las Cesiones. De acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, las cesiones locales que debe realizar el Plan Parcial Lagos de Oriente corresponden al 6% del área neta del predio y estarán destinadas a:

Parques y zonas verdes	5%
Equipamiento	1%

CAPÍTULO 6
SUELO PRIVADO O ÁREA VENDIBLE

Artículo 19º. Espacio Privado o área vendible. Está compuesto por predios específicos que forman parte del área territorial o de trabajo que junto con las áreas de espacio público y equipamiento, constituyen la totalidad del área objeto.

El Espacio privado está constituido por:

- Los lotes a desarrollar desde el 1 hasta el 12 del área de planificación.
- Los lotes de la Policía y Villa candelaria.

Artículo 20º. Cuantificación del área neta y del Espacio Privado. Esta cuantificación corresponde al cálculo del área neta del Plan Parcial y posteriormente del área vendible, las cuales se presentan a continuación:

- El área neta se genera así: al área de influencia, genera el área bruta (correspondiente al área objeto de intervención) a la cual se le restan las afectaciones viales e hídricas a las que se encuentra sometido el predio y los lotes intervenidos, para obtener así el área neta que corresponde a 160.834,53m2

- El Espacio Privado, esta cuantificación corresponde al cálculo del área neta del Plan Parcial y posteriormente del área vendible.

Artículo 21º. Sistema y formas de ocupación del espacio privado o área vendible. El área vendible del presente Plan, se compone básicamente de los predios Lagos de Oriente y los demás predios señalados en el plano **U2** "Imagen Objetivo". Entendiéndose por área vendible el área resultante de restarle al área bruta las afectaciones y las cesiones de ciudad correspondientes al 20%.

Parágrafo: La tabla contenida en elAnexo No. 2. Cuadro de áreas resultantes CR 01, muestra el área vendible con la que cuenta el plan, que es de un total de: 112.782,26 M2.

CAPÍTULO 7
PLAN VIAL DEL SUELO PRIVADO

Artículo 22º. Plan vial del suelo privado. El plano U4 "Conectividad vial" señala las vías de sector que garantizan la conectividad. Las vías que se puntean, tanto como calzadas vehiculares como peatonales, son insinuaciones para dividir las súper manzanas, si se llega a dar un proceso de enajenación o subdivisión predial al interior de las súper manzanas, estas se harán teniendo en cuenta las proyecciones señaladas.

CAPÍTULO 8
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÒN

Artículo 23º. Obligaciones. Se constituyen obligaciones las que establece la ley en materia de procesos y tramites de enajenación, adicionalmente las que establezca cada unidad de gestión a través del promotor, el encargo fiduciario o entidad que se determine para dar los paz y salvos como parte del trámite para el desarrollo de cada unidad de actuación.

SECCIÓN 1
VÍAS LOCALES

Artículo 24º. Sistema Vial. Los conjuntos cerrados podrán definir por medio del reglamento, las

normas mínimas de vías vehiculares y peatonales así como sus aislamientos y antejardines manteniendo en todo caso las normas vigentes municipales en lo que respecta a colindancia con lotes de terceros o vías publicas.

Parágrafo: En todo caso al interior de los conjuntos cerrados la calzada vehicular mínima será de 3,5 m, siempre y cuando se garantice un flujo vehicular unidireccional.

Artículo 25º. Sistema vial Local. Las vías locales proyectadas buscan generar conectividad entre los diferentes subsectores del territorio: entre Villa Candelaria y la calle 146; y entre la paralela a la 145 y la 147

Parágrafo: El área total de las vías locales es de 16.101,03 m2 (Anexo ***No. 4*** *Cuadro Perfiles Viales* ***P.V.1 Y Anexo No. 1*** *Cuadro de áreas generales* ***CG 01)***

SECCIÓN 2
RETIROS Y AISLAMIENTOS

Artículo 26º. Aislamiento de canales. Para los canales, se determina un aislamiento de tres metros a lado y lado como colectores de aguas lluvias residuales, receptor de cesiones verdes de sector y ciudad, al interior de la Unidad de actuación urbanística.

Artículo 27º. Retiros y Aislamientos laterales y posteriores.

1. Para los proyectos en lotes individuales, se aplicara la normativa municipal vigente.

2. Para los conjuntos cerrados la norma será definida en los reglamentos de copropiedad.

3. Para tratar la colindancia entre conjuntos y de estos con lotes individuales y viceversa, se aplicará la normativa municipal vigente.

SECCIÓN 3
PARQUEADEROS

Artículo 28º. Parqueaderos en Superficie. En los desarrollos urbanísticos, podrán construirse parqueaderos en superficie, en forma de bahía anexa a las calzadas de las vías, siempre y cuando, se respeten las zonas de protección ambiental establecidas para la vía y no se interrumpa la libre circulación vehicular ni peatonal.

Artículo 29º. Parqueaderos en Sótano y Semisótano. Se establece como pendiente máxima de acceso a los estacionamientos el 15% de pendiente, tomado a partir del paramento de construcción.

SECCIÓN 4
ANTEJARDINES

Artículo 30º. Normas mínimas para antejardines. En los conjuntos cerrados se podrán utilizar estas franjas hasta en un 50 % para accesos a las unidades de vivienda, siempre y cuando no sean cubiertas.

SECCIÓN 5
SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA

Artículo 31º. Subterranización de las redes de Servicios Públicos. Todos los desarrollos urbanísticos que se construyan en el Plan Parcial LAGOS DE ORIENTE, deberán contar con instalaciones de servicios domiciliarios canalizadas en forma subterránea, de acuerdo con las especificaciones de cada una de las empresas de servicios.

SECCIÓN 6
EDIFICABILIDAD

Artículo 32º. *Definición.* Las urbanizaciones abiertas y/o conjuntos cerrados que se desarrollen en el plan parcial LAGOS DE ORIENTE se someterán a lo establecido en la normativa municipal, acuerdo 009 de 2002 o el instrumento que haga sus veces.

Artículo 33º. Áreas y frentes mínimos de lotes en el tratamiento de desarrollo

Tipo de Vivienda	Construido*		Sin construir**	
	Frente mínimo (m)	Área mínima (m^2)	Frente mínimo (m)	Área mínima (m^2)
Unifamiliar VIP.	3,5	35	5	50
Unifamiliar	3,5	42	6	60
Bifamiliar	6	72	7	84
Trifamiliar	7	91	7	105
Multifamiliar (Hasta 5 pisos)	12	144	12	144

* Construido: Lote que se enajenará con la vivienda construida según la licencia aprobada.

** Sin construir: Lote urbanizado (lote con vías y servicios).

SECCIÓN 7
CERRAMIENTOS

Artículo 34º. 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 con las siguientes condiciones:

1. Si el cerramiento es en cerca viva y no existe antejardín, se debe contemplar un retroceso sobre la línea de paramento del ancho del volumen de la planta de cerramiento a fin de evitar por parte de esta la invasión más allá del paramento.

SECCIÓN 8
VOLADIZOS

Artículo 35º. 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 aplicaran las normas vigentes para la ciudad.

2. Para los conjuntos cerrados las condiciones se fijaran en los reglamentos de copropiedad

SECCIÓN 9
TRATAMIENTOS DE ESQUINAS

Artículo 36º. Tratamiento de Esquinas. Toda construcción esquinera que se diseñe y construya en este territorio a partir de la aprobación de la presente Normativa, deberá cumplir con un tratamiento especial que permita mejorar la visibilidad de los cruces viales y el enriquecimiento del espacio público esta norma aplicará así:

1. Sobre las vías locales, se aplicaran las normas vigentes para la ciudad.

2. Para los conjuntos cerrados no requiere tratamiento.

SECCIÓN 6
EDIFICABILIDAD

Artículo 32º. *Definición.* Las urbanizaciones abiertas y/o conjuntos cerrados que se desarrollen en el plan parcial LAGOS DE ORIENTE se someterán a lo establecido en la normativa municipal, acuerdo 009 de 2002 o el instrumento que haga sus veces.

Artículo 33º. Áreas y frentes mínimos de lotes en el tratamiento de desarrollo

Tipo de Vivienda	Construido*		Sin construir**	
	Frente mínimo (m)	Área mínima (m^2)	Frente mínimo (m)	Área mínima (m^2)
Unifamiliar VIP.	3,5	35	5	50
Unifamiliar	3,5	42	6	60
Bifamiliar	6	72	7	84
Trifamiliar	7	91	7	105
Multifamiliar (Hasta 5 pisos)	12	144	12	144

* Construido: Lote que se enajenará con la vivienda construida según la licencia aprobada.

** Sin construir: Lote urbanizado (lote con vías y servicios).

SECCIÓN 7
CERRAMIENTOS

Artículo 34º. 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 con las siguientes condiciones:

1. Si el cerramiento es en cerca viva y no existe antejardín, se debe contemplar un retroceso sobre la línea de paramento del ancho del volumen de la planta de cerramiento a fin de evitar por parte de esta la invasión más allá del paramento.

SECCIÓN 8
VOLADIZOS

Artículo 35º. 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 aplicaran las normas vigentes para la ciudad.

2. Para los conjuntos cerrados las condiciones se fijaran en los reglamentos de copropiedad

SECCIÓN 9
TRATAMIENTOS DE ESQUINAS

Artículo 36º. Tratamiento de Esquinas. Toda construcción esquinera que se diseñe y construya en este territorio a partir de la aprobación de la presente Normativa, deberá cumplir con un tratamiento especial que permita mejorar la visibilidad de los cruces viales y el enriquecimiento del espacio público esta norma aplicará así:

1. Sobre las vías locales, se aplicaran las normas vigentes para la ciudad.

2. Para los conjuntos cerrados no requiere tratamiento.

TITULO II
INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

Artículo 37º. Instrumentos. Los instrumentos que se utilizarán en el presente plan son básicamente las **unidades de gestión**.

Artículo 38º. Unidades de gestión. Para efectos de la implementación y desarrollo del plan parcial LAGOS DE ORIENTE, crease el instrumento de actuación **Unidad de Gestión** definida como Se entienden por unidades de Gestión las áreas o zonas definidas por el Plan Parcial que constituirán proyectos urbanísticos que debe ejecutarse de manera autónoma en única actuación de urbanización. Ellas podrán estar señaladas en el plan parcial como proyectos de delimitación de las unidades de actuación urbanística, garantizando el reparto equitativo de cargas y beneficios entre las mismas y entre los predios localizados a su interior. El área de intervención de un plan parcial podrá estar conformada por una o varias unidades de gestión que incluyan predios completos o parte de ellos.

Se establecen la siguientes así:

- **Unidad de actuación 1:** Lagos de oriente.

*Ver plano **U7** "Unidades de actuación".*

Artículo 39º. Reparto de Cargas y Beneficios. Una vez definida la obra y su valor, al interior de cada una de las unidades de gestión se determinara la zona a la cual beneficia y, más específicamente los lotes que puntualmente acarrearían con dicha obra. Las redes eléctricas, telefónicas, de gas, e infraestructuras domiciliaras serán por cuenta de las unidades de gestión en cada una de las etapas que desarrolle el plan en el tiempo, así mismo las redes de conexión de los sistemas de acueducto, bajo la modalidad de gestión con la empresa de acueducto y alcantarillado, según disponibilidad inmediata.

Parágrafo: Se anexara a este plan un sistema de información presupuestal elaborado a partir de diseños con sus respectivos cálculos y memorias a la manera de anteproyectos sobre la base de consultas a las respectivas empresas de servicios públicos. Estos documentos deben ser revisados y actualizados para servir en las juntas respectivas por unidades de gestion según su conveniencia en el tiempo a partir de la aprobación del Plan Parcial.

TITULO III
INSTRUMENTOS DE FINANCIACION

CAPÍTULO 1
PROGRAMA DE EJECUCIÒN

Artículo 40º. Programa de ejecución. Procedimiento:

- Se inicia el desarrollo de las actuaciones urbanísticas a partir de la ejecución del sistema de alcantarillado.
- Se involucrará al Municipio y/o la empresa de acueducto y alcantarillado para los cobros coactivos y/o el respaldo en las unidades de actuación para el justo reparto de cargas y beneficios.
- En el caso de el servició de alcantarillado, la obra publica total de quien la realice o la ejecute hará el reparto de los costos previa resolución motivada por el departamento administrativo de Planeación Municipal.
- Emprendida esta obra se podrán adelantar los tramos viales correspondientes al desarrollo del plan vial señalado en el Plan.
- La compensación de este beneficio y las cargas de afectación del terreno serán compensadas cuando

suceda la intervención pública. el eje estructurante de servicios soportado en el corredor vial principal (Calle 145), a partir de la aprobación de presente plan, quiere decir que la conformación de junta de propietarios de la unidad de actuación 1, se iniciara a partir de seis meses contados desde la aprobación del Plan Parcial,

- Si se requiere avanzar en otras unidades de gestión se aprovechara este termino para conformar las juntas de las demás actuación y a su interior se definirá un plan para ser presentado al departamento aditivo de planeación municipal, entidad que hará el seguimiento a estas operaciones urbanas.

Parágrafo: Sustentado en las actas de concertación para cada una de las unidades de gestión bajo la figura de cooperación entre participes señaladas en el plano de unidades de gestión, se podrá a su vez dividir en actuaciones urbanísticas de acuerdo a las necesidades del mercado. El programa de ejecución, más que poner una camisa de fuerza en los tiempos previsibles para la ejecución de cada una de los predios, si establece condiciones para el desarrollo de los mismos, donde cada uno de éstos de acuerdo con su nueva estructura predial aportará a las obras comunes que estipula el Plan. Por lo cual la financiación es producto de la participación con que queda cada propietario.

Artículo 41º. Financiación. La unidades de actuación definirán las obligaciones de cada actuación urbanística, generaran los paz y salvos y las desafectaciones por concepto del pago de obligaciones al interior de cada unidad, establecido los presupuestos y las inversiones que señalen la ruta critica, se definirá el cronograma de ejecución.

TITULO IV
DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO 1
PLANOS Y ANEXOS QUE SE PROTOCOLIZAN EN EL PRESENTE DECRETO

Artículo 42º. Planos y cuadros de áreas, que hacen parte del plan y que soportan la normativa. Los siguientes planos hacen parte del presente decreto:

- *Plano No 1 "Localización del Predio Plan Parcial en la Ciudad"*
- *Plano* ***U2*** *"Imagen Objetivo".*
- *Plano* ***U3*** *"Área de Planeamiento Propuesta"*
- *Plano* ***U4*** *"Conectividad Vial Propuesta y Accesibilidad al Área de Planeamiento"*
- *Plano* **U5** *"Afectaciones"*
- *Plano* **U6** *"Áreas de cesión: Parques, zonas verdes públicas y equipamiento"*
- *Plano* ***U7*** *"Unidades de gestión"*

Los siguientes cuadros anexos hacen parte del presente decreto:

- ***Anexo No. 1*** *Cuadro de áreas generales* ***CG 01***
- ***Anexo No. 2*** *Cuadro Perfiles Viales* ***P.V.1***

Artículo 43º. 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.

DESPACHO

DECRETO NÚMERO (11-0950) DEL 2006

(15 NOV 2006)

Artículo 44º. 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 lagos de oriente, 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 45º. 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 46º. El presente decreto rige a partir de su publicación.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Ibagué, 15 NOV 2006

RUBÉN DARÍO RODRIGUEZ GÓNGORA
ALCALDE

RODRIGO PAEZ OLAYA
Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Vo. Bo.
Juridica