ACUERDO NUMERO 038 DE 1.980

30 MAYO 1980

" POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO FISICO DEL MUNICIPIO DE IBAGUE LOS REGLAMENTOS DE SECTORIZACION, ZONIFICACION URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUE SE CREAN LA JUNTA COORDINADORA DE SERVICIOS Y EL FONDO DE CESIONES TIPO A Y B SE DAN AUTORIZACIONES AL ALCALDE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES ".

EL CONCEJO MUNICIPAL DE IBAGUE
en uso de sus facultades legales,

A C U E R D A :

## CAPITULO I

## OBJETIVOS Y DEFINICIONES

ARTICULO 1o.- Objetivos.-

El presente Acuerdo tiene como objeto principal la adopción de las normas urbanísticas del Municipio de Ibagué, con el fín de:

- Facilitar la aplicación del de desarrollo Urbano.
- Aumentar la densidad por medio de una mayor intensidad de uso del suelo urbano, con la aplicación de normas que permitan construcciones económicas, encaminadas a su aprovechamiento principalmente por parte de personas de medianos y bajos ingresos.
- Lograr las normas urbanísticas concretas que faciliten su aplicación a los profesionales encargados de su control, así como a los usuarios de las mismas.
- Evitar que cada caso se convierta en elemento de estudio especial, mediante la unificación de normas y la eliminación de múltiples posibilidades.
- En general lograr más facilmente la preservación y el fomento de las mejores condiciones en los aspectos de recursos naturales, ecología, medio ambiente y bienestar de los ciudadanos a través de una adecuada dotación de servicios de salud, seguridad y bienestar así como la estética urbana.

ARTICULO 2o.- Definiciones.-

Para efectos de la correcta aplicación de las normas sobre desarrollo urbano a que se hace referencia en este Acuerdo, se adoptan como oficiales las siguientes definiciones:

Scanned with CamScanner

Acceso:

Vía pública hacia donde dá frente un lote ó propiedad.

Afectación:

Es la acción tendiente a destinar unterreno para obras de - interés social, vías y servicios públicos.

Agrupación:

Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por tres (3) ó más unidades de un mismo uso,- integrada en su totalidad por zonas de propiedad y uso privado comunal ó por la combinación de zonas de uso y propiedad comunal, con zonas de uso y propiedad individual.

Las agrupaciones podrán ser: de vivienda unifamiliar, de- viviendas multifamiliares, de vivienda mixta unifamiliar y - multifamiliar, comercial, para industria artesanal, y para industria general.

Aislamiento lateral:

Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral y el lindero del lote.

Aislamiento posterior:

Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación y el lindero posterior del lote.

Alcoba:

Es el local ó espacio de un edificio destinado a alojamiento,- trabajo ó reposo.

Almacén:

Es el local de una edificación destinada a la venta de artículos al detal.

Altura de la edificación:

Corresponde a la distancia vertical sobre la, linea de construcción entre el nivel promedio del terreno, sobre el cual se proyecta horizontalmente la edificación y el nivel medio de la cubierta.

Altura de piso:

Es la distancia vertical entre dos (2) pisos acabados y consecutivos.

Scanned with CamScanner

Altura Libre:
Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

Ampliación:

Es toda adición al área construída en una edificación.

Ancho de la vía:
Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación.

Ancho del Lote:
Es la distancia entre los linderos laterales del lote cuando éstos son paralelos. Cuando los linderos no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

Anden:

Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación y el sardinel cuya superficie dura, está destinada al tránsito de peatones.

Antejardín:
ES el área libre privada, comprendida entre la línea de demarcación y el límite de ubicación frontal del lote.

Anteproyecto:

Es el conjunto de planos que contienen los esquemas preliminares para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

Aparcadero:

Es un estacionamiento ubicado en un edificio o en un lote.

Area bruta urbanizable:

Es aquella equivalente al total del globo de terreno que se pretende urbanizar.

Area Construída:

Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación excluyendo azoteas, sótanos y simisótanos siempre y cuando éstos últimos estén destinados a garages, máquinas o servicios generales de los edificios únicamente.

Area Cubierta:
Es la proyección del total de la edificación sobre un plano horizontal, excluyendo aleros y cornisas.

Scanned with CamScanner

Area de Acción Urbana:

Acuerdo 004 de 1.970, en concordancia a la Ley 81 de 1.960 Artículo 94 Decreto reglamentario 374 de 1.962, todos aquellos globos de terreno no construídos, solares que posea el contribuyente, urbanizado o no urbanizado o aquellos terrenos ocupados por construcciones que amenazan ruina, abandono, o cuyas construcciones se haya ejecutado contraviniendo disposiciones municipales , previo concepto de la dirección de Planeación Municipal y ratificado por la Junta de Planeación Municipal.

Area desarrollada o urbanizada:

Es aquella que cuenta con todos los servicios urbanos, donde ya se ha efectuado el proceso de urbanización o de desarrollo de predios ode edificación.

Area de Ocupación:

Es la parte del área cubierta localizada dentro de los linderos del lote.

Area del Lote:

Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

Area no edificable:

Son todos los predios afectados por restricciones físicas o de zonificación.

Area no urbanizable:

Son los terrenos sin desarrollar dentro del perímetro urbano y sanitario cuyas características ambientales se deben conservar, estos sectores son: áreas verdes, las rondas de los rios, zonas aledañas a los canales, además de las áreas de uso público futuro.

Area neta predial:

Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por los lotes o superlotes.

Area neta urbanizable:

Es la resultante de descontar del área bruta las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial y servicios públicos.

Area Predial:
Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por lotes.

Areas Comunales:
Son las áreas libres y edificios que complementan o suplen las necesidades de una comunidad.

Scanned with CamScanner

Areas de Canje:

Son aquellas que por dificultades en la regularización de los linderos de los lotes o terrenos, requieren modificar sus características anormales mediante el intercambio de terreno con los predios vecinos.

Areas de Cesión:

Son aquellas destinadas a la instalación de servicios comunales y a zonas de control ambiental y cuya propiedad será pública, comunal o conjunta según lo determinan las normas del presente Acuerdo.

Areas Verdes:

Son espacios abiertos de uso público o comunal destinados a la recreación, ornamentación y control ambiental de la ciudad.

Aviso:

Es todo letrero, placa, escritura, emblema, impreso o valla cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad o negocio.

Azotea:

Es la cubierta horizontal de una edificación.

Balcón:

Es la parte cubierta o descubierta de una edificación que sobresale a la fachada.

Calle:

Es la vía urbana cuya dirección predominante es sur-norte.

Calzada:

Es la superficie de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Carrera:

Es la vía urbana cuya dirección predominante es oriente occidente.

Carril de Circulación:

Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

Cauce:

Es la zona de terreno invadida por el flujo o reflujo de los-

Scanned with CamScanner

ríos sin salir de madre.

Centro:
Es el núcleo principal de la ciudad.

Centro Comercial:

Un edificio o grupos de edificios dedicados esencialmente al comercio al detal y eventualmente combinados con establecimientos que prestan servicios.

Cesión de Zonas:

Es la transferencia de dominio al Municipio de Ibagué a título gratuito, que hace el urbanizador de las zonas destinadas al uso público y de las instalaciones que dichas zonas requieren.

Comercio Central:

Es aquel constituído por locales destinados al intercambio de servicios y artículos que por sus características deba estar localizado en zonas especialmente determinadas en el plano de zonificación.

Comercio Residencial:

Es aquel constituído por establecimientos dedicados al comercio detallista de artículos necesarios y compatibles con el uso principal de la zona en la cual se encuentran localizados.

Conjunto Arquitectónico:

Es la obra arquitectónica, ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por tres (3) o más unidades de un mismo uso, integrada en su totalidad por zonas de propiedad y uso privado, comunal o por la combinación de zonas de uso y propiedad comunal, con zonas de uso y propiedad individual.

Las agrupaciones podrán ser: de vivienda unifamiliar, de vivienda multifamiliar, de vivienda mixta (unifamiliar y multifamiliar), comercial, para industria artesanal y para industria general.

Construcción Edificación:

Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente ejecutada para el servicio del hombre y/o sus pertenencias.

Cuadra:

Uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y ocurren los accesos de las edificaciones respectivas.

Scanned with CamScanner

Culata:

Es el muro de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

Cuneta:

Es la zanja que sirva para desague de una vía.

Demarcación:

Es el documento emanado del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el cual se fijan las normas urbanísticas y de servicios para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

Densidad:

Es el número de habitantes por densidad de área.

Densidad de vivienda:

Es la cantidad de vivienda por unidad de área.

Desarrollo de edificaciones:

Es el proceso necesario para edificar en un lote.

Desarrollo de predios:

Es el proceso necesario para urbanizar, lotear y/o edificar en un predio.

Desván:

Es el piso adicional, construído dentro del espacio limitado por la cubierta inclinada de una edificación.

Diagonal:

Es la vía urbana que cruza otras vías en dirección predominante similar a la de las calles, sin ser paralelas a éstas.

División:

Es la partición material de un lote.

Edificación:

Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para habitación y otro uso.

Edificación aislada:

Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.

Edificación anexa:

Es la construcción dependiente de una principal, separada de ésta y generalmente en posición secundaria dentro del lote.

Scanned with CamScanner

Edificaciones Contínuas:
Son aquellas adosadas por sus costados laterales.

Edificaciones en Serie:
Son aquellas semejantes, situadas en dos o más lotes contiguos.

Edificaciones Pareadas:
Son aquellas semejantes, situadas en dos lotes contiguos, adosados en la medianía y con aislamientos en los otros costados.

Esquema Básico:

Es el anteproyecto o el diseño preliminar de una urbanización , una agrupación, o una edificación para comprobar si el proyecto se ajusta a las normas y determinar su relación con los predios vecinos.

Estación de Servicio:

Es toda construcción cuyo uso sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de monta-llantas, venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos.

Estacionamiento:
Es el lugar destinado al aparcamiento de vehículos por el público en general.

Estructura:

Es el conjunto de elementos de una construcción que recibe o transfiere las cargas y esfuerzos de la misma al piso firme.

Fachada Exterior:

Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.

Fachada Interior:
Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

Familia:

Es un grupo de personas emparentadas por consanguinidad o afinidad, sin incluír sirvientes que residen en la misma vivienda y con una misma organización económico-doméstica.

Fondo del Lote:

Es el cuociente que resulta de dividir el área del lote por su ancho. En lotes regulares, es la medida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.



Scanned with CamScanner

Frente del Lote:
Es la longitud de la línea de demarcación.

Garaje:

Es el lugar destinado al aparcamiento de vahículos por personas determinadas.

Garaje Público:

Es la construcción cuyo uso principal es el de guardar, cuidar vehículos de pasajeros o de carga.

Indice de Construcción:

Es el cuociente que resulta de dividir el área total construída por el área del lote, sin contar dentro del área las instalaciones mecánicas y técnicas que se encuentran en las azoteas y las instalaciones mecánicas y técnicas, garajes, depósitos y subestaciones --- de servicios públicos que se encuentren en el sótano.

Indice de Ocupación:

Es el cuociente que resulta de dividir el área cubierta por el área total del lote.

Lindero:

Es la línea real o imaginaria común que separa dos lotes o pareas diversas.

Línea de Demarcación:
Es el lindero entre el lote y la zona de uso público.

Lote:

Es el área de terreno deslindad o de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público, ubicado dentro del perímetro urbano, en la cual se ha efectuado ya el proceso de urbanización y desarrollo de predios.

Lote ESquinero:

Es el terreno situado en la intersección de dos vías, si estas forman un ángulo menor de 135 grados.

Lote Módulo:
Es el lote mínimo indivisible.

Loteo:

División de un globo de terreno en lotes o parcelas con el propósito de transferir la propiedad o de realizar construc-

Scanned with CamScanner

ciones, hay dos clases de lotes:
- Las urbanizaciones
- Las parcelaciones

Manzana:

Es el área dentro de un trazado urbano limitado por zonas ó vías de uso público.

Mezzanine:
Un piso intermedio colocado en cualquier planta o salón.

Nivel Oficial:

Es la cota desde el cual se miden las alturas para los efectos de éste reglamerto. El nivel oficial se determina de las siguientes formas:

a) En los lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponde a la cota del andén frente al punto medio de la línea de demarcación.

b) En los lotes con frente descontinuos hay tantos niveles oficiales, cuantas líneas de demarcación discontinuas.

Paradero:

ES el lugar en el cual los vehículos se pueden detener momentáneamente, para recoger o dejar pasajeros o carga.

Paramentos:
Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación.

Parcela Rural:

ES un lote con destino a uso agropecuario resultante de la división de un globode terreno rural en lote para uso agropecuario con acceso a zonas de uso público.

Parque:

Es el área de uso público destinada a la recreación y ornamentación.

Parque Cementerio:

Globo de terreno destinado a la inhumación universal de cadaveres. Debe tener características ornamentales y todos los servicios de su especialidad.

Patio:

Es el espacio no cubierto, distinto de aislamiento, de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitantes.

Scanned with CamScanner

Pent-house ó ático:

Es el piso adicional, retrocedido con respecto a la línea de fachada y/o de los linderos laterales.

Perfil de Construcción:

Es la intersección de la fachada de un edificio con un plano normal a la misma fachada.

Perímetro Urbano:

Es el área delimitad-a por el Concejo Municipal por medio de Acuerdo, en el cual existen o se pueden adelantar desarrollos urbanos.

Piso Adicional:

Es la edificación sobre el último piso, con un área menor, al índice de ocupación por piso.

Piso Fino:

Es el acabado superior definitivo de un piso.

Plataforma Básica:

Es la parte de una construcción que sirve de base a una edificación en altura teniendo las siguientes características:

a) Su índice de ocupación es mayor al de la edificación en altura.

b) Su altura máxima la determina el sector y tipo de construcción.

Predio:

Es el terreno urbanizado ubicado dentro del perímetro urbano "Supermanzana, manzana, superlote o lote" donde no se haya efectuado proceso de desarrollo alguno.

Plan Piloto:

Planeamiento urbanístico básico que sirve como guía en el estudio de los varios aspectos del desarrollo del Municipio.

Plan Regulador:

Es la ejecución real del desarrollo del plan piloto en sus distintas etapas.

Plano Topográfico:
Es el plano en el cual se demarcan los linderos, el área de un predio y las características de su superficie.

Scanned with CamScanner

Proceso de Urbanización:

Es la ejecución de las obras necesarias, para el desarrollo de un terreno ubicado dentro del perímetro urbano que no haya sufrido adecuación alguna para usos urbanos.

Propiedad Horizontal:

Es la obtenida en edificio de varias plantas de propiedad separada y cuyo desarrollo se rige por la Ley 182 de 1.948.

Proyecto:

Es la colección de planos que contienen las soluciones definitivas para el desarrollo de un terreno , predio o lote.

Reforma Locativa:

Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.

Reglamentación:

Es el conjunto de normas urbanísticas necesarias para el desarrollo de una urbanización, desarrollo de predios o edificación.

Remodelación :

Es el proceso de sanear o reparar una edificación, con el cual se pueden alterar su diseño estructura y/o sus usos vigentes.

Renovación Urbana:

Es el proceso de renovación urbana por medio del cual se cambia total o parcialmente el uso a que se destinen determinadas áreas, mediante la acción del municipio o de los particulares para obtener que aquellas áreas deterioradas o inadecuadamente utilizadas, se destinen apropiadamente al uso público, al privado o a ambos, según las necesidades de modernización; reconstrucción, embellecimiento o saneamiento de la ciudad.

Retrocesos:

Es el desplazamiento hacía el interior del lote de una parte o de toda la fachada del edificio a partir de la línea de construcción desde el primer piso u otro nivel de piso.
Al leer este encabezamiento en cada zona del presente reglamento, a menos que se indique lo contrario deberá interpretarse como retroceso mínimo.

Scanned with CamScanner

Sardinel:

Es la faja de material durable cuyo borde separa la calzada del andén y la calzada del separador de una vía.

Sector:

Es el área comprendida entre vías del plan vial.

Semisótano:

Es toda dependencia parcialmente subterránea en la cual ninguna de las fachadas sobresale más de 1.60 mts, del nivel del terreno, distancia que se contará entre el acabado fino del primer piso que lo limite por el cenit y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte con la fachada o fachadas emergentes.

Separador:

Es una faja de terreno que separa dos calzadas y forma parte de una vía.

Servicios Comunales:

Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementan las necesidades educacionales, culturales, recreacionales, asistenciales, hospitalarias, religiosas, comerciales, de seguridad de una comunidad.

Servicios Públicos:

Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atienden a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, seguridad y comodidad.

Sótano:

Dependencia subterránea sin fachada, o la parte del semisótano distante más de siete metros de la ventana.

Superlote:

Es el predio deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público, en el cual se ha efectuado al proceso de urbanización y esté dotado de servicios públicos suficientes para atender los requerimientos del desarrollo de predios.

Supermanzana:

Es el área integral del terreno, dentro de un trazado urbano, limitada por vías primarias o secundarias de sector o vías del plan vial y que puede contener uno o varios superlotes.

Scanned with CamScanner

Transversal:

Es la vía rurbana que cruza otras vías en dirección predominante similar a la de las carreras, sin ser paralelas a éstas.

Urbanización:

Es el globo de terreno urbano dividido en áreas destinadas al uso público y al uso privado en el cual se ha efectuado como mínimo el primer proceso de desarrollo consistente en construcción de vías principales de sector, construcción de redes principales de servicios públicos y la subdivisión del terreno, en supermanzanas y/o en superlotes.

Uso:

Es el destino señalado a un terreno, a un edificio, ó a partes de éstos.

Uso anexo y complementario:

Es aquel que permite integrar mejor el principal señalado de una zona.

Uso con Licencia Especial:

Es el uso que para su funcionamiento requiere de la aprobación de la Junta de Planeación.

Uso no Conforme:

Es el uso existente en una zona en el que este Reglamento lo considera como uso no permitido en esa zona.

Uso no Permitido:

Es el uso que no se puede establecer en una zona determinada.

Uso Principal:

Es el uso dado como predominante.

Usuarios:

Es la persona que utiliza regularmente los servicios de una construcción, supermanzana, sector ó ciudad.

Vía:

Es la zona de uso público destinada al movimiento de vehículos y peatones, diseñada como calle, autopista, arteria, avenida, carretera, penetración o en otra forma. En el Municipio de Ibagué se clasifican de la siguiente manera:

Scanned with CamScanner

Vías del plan vial: V-1, V-2, V-3

Son las vías arterías de enlace regional y urbano, especificadas en el plan de desarrollo urbano cuyas características permiten el tránsito intenso de vehículos y delimitan los sectores urbanos.

Vía V-1.- Es la vía de enlace regional que permite el tránsito de toda clase de vehículos (pesados, comerciales, etc.) A alta velocidad y sirve de guía de comunicación entre la ciudad y la región.

Vía V-2.- Es la vía cuya longitud y características facilitan el enlace o conexión entre varios puntos importantes de la ciudad. Son las vías de mayor tráfico dentro de ella.

Vía V-3.- Es la vía que sirve de enlace y límite a la comunidades y conecta vías V-1; V-2; V-3.

Vías principales de sector: V-4

Son las vías que enlazan el sistema del plan vial con los sectores, sirven de penetración a éstos y limitan las supermanzanas.

Vías secundarias de sector: V-5

Son las vías internas de un sector, que enlazan el sistema vial principal del sector con el sistema vial local y limitan supermanzanas.

Vías locales del sector: V-6

Son las vías destinadas al tránsito de peatones y/o vehículos que dan acceso a las edificac iones.

Vía peatonal - V -7

Es la vía urbana mínima destinada exclusivamente al tránsito de peatones o para dar paso a redes de servicios públicos y desagues fluviales.

Vivienda Bifamiliar:

Aquella que agrupa dos unidades de vivienda unifamiliar en un mismo lote en forma separada, sin que haya subdivisión del lote.

Vivienda Multifamiliar:

Es el edificio o construcción con unidad arquitectónicas y áreas aptas para residencia independiente de tres ó más familias.

Scanned with CamScanner

Vivienda Tipo:

Es aquella que comprende tres alcobas y sus servicios complementarios.

Vivienda Unifamiliar:

Es el edificio o construcción con áreas aptas para residencia independiente de una familia.

Voladizo:

Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción y cuyo apoyo está dentro del área ocupada.

Zona:

Es el área correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación de la ciudad, para la cual rígen normas determinadas tendientes a regular los tipos y usos a que se destine el terreno, las características urbanísticas de los edificios y procurar un equilibrio en las densidades de población para lograr su mejor uso en beneficio de la comunidad.

Zona de uso Público:

Son las destinadas para uso y servicio de la comunidad.

Zonificación:

Sub-división de la ciudad en razón al uso de la tierra y de las edificaciones en forma tal que permita normalizar el desarrollo armónico de la urbe.

Scanned with CamScanner

# TITULO I

## DE LA SECTORIZACION

## CAPITULO II

ARTICULO 3 .- Adopción del plano de sectorización

Adóptase como plano oficial de sectorización general de la ciudad de Ibagué, el plano anexo a esta reglamentación, elaborado a escala 1:20.000, el cual forma parte del presente Acuerdo.

ARTICULO 4 .- El Area Urbana de acuerdo con el plan propuesto está dividida en dos sectores: el Sector occidental que corresponde al área comprendida dentro del siquiente perímetro:

Partiendo del puente del Amé sobre el río Combeima vía a Armenia, en línea recta hacia el sur-oeste, hasta encontrar la curva de nivel cota 1.250, de este punto y siguiendo dicha cota hasta encontrar la Quebrada El Tejar. Aguas arriba por ésta quebrada hasta el límite superior del Barrio San Isidro, cota 1300; por ésta hasta la Quebrada La Arenosa aguas arriba hasta encontrar la cota de nivel 1400 por la cual seguimos hasta encontrar el sitio de Boquerón donde parte la carretera a los corregimientos de Toche Y Tapias. De éste punto en línea recta con dirección sur-occidente pasando por la carretera a Armenia hasta la Quebrada La Volcana. Por ésta Quebrada aguas abajo hasta encontrar la intersección con la antigua línea del ferrocarril. Por ésta línea (hoy carreteable) en dirección nor-oriente hasta encontrar el sitio donde nuevamente cruza la Quebrada la Volcana junto al Cementerio Militar. De pesta intersección aguas abajo por la Volcana hasta desembocar a la Quebrada El Tejar. Por ésta hacia el oriente aguas abajo hasta el río Combeima; por ésta aguas abajo hasta la hidroeléctrica de Mirolindo; por estos ductos y canal hacia el norte, hasta la vía a Bogotá; por ésta hacia el occidente hasta la calle 43; por esta hacia el norte, hasta la urbanización Sorrento cruce con la Quebrada Chipalo; por ésta aguas arriba hacia el occidente hasta la desembocadura de la quebrada Ancón; por ésta aguas arriba hasta la desembocadura de la quebrada Sacristán; por ésta aguas arriba hasta encontrar la curva de nivel cota 1.390; por esta curva de nivel hacia el occidente hasta encontrar la quebrada La Pioja; por ésta aguas abajo hasta el cruce de la avenida 19 partiendo hacia el norte por la vía que conduce a Calambeo en una franja de 200 metros a lado y lado hasta la quebrada Calambeo y hacia el sur, hasta las instalaciones del Acueducto; de este punto hacia el sur-oeste en línea recta, hasta encontrar el río Combeima; por -

Scanned with CamScanner

éste aguas abajo hasta el puente El Amé vía a Armenia, punto de partida.

Y el Oriental que corresponde al área comprendida dentro del siguiente perímetro:

Partiendo de la Urbanización Sorrento, por la Quebrada Chipalo aguas abajo, hacia el oriente, hasta la desembocadura de la Quebrada que baja por el costado occidental del Barrio Ambalá; por ésta aguas arriba, hacia el norte, hasta donde se intercepta con la curva de nivel cota 1.160; por ésta curva de nivel hacia el oriente hasta la Quebrada La Gaviota; por ésta aguas arriba hacia el Norte hasta la Quebrada La Saposa; por ésta aguas arriba, hasta encontrar la curva de nivel 1.080; por ésta curva de nivel hacia el oriente hasta la Queda La Tusa; por ésta aguas abajo hacia el sur, hasta la desembocadura en el río Chipalo; partiendo del cruce de la vía Ibagué Armero sobre el río Chipalo, una franja de 500 metros sobre el costado occidental, hasta la entrada al Salado; partiendo de la vía central a Armero por la vía del sitio denominado Montecarlo, hacia el norte, hasta la vía antigua al Salado, por ésta hacia el oriente a una distancia de 300 metros a encontrar una vía que se dirige hacia el norte, por ésta hasta encontrar el río Alvarado, por éste aguas abajo hacia el oriente hasta donde se intercepta con la curva de nivel cota 960 por ésta curva hasta donde se intercepta con la Quebrada Chembecito, por ésta aguas abajo hasta donde se intercepta con la coordenada 882.500; por ésta coordenada hacia el sur hasta donde se intercepta con la vía central a Armero; por la vía central a Armero sobre el costado oriental una franja de 500 metros hasta el cruce de ésta vía sobre el río Chipalo; por ésta hacia el oriente hasta la desembocadura de la Quebrada El Hato de la Vírgen; por ésta aguas arriba hacia el occidente hasta donde se intercepta con la coordenada 877.500; por ésta coordenada hacia el sur hasta la Quebrada Agua Blanca; por ésta hacia el sur hasta la vía del ferrocarril; por ésta hacia el oriente hasta donde se intercepta con la vía a Bogotá; de éste punto hacia el sur hasta encontrar la Quebrada La Honda; por ésta aguas arriba hacia el occidente hasta encontrar los canales de irrigación; de éste punto hacia el sur a establecer una paralela de 500 metros del eje de la carretera central a Bogotá hasta Picaleña; partiendo de la vía central a Bogotá por el lindero oriental de los terrenos de la Cárcel Judicial de Picaleña, hacia el norte, hasta una quebrada que cruza a 300 metros de la vía central; por ésta aguas abajo hacia el oriente, hasta donde se intercepta con la vía del Molino Escobal; por ésta hacia el sur y continuando la proyección de ésta hasta una distancia de 500 metros paralela a la carretera central a Bogotá, hacia el oriente hasta el sitio denominado, Puente Blanco, de éste hacia el occidente en una franja de 500 metros para-lela a la viá central a Bogotá hasta encontrar el río Combeima; por éste aguas arriba hasta la Planta Hidroeléctrica de Mirolindo; por ésta, ductos arriba y canal, hacia el norte hasta la vía a Bogotá; por ésta hacia el occidente hasta la calle 43; por ésta hacia el norte, hasta la Urbanización Sorrento cruce con la Quebrada Chipalo, punto de partida.

Scanned with CamScanner

ARTICULO 5 .- El sector Occidental se ha dividido en ocho (8) comunidades y cada una de esas comunidades se ha subdividido en diferentes barrios como a continuación se expresa:

Comunidad 1

Comprende los barrios Alaska, Santa Bárbara, Veinte de Julio, Siete de Agosto, Aurora, Ancón, Belén, San Diego, Irazú.

Límites Generales.- Partiendo de las instalaciones del Acueducto, límite con el sector rural, hacia el norte -- buscando la curva de nivel cota 1.400; siguiendo esta - curva hacia el oriente hasta encontrar la quebrada sa-- cristán, por esta aguas abajo hasta encontrar la quebrada chipalo; siguiendo esta aguas abajo hasta encontrar - la vía que conduce a calambeo, siguiendo esta vía hacia el sur, hasta encontrar la quebrada la pioja; por ésta -- aguas arriba a encontrar las instalaciones del acueducto municipal, sitio de partida.

Comunidad 2

Comprende los barrios: La Pola, Libertador, Pueblo - Nuevo y el Centro.

Límites Generales.- Partiendo de las instalaciones del - Acueducto buscando la quebrada la pioja, por ésta aguas abajo hacia el oriente, hasta la calle 15, por ésta hacia el sur, hasta la carrera 1a. sur; por ésta hacia el occidente hasta encontrar la calle 14; por ésta hacia el sur - hasta la carrera 1a.A sur; por ésta hacia el occidente -- hasta encontrar la proyección de la calle 9a.; por ésta -- hacia el sur, hasta encontrar el río combeima; por este aguas arriba hacia el occidente, hasta encontrar la casa de la Hacienda Santa Teresa, de este punto en línea recta al nor-este a encontrar las instalaciones del acueducto, punto de partida.

Comunidad 3

Comprende los barrios: San Jorge, Interlaken, El Carmen, Calambeo, Boyacá, la Esperanza, Fenalco, Belalcázar, El Hipódromo.

Límites Generales.- Partiendo del cruce de la calle 15 con la quebrada la pioja, por ésta aguas abajo hacia el oriente hasta encontrar el cruce con la avenida 19, partiendo de ésta hacia el norte por la vía que conduce a calambeo hasta encontrar la quebrada chipalo a lo largo de la vía que conduce a calambeo una franja de 200 metros a lado y lado hasta la quebrada calambeo, de la quebrada chipalo aguas abajo; por ésta aguas abajo hacia el sur -- hasta la carrera 14, por ésta hacia el oriente hasta la - calle 30; por ésta hacia el sur hasta la carrera 14, por - esta hacia el oriente hasta la calle 30; por ésta hacia el sur hasta la carrera 4a.K, por esta hacia el oriente hasta la calle 31, por ésta hacia el sur hasta la vía del ferrocarril, siguiendo la línea hacia el occidente hasta la calle - 25; por ésta hacia el norte hasta la carrera 5a. avenida, por éstahacia el occidente hasta la calle 15 avenida, por ésta hacia el norte hasta encontrar el cruce con la quebrada la pioja, punto de partida.

Comunidad 4

Comprende los barrios: Santa Librada, Combeima, Es -

Scanned with CamScanner

tación, San José, El Arado, Eduardo Santos, ademas parte del Centro tradicional de la ciudad.

Límites Generales.- Partiendo de la calle 15 avenida, con carrera 5a., por ésta hacia el oriente hasta la - calle 25, por esta hacia el sur hasta la vía del ferro carril, por ésta hacia el occidente hasta la calle 23, por esta hacia el sur, hasta la carrera 1a. avenida, por ésta hacia el oriente hasta la calle 24, por esta hacia el sur hasta encontrar el canal de la hidroeléctrica mirolindo, por ésta aguas arriba hasta el puente vía que conduce al barrio Galarza, por esta via hasta encontrar el puente sobre el río combeima, por éste - aguas arriba hacia el occidente, hasta la altura de la - calle 9a., de este punto por la proyección de la calle 9a. hacia el norte, hasta la carrera 1a.A Sur, por esta hacia el oriente hasta la calle 14, por ésta hacia el — norte hasta la carrera 1a. sur, por ésta hacia el oriente hasta la calle 15 avenida por ésta hacia el norte hasta la carrera 5a., punto de partida.

Scanned with CamScanner

Comunidad 5

Comprende los barrios Yuldaima, Galán, Danubio, Kennedy, Manuel Murillo Toro, López de Galarza, Ricaurte, Venecia, San Isidro, Jazmín, Granada , Llano Largo, Boqueron.

Límites Generales.- Partiendo del puente sobre el río Combeima vía a Armenia, en línea recta hacia el occidente, hasta encontrar la cota 1.250, siguiendo dicha cota hacia el sur hasta encontrar la quebrada El Tejar, aguas arriba por ésta quebrada hasta el límite superior del Barrio San Isidro, cota 1300; por ésta hasta la quebrada La Arenosa aguas arriba hasta encontrasr la cota de nivel 1400 por la cual seguimos hasta encontrar el sitio de Boquerón donde parte la carretera a los corregimientos de Toche y Tapias. De éste punto en línea recta con dirección sur-occidente pasando por la carretera a Armenia hasta la Quebrada La Volcana. Por ésta Quebrada aguas abajo hasta encontrar la intersección con la antigua línea del ferrocarril. Por ésta (hoy carreteable) en dirección nor-oriente hasta encontrasr el sitio donde nuevamente cruza la Quebrada La Volcana junto al Cementerio Militar. DE pesta intersección aguas abajo por La Volcana hasta desembocar a la Quebrada El Tejar, por ésta aguas abajo hasta encontrar el río Combeima, por éste, aguas arriba hasta encontrar el puente vía a Armenia, punto de partida.

Comunidad 6

Comprende los barrios San Pedro Alejandrino, La Francia, Posada Cuellar, Las Ferias, América, Doce de Octubre, Las Brisas, Rodriguez Andrade.

Límites Generales.- Partiendo de la calle 23 por la vía del Ferrocarril hacia el oriente, hasta la calle 32, por ésta hacia el sur hasta encontrar la quebrada La Hedionda, por ésta aguas abajo hacia el oriente hasta encontrar el río Combeima, por éste aguas arriba hacia el occidente hasta encontrar el puente colgante, camino al barrio Galarza, por ésta vía hacia el norte, a encontrar el puente sobre el canal de Mirolindo, por ésta hacia el oriente aguas abajo hasta la calle 24, por ésta hacia el norte hasta la carrera 1a.-avenida-, por ésta hacia el occidente hasta la calle 23, por ésta hacia el norte hasta la vía del Ferrocarril, punto de partida.

Comunidad 7

Comprende los barrios Hospita l, Nacional, Las Palmas,- Metaima, Cooperativa de Profesores Universidad del Tolima, Santander, San Cayetano, Primero de Mayo, Los Mártires, Uribe Uribe, La Castellana, Santa Elena, La Macarena-segundo sector-, El Bosque.

Scanned with CamScanner

Límites Generales.- Partiendo de la calle 32 por la vía del Ferrocarril, hacia el oriente, hasta el puente o paso elevado carretera a Bogotá, por ésta vía hasta encontrar el canal de Mirolindo margen derecha, por éste canal aguas abajo pasando la planta eléctrica, hasta encontra r el río Combeima, por éste hacia el occidente aguas arriba hasta la desembocadura de la quebrada La Hedionda, por ésta aguas arriba hasta la calle 32, por ésta hacia el norte hasta encontrar la vía del Ferrocarril, punto de partida.

Comunidad 8

Comprende los barrios: La Macarena - primer sector-, Montealegre, San Bernardo, Cadis, Magisterio, Restrepo, Villateresa, San simón, San Carlos, Jorge Elíécer Gaitán, Pijao, El Triunfo, José María Córdoba, Sorrento, Villapinzón y Antonio Nariño.

Límites Generales.- Partiendo de la proyección de la calle 29A, cruce con la quebrada Chipalo, por ésta aguas abajo, hacia el oriente, hasta la vía de acceso al barrio Sorrento, por ésta hacia el sur buscando la calle 43 hasta lacarrera 5a. avenida; por ésta hacia el oriente hastal la vía del Ferrocarril, por ésta hacia el occidente, hasta la calle 31, por ésta hacia el norte hasta la carrera 4a.K, por ésta hacia el occidente hasta encontra r la calle 30, por ésta hacia el norte, hasta la carrera 14; por ésta hacia el occidente hasta la calle 29A; y por ésta hacia el norte en proyección hasta encòntrar la quebrada Chipalo, punto de partida.

ARTICULO 6 .- El Sector Oriental se ha dividido en seis (6) Comunidades. Cada una de esas comunidades se ha sub-dividido en diferentes barrios como a continuación se expresa:

Comunidad 9

Comprende los barrios Versalles, Piedrapintada, El Limonar, Barlovento y Calarcá.

Límites Generales.- Partiendo de la vía de acceso a Sorrento cruce con la quebrada Chipalo, hacia el orient e aguas abajo, hasta encontrar la calle 65, por ésta hacia el sur hasta encontrar la carrera 5a., por ésta hacia el occidente hasta encontrar la vía de acceso al barrio Versalles (Calle 49); por ésta hasta la vía del ferrocarril, por ésta hacia el oriente, hasta la quebrada el Hato de la Vírgen, por ésta aguas arriba hacia el occidente hasta encontrar la vía del ferrocarril; por ésta hasta encontrar la avenida 5a., por ésta hasta encontrar la calle 43, por ésta hacia el norte hasta encontrar la vía de acceso al barrio Sorrento, y por ésta hasta el cruce con la quebrada Chipalo, punto de partida.

Scanned with CamScanner

Comunidad 10

Comprende los barrios Ambalá, El Jordán 4a., 6a., 7a., y 8a. etapas.

Límites Generales.- Partiendo de la quebrad a Chipalo, por la desembocadura de la quebrada existente al costado occidental del barrio Ambalá, ésta aguas arriba hacia el norte a encontrar la curva de nivel 1.160, siguiendo esta curva de nivel hacia el oriente hasta la quebrada Ambalá; por ésta aguas abajo hacia el sur hasta la carretera antigua al Salado; por ésta hacia el oriente hasta encontrar la proyección de la Variante a Armero; por ésta hacia el sur, hasta encontra r la carrera 5a.; por ésta hacia el occidente hasta encontra r la calle 65; por ésta hacia el norte hasta encontra r la quebrada o río Chipalo; por éste aguas arriba hasta la desembocadura de la quebrada existente al costado occidental dèl barrio Ambalá, punto de partida.

Comunidad 11

Comprende los barrios El Jordán 1a., 2a., y 3a. etapas, El Jardín, Loteo Carreteras Nacionales, Valparaíso, Sector B en desarrollo.

Límites Generales.- Partiendo de la calle 60 conla carrera 5a., vía a Armero, por ésta hacia el oriente hasta la Variante a Armero, poréśta hacia el sur, hasta una distancia de 500 metros antes de llegar a la vía a Bogotá, estableciendo esta paralela de vía a Bogotá hacia el occidente hasta el lindero oriental de la sub-estación de Electrolima, por esta hacia el sur hasta la vía a Bogotá, por ésta hacia el occidente hasta la vía de acceso a la planta de Mirolindo, por ésta hacia el sur hasta encontrar el canal de la planta, por ésta aguas arriba hacia el norte hasta la vía a Bogotá, por ésta hacia el occidente hasta el paso elevado de la vía del ferrocarril, por ésta hacia el norte hasta la vía de acceso al barrio Versalles; por esta vía en línea recta hasta la vía a Armero; por ésta hacia el oriente hasta la calle 60, punto de partida.

Comunidad 12

Comprende areas Urbanizables

Límites Generales.- Partiendo por el lindero oriental de la Sub-estación de Electrolima hacia el norte a una distancia de 500 metros de la vía a Bogotá y establecida esta paralela a la vía a Bogotá, hacia el oriente hasta encontra r la Variante a Armero, por śta hacia el sur y continuando la proyección de la Variante a Armero hasta encontrar el río Combeima;-

Scanned with CamScanner

por éste aguas arriba hacia el occidente hasta la Planta Hidroeléctrica de Mirolindo; por estos ductos arriba hacia el norte, continuando la vía de acceso a la planta hasta la carretera a Bogotá, por ésta hacia el oriente hasta el lindero oriental de la Sub-estación de Electrolima, punto de partida.

Comunidad 13

Comprende Zona de futura expansión en vivienda, barrio La Gaviota, Arkambuco, Parcelación El Jardín, Plaza de Ferias y Exposiciones, Urbanización El Topacio y el Salado.

Límites Generales.- Partiendo por la carretera antigua al Salado desde la prolongación de la variante a Armero, hacia el oriente hasta la quebrada La Gaviota; por ésta aguas arriba hacia el norte hasta la quebrada La Saposa; por ésta aguas arriba hasta encontrar la curva de nivel 1.080; por ésta curva de nivel hacia el oriente hasta la quebrada La Tusa; por ésta aguas abajo hacia el sur hasta la desembocadura en el río Chipalo; partiendo del cruce de la vía Ibagué-Armero sobre el río Chipalo una franja de 500 metros sobre el costado occidental hasta la entrada al Salado; partiendo de la vía central a Armero por la vía del sitio denominado Montecarlo hacia el norte hasta la vía antigua al Salado; por ésta hacia el oriente a una distancia de 300 metros a encontrar una vía que se dirige hacia el norte; por ésta hasta encontrar el río Alvarado; por éste aguas abajo hacia el oriente hasta donde se intercepta con la curva de nivel cota 960, por ésta curva hasta donde se intercepta con la quebrada Chembecito; por ésta aguas abajo hasta donde se intercepta con la coordenada 882.500; por ésta coordenada hacia el sur hasta donde se intercepta con la vía central a Armero; por la vía central a Armero sobre el costado oriental una franja de 500 metros hasta el cruce de ésta vía sobre el río Chipalo; por éste aguas abajo hacia el oriente hasta la desembocadura de la quebrada El Hato de la Vírgen; por ésta aguas arriba hacia el occidente hasta donde se intercepta con la coordenada 877.500; por ésta coordenada hacia el sur hasta la quebrada Agua Blanca; por ésta aguas arriba hacia el occidente, hasta encontrar la variante a Armero; por ésta hacia el norte y continuando la prolongación de la variante, hasta la carretera antigua al Salado, punto de partida.

Scanned with CamScanner

Comunidad 14

Comprende Parcelación El Campestre, San Francisco, Zona Turística, Picaleña, Puente Blanco, vivienda de baja densidad. Considerada como área Residencial Campestre.

Límites Generales.- Partiendo de la variante a Armero, por la quebrada Agua Blanca hasta donde se intercepta con la coordenada 877.500; por ésta hacia el sur hasta la vía del ferrocarril; por ésta hacia el oriente hasta donde se intercepta con la vía a Bogotá; de éste punto hacia el sur hasta encontrar la quebrada La Honda; por ésta aguas arriba hacia el occidente hasta encontrar los canales de irrigación; de éste punto hacia el sur a establecer una paralela de 500 metros del eje de la carretera central a Bogotá hasta Picaleña; partiendo de la vía central a Bogota por el lindero oriental de los terrenos de la Cárcel Judicial de Picaleña, hacia el norte, hasta una quebrada que cruza a 300 metros de la vía central; por ésta aguas abajo hacia el oriente, hasta donde se intercepta con la vía del Molino Escobal; por ésta hacia el sur y continuando la proyección de ésta hasta una distancia de 500 metros paralela a la carretera central a Bogotá, hacia el oriente hasta el sitio denominado Puente Blanco, de éste hacia el occidente en una franja de 500 metros paralela a la vía central a Bogotá hasta encontrar el río Combeima; por éste aguas arriba hasta la proyección de la variante a Armero; por ésta hacia el norte, hasta encontrar la Quebrada Agua Blanca, punto de partida.

Scanned with CamScanner

# TITULO II

## CAPITULO III

## SERVICIOS

ARTICULO 7 .- Será la meta de la Administración Municipal, en este aspecto lograr que las diferentes áreas territoriales se doten entre otros con los siguientes servicios:

A) A NIVEL URBANO

### SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO

Mercado Mayorista
Plaza de Ferias de Ganado
Matadero

### SERVICIOS DE SEGURIDAD Y SOCORRO

Estación Central de Policia
Inspección Permanente de Policia
Cárcel Municipal
Brigada
Estación Central de Bomberos
Centro Zooprofiláctico
Alumbrado Público

### SERVICIO DE TRANSPORTE

Terminal de Transporte Intermunicipal
Aeropuerto
Estación del Ferrocarril

### SERVICIOS CULTURALES Y DE ESPARCIMIENTO

Casas de Cultura
Museos
Teatros y Cinematografos
Escenarios Deportivos
Parques Municipales
Conservatorio
Biblioteca

### SERVICIOS EDUCACIONALES

Educación Superior

Scanned with CamScanner

Educación Media
Educación Primaria
Educación Especializada

SERVICIOS DE COMUNICACIONES

Correo
Telegrafo
Telefonía

SERVICIOS RELIGIOSOS

Iglesias

SERVICIOS COMERCIALES

Comercio Mayorista
Comercio Central
Comercio Industrial
Comercio Artesanal

SERVICIOS ASISTENCIALES Y DE SALUD

Hospitales
Clínicas
Centro de Especialistas
Asilo de Ancianos
Orfanatos
Centros de Rehabilitación

SERVICIOS PUBLICOS

Acueducto
Energía
Alcantarillado
Aseo

OTROS SERVICIOS

Matadero
Cementerio y Parques Cementerios

B) NIVEL DE SECTOR

SERVICIOS DE MERCADO
Plazas de Mercado
Supermercados

Scanned with CamScanner

SERVICIOS DE SEGURIDAD

Estación de Policia
Sub-Estación de Bomberos
Comisarias

SERVICIOS CULTURALES Y DE ESPARCIMIENTO

Parque y Unidad Deportiva
Biblioteca
Teatro y Cinematógrafo

SERVICIOS ASISTENCIALES Y DE SALUD

Centros de Salud
Centros de Urgencias
Guarderías

SERVICIOS COMERCIALES

Almacenes en General
Detallistas

C) NIVEL DE COMUNIDAD

SERVICIOS CULTURALES Y DE ESPARCIMIENTO

Zona Verde con Unidad Deportiva
Cinematógrafos

SERVICIOS DE SALUD

Centro de Salud
Consultorios

SERVICIOS EDUCACIONALES

Primaria
Secundaria
Escuela Artesanal

SERVICIOS COMERCIALES

Droguería
Proveduría
Cacharrería

Scanned with CamScanner

D) NIVEL DE BARRIOS

SERVICIOS DE SEGURIDAD

Patrulla de Policía
Vigilancia Nocturna

SERVICIOS DE TRANSPORTE

Parada de Buses

SERVICIOS EDUCACIONALES

Escuela Primaria

SERVICIOS COMERCIALES

Tiendas y Graneros

SERVICIOS CULTURALES Y DE ESPARCIMIENTO

Zonas Verdes Ornamentales
Plazuela
Parque Infantil
Centro Cívico

SERVICIOS RELIGIOSOS

Centro Parroquial

SERVICIOS ASISTENCIALES

Puesto de Salud

PARAGRAFO: La inclusión de nuevos servicios a cualquier nivel será autorizada por Decreto del Alcalde previo concepto de la Junta de Planeación.

Scanned with CamScanner

# TITULO III

## DE LA ZONIFICACION

## CAPITULO IV

ARTICULO 8 .- ~~Ado~~pción del Plano de Zonificación.

Adóptase como plano oficial de zonificación general de la ciudad de Ibagué, el plano anexo a esta reglamentación, elaborado a escala 1:20.000, el cual forma parte del presente Acuerdo.

Amplíase la Zona 12 en el plano oficial de zonificación general de la ciudad de Ibagué en un área limitada por las quebradas Sacristán y Ancón hasta la unión con el río Chipalo.

ARTICULO 9 .- División En Zonas.

Para los efectos del presente Acuerdo, la ciudad de Ibagué se zonifica dentro del perímetro urbano, de la siguiente manera:

Zona - 1 Areas Urbanizables - U

Límites:

Son aquellas áreas delimitadas en el plano de zonificación que están localizadas dentro del perímetro urbano y no han tenido ningún proceso de urbanización.

Carácter:

Son áreas destinadas a vivienda como uso principal y comercio o industria como usos complementarios.

Zona - 2 Centro Institucional - C.I.

Límites:

Partiendo de la intersección de la carrera 4a. con calle 8a. hacia el sur, hasta su intersección con la carrera 1a. y por ésta hacia el oriente hasta su intersección con la calle 10a. por ésta hacia el norte hasta su intersección con la carrera 2a.; por ésta al oriente hasta la calle 11; de allí hacia el norte hasta su intersección con la carrera 4a., por ésta hasta el punto de partida.

Scanned with CamScanner

Carácter:

Es una zona apacible, tranquila, con predominio de la escala humana; se debe lograr una silueta contínua tanto en empates como en alturas, lo cual constituye el factor principal por encima de los índices o cualquier otra consideración. Los materiales de acabado en las fachadas deberán tener homogeneidad en color y textura con las demás con las demás construcciones de esta zona.

Zona - 3 Comercio Central C.C.

Límites:

Es la zona comprendida entre las carreras 2a. y 4a. y las calles 11 y avenida 19, con prolongación a lo largo de la calle 15 entre carreras 1a. y 6a. a mitad de manzana a ambos lados de la vía.

Carácter:

La carrera 3a. entre calles 10 y 15 y con tendencia a prolongarse hasta la avenida 19 es el centro de mayor actividad comercial y de negocios de la ciudad.
El propósito más importante de lograr en ésta zona en su consolidación con normas que permitan la integración de las construcciones, como unidad urbana.

De igual manera se rehabilita el sector, mediante la peatonalización de la carrera 3a. entre las calles 11 y 15 y la calle 14 entre carreras 2a. y 4a. con el fin de acentuar su imagen como la zona más representativa de la ciudad.

Zona - 4 Nuevo Centro - N.C.

Límites:

Es la zona comprendida entre las carreras 5a. y 6a. y entre las calles 60 y 65.

Carácter:

Se concibe como un centro generador de empleo en el cual mediante la inversión gubernamental se localice una serie de elementos que impulsen su desarrollo, especialmente en actividades comerciales y de negocios. Se debe planear una estrategia definida para la ubicación de estos elementos que sienten pautas de desarrollo ante la imposibilidad de que el gobierno adquiera los terrenos en su totalidad.

Scanned with CamScanner

Zona - 5 Zona Central de comercio y vivienda multifamiliar en transición. C.V.M.

Límites:

Partiendo de la intersección de la carrera 2a. con calle 10a. en dirección sur por la calle 10a., atravezando la carrera 1a. hasta la cota 1.250 y por ésta, con dirección oriente hasta la plaza de mercado de Chapinero; por el costado sur de la plaza de Chapinero siguiendo la cota 1.240 hasta su intersección con la calle 16; por ésta con dirección sur hasta su intersección con la carrera 2a. sur; por ésta con dirección oriente hasta la calle 20; por ésta con dirección norte hasta su intersección con la carrera 1a.; por la carrera 1a. con dirección oriente hasta su intersección con la calle 25; por la calle 25, con dirección norte , hasta la mitad de manzana entre la carrera 4a. y la avenida 5a., de este punto, siguiendo siempre a mitad de manzana del costado sur de la avenida 5a., hasta la calle 42; por la calle 42 con dirección norte hasta mitad de manzana entre la avenida 5a. y la carrera 6a., y de este punto, siempre a mitad de manzana por el costado norte de la carrera 5a., en dirección occidente, hasta mitad de manzana entre la avenida 19 y la calle 20, de allí, siempre a mitad de manzana por el costado oriental de la avenida 19, hasta la antigua estación del ferrocarril; por el costado norte de la antigua estación.del ferrocarril hasta la carrera 1a.; por la carrera 1a. con dirección occidente, hasta la calle 18; por la calle 18 con dirección norte hasta su intersección con la carrera 2a.; por la carrera 2a. con dirección occidente, hasta mitad de manzana entre la calle 15 y la calle 16; de este punto , siempre a mitad de manzana con dirección sur, hasta la carrera 1a.; por ésta con dirección occidente, hasta mitad de manzana entre las calles 14 y 15; de allí, siempre a mitad de manzana, con dirección norte , hasta la carrera 2a. y por la carrera 2a. con dirección occidente, hasta su intersección con la calle 10a., punto de partida.

. A partir de la intersección de la calle 10a. con la carrera 6a., por la calle 10a. con dirección sur, hasta su intersección con la carrera 4a., por la carrera 4a. con dirección oriente hasta mitad de manzana entre las calles 14 y 15; de este punto, con dirección norte, siempre a mitad de manzana, hasta la carrera 6a.; por la carrera 6a. con dirección occidente hasta la calle 10a., punto de partida.

A partir de mitad de manzana sobre la carrera 6a. entre las calles 15 y 16, con dirección sur, siempre a mitad de manzana, hasta su intersección a mitad de

Scanned with CamScanner

manzana con la carrera 4a.; por la carrera 4a., con dirección oriente hasta mitad de manzana entre la calle 18 y avenida 19; de este punto, siempre a mitad de manzana con dirección norte, hasta su intersección con la carrera 6a.; de este punto, con dirección occidente hasta mitad de manzana entre las calles 15 y 16, punto de partida.

Carácter:

Es una zona de transformación de vivienda unifamiliar a usos mixtos sin estar totalmente definidos; su uso definitivo principal será de comercio, vivienda multifamiliar y oficinas. Se podrán sin embargo conceder licencias provisionales para usos que pueden tener un carácter transitorio en la zona, tales como, terminales de transporte. Se aceptarán como usos provisionales aquellos no conformes, existentes en la zona con anterioridad a este Acuerdo, como talleres, bodegas y similares, pero se buscará su reubicación, impulsando la construcción de agrupaciones de industria artesanal, dentro de la misma zona o en la zona industrial.

Zona - 6 Vivienda multifamiliar central - V.M.C.

Límites:

Son las manzanas del barrio "La Pola", comprendidas entre las calles 8a. y 6a. y las carreras 1a. a 4a.

Carácter:

Es una zona estrictamente residencial, de alta densidad, con edificios en torres aisladas con predominio de áreas verdes.

Zona - 7 Zona Urbanizable de densidad alta - U.D.A.

Límites:

Partiendo de la carrera 5a. por la calle 60 hacia el norte, hasta la carrera 7a.; por ésta hacia el occidente y continuando la proyección de la 7a. hasta la proyección de la calle 45; por ésta hacia el norte y continuando la proyección hasta la vía Ambalá; por ésta hacia el oriente, hasta la calle 65; de este punto hacia el sur por la proyección de la calle 64, continuando por ésta hasta la proyección de la carrera 8a.; por ésta hacia el oriente, hasta la calle 65; por ésta hacia el sur hasta la carrera 5a., por ésta hacia el occidente, hasta la calle 60, punto de partida.

Scanned with CamScanner

Exceptuando el área comprendida entre la carrera 5a. y carrera 8a. y entre la calle 60 y calle 65, correspondiente al nuevo centro.

Carácter:

Es una zona en un área no urbanizada, alrededor del nuevo centro y en la cual se pretende lograr - altas densidades a través de urbanizaciones para conjuntos multifamiliares.

Zona - 8 Zona general de vivienda en áreas urbanizadas - V.

Límites:

Es toda el área urbanizada, dentro del perímetro urbano, destinada a construcción de vivienda como uso principal y sque no está incluída dentro de los límites de las otras zonas.

Carácter:

Son aquellas zonas en las cuales los objetivos básicos para su desarrollo son por una parte la posibilidad de lograr una densificación a base de construcciones que estén al alcance de personas de ingresos medios y bajos en lotes mínimos y por la otra, lograr urbanísticamente un perfil general a escala humana.

Zona - 9 Urbanizaciones campestres - U.C.

Límites:

Por su vocación turística son los terrenos ubicados en una franja de 300 metros a lado y lado de la troncal a Bogotá, desde la glorieta de Mirolindo, hasta la iniciación del perímetro urbano de Picaleña.

Carácter:

Es una zona recreativa para vivienda campestre, tranquila, con predominio de amplias zonas verdes, que proporcione los espacios necesarios para el alojamiento de turistas de fin de semana, para habitantes de la ciudad o la región. Se deben planificar y organizar los servicios básicos y los proyectos dada la limitación del área: deben desarrollarse conjuntos o unidades aisladas de acuerdo con las normas.

Para las industrias ya ubicadas dentro de esta área, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, aplicará las normas para usos no conformes.



Scanned with CamScanner

Zona - 9A Urbanizaciones Campestres Especiales -U.C.E.

Límites:

Partiendo de la quebrada Chipalo, 200 metros a lado y lado de la vía Calambeo hasta la quebrada de Crislata, quebrada Grande.

Caracter:

Es una zona recreativa para vivienda Campestre, tranquila con pred ominio de amplias zonas verdes. Se debe planificar y organizar los servicios básicos y los proyectos desde la limitación del área.

Se podrán adelantar urbanizaciones dentro de las siguientes características:

A. Se aplicarán las mismas normas establecidas para toda urbanización hasta la división por superlotes.

B. Los superlotes se consideran como lote individual para una vía campestre con un área mínima de 480.00 M2. y un frente mínimo de 16.00 mts.

C. Dado que la región cuenta con acueducto propio se exigirá alumbrado público y alcantarillado por medio de pozos sépticos.

Zona - 10 Zona de Industria general - I.G.

Límites:

Abarca dos (2) zonas delimitadas así:

a. Una franja de 500 mts. a lado y lado de la carretera Ibagué - Armero, desde el río Chipalo, hasta el barrio "El Salado".

b. Una franja de 500 mts. a lado y lado de la carretera Ibagué - Girardot, desde Picaleña hasta puente Blanco.

Para la delimitación de nuevas áreas industriales, se tendrán en cuenta las siguientes características del terreno:

1. Topografía:

Debe ser plana y con pendientes que faciliten la -

Scanned with CamScanner

construcción y la instalación de las redes de servicios públicos.

2. Vientos:

Su dirección predominante debe ser en sentido contrario a las áreas urbanizadas para evitar la contaminación ambiental.

3. Vías:

Deben ser de tipo regional y urbano para facilitar el acceso y la distribución de productos.

4. Instalaciones:

Facilidad de suministro inmediato de energía eléctrica industrial, fuentes de abastecimiento de agua, posibilidad de desagues y drenaje, facilidad de tratamiento y traslado de residuos líquidos o sólidos.

5. Area:

Para establecer una zona industrial de acuerdo con las normas establecidas para urbanizaciones, agrupaciones y construcciones industriales, especificadas en el presente Acuerdo, se requiere un área mínima de 20 hectáreas.

Carácter:

Es el área destinada a la localización de establecimientos de industria general, especial y artesanal, con sus servicios complementarios de tipo comercial, institucional y recreacional.
Para fomentar el desarrollo de esta s zonas que por primera vez aparecen en la ciudad, mediante la creación de nuevas industrias o el traslado de las ya existentes físicos, otros de orden crediticio, tributario, construcción de bodegas para alquilar y otros similares que tengan como objetivo motivar a los industriales para su ubicación en esta s zonas.

Zona - 11 Areas no edificables - N/E.

Son aquellas áreas comprendidas dentro del perímetro urbano, de propiedad pública o privada cuya delimitación debe establecer el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, destinadas ala preservación del medio ecológico. a la creación de cinturones verdes o aislamientos industriales, a parques -

Scanned with CamScanner

o áreas verdes de recreación, rondas de los ríos, zonas inundables, erosionadas o de topografía escarpada, áreas con dificultades para el suministro e instalación de servicios públicos especialmente acueducto, alcantarillado y vías y en general todas aquellas no contempladas dentro de las anteriores, que presenten dificultades similares para ser urbanizadas o construídas.

Para lograr una política urbana efectiva de estas zonas, se debe incentivar a los propietarios por medio de estímulos crediticios y tributarios que compensen las limitaciones que el bien común le impone al uso de estos terrenos.

Zona - 12 Institucional Especial - I. E.

Son todas las áreas de propiedad pública o privada, destinadas a usos institucionales, educacionales, culturales, religiosos, recreativos y de bienestar social y salud, las cuales constituyen la reserva que permite mantener el equilibrio de áreas institucionales, dentro de la ciudad. Son entre otras:

- Colegio San Simón, Granja Agrícola Puesto de Monta Las Brisas, Colegio de Santa Teresa de Jesús, Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, Estación del Ferrocarril, Normal Nacional de Varones, Fabrica de Licores del Tolima, Plaza de Ferias, Coliceo y piscinas Olimpicas, Liceo Nacional de Bachillerato, Bosque Deportivo, Estadio Municipal San Bonifacio, Cruz Roja Nacional, Hospital Federico Leras, Sexta Brigada, Jardines, Parques Cementerios etc.

La destinación de éstas áreas solamente podrá ser variada por la Junta de Planeación Municipal previo visto bueno de la Comisión del Plan del Concejo.

Parágrafo:

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, debe elaborar dentro de los 90 días siguientes a la aprobación del presente Acuerdo, un inventario de todas las áreas que deben incluírse dentro de ésta clasificación, lo cual se hará mediante decreto del Alcalde Municipal.

Zona - 13 Barrio Especial El Salado

Partiendo de la vía central a Armero, por la vía del

Scanned with CamScanner

sitio denominado Montecarlo, hacia el norte, hasta la vía antigua al Salado; por ésta hacia el oriente a una distancia de 300 metros a encontrar una vía que se dirige hacia el norte, por ésta hasta encontrar el río alvarado; por éste aguas abajo hacia el oriente hasta donde se intercepta con la curva de nivel cota 960; por ésta curva hasta donde se intercepta con la quebrada chembecito, por ésta aguas abajo hasta donde se intercepta con la coordenada 882.500; por ésta coordenada, hacia el sur hasta donde se intercepta con la vía central a Armero; por ésta hacia el occidente hasta el sitio denominado Montecarlo, punto de partida.

Zona 14 Corregimiento de Picaleña

Partiendo de la vía central a Bogotá por el lindero oriental de los terrenos de la cárcel judicial de picaleña, hacia el norte, hasta una quebrada que cruza a 300 metros de la vía central; por ésta aguas abajo hacia el oriente, hasta donde se intercepta con la vía del Molino Escobal; por ésta hacia el sur y continuando la proyección de ésta, hasta un canal paralelo a la quebrada la Honda, a una distancia de 100 metros de la vía central a Bogotá; por este canal aguas arriba, hacia el occidente hasta la prolongación del lindero de la cárcel judicial de picaleña, por éste lindero hacia el norte, hasta el punto de partida.

Zona 15 Areas de Tratamiento Especial.

Se consideran además como areas de tratamiento especial los terrenos ubicados en una franja de 500 metros a lado y lado de la via que conduce al aeropuerto partiendo de la carretara central a Bogotá hasta el aeropuerto.

Scanned with CamScanner

# TITULO IV

## DE LAS NORMAS

## CAPITULO V

## DISPOSICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 10.- Clasificación de los desarrollos urbanos:

Todo desarrollo que se adelante dentro del perímetro urbano de la ciudad de Ibagué, se catalogará dentro de las siguientes clasificaciones, según su escala, ubicación y estado de desarrollo: proceso de urbanización, desarrollo de predios y proceso de edificación (ver deginiciones).

ARTICULO 11.- Junta coordinadora de servicios públicos para el Desarrollo urbano.-

Créase la Junta coordinadora de servicios públicos para desarrollo urbano la cual estará integrada por el drector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, por los directores, gerentes o sus delegados de Empo-Ibagué, Electrolima, y Empresas Públicas Municipales, el Srio. de OO. PP. Municipal, la Empresa de Desarrollo Urbano y el Diirector del grupo Ecológico.

Igualmente harán parte de esta Junta los directivos o gerentes de las Empresas de Servicios Públicos que se creen con posterioridad a la vigencia del presente acuerdo.

Serán funciones principales de la Junta:

1.- Coordinar el suministro y la construcción de servicios públicos en todo el Municipio.

2.- Suministrar las especificaciones y normas particulares, referentes a usos, afectaciones, cesiones, vías y redes de servicios públicos, para todas las urbanizaciones, desarrollo de predios y edificaciones, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Autorízase al Alcalde Municipal, para reglamentar la organización y el funcionamiento de esta Junta.

ARTICULO 12.- Inspección de vigilancia y control del desarrollo urbano.-

Para efectos de agilidad en el control y ejecucuón de las normas contenidas en el presente Acuerdo, adscríbase al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la Inspección de control de Obras creada por el Acuerdo 006 del 14 de marzo de 1.977. Capítulo II. Artículo 33 y varíase su denominación por la de "Inspección de Vigilancia y Control del Desarrollo Urbano".

ARTICULO 13.- Densidades:

Se establecen las siguientes densidades máximas de vivienda para el proceso de urbanización, desarollo de predios y proceso de edificaciones:

Scanned with CamScanner

A- Densidad baja:

125 viviendas tipo por hectárea.

B- Densidad alta:

250 viviendas tipo por hectárea.

(ver definición "Vivienda tipo"/).

Estas densidades se tomarán sobre el área urbanizable para las urbanizaciones y sobre el área neta predial, para los desarrollos de predios y para desarrollos de edificaciones.

ARTICULO 14.- Subdivisión de predios y lote.-

Para efecto del cálculo del número de viviendas en cada predio o lote, se establece un lote módulo con un área mínima de 80 M2., y un frente mínimo de 5.oo mts.

Todo predio o lote en la ciudad, podrá ser subdividido tantas veces, cuantas su área total contenga el lote módulo.

Ningún lote resultante de la subdivisión de un predio o lote, podrá ser inferior al lote módulo, en área y frente.

En los casos de agrupaciones unifamiliares, ó viviendas en serie, donde se garantice la construcción simultánea de todas las viviendas, se podrá variar el lote módulo en su área y en su frente, suempre y cuando ello repercuta en mayores áreas libres o espacios abiertos para la vivienda, en su conjunto.

ARTICULO 15.- Cálculo del Número de viviendas tipo para predios y lotes.-

En todo predio o lote se podrán construir tantas viviendas cuantas veces su área total contenga el lote módulo, para densidad baja.

Para densidad alta, se podrán construir tantas viviendas cuantas veces su área total contenga la mitad del lote módulo, (40 mts.2). En ambos casos los residuos superiores o iguales al 50% se aproximarán a la unidad; los inferiores se despreciarán: Las soluciones en cualquier caso podrán ser vivienda bifamiliar o multifamiliar.

ARTICULO 16.- Variaciones del tamaño de las viviendas, para efectos de diseño.-

Una vez obtenido el número total de "vivienda tipo", se multiplicará por tres, cuyo resultado será el número total de alcobas en el predio o lote.

Este número total de alcobas, podr´a dividirse hasta obtener soluciones de viviendas de una, dos, tres o más alcobas de acuerdo con los deseos o necesidades del diseñador.

ARTICULO 17.- Categorías de Loteo.-

Para efectos fiscales, en reemplazo de la clasificación por "R", establecida en el acuerdo 001-76 se determinan las siguientes categorías del tamaño del lote para vivienda:

Categoría A: Comprende lotes menores a 80 M2. (erradicación de tugurios).

Categoría B: Comprende lotes con áreas que van de 80 a 159 M2.

Categoría C: Comprende lotes que van de 160 M2. a 239 M2.

Categoría D: Comprende lotes que van de 240 M2. a 320 M2.

Categoría E: En lotes mayores de 320 M2.

Los impuestos que haya lugar, se cobrarán de acuerdo con esta clasificación, independientemente de su ubicación, y teniendo en cuenta el tipo de construcción.



Scanned with CamScanner

ARTICULO 18. - Tipos de Vías. -

Se establecen cuatro (4) tipos generales de vías para la Ciudad:

1. - Vías del plan vial
2. - Vías principales de sector
3. - Vías secundarias de sector
4. - Vías locales

ARTICULO 19. - Perfiles mínmos de vías. -

1. - Vías del plan vial: (V-1, V-2, V-3)

Los perfiles de éstas vías serán determinados por el estudio del pla vial.

2. - Vías perimetrales del sector: (v-4)

Ancho total mínimo 14 mts.
Ancho mínimo de andenes: 3.50 mts.
Calzada mínima: 7.oo mts.

3. - Vías secundarias de sector: (V-5)

Ancho total mínimo: 9,50 mts.
Ancho mínimo de andenes: 2.00 mts.
Calzada mínima: 5.50 mts.

Estas vías pueden diseñarse utilizando la calzada para tráfico mixto de peatones y vehículos, dejando los andenes como zona verde en su totalidad.

4. - Vías locales: (V-6)

Ancho total mínimo: 6.00 mts.
Calzada mínima: 1.00 mts.

Parágrafo:

El diseño de los andenes estará de acuerdo con el uso de las edificaciones u el carácter de la vía, a juicio del diseñador.

ARTICULO 20. - Garajes y estacionamientos. -

A- Garajes:

Para la vivienda unifamiliar se ixigirá como mínimo un garaje por cada tres viviendas y para vivienda multifamiliar dos garajes por cada tres viviendas.

B- Estacionamientos. -

Para todas las edificaciones se exigirán espacios diseñados especialmente para estaciobamientos, así:

a) Para vivienda unifamiliar y multifamiliar como mínimo un estacionamiento por cada 15 viviendas.



Scanned with CamScanner

b) Para comercio u oficinas, mínimo un estacionamiento de uso público por cada 90 mB. de área comercial construída?

c) Para industria mínimo un estacionamiento para camion por cada 400 M2., y un estacionamiento para automóviles por cada 200 M2., de área construída, para industria incluyendo el mezzanine.

d) En edificaciones que generen la reunión de personas, tales como: iglesias, teatros y similares, se deberá proveer como mínimo, un estacionamiento por cada 20 personas.

Parágrafo primero:

Cuando en un predio o lote, las exigencias para garajes o estacionamientos no pueden ser complidas por las condiciones del terreno, por su ubicación o por su aplicación de otras normas urbanas, el interesado pagará su valor al Municipio, el cual tendrá la obligación de destinar esas sumas a la construcción de garajes o estacionamientos dentro de las mismas zonas.

Para tal efecto, la Tesorería Municipal creará un fondo especial.

Parágrafo segundo:

En las zonas 2 - 3 - 5 - 6 se exigirá un garaje por cada vivienda.

ARTICULO 21. - Espacios de estacionamiento. -

El área mínima por cada estacionamiento o garaje para automóviles será de 2.20 mts., por 5.00 mts., y para camiones de 3.00 por 8.00 mts., sin contar vías de acceso y áreas de control.

En casos especiales, previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrán diseñarse bahías de estacionamiento sobre vías, exceptuando las vías del plan vial.

ARTICULO 22. - Garajes o estacionamientos colectivos. -

Se podrá dar licencia para la construcción de estacionamientos o garajes colectivos, comprendidos dentro de la siguiente clausula:

A- En toda la Ciudad, los localizados en sótanos y semisótanos.

B- En la zona de comercio central, en el Centro institucional y en la zona central de comercio y vivienda multifamiliar en transición, en edificaciones especiales de varios pisos, para uso exclusivo de estacionamiento.

C- Cuando las áreas para estacionamientos, resultantes de la aplicación de las normas para urbanizaciones, desarrollo de predios o edificaciones, se unifiquen, dando como resultado uno o varios espacios abiertos, destinados para tal fin o de uso público.

D- En lotes urbanos, libres y con carácter tranisotiro o provisional y de uso público o privado.

Solamente se permitirán con licencia especial, la cual debe ser renovada anualmente.



Scanned with CamScanner

ARTICULO 23. - Especificaciones mínimas para garajes y estacionamientos colectivos:

A- Se exigirá un antejardín mínimode 3.00 mts., sobre todos los costados del predio o lote, que den sobre una vía o espacio público, Estos antejardines deben ser tratados con acabados especiales de piso duro o jardín y su conservación y mantenimeinto estarán a cargo del interesado con pena de multas o cancelación de la licencia.

B- Solamente se podrán construir muros de cerramientos a partir de los 3.00 mts., de antejardín. Estos cerramientos deberán se r tratados en materiales de fachada?

C- Se exigirán puertas de entrada y salida para los vehículos.

D- No se permitirá localización de entradas o salidas directas de vehículos, sobre vías de plan vial, vías peatonales o vías de tráfico vehicular intenso.

ARTICULO 24. - Estaciones de servicio y expendios de combustibles, -

Se podrán construir estaciones de servicio y expendios de combustibles, se cumplan las siguientes normas:

A- Que esten ubicados sobre una vía del plan vial, en las zonas comerciales del barrio o en la zona central como servicio anexo a los edificios de estacionamiento.

B- Que no esten ubicados a una distancia menor de 50 mts., de edificios diseñados construidos y utilizados para hospitales clínicas, bibliotecas públicas, escuelas, teatros, iglesias y demás edificaciones que por su uso o actividad generan una concentración de personas.

C- No se permitirá su ubicación en intersecciones de vías del plan vial.

D- Se exigirá un aislamiento o separador mínimo de 5.00 mts., entre la vía y la zona de servicio.

E- En los edificios de estacionamiento, la estación de servicio o expendio de combustibles deberá ubicarse dentro del predio o lote respectivo, sobre su frente.

F- Toda solicitud para la construcción de una estación de servicio o expendio de combustibles debe presentarse aompañada de un anteproyecto a escala mínima de 1:200 donde se indique entradas y salidas, dependencias cubiertas y espacios libres, para estacionamientos de vehículos, con el fin de obtener una aprobación previa por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

G- La construcción de todas las estaciones de servicio y expendios de combustibles, requiere licencia especial.



Scanned with CamScanner

ARTICULO 25. - Antejardines. -

En las urbanizaciones que se aprueban con posterioridad a la vigencia del presente acuerdo, no se exigirán antejardines. Sin embargo, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá exigirlo o el diseñador podrá adaptarlos, cuando se consideren necesario para preservar el equilibrio excologico, la estética o el ambiente urbano o exista sevidumbre de vista en las edificaciones, debida al tránsito de vehículos o peatones.

En las zonas comerciales o las vías del plan vial del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, exigirá antejardín como área de ampliación para el tránsito de peatones -o para la ubicación de bahías de estacionamiento.

Parágrafos:

Las normas que rigen los antejardines para urbanizaciones con decreto reglamentario, construídas o en trámite con anterioridad a la aprobación del presente acuerdo, continuarán vigentes.

ARTICULO 26. - Empates. -

Toda edificación nueva debe empatar un corte y en planta con las construcciones vecinas, de tal manera que se logre una solución de continuidad en las fachadas.

Cuando las edificaciones vecinas al predio o lote por construír no cumplen la reglamentación de la zona, especificada en este o en anteriores reglamentos vigentes, la nueva construcción se desarrollará de acuerdo con las normas vigentes para este sitio, sin exigirle soluciones de empates.

En las edificaciones sobre vías inclinadas, se exigirá una solución de empate en planta y no podrán existir voladizos sino balcones salientes, para facilitar la continuidad en las fachadas sin que se presentan a este nivel escalonamientos que dañen la armonía del sector y ofrezcan dificultades en la circulación peatonal por debajo de ellos, de igual manera no se exigirán empates en altura, ni retrocesos para lograr-los pero se exigirá el tratmiento de las culatas visibles por encima de las edificaciones, con materiales de fachada.

ARTICULO 27. -Aislamientos. -

En aquellas edificaciones en las cuales sea necesario efectuar aislamientos, se aplicarán las normas siguientes:

A- Aislamiento posterior:

Será igual a 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 3.00 mts., tomado a partir del lindero posterior.

B- Aislamiento lateral:

Será igual a 1/6 de la altura de la edificación a partir del empate con las construcciones vecinas, con un mínimo de 3,00 mts. y se tomará a partir de los linderos laterales.

C- Aislamiento Anterior:

El aislamiento anterior o en el frente, será igual a 1/3 de la altura de la edificación tomada a partir del eje de la vía, y como mínimo 3.00 mts.



Scanned with CamScanner

D- El aislamiento mínimo total entre dos edificaciones, será igual a 1/3 de la suma de las alturas de las mismas.

E- Todos los aislamientos se tomarán desde el punto más cercano de la fachada hasta el lindero o eje de la vía.

F- No se podrán construir torres aisladas, en lotes con un frente inferior a 12,00 Mts.

G- En la zona 6 - vivienda multifamiliar central (barrio la pola) los aislamientos laterales mínimos serán de 5,00 mts. y los posteriores de 10.00 mts.

ARTICULO 28. - Culatas, -

Todas las culatas que queden a la vista, deberán tener el mismo tratamiento de las fachadas del edificio.

ARTICULO 29. - Patios, -

Se clasifican así:

a) Cuando a través del patio se da iluminación y ventilación a estares, estudios, alcobas, y similares, se dimensionará de acuerdo con las normas establecidas para aislamientos entre edificaciones.

b) Cuando a través del patio se da iluminación y ventilación a servicios tales como baños, cocinas y similares, se tendrá un patio con lado mínimo de 3,00 mts.

ARTICULO 30. - Cercas y cerramientos. -

Cuando se requieran cerramientos en los predios, lotes o edificaciones, se podrán diseñar dentro de las siguientes pautas:

A- Deberán ser armónicos con la estética urbana.

B- Podrá utilizarse cualquier tipo de elemento o material siempre y cuando se garantice su estabilidad, así como setos, plantas o árboles.

C- La altura máxima será de 2,00 mts., En casos especiales y por motivos justificados se podrán construir cerramientos con alturas mayores, para ello, se deberá presentar un memorial de las justificaciones del caso, el cual podrá aprobar el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante Resolución especial.

D- Se podrá construir cerramiento en los antejardines cuya profundidad sea igual a superior a 5,00 mts.

La altura máxima del cerramiento será de 1,60 mts., y su construcción podrá efectuarse con materiales que provean un cerramiento total, sin vista al interior o con el uso de elementos que permitan una transparencia visual, total o parcialmente.

ARTICULO 31. - Sótanos y semisótanos. -

Solamente se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos cuando estos sean destinados a garajes, depósitos, cuartos de máquinas, subestaciones y otros servicios propios de la edificación, exceptuando los usos comerciales y la vivienda.



Scanned with CamScanner

Para solicitar licencia de construcción, el interesadi debe presentar una certificación, de la Empresa de Aucueducto y Alcantarillado sobre la posibilidad de la desague y las normas técnicas que debe cumplir cuando sea necesario proveer al edificio de un sistema de bombeo de aguas lluvias y aguas negras.

Los daños que puedan presentarse en el sótano o semisótano no pddrán ser causa de rclamo ante las entidades municipales.

La altura máxima del semisótano será de 1.60 mts., entre el nivel del andén y el piso fino del primer piso y del edificio.

La área de sótano y semisótano, se computarán dentro de los índices de construcción y ocupación del edificio.

ARTICULO 32. - Voladizos y balcones salientes. -

Se permite la construcción de voladizos y balcones salientes sobre las fachadas, en aquellas vías cuyo ancho total entre las líneas de construcción de las edificaciones no sea inferior a 8,00 mts., en todos los casos, la profunidad máxima del voladizo o del balcón saliente será de 1,00 mts., contando a partir de la línea de construcción.

Se consideran balcones salientes, aquellos voladizos aislados del lindero en una distancia no inferior a 1,00 mts.

ARTICULO 33. - Azoteas y pisos adicionales. -

Las azoteas y los pisos adicionales, desván ático o penthouse, deben cumplir las siguientes condiciones:

A- Los antepechos sobre las fachadas no podrán una altura menor de 1,00 mt.

B- Entre las alturas de los antepechos y las de los cerramientos de los linderos debe existir una solución de continuidad.

C- Los volúmenes construídos sobre azoteas, deben retrocederse por debajo de una línea de 45 de pendientes, trazada a partir de la intersección del piso fino de la azotea, con el borde de la fachada.

Las áreas de estos volúmenes se computarán dentro de los índices de construcción de la edificación.

D- Las torres para instalaciones mecánicas, ascensores, tanques de agua y similares no se tendrán en cuenta para las disposisciones de altura máxima ni de índice de construcción, pero requirirán para la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, estudios técnicos y planos arquitéctonicos de esta parte de la edificación.

ARTICULO 34. - Anchos mínimos de pasajes, circulaciones y corredores comerciales. -

Cuando se requiere en una edificación la construcción de pasajes circulaciones o corredores comerciales, éstos deben tener un ancho mínimo de 3,00 mts.

En casos especiales ; el Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá exigir un ancho mínimo mayor.

Scanned with CamScanner

ARTICULO 35. -Avisos. -

Solamente se permitirá la colocación de avisos comerciales fijos adosados a la pared, sin iluminación intermitente, en las zonas comerciales, con un área máxima de 1,50 M2.

En las edificaciones comerciales, industriales, institucionales o de oficinas que requieren avisos con áreas mayores, deberá presentarse al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para su aprobación, el diseño de la fachada con el aviso integrado a este; el cual en ningún caso podrá sobrepasar el área equivalente al 3% del total de la fachada.

En ningún caso se permitirá la colocación de avisos, anuncios vallas o similares en las culatas o azoteas de los edificios ni en los lotes vacíos, dentro del área urbanizada de la ciudad.

Podrán colocarse avisos perpendiculares a la fachadas, sobre postes o faroles. en área comerciales, cuya área no sea superior a 0.5 M2., y respondan a un acuerdo de los propietarios o comerciantes de una cuadra, previa presentación del diseño y aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

En áreas de vivienda, solamente se permitirá la colocación de placas de profesionales.

En edificaciones en construcción, se permitirá la colocación de vallas temporales mientras dure la construcción de la misma.

Se permitirá la construcción e instalación de vallas solamente sobre las carreteras que dan acceso a la ciudad, que cumplan los siguientes requisitos:

A- Que no estén ubicadas sobre los derechos de vías.

B- Que los intervalos entre una y otra no sean inferiores a 200 mts., con el fin de proteger el paisaje y la visibilidad.

C- Que la distancia entre la intersección de la carretera con otra vía y la valla, no sea inferior a 150 Mts.

D- Que cumpla con todas las demás normas establecidas por el Ministerio de Obras Públicas para estos casos.

No se permitirá la instalación de vallas o avisos en los lotes libres de la ciudad, ni en frente a las viviendas.

Parágrafo:

Las señales de tránsito y nomenclatura urbana se regirán por medio de reglamentación especial expedida por las autoridades competentes.

ARTICULO 36. -Usos no conformes. -

Son aquellos que pueden existir en la fecha de adopción del presente reglamento y que no cumplan sus normas y especificaciones.



Scanned with CamScanner

A- Certificado de uso no conforme. -

Toda persona natural o jurídica a la fecha de adopción de este reglamento sea propietaria o administradora de un establecimiento clasificado como de usos no conforme deberá obtener del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, una constnatia qie se denominará "Certificado de uso no conforme". Esta solicitud deberá presentarse dentro del término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento.

B- Traslados. -

Departamento Administrativo de Planeación Municippal, determinará el grado de novedad del uso no conforme y el capital invertido en una de sus instalaciones y tomará una desición sobre su traslado y fijará el plazo dentro del cual debe efectuarse.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal no permitirá variaciones en las instalaciones, tendientes a una aplicación o intensificación del uso o de la construcción bien sea dentro de los plazos fijados para su traslado o cuando se considere aceptable su permanencia en la zona.

C- Reparaciones locativas. -

Se permitirán las reparaciones locativas y reformas en la construcción que sean necesarias para la comodidad del trabajo, para evitar el deterioro de la edificación o para disminuir las nocividades, pero sin hacer modificaciones estructurales ni aumentar el área de construcción.

D- Proyectos aprobados con anterioridad al presente Reglamento. -

Los proyectos de construcción aprobados con anterioridad a la adopción del presente reglamento, que no se ajusten a sus normas, podrán realizarse, si las obras comienzan en un término no mayor de seis (6) meses, contados a partir de las expediciones de las respecitva licencia.

E- Restauraciones. -

No se permitirá la reestructuración de ningún establecimiento de uso no conforme destruído a causa de incendio, terremoto o explosión etc. y éstedeberá ser trasladado a la zona correspondiente.

En tal caso, el Municipio buscará la forma de dar incentivos dentro de sus límites legales a facilitar el traslado.



Scanned with CamScanner

## CAPITULO VI

### REGLAMENTOS PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

ARTICULO 37. - De la localización:

El proceso de urbanización podrá efectuarse en áreas que estén localizadas:

A- Dentro del perímetro urbano, de manera que el Municipio pueda garantizar el suministro de servicios.

B- En terrenos dentro de las zonas urbanizables delimitadas en el plan general de zonificación de la ciudad.

C- En terrenos libres, que se encuentran dentro de las áreas desarrolladas de la ciudad.

D- En todos los predios que no hayan tenido el proceso de urbanización.

ARTICULO 38. - De los tipos de urbanización:

Toda urbanización se clasificará dentro de uno de los siguientes tipos:

A- Urbanizaciones en general

B- Urbanizaciones especiales

C- Urbanizaciones campestres

ARTICULO 39. - De las cesiones:

A- Afectaciones:

En toda urbanización se deberán ceder al municipio las áreas afectadas con los proyectos de vías del plan vial o por los proyectos de redes e instalaciones de los planes maestros de servicios públicos.

Créase el fondo de Cesiones A y B con destinación específica para atender la adquisición de terrenos para servicios comunales (cesiones tipo A) para control ambiental (cesiones tipo B).

Autorízase al Alcalde para reglamentar el funcionamiento de este fondo.

Cuandp el área afectada excediere al 10% del área bruta del terreno, el excedente será comprado por el fondo.

B- Cesiones para servicios comunales Cesiones tipo A. -

En toda urbanización se deberán ceder al Municipio las área destinadas a la construcción de servicios comunales y zonas verdes, de acuerdo con las cantidades y porcentajes establecidos.

Cuando en una urbanización, debido a su tamaño, no se pueda completar el área mínima requerida de 1.4 hectáreas para la

Scanned with CamScanner

construcción de servicios comunales integrados, o cuando a juicio del departamento administrativo de Planeación Municipal, no convenga la cesión, el urbanizador deberá pagar al fondo el valor equivalente al porcentaje del área bruta en el c cuadro de áreas de cesión.
El monto de la cuota que por compensación debe pagar el urbanizador, será determinado por el departamento administrativo de Planeación Municipal.

C- Cesiones sobre vías de plan vial, para control ambiental Cesiones tipo B

En toda urbanización deberán ceder al municipio las áreas de control ambiental, equivalente a un 8% del área bruta del terreno. Si el porcentaje de afectación es superior al 8% el fondo comprará el excedente.

Si el terreno no tiene afectación del plan vial y por lo tanto no requiere cesiones del área de control ambiental o el porcentaje de éstas es inferior al 8% del área bruta del terreno, el urbanizador deberá pagar al fondo el valor equivalente al porcentaje indicado. El monto de la cuota que por compensación debe pagar el urbanizador, será determinado por el Departamento administrativo de Planeación Municipal.

Estas áreas tienen como objeto proporcionar a las edificaciones una protección contra los efectos de ruído, humos y olores y a a la vez, lograr un aislamiento verde a lo largo de las vías, evitando desarrollos inconvenientes que limiten su capacidad.

D- Cuadro de porcentaje de cesiones:

CUADRO No. 1

| | Cesiones tipo A Servicios Comunales | Cesiones tipo B Control Ambiental |
|---|---|---|
| VIVIENDA | 9% | 8% |
| COMERCIO | 9% | 8% |
| INDUSTRIA | 4% | 8% |

ARTICULO 40. De las vías.

A- Vías del plan vial:

En toda urbanización afectada por vía o vías del plan vial, se deberá prever a lo largo de las mismas, una franja de aislamiento verde para control ambiental (Cesiones tipo B) con un ancho mínimo de 10 mts.

La fracción o fracciones de terreno resultantes de la división de una urbanización por vía o vías del plan vial, se integrarán a los sectores urbanos correspondientes y por lo tanto se considerán como urbanizacion es independientes, pudiéndose efectuar su tramitación y construcción con una sola unidad.

B- Vías principales de sector:

En toda urbanización se debe diseñar un sistema vial principal de sector que enlace las vías del plan vial con el sistema vial interno. Las intersecciones de estas vías con vías del plan vial o entre si, no podrán hallarse a una distancia inferior de 420 mt.

C- Vías secundarias de sector:

En toda urbanización se debe diseñar un sistema vial secundario de sector que enlace las vías principales de sector con ---

Scanned with CamScanner

el sistema vial local. Las intersecciones de estas vías con vías del sistema principal o entre sí, no podrán hallarse a una distancia inferior a 210 mts.

D- Vías locales:

En toda urbanización se debe diseñar un sistema vial local que enlace las vías principales o secundarias de sector con las edificaciones.
Solamente se exigirá la construcción de vías locales, cuando la urbanización se adelante simultáneamente con el desarrollo de predios. 9

E- Sistema de transporte interno:

El urbanizador deberá presentar el diseño de la red interna de transporte relacionada con el sistema de transporte general de la ciudad, determinando los sitios de paraderos de buses y terminales.

Parágrafo:

Cuando las condiciones topográficas o geograficas lo justifiquen el Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá permitir la variación de las especificaciones de las vías, previo visto bueno de la Junta de Planeación Municipal.

ARTICULO 41.- De la Subdivisión del terreno

A- Supermanzanas:

Son las áreas limitadas por vías del plan vial, vías principales del sector o vías secundarias de sector, resultantes del diseño del sistema vial de la urbanizaci´on.

Estas se pueden dividir en manzanas o superlotes, garantizando el acceso y los servicios públicos adecuados para cada uno de ellos, facilitando de esta mandera el posterior desarrollo de los predios.

B- Manzanas y superlotes:

Una vez efectuada la subdivisión en manzanas y superlotes, el urbanizador deberá fijar todas las normas relacionadas con denisdades, usos, localización de usos, y normas volumétricaa generales, que permiten el desarrollo de los predios conforme al desarrollo general de la urbanización.

Se establecen las siguientes áreas mínimas para superlotes:

a) Para vivienda multifamiliar :
1.000 M2. con frente mínimo de 20 mts.

b) Para vivienda multifamiliar :
3.000 M2. con frente mínimo de 40 mts.

c) Para centros o agrupaciones comerciales :
3.000 M2. con frente mínimo de 40 mts.

d) Para industria artesanal :
3.500 M2. con un máximo de 6.000 M2. y frente mínimo de 50 mts.

e) Para industria general :
18.000 M2. y frente mínimo de 90 mts.

Scanned with CamScanner

ARTICULO 42. -De los servicios comunales y zonas verdes.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal deberá localizar la ubicación de las áreas para los servicios comunales, los cuales serán adquiridos por el Municipio a través de las cesiones tipo A y/o por los pagos que efectúen los urbanizadores de acuerdo con las normas establecidas, así:

A- Para vivienda:

1,4 hectáreas por cada 16 hectáreas de área urbanizada, distribuídas así:

Para la construcción de los servicios comunales 5.000 M2. y para áreas verdes y deportivas 9.000 M2.

B- Para industria:

0,8 hectáreas por cada 20 hectáreas de área urbanizada, distribuídas así:

7.000 M2. para zonas verdes y deportivas de 1.000 M2. para servicios comunales industriales.

ARTICULO 43. -De los servicios comerciales.

En toda urbanización se deberá prever la localización y futuras ampliaciones de áreas comerciales complementarias al uso u en proporciones adecuadas al tamaño y densidad, localizadas sobre vías prinicpales de sector o en forma de centro comerciales.

Parágrafo:

No se fijan porcentaje de áreas de servicios comerciales con respecto al área total urbanizadas, por cuanto ello depende de las características del sector.

Estas serán fijadas en cada caso por el urbanizador o por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTICULO 44. -De los servicios públicos:

Toda urbanización deberá estar prevista de todas las redes de servicios públicos tales como:

Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y teléfonos. Las especificaciones para cada urbanización serán suministradas al urbanizador por las respectivas empresas a través de la Junta Coordinadora de servicios públicos y urbanizaciones.

ARTICULO 45. -Urbanizaciones especiales.

Para impulsar un desarrollo urbano coordinado y ordenado y que facilite a la localización de las familias de bajos recursos económicos en áreas adecuadas dentro del perímetro urbano y dentro de las normas legales, se permitirá desarrollar urbanizaciones con especificaciones menores. Estas urbanizaciones tendrán las siguientes características:

A- Se proyectarán las vías principales y secundarias de sector.

B- Por estas vías se construirán las redes completas de acueducto, alcantarillado y alumbrado público y una red telefónica mínima que permita la instalación de teléfonos públicos.

C- No se exigirá la pavimentación de estas vías ni la construcción de andenes o sardineles; sin embargo el área destinada a estos últimos, deberá ser arborizadas y tratada como zona verde.

D- Las supermanzanas resultantes del proyecto vial se dividirán



Scanned with CamScanner

ARTICULO 46. -Urbanizaciones campestres.

En todas las áreas delimitadas en el plano de zonificación como zonas de urbanizaciones campestres, se podrán adelantar urbanizaciones dentro de las siguientes características:

A- Se aplicarán las mismas normas establecidas para toda urbanización, hasta la división en superlotes.

B- Los superlotes se considerarán como lote individual para una vivienda campestre, con el área mínima de 800 M2. y un frente mínimo de 25 mts.

C- Se exigirán todos los servicios públicos, exceptuando el alcantarillado que podrá hacerse por medio de pozos sépticos.

D- No se exigirán vías pavimentadas ni andenes ni sardineles.

Urbanizaciones campestres especiales.

En todas las áreas delimitadas en el plano de zonificación como zonas de urbanizaciones campestres especiales, se podrán adelantar urbanizaciones dentro de las siguientes características:

A- Se aplicarán las mismas normas establecidas para toda urbanización hasta la división por superlotes.

B- Los superlotes se consideran como lote individual para una vía campestre con un área mínima de 480.00 M2. y un frente mínimo de 16.00 Mts.

C- Dado que la región cuenta con un acueducto propio se exigirá alumbrado público y alcantarillado por medio de posos sépticos.

Scanned with CamScanner

# CAPITULO VII

## REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO DE PREDIOS

ARTICULO 47. De la localización.

El proceso de desarrollo de predios podrá efectuarse en áreas que estén lozalizados:

A- En todos los predios donde ya se ha efectuado el proceso de urbanización y con las normas establecidas por ella o en su defecto con las que se establecen en el presente capítolo.

B- En todas las áreas donde se ha efectuado el proceso de Urbanización. Este debe realizarse previa o simultaneamente con el desarrollo de predios, el cual se regirá por las normas especificadas en el Capitulo de este Reglamento.

ARTICULO 48. De los tipos de desarrollo de predios.

Todo desarrollo de predios se clasificará dentro de uno de los siguientes tipos:

A- Por loteo

B--Por agrupación

ARTICULO 49. De las normas generales para desarrollo de predios.

Todo desarrollo de predios debe cumplir con las siguientes normas generales:

A- Prever 15 M2. de áreas libres para zonas verdes y servicios comunales por cada unidad de vivienda o lote unifamiliar.

Estas áreas pueden ser de uso privado comunal o cedidas al Municipio.

0

Estas áreas se pueden incluír hasta en un 30% dentro de las áreas libres privadas cuando se efectúa el desarrollo por loteo o en agrupaciones de vivienda unifamiliar.

No se exigirá la previsión de estas áreas en la subdivisión de lotes urbanos.

Las vías peatonales que dan ecceso a las edificaciones podrán contabilizarse dentro del cómputo de estas áreas.

B- Diseñar y construir las vías locales que den acceso a los lotes, edificaciones y áreas comunales.

C- Zonificar el predio en áreas libres, áreas de vías y áreas edificables.

D- Prever y diseñar las áreas para estacionamientos.

Scanned with CamScanner

E- Diseñar y construír las conexiones domiciliarias de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y teléfonos.

F- Presentar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el reglamento de construcción para desarrollo de predios por loteo, o el reglamento de propiedad horizontal para agrupaciones.

ARTICULO 50.- Desarrollo de predios por loteo.

A- Tipos de desarrollo de predios por loteo:

a) Subdivisión de lotes urbanos
b) Subdivisión de predios en general
c) Subdivisión de predios con normas mínimas
d) Subdivisión de predios por loteo, para industrias especiales.



B- Lotes mínimos.

Para vivienda : 80 M2. y frente mínimo de 5 mts.

Para industria artesanal o industria general que requiera áreas menores al loteo mínimo establecido para industria general: 80 M2. y un frente mínimo de 5,00 Mts.

Para industria general: 450 M2. Con un frente mínimo de 15,00 mts.

C- Subdivisión de lotes urbanos.

Las subdivisiones de lotes tendrán las siguientes características:

a) Todo lote urbanizado dentro del perímetro urbano de la ciudad se podrá subdividir en tantas veces como su áreaz contenga el lote mínimo y sus frentes no sean inferiores a los mínimos establecidos anteriormente.

b) Todo lote subdividido debe dar frente a una vía pública.

c) Cuando se engloban dos ó mas lotes contiguos en una misma manzana, se podrán efectuar reloteos dentro de las mismas normas de subdivisión de lotes siempre y cuando el reloteo no implique la construcción de nuevas vías.

D- Subdivisión de predios en general.

Consiste en dividir un superlote en lotes de acuerdo con las especificaciones anteriores.

E- Subdivisión de predios con normas mínimas.

Es la subdivisión de los superlotes resultantes de las urbanizaciones especiales.

a) Se dotará cada superlote de un punto de servicios que comprenda como mínimo una pila de agua, un sanitario público y un tel'- efono público.

Scanned with CamScanner

b) Cada superlote se subdividirá de acuerdo con el desarrollo de predios por loteo, en lotes mínimos los cuales se amojonarán.

c) No se exigirá dentro del superlote la construcción de ningún tipo de vía u obra de urbanización.

d) Las redes generales de energía eléctrica, al igual que las conexiones domiciliarias y las obras de urbanización de cada superlote, se efectuarán posteriormente en forma de desarrollo progresivo.

e) Las cesiones se regirán por las normas generales de urbanización especificadas en el presente acuerdo.

f) Se debe presentar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal un reglamento que establezca las normas para permitir el desarrollo pregresivo de cada uno de los superlote.

F- Subdivisión de predios por loteo para industrias especiales.

Es la subdivisión de superlotes que se efectúa para la ubicación de aquellas industrias que por su tamaño o necesidad de instalaciones especiales o por su impacto ambiental o urbanístico, requiere espacios igualmente especiales para su construcción.

ARTICULO 51.- Desarrollo de predios por agrupaciones.

A- Tipos de agrupaciones:

a) Agrupaciones de vivienda unifamiliar
b) Agrupaciones de vivienda multifamiliar
c) Agrupaciones mixtas de vivienda
d) Agrupaciones comerciales
e) Agrupaciones de industra artesanal
f) Agrupaciones de industria general

B- Lotes mínimos.

Serán los mismos establecidos para superlotes en el articulo 36 aparte B, del presente reglamento.

C- Agrupaciones de vivienda unifamiliar.

Su diseño se efectuaráa de acuerdo con las normas generales, para desarrollo de predios y para edificación de vivienda multifamiliar, establecidos en el presente acuerdo.

D- Agrupaciones de vivienda multifamiliar.

Su diseño se efectuará de acuerdo con las normas generales, para desarrollo de predios y para edificación de vivienda multifamiliar, establecidos en el presente acuerdo.

E- Agrupaciones mixta de vivienda.

En todo desarrollo de predios en formar de agrupaciones se pueden efectuar conjuntamente desarrollos de vivienda unifamiliar y multifamiliar, utilizando las normas especificas para cada caso.

Para el cálculo de densidades de su división el predio en áreas para edificios multifamiliares y áreas para vivienda unifamiliares y sobre cada área se hará el cálculo de vivienda.

Scanned with CamScanner

F- Agrupaciones comerciales.

Se podrán desarrollar agrupaciones comerciales, en cualquier zona dentro del perímetro urbano, en las zonas comerciales como uso principal y en las demás zonas como uso complementario en predios mayores de 3.000 M2.

En las zonas de vivienda se permite una agrupación comercial por cada 16 hectáreas como centro comercial de barrio. En las zonas insdustriales se permite la construcción de una agrupación comercial por cada 20 hectáreas comerciales.

Las agrupaciones comerciales deben tener las siguientes características:

a) Localización:

Su localización debe estar sobre una vía principal de sector y cerca de una vía de plan vial.

b) En el diseño debe tenerse en cuenta una vía principal de sector, zonas de descargue, facilidad para recolección de basuras, y mobiliario urbano.

c) Ningún local de la agrupación podrá ser ocupado sin la respectiva licencia de uso, la cual será expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo análisis del impacto ambiental que produzca en cuanto a: el tipo de comercio, el grao de concentración de personas y vehículos que genere, los volúmenes de basura, los ruídos, los olores, la estética urbana y en general todos aquellos factores que causen impacto ambiental urbanístico o psicológico de la zona.

d) Estacionamientos:

Deberá preveerse estacionamientos de acuerdo con las normas generales.

e) Altura máxima: 2 pisos

f) Indice de construcción: 1,4

g) Indice de ocupación: .70

h) Aislamientos:

Antejardín 5.00 mts. posteriores y laterales 5 mts. desde el lindero.

i) Empates:

En el caso de existir cultas en las construcciones vecinas, se exigirán soluciones de empates en planta y en altura: en tales podrán suprimirse los aislamientos.

Scanned with CamScanner

G- Agrupaciones de industria artesanal.

Se podrán desarrollar agrupaciones para industria artesanal en todas las zonas dentro del perímetro urbano, en predios con un área mínima de 3.600 M2, y un área máxima de 6.000 M2.

Se entiende por agrupación de industria artesanal, la construcción de bodegas modulares que permiten la subdivisión de espacios hasta un área no inferior a lote mínimo previsto para industria artesanal, parA industria pequeña o mediana cuya área no sobrepasa 450 M2. no produzca nocividades incompatibles cin otros usos urbanos y cuyo impacto ambiental o urbanístico no sea considerable.

Las agrupaciones para industria artesanal deben tener las siguientes características:

a) Localización:

Debe ubicarse sobre vías principales de sector y cerca a una vía del plan vial, de tal manera que facilita el transporte y la comunicación con otros sectores residenciales a causa del tráfico de vehículos pesados por vías secundarias de sector o vías locales.

b) Alturas:

Máxima 6 mts. En el punto máximo para primer piso y mezzanine.

c) Indice de construcción:

0.40

d) Indice de Ocupación:

0.30

e) Aislamientos:

Debe preveerse un aislamiento en áreas verdes arborizadas en contorno de toda la agrupación con un ancho mínimo de 10 mts.

f) Estacionamiento:

Deben preveerse áreas para estacionamientos de acuerdo con las normas generales establecidas para desarrollo de predios.

H- Agrupaciones de industria general,

Son aquellas que no requieren instalaciones especiales y pueden funcionar en locales de tipo bodega estandar, con relativo impacto ambiental y con restricciones de localización debidas a su tamaño y a su impacto urbanístico y ambiental.

Scanned with CamScanner

Estas industrias unicamente podrán localizarse en la zona industrial y deberán de ubicarse en forma de agrupaciones mediante un proyecto de desarrollo integral, en predios cuya área no sea inferior a 18.000 M2. mediante la construcción de bodegas modulares que permitan la subdivisión en espacios hasta un área no inferior al lote mínimo establecido para industria general.

Las agrupaciones de industria general deben tener las sifuientes características:

a) Altura máxima: primer piso, más mezzanine

b) Indice de construcción : 0.40

c) Indice de ocupación : 0.30

d) Estacionamientos:

Los establecidos en las normas generales para el desarrollo de predios para industria general a un mínimo del 33% del área total del predio.

e) Zonas verdes:

El 27% del área del predio

f) Area de ampliación:

Debe preveerse un área equivalente al 10% del área cubierta para futuras ampliaciones.

Scanned with CamScanner

## CAPITULO VIII

### NORMAS PARA EL PROCESO DE EDIFICACION

ARTICULO 52.- Normas de edificación para la zona 2 - Centro institucional C. I.

A- Usos:

a) Principales:

Institucionales culturales, educativas, públicas, religiosas, de salud y asistenciales.

Vivienda multifamiliar.

Comercio (ver cuadro No. 2)

Comercio para la zona 2.

b) Anexos y complementarios:

Comercio (ver cuadro No. 2; comercio para la zona 2).

c) Con licencia especial:

Comercio (ver cuadro No. 2; comercio para la zona 2).

B- Indices.-

a) De ocupación:

hasta 1.0 en el primer piso, siempre y cuando se tomen las previsiones necesarias para garantizar una fácil evacuación en casos de emergencia. El indice de ocupación para los pisos superiores: 0.6.

b) De construcción:

2.5.

C- Alturas.-

Altura máxima: 4 pisos, más piso adicional o penthouse, excepto en el costado norte de la plaza de Bolivar (cra. 3a, entre calles 9a. y 10a.) el cual requiere soluciones de empates en alturas y retrocesos.

ARTICULO 53.- Normas de edificación para la zona -3 Comercio central- C. C.

A- Usos:

a) Principales:

Comercio general de bienes y servicios de oficinas y de negocios (ver cuadro No. 2; m. comercio para la zona 3). Agrupaciones comerciales. Edificios de parqueaderos.

Scanned with CamScanner

b) Anexos y complementarios. -

Agrupaciones multifamiliares, vivienda multifamiliar, comercio (ver cuadro No. 2; comercio para la zona 3).

c) Con licencia especial, -

Comercio (ver cuadro No. 2; comercio para la zona 3), instituciones culturales educativas, públicas, religiosas, de salud y asistenciales.

Agrupaciones de industria artesanal (ver cuadro No. 3)

B- Indices, -

a) De ocupación:

En el primer piso hasta I. 0, siempre y cuando aw tomen las prvisiones necesarias para garantizar una fácil evacuacuón en casos de emergencia.

El índice de ocupación para los pisos superiores ser-a el resultante de la correcta aplicación de soluciones de empate con las edificaciones vecinas, siempre y cuando se garantice la correcta iluminación y ventilación de todas las áreas de la edificación.

b) De Construcción:

5. 0

C- Alturas. -

Las alturas serán la resultante de la correcta aplicación de las soluciones de empate con las edificaciones vecinas, los aislamientos y los índices de ocupación y construcción.

Parágrafo:

En todos los casos de la zona de comercio central en los cuales no se puede cumplir con la aplicación de una norma por contraposición con otra, primarán las normas de empate con las edificaciones vecinas.

ARTICULO 54. Normas de edificación para la zona -4 Nuevo Centro - N. C.

Se autoriza al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para que directamente o por contrato, adelabte el plan de desarrollo del nuevo centro, el cual debe comprender la estrategia para su desarrollo y las normas urbanísticas específicas, dentro de las siguientes pautas generales:

A- Usos:

a) Principales:

Comercio general de bienes y servicios de oficinas y de negocios (ver cuadro No. 2) comercio para la zozona 4, (nuevo centro).

Scanned with CamScanner

b) Anexos y complemetarios:

Agrupaciones multifamiliares, vivienda multafamiliar y comercio (ver cuadro No. 2; comercio para la zona 4; nuevo centro) y agrupaciones comerciales.

c) Con licencia especial:

Comercio (ver cuadro No. 2; comercio para la zona 4; nuevo centro), instituciones culturales, educativas, públicas, religiosas, de salud y asistenciales. Agrupaciones de industria artesanal (ver cuadro No. 3; zona de vivienda y comercio central).

B- Indices. -

a) De ocupación:

Hasta 1.0 en primer piso; siempre y cuando se tomen las previsiones necesarias para garantizar una fácil evacuación en casos de emergencia.

El índice de ocupación para los pisos superiores se determinará en la reglamentación que debe elaborarse cuando se desarrolle el nuevo centro.

C- Alturas. -

Las alturas derán determinadas en la reglamentación que debe elaborarse cuando se desarrolle el Nuevo Centro.

ARTICULO 55. - Normas de edificación para la zona 5- zona Central de Comercio y vivienda en transición - C. V. N4

A- Usos:

a) Principales:

Vivienda multigamiliar y agrupaciones de vivienda multifamiliar. Comercio (ver cuadro No. 2; comercio para la zona 5) y agrupaciones comerciales.



b) Anexos y complementarios:

Instituciones educativas, relifiosas, de salud y de asistencia social.

Comercio (ver cuadro No. 2; comercio para la zona 5), agrupaciones de industria artesanal (ver cuadro No. 3; zonas de vivienda y comercio en transición), edificaciones de parqueaderos.

c) Con licencia especial:

Comeccio (ver cuadro No. 2) comercio para la zona 5. Agrupaciones de industria artesanal (ver cuadro No. 3) zonas de comercio y vivienda en transición.

B- Indices. -

a) De ocupación: -

Hasta 1.0 en el primer piso, para áreas de comercio siempre u cuando se tomen las previsiones necesarias para garantizar una fácil evacuación en caso de emergencia, en las demás zonas el índice máximo de ocupación en primer piso será de 0.75.

Scanned with CamScanner

En las agrupaciones, regirán las normas especificadas para las mismas;

El índice de ocupación en los pisos superiores será máximo de 0.60.

C- Alturas.-

Cinco (5) pisos más piso adicional, desván o penthouse.

Para las agrupaciones regirán las normas especificadas para las mismas.

En lotes con área superior a 1.000 M2., y frente mínimo de 12,00 mts., se podrán construir torres con alturas mayores a las establecidas, están seran eñ resultado de la correcta aplicación de los aislamientos, las soluciones de empate con las constuciciones vecinas y los índices de ocupaci´on y construcción.

ARTICULO 56.- Normas de edificación para la zona 6 - Vivienda multifamiliar Central - V/M/C.

A-- Usos.-

a) a) Principales:

Vivienda multifamiliar y agrupaciones multifamiliares.

b) Anexos y complementarios:

Agrupaciones comerciales, comercio de bienes y servicios (ver cuadro No. 2; comercio para las zonas 6 y 7) instituciones culturales, educativas, religiosas, de salud, de asistencia social y recreativas.

c) Con licencia especial:

Comercio (ver cuadro No. 2; comercio para las zonas 6 y 7), el cual solamente se permitirá en agrupaciones comerciales.

B- Indices.-

a) De ocupación:

Máximo 0.6 en primer piso y 0.5 para los pisos superiores.

C- Alturas.-

Serán el resultado de la correcta aplicaci´on de los aislamientos, las soluciones de empate con las construcciones vecinas y los índices de ocupación y construcción.

D- Ante jardines y aislamientos:

a) Se exigirá un aislamiento lateral y de antejardín mínimo de 5.00 mts.

b) El aislamiento posterior mínimo será de 10.00 mts.

Scanned with CamScanner

E- Area y frente mínimo de lote.-

Solamente para esta zona, se establece un lote mínimo de 700 M2., con un frente mínimo de 20 mts.

ARTICULO 57.-Normas de edificación para la zona- 7 Zona urbalizable de densidad alta - U. D. A.

A- Usos:

a) Principales:

Vivienda multifamiliar, agrupaciones multifamliares y mixtas.

b) Anexos y complementarios:

Agrupaciones comerciales; comercio de bienes y servicios (ver cuadro No. 2; comercio para las zonas 6 y 7, urbanizaciones culturales, educativas, religiosas, de salud, asistenciales y recreativas.

c) Con licencia especial:

Agrupaciones de industria artesanal (ver cuadro No. 3; zonas de vivienda y comercio central).

Comercio (ver cuadro No. 2; comercio para zonas 6 y 7 urbanizaciones de alta densidad). Solamente se permitirá en agrupaciones comerciales o en áreas comerciales definidas.

B- Indices.-

a) De ocupación:

Para todos los pisos máximo: 0.75

En las agrupaciones, regirán las normas especificadas para las mismas.

C- Alturas:

Máxima: cinco (5) pisos más piso adicional, desván penthouse.

En las agrupaciones regirán las normas especificadas para las mismas.

ARTICULO 58. Normas de edificación para las zonas I y 8 - Zonas general de vivienda en áreas urbanizables - U y V.

A- Usos:

a) Principales:

Vivienda unifamiliar y bifamiliar, agrupaciones multifamiliares y mixtas.

b) Con licencia especial:

Agrupaciones de industria artesanal (ver cuadro No. 3; zonas de vivienda y comercio central) comercio (ver cuadro No. 2, comercio para las zonas I y 8). Solamente se permitirá en sgrupaciones comerciales definidas.

c) Anexos y complementarios:

Agrupaciones comerciales, comercio de bienes y servicios (ver cuadro No. 2, comercio para las zonas I y 8)



Scanned with CamScanner

institucionales culturales, educativas, religiosas, de salud, asistenciales y recreativas.

B- Indices.-

a) De ocupación:

Máximo 0.65

b) De construcción:

Máximo 2,5

C- Alturas.-

Máximo: 4 pisos

ARTICULO 59.- Normas de edificación para la zona 9- urbanizaciones campestres, U.C.-

A- Usos.-

a) Principales:

Vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada.

b) Anexos y complementarios:

Agrupaciones comerciales (ver cuadro No. 2, comercio para la zona 9 urbanizaciones campestres.)

Actividades agropecuarias, complemmentarias a la vivienda que no requieran ningún tipo de edificación ni causen nocividades de tipo ambiental.

c) Con licencia especial:

Agrupaciones comerciales (ver cuadro No. 2, comercio para la zona 9, urbanizaciones campestres), estaderos, restaurantes, clubes sociales y deportivos. Cuando las actividades agropecuarias complementarias a la vivienda requieran la construcción de edificaciones especiales, estas no podrán ocupar un área mayor de 300 M2., los cuales se computarán dentro de los índices de ocupación y construcción.

Restaurantes, clubes sociales y deportivos.

B- Indices.-

a) De ocupación:

Máximo 0.50

b) De construcción:

Máximo 0.70

C- Alturas.-

Máxima: Para hoteles o instalaciones turísticas, la altura máxima será de tres (3) pisos.

D- Aislamientos:

a) Antejardines o aislamientos anterior: mínimo 5 mts.
b) Posterior: Mínimo 5 mts.
c) Laterales: Mínimo 3 mts.

Scanned with CamScanner

ARTICULO 60. - Normas de edificación para la zona 9A- urbanizaciones campestres especiales. -

A- Usos:

a) Principales:

Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada o agrupaciones de vivir.

b) Anexos y complementarios:

Actividades agropecuarias complementarias a la vivienda que no requieran ningún tipo de edificación ni causen novedades de tipo ambiental.

c) Con licencia especial:

Agrupaciones comerciales, estaderos, restaurentes, clubes sociales y deportivos. Cuando las actividades agropecuarias complementarias a la vivienda requieren la construcción de Edificaciones especiales, éstas no podrán ocupar un área mayor de 100 M2., los cuales computarán dentro de los índices de ocupación y construcción. Restaurantes, clubes sociales y deportivos.

B- Indices:

a) De ocupación:

Máximo 0.50

b) De construcción:

Máximo 0.70

C- Aislamientos:

a) Antejardines o aislamientos anterior: Mínimo 5.00 mts.

b) Posterior: Mínimo 5.00 Mts.

c) Laterales: Mínimo 3.00 Mts.

ARTICULO 61. - Normas de edificación para la zona 10- industria general I. G. -

A- Usos:

a) Principales:

Industria general, industria artesanal, agrupaciones de industria artesanal y agrupaciones de industria general (ver cuadro No. 3; zonas industriales).

Comercio y agrupaciones comerciales (ver cuadro No. 2; comercio para la zona 10, industria general).

b) Anexos y complementarios:

Comercio y agrupaciones (ver cuadro No. 2; comercio para la zona 10; industria general), instituciones asistenciales, de salud y recreativas. Vivienda para celadores y vigilantes.

Scanned with CamScanner

Para cargue, descargue y estacionamientos de acuerdo con las normas establecidas para urbanizaciones y desarrollo de predios, se deben dejar las áreas para cargue, descargue y estacionamientos, de acuerdo con estas normas dentro de lote y sobre el frente del mismo, dejando el retroceso que sea necesario.

b) En todos los lotes industriales para bodegas tipo estandar, que no hayyan sido construídos en forma de agrupaciones industriales, se debe dejar un aislamiento posterior mínimo de 3.00 mts. para facilitar el control de incendios.

E- Industrias especiales:

No se establecen índices de ocupación o construcción, área mínima de lte, ni alturas, pero deberán cumplir las siguientes normas mínimas:

a) Reservar como mínimo, un 10% del área del lote para futuras ampliaciones.

b) Dejar un aislamiento mínimo de 5.00 mts. en zona verde sobre todos los linderos del lote.

c) Proveer dentro del lote, las áreas de estacionamiento, cargue y descargue, según las normas establecidas para industria.

F- Industrias peligrosas:

Son aquellas que po su alto riesgo no pueden ser ubicadas dentro de las zonas industriales ni cerca de las áreas urbanas Por no ser compatibles con ningún otro uso, deben ubicarse aisladamente.

Su localización debe ser aprobada previo estudio de la Junta de Planeación Municipal, por la comisión del Plan- del concejo.

Se catalogan dentro de este grupo: las fábricas de municiones y explosivos, fábricas de cementos, almacenamientos de gases combustibles a gran escala, fábricas de pólvora o similares y otras que, de acuerdo con el concepto de la Junta de Planeación, , deban ser incluídas dentro de esta gategoría °.

Para la industria extractiva (arenas, arcillas, calizas etc. cuya explotación descontrolada pueda causar graves desequilibrios ecológicos, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal elaborará un estudio sobre la localización y control el cual debe ser presentado al Concejo para su aprobación, previo visto bueno de la Junta de Planeación.

Una vez cumplida la etapa anterior, las industrias extractivas podrán ubicarse en las áreas determinadas mediante licencia especial expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Scanned with CamScanner

ARTICULO 62.- Normas para la zona -II zonas no edificables- N.E.

A- Clasificación:

Las zonas no edificables, se clasifican en 4 tipos, así:

a) Zonas de protección y reserva forestal:

Son aquellas destinada a la conservación y protección de bosques, ríos, quebradas y todas las demás que sean necesarias para la protección de las reservas de agua y del equilibrio ecológico natural.

b) Zonas con accidentes topográficos:

Son aquellos terrenos inundables, o cuya altura o pendiente imposibilita o encarece cualquier desarrollo urbano.

Dentro de ellas se incluyen las cotas máximas y mínimas de los servicios públicos.

c) Zonas de reserva:

Son aquellas destinadas por las empresas de servicios públicos para ubicación de instalaciones propias de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, tales como las lagunas de oxidación de aguas negras, represas para reservas de aguas de producción de energía, áreas destinadas a plantas de tratamiento, subestaciones, todas las vías del plan vial aprobado por acuerdo, y todas aquellas que a juicio de las empresas de servicios públicos debe clasificarse como áreas no edificables.

d) Areas verdes y recreativas:

Son todas aquellas destinadas por entidades nacionales, Departamentales o municipales y las zonas cedidas por las urbanizaciones o predios desarrollados para la construcción de parques, bosques, campos deportivos y recreativos.

B- Usos:

a) Para las zonas de protección y reserva forestal y con accidentes topográficos:

1.- Principales:

Viviendas y construcciones necesarias para la conservación y vigilancia.

2.- Con licencia especial:

Explotación de minas. Construcción de vías de acceso, explotaciones forestales y apiarios, floricultura y horticultura.

b) Para las zonas de reserva y de áreas verdes y recreativas.:

Scanned with CamScanner

1.- Principales:

Solamente se permitirán usos provisionales mientras las diferentes entidades tengan el propósito de adquirirlos para sus fines especificos.

Estos usos podrán ser: labores agrícolas, horticultura, floricultura, pastos de labor, ganadería caballar, ovina o vacuna, establos, aves de corral, apiarios y explotación forestal, viviendas y construcciones necesarias para la conservación y vigilancia.

2.- Con licencia especial:

Cría comercial decerdos, perros, gatos y conejos, lecherias y enfriadoras de leches.

Todas las construcciones deberán ser de tipo provisional, facilmente desarmables y transportables.

C- Rondas de ríos, quebradas y cañas:

En todas las rondas de ríos, quebradas y cañadas, se deberá dejar un aislamiento mínimo de 10 mts. a lado y lado contados a partir del nivel máximo de inundación, como zona verde de protección y control ecológico.

Para el río Combeima, este aislamiento tendrá un mínimo de 50 mts. a lado y lado.

Scanned with CamScanner

## TITULO V

## PROCEDIMIENTOS

### CAPITULO IX

### DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 63 Trámites.-

Para adelantar cualquier tramitacion ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para el desarrollo del proceso de urbanizaciones, desarrollo de predios o proceso de edificaciones, dentro del perímetro urbano de la ciudad de Ibagué, se deberán seguir los procedimientos que se enumeran a continuación:

A- Plano topográfico

B- Demarcación

C- Anteproyecto

D- Proyecto y licencia de construcción

E- Recibo de obras

ARTICULO64 Documentos.-

Para efectuar trámites ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, los interesados deberán presentar conjuntamente con los planos y demás documentos técnicos requeridos, la siguiente documentación:

A- Solicitud firmada por el propietario, para todo tipo de tramitación.

B- Copia de la escritura del terreno, predio o lote, para todo tipo de tramitación, exceptuando el recibo de obras.

C- Certificado de libertad del predio, para tramitaciones del plano topográfico proyectos de urbanización, desarrollo de predios y edificaciones, y para los anteproyectos de remodelación y ampliaciones que no requieran presentar proyecto para obtener la licencia de construcción.

D- Recibo de pago de la Tesorería Municipal por concepto de derechos de tramitación, en todos los casos, exceptuando el recibo de obras.

E- Certificado de constitución y gerencia, cuando el interesado es persona jurídica, para la tramitación de proyectos.

Scanned with CamScanner

F- Certificado vigente de inscripción en la Superintendencia Bancaria, para proyectos y anteproyectos de urbanizaciones, desarrollo de predios y para la construcción de 5 ó más unidades de edificación.

G- Paz y salvo Municipal por todo concepto, para obtener la licencia de construcción.

H- Recibo de pago de la Tesorería Municipal por concepto de pago del impuesto de delineación, para obtener la licencia de construcción.

I- Contrato de cumplimiento de obras de urbanismo, para proceso de urbanización y desarrollo de predios; debidamente legalizado, celebrado entre el Municipio y la persona natural o jurídica responsable. El contrato debe contener la programación, las etapas de ejecución, especificaciones y el presupuesto de obras detallado, para obtener la licencia de construcción de urbanizaciones y desarrollo de predios. Este contrato deberá llevar la aceptación de la Interventoría General del Municipio.

J- Póliza de garantía hipotecaria, bancaria o de una Compañía de Seguros legalmente establecida en el país, la cual deberá cubrir el 50% de las obras urbanísticas y de servicios. con una vigencia igual al tiempo establecido por el urbanizador para el desarrollo de la totalidad de las obras, para obtener la licencia de construccion de urbanizaciones y desarrollo de predios.

K- Patente de Sanidad, expedida por el servicio de salud seccional, para el recibo de obras.

Scanned with CamScanner

## CAPITULO X

## PLANO TOPOGRAFICO

ARTICULO 65 Se exigirá la presentación del plano topográfico para tramitar cualquier solicitud para el desarrollo del terreno, predio o lote, cuyo original no se encuentre radicado en los archivos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, ya sea independientemente o involucrado dentro de planos topográficos definitivosde urbanizaciones o desarrollo de predios.

ARTICULO66 Para la radicación del plano topográfico, será necesaria presentación de los siguientes documentos, conjuntamente con los indicados en el Artículo 64 del presente Reglamento:

A- Original rebordeado, en papel tela o en papel mantequilla de 90 gramos; referenciado a las coordenadas geográficas; en escalas 1:1000, 1:500, 1:100 ó 1:50 y en plancha o planchas de 100 por 70 cms. o de 70 por 50 cms., según el tamaño del terreno.

B- Copia de las carteras y cálculos de topografía.

C- Reducción o plano original a escala de 1:5.000, en papel transparante o segundo original, para su incorporación en el plano general de la ciudad.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá incorporar o negar su incorporación en forma motivada; en ambos casos se comunicará la determinación al interesado.

ARTICULO 67 Con el objeto de facilitar el estudio de los planos topográficos y su incorporación al plano general de la ciudad, se autoriza al Alcalde para contratar la elaboración de un plano aerofotogramético del Municipio y la colocación de placas referidas a las coordenadas geográficas.



Scanned with CamScanner

## CAPITULO XI

## DEMARCACION

ARTICULO 68 Se exigirá demarcación para todos los procesos de urbanización y para todos los desarrollos de predios o lotes que no tengan decreto reglamentario o que por características especiales no pueda cumplir las normas establecidas en el presente Acuerdo y por lo tanto, requieran la expedición de normas, igualmente especiales.

Para todos los demás casos, comprendidos dentro de las normas del presente Acuerdo y en áreas que cuentan con Decreto Reglamentario Específico, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá vender al interesado copias de las normas generales o específicas, o de los Decretos Reglamentarios.

Parágrafo:

Se exigirá demarcación para la edificación en todos los lotes situados en las zonas 2 - Centro Institucional y zona 3 Comercio Central.

ARTICULO 69 Para solicitar la demarcación, se deberán presentar los siguientes documentos, conjuntamente con los indicados en el Artículo del presente Reglamento.

A- Para urbanizaciones y desarrollo de predios, cinco (5) copias heliográficas del plano topográfico, con destino a:

- Departamento Administrativo de Planeación Municipal: 2 copias
- Empoibagué 1 copia
- Electrolima 1 copia
- Empresas Públicas Municipales 1 copia

B- Para edificaciones:

Esquema de localización del lote, indicando todas sus medidas, distancia del lindero a la esquina más próxima, orientación, nomenclatura urbana y ancho de vías.

ARTICULO 70 Para las urbanizaciones y desarrollo de predios, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, suministrará al interesado las normas y especificaciones técnicas para servicios públicos, vías, afectaciones viales y de servicios; y determinará la ubicación de las áreas de cesión o la formade compensación de las mismas. Para las edificaciones, fijará parámetros empates, alturas y aislamientos específicos y las demás normas resultantes de la aplicación de los presentes reglamentos.

Scanned with CamScanner

## CAPITULO XII

## ANTEPROYECTO

ARTICULO 71 Se exigirá la presentación de anteproyecto para todas las urbanizaciones y los desarrollos de predio que no tengan decreto reglamentario.

Igualmente se exigirá para las remodelaciones o ampliaciones cuya área de modificación o adición sea inferior al 50% de la edificación existente, que no impliquen cambio de uso ni modificaciones estructurales sustanciales o cambios considerables estéticos o de volúmenes, que puedan causar deterioros en la armonía urbana, en cuyo caso se expedirá la licencia de construcción sin la presentación de proyecto.

Para edificaciones no se exigirá anteproyecto, pero el Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá estudiar los anteproyectos que le sean presentados voluntariamente por los interesados a título de consulta.

ARTICULO 72 Para tramitar el anteproyecto, se deberán presentar los siguientes documentos, conjuntamente con los indicados en el Artículo 64 del presente Acuerdo.

A- Para urbanizaciones:

a) Tres (3) copias heliográficas del anteproyecto de urbanización, en el cual esten definidos: vías primarias y secundarias, supermanzanas, superlotes, cesiones, afectaciones, etapas de desarrollo y estudio de volúmenes, cuadro con especificaciones de áreas y porcentajes de afectaciones, cesión, vías, lotes y superlotes de tal manera que se cubra el área total del terreno.

b) Demarcación vigente y plano topográfico aprobado.

c) Anteproyecto de decreto reglamentario, el cual debe incluír como mínimo, densidades para superlotes, usos, etapas de desarrollo de predios y las demás especidifaciones que el urbanizador considere necesarias para garantizar un desarrollo integrado y armónico de los predios y las edificaciones.

B- Para desarrollo de predios:

Se exigirá la presentación de anteproyecto con las mismas normas y procedimientos previstos para las urbanizaciones, más las siguientes adiciones, en el caso de agrupaciones:

Tres (3) juegos de copias heliográficas de los planos que contengan:

a) Localización de volúmenes en el anteproyecto general.

Scanned with CamScanner

b) Anteproyecto arquitectónico con plantas, cortes y fachadas, mínimas necesarias para su correcta interpretación.

c) Cuadro de áreas especificando áreas y porcentajes de afectaciones, cesiones, lotes, area ocupada, área construída, ete.

C- Para edificaciones:

Tres juegos de copias heliográficas de los planos - que contengan:

Localización y anteproyecto arquitectónico con las plantas, cortes y fachadas mínimas necesarias,para su correcta interpretación y cuadro de áreas.

D- Para remodelaciones y ampliaciones:

a) Tres (3) juegos de copias heliográficas de los - planos originales y cuadro de áreas.

b) Tres (3) juegos de copias del anteproyecto arquitectónico de remodelación o ampliación y cuadro - de áreas.

ARTICULO 73 Los anteproyectos de urbanizaciones serán estudiados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual comprobará la conformidad de los mismos con las normas y especificaciones de este Reglamento y de la respectiva demarcación, y los resultados serán comunicados al interesado mediante nota motivada.

Con los anteproyectos para desarrollo de predios, edificaciones y remodelaciones o ampliaciones se seguirá un procedimiento similar, exceptuando la demarcación.

Parágrafo 1.

El anteproyecto de cualquier urbanización podrá contener simultaneamente el anteproyecto de desarrollo de predios por loteo, en forma parcial o total.

Parágrafo 2.

El interesado podrá presentar un anteproyecto cuantas veces sea necesario con las debidas modificaciones, para obtener su aceptación.

Scanned with CamScanner

## CAPITULO XIII

## PROYECTO

ARTICULO 74 Para obtener la licencia de construcción de cualquier urbanización, desarrollo de predio o Edificación dentro del perímetro urbano de la ciudad, será requisito indispensable la presentación de un proyecto, para estudio y aprobación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTICULO 75 Para tramitar proyectos, se deberán presentar los siguientes documentos, conjuntamente con los indicados en el artículo del presente Acuerdo.

A- Proyectos para urbanizaciones y desarrollo de predios:

a) Anteproyecto vigente y aprobado en los casos en que es necesaria la tramitación previa del mismo.

b) Demarcación vigente, cuando es necesaria su tramitación.

c) Original rebordeado, en papel tela o en papel mantequilla de 90 gramos, en plancha o planchas de 100 x 70 cmts.; o 50 x 70 cmts. y dos copias heliográficas en la misma forma y escalas en que fueron presentadas para la radicación del plano topográfico y el anteproyecto, en el cual se incluye todos los detalles necesarios para su correcta interpretación y ejecución, además de todas las especificaciones y cuadro de áreas solicitadas para el anteproyecto.

d) Proyecto de decreto reglamentario con la totalidad de las especificaciones que garanticen el desarrollo armónico e integrado de los predios y las edificaciones.

e) Segundos originales de los planos que contengan los proyectos detallados de acueducto, redes de alcantarillados, energía eléctrica, alumbrado público, debidamente aprobados por las empresas respectivas y en los mismos formatos establecidos para los planos generales.

f) Dos ( 2 ) copias heliográficas de los planos con perfiles, radios y empates de vías, rasantes, cálculos y especificaciones de construcción de las mismas.

g) Reducción o plano original en papel transparente o segundo original, a escala 1:5.000 para su incorporación en el plano general de la ciudad.



Scanned with CamScanner

B- Proyectos para edificaciones:

a) Tres ( 3 ) juegos de copias heliográficas de los planos arquitectónicos completos, localización y cuadro de áreas.

b) Para construcciones con luces mayores de 4,00 mts. con estructuras o placas en concreto y con alturas de cuatro o mas pisos, se deberán presentar tres ( 3 ) juegos de copias heliográficas de los planos y cálculos estructurales y estudio de suelos.

c) Para construcciones de cinco ( 5 ) o mas pisos se deberán presentar tres ( 3 ) juegos de copias heliográficas de planos hidráulicos, sanitarios y eléctricos, con el previo visto bueno de las respectivas empresas o entidades.

d) Para construcciones de cinco o mas pisos o con un índice de ocupación de 1.0 en el primer piso, se deben presentar planos de instalaciones para casos de emergencia, los cuales deben llevar el visto bueno del Comandante del Cuerpo de Bomberos de la ciudad.

e) En los casos de remodelaciones o ampliaciones que deban tramitarse como proyectos, a los documentos anteriores se añadirán tres ( 3 ) juegos de copias heliográficas de los planos originales.

ARTICULO 76 El Departamento Administrativo de Planeación Municipal estudiará los proyectos para urbanización o para desarrollo de predios a fin de establecer su conformidad con las normas, y dará la licencia preliminar de construcción previo visto bueno de la Junta Coordinadora de Servicios Públicos y Urbanizaciones, o en caso contrario devolverá el proyecto al interesado con las observaciones pertinentes.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal estudiará los proyectos para edificaciones a fin de establecer su conformidad con las normas para lo cual podrá hacer consultas a la Junta de Planeación Municipal o a la Junta Coordinadora de Servicios Públicos y Urbanizaciones en aquellos casos en que considere conveniente o necesario hacerlo, y finalmente resolverá sobre su aprobación, lo cual será comunicado a los interesados.

ARTICULO 77 Licencia de Construcción:

A- Expedición:

Una vez obtenida la licencia preliminar, ademas de los documentos exigidos en el Articulo 64 del presente Reglamento; para obtener la licencia de construcción para urbanizaciones y desarrollo de predios es necesario presentar una certificación de aceptación de la urbanización por parte de la Superintendencia Bancaria.



Scanned with CamScanner

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal expedirá la licencia para construir urbanizaciones, desarrollo de predios, edificaciones, modificaciones, ampliaciones y reformas, cuya tramitación haya llenado todos los requisitos y normas establecidos en el presente Acuerdo.

B- Vigencia:

Para las urbanizaciones y desarrollo de predios, la licencia de construcción tendrá una vigencia máxima de un ( 1 ) año de acuerdo con la programación de obra.

Para las edificaciones, reformas, ampliaciones y modificaciones, la vigencia máxima será de seis (6) meses.
Toda licencia podrá renovarse de acuerdo con el procedimientos que se establece en este mismo Artículo.

C- Renovación:

En aquellos casos en los cuales no se puede concluir una construcción dentro de los límites de vigencia de la licencia, de acuerdo con la programación de obra, el interesado deberá solicitar su renovación, mediante comunicación motivada, dirigida al Departamento Administrativo de Planeación Municipal dentro de los treinta ( 30 ) días anteriores a la fecha de expiración de la misma, previa aceptación escrita por parte del interventor general del Municipio.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal deberá responder a esta solicitud dentro de los mismos treinta ( 30 ) días. En el caso de no producirse ningún pronunciamiento por parte de dicho Departamento dentro de este tiempo, la licencia quedará automáticamente renovada por un término igual al de la licencia original, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria que le pueda ser atribuída al funcionario por su omisión.

D- Caducidad y Cancelación:

En los casos de caducidad o lcancelación de la licencia, se aplicarán las sanciones para obras sin licencia, de conformidad con los procedimientos previstos en el presente Acuerdo y se harán efectivas las garantías de cumplimiento.

Parágrafo 1:

Aceptada la renovación de la licencia, la resolución que la legalice estará sujeta a la presentación por parte del interesado de las garantías estableaidas en el literal J) del Artículo 64 del presente Acuerdo por un término igual al fijado en la renovación.
Cuando se haya operado la prórroga automática, el interesado deberá presentar las garantías antes mencionadas, dentro de los tres ( 3 ) días siguientes al vencimiento de la licencia original.

Scanned with CamScanner

## CAPITULO XIV

### RECIBO DE OBRAS

ARTICULO 78 Para efectos de control de desarrollo físico de la ciudad, El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, conjuntamente con el Interventor general del Municipio, a solicitud del interesado, recibirá todas las obras de urbanización, desarrollo de predios, ampliación o remodelación y edificaciones, mediante una inspección ocular de las obras de la cual se levantará un acta, cuya copia firmará y recibirá el interesado.

Si el Departamento de Planeación encuentra que las obras se han efectuado de conformidad con las normas y especificaciones aprobadas, las dará por recibidas y expedirá un certificado de recibo de obra.

En caso contrario, exigirá el cumplimiento de las normas y especificaciones sin perjuicio para la aplicación de las sanciones previstas, fijando un plazo para su ejecución, vencido el cual se hará una visita nueva, para establecer el cumplimiento de las normas. En el caso de que las obras hayan sido concluídas, se expedirá el certificado de recibo de obra o de lo contrario se procederá a la aplicación de las sanciones respectivas.

La presentación del recibo de obra, será requisito indispensable para la instalación y prestación de servicios de agua, energía eléctrica y teléfonos.

Los trámites para la obtención del recibo de obra, son los siguientes:

A- Recibo de Obra para Urbanizaciones y desarrollo de predios:

a) Solicitud firmada por el Urbanizador responsable
b) Escrituras otorgadas al Municipio, de áreas de vías, afectaciones y cesiones.
c) Decreto reglamentario para urbanizaciones y reglamento de Propiedad Horizontal para todas las agrupaciones.
d) Póliza de garantía bancaria o con una Compañía de Seguros legalmente establecida en el país, a favor del Municipio de Ibagué, por el 10% del valor de las obras de urbanismo para garantizar su estabilidad, mantenimiento y conservación y por el término de dos ( 2 ) años, contados a partir de la fecha del recibo de la obra. -
e) Plano de levantamiento topográfico definitivo de la urbanización
f) Las demás solicitadas en el Artículo 64 del presente Acuerdo literales A ) y K ) .

Scanned with CamScanner

B- Recibo de la Obra para edificaciones:

a) Para las construcciones de cinco ( 5 ) o mas pisos con índice de ocupación de 1.0 en primer piso se exigirá un certificado de cumplimiento de las instalaciones adecuadas y funcionales para los casos de emergencia, expedido por el Comandante del Cuerpo de Bomberos de la ciudad.

b) Reglamento de propiedad horizontal, para edificaciones con dos ( 2 ) o mas unidades de uso.

c) Las demás solicitadas en el Artículo 64 del presente Acuerdo, literales A ) y K).

ARTICULO 79 Certificado de Uso.-

(Modif. Acdo 29/83)

Ningún edificio nuevo, ampliado o reconstruído podrá ponerse en uso mientras el Departamento Administrativo de Planeación Municipal no extienda un Certificado de Uso. Se considera de hecho solicitado este Certificado de Uso, con la sola presentación de la solicitud de licencia de construcción o demolición. El Certificado de Uso será expedido después de que un funcionario del Departamento Administrativo de Planeación Municipal haya hecho una inspección a la obra y esté satisfecho de que el uso propuesto está de conformidad con el presente Reglamento de zonificación. La instalación definitiva o provisional, de un nuevo local, edificio, mejora, ampliación o uso comercial o industrial, requerirá con conanterioridad al Certificado de Uso, la autorización previa del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la que se regirá estrictamente por las disposiciones del Reglamento y plano de zonificación. Aquellos casos especiales, no contemplados en el presente Capítulo, deberán ser sometidos por los interesados, a la Junta de Planeación, por intermedio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

En las nuevas construcciones este Certificado se expedirá simultáneamente con la certificación de recibo de obra.

Parágrafo:
La Secretaría de Gobierno no expedirá la licencia de funcionamiento de establecimientos comerciales o industriales mientras no se obtenga el Certificado de Uso.

ARTICULO 80 Reglamento de Propiedad Horizontal:

Se autoriza al Alcalde Municipal para expedir los requisitos necesarios para la aprobación de los reglamentos de propiedad horizontal, específicos para la ciudad de Ibagué.
Entre tanto se expida tal reglamentación, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal exigirá el cumplimiento de los requisitos de orden nacional, para la aprobación de los reglamentos de propiedad horizontal.

Scanned with CamScanner

# TITULO VI

## SANCIONES

## CAPITULO XV

## DE LOS ORGANISMOS Y ENTIDADES ADMINISTRATIVAS

ARTICULO 81 Del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.-

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal vigilará el estricto cumplimiento de las normas previstas en el presente acuerdo y sancionará al que directamente o por interpuesta persona las infringa, conforme a los procedimientos y dentro de los términos establecidos en éste Código.

Para los efectos a que hubiere lugar las normas son los instrumentos que permiten las políticas enunciadas en el presente Acuerdo, mediante el control de los patrones de uso y las densidades y normas técnicas para proceso de urbanización, desarrollo de predios y proceso de edificación.

En todo lo relacionado con las áreas de acción urbana el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se atendrá a lo dispuesto en la Ley 81 de 1980 y en el Acuerdo 004 de 1970.
El gravamen correspondiente se incorporará a la respectiva tarjeta de Impuesto Predial y Complementarios, previa actualización del avalúo catastral del terreno y las construcciones y mejoras existentes en el momento de la sanción.

El cobro de este Impuesto entrará en vigencia desde el momento en que se compruebe la infracción.

La Tesorería Municipal no recibirá el pago de estos Impuestos separadamente del valor correspondiente a la sanción impuesta, ni podrá expedir certificado de paz y salvo municipal al propietario, mientras no haya cancelado el valor total que aparezca en la tarjeta de cobro.

ARTICULO 82 De la Junta de Planeación Municipal.-

La Junta de Planeación Municipal, actuará como segunda instancia para resolver sobre las apelaciones acerca de las sanciones establecidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y en primera instancia para la aplicación de las sanciones relacionadas con demoliciones y solicitudes de suspensión de matrículas profesionales, previo informe de Interventoría o investigación de la Personería Municipal.

ARTICULO 83 La Junta de Planeación Municipal estará integrada así:

a) El señor Alcalde, quien la presidirá

b) Tres (3) representantes del H. Concejo Municipal con sus respectivos suplentes designados por éste

Scanned with CamScanner

y por el mismo período del Concejo que los nombre.

c) El Gerente de las Empresas Públicas Municipales, el Gerente de Empoibagué, el Gerente de la Electrificadora, el Director de la Empresa de - Desarrollo Urbano y el Director de Valorización

d) Un representante de la Sociedad Tolimense de - Ingenieros y un representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Seccional del Tolima, con sus respectivos suplentes, con el mismo período de los representantes del H. Concejo y -- designados por el Alcalde de ternas enviadas por las respectivas sociedades; y quienes tendrán - voz pero no voto de las deliberaciones de la Junta.

e) El Personero Municipal

f) El Director del Departamento de Planeación, - quien solamente tendrá voz en las deliberaciones y actuará como Secretario de la Junta.

g) El Secretario de Obras Públicas Municipales.

ARTICULO 84 La Junta de Planeación se reunirá ordinariamente dos (2) veces por mes y extraordinariamente cuando lo - determine el señor Alcalde, o el Director del Departamento de Planeación Municipal, previa citación efectuada por escrito y con 2 días de anticipación como mínimo.

ARTICULO 85 Habrá quórum deliberatorio con cuatro (4) miembros y decisorio con seis (6). Las decisiones se aprobarán por mayoría absoluta.

ARTICULO 86 Son funciones de la Junta de Planeación Municipal:

a) servir como entidad coordinadora, consultiva y asesora de la Administración para la integración de - los programas económicos, físicos y culturales necesarios para el normal desarrollo de la comunidad.

b) Conceptuar sobre las modificaciones que se presenten al Plan General de Desarrollo y sobre lo que - exija el presente Acuerdo o sus disposiciones reglamentarias.

c) Determinar los objetivos para la utilización o inversión de los recursos municipales, de acuerdo con las necesidades y tendencias de la ciudad.

d) Coordinar los planes municipales con los que adelantan las entidades Nacionales, Departamentales o Regionales en Ibagué.

e) Asesorar el Departamento de Planeación Municipal en el cumplimiento de sus funciones.

f) Autorizar en cada caso el establecimiento de actividades, dentro de la zonificación establecida en el - presente Acuerdo, consideradas como usos con restricciones.

g) Las demás propias de la Junta que le asigne la Constitución o las normas legales.

Scanned with CamScanner

PARAGRAFO:

La Junta de Planeación tomará sus decisiones por medio de resolución en los términos del presente Acuerdo y sus disposiciones reglamentarias.

ARTICULO 87 De la Inspección de vigilancia y control.-

La Inspección de vigilancia y control de desarrollo urbano de la ciudad de Ibagué tendrá como funciones principales, las siguientes:

A- Vigilar el cumplimiento de las normas previstas en el presente Acuerdo y en todas las demás reglamentaciones existentes o futuras que se relacionen con el desarrollo urbano de la ciudad.

B- Recibir información sobre el incumplimiento de normas, deficiencias o irregularidades en la prestación de servicios o en la aplicación de las normas y/o detectarla directamente y dar traslado de la misma al organismo o entidades competentes de la Administración Municipal.

C- Ejecutar las sanciones a que haya lugar de acuerdo con los procedimientos previstos en el presente reglamento.

D- Las demás que le sean atribuídas por los reglamentos o a la Junta de Planeación.

Parágrafo:

Facúltase al Alcalde Municipal para organizar y reglamentar esta dependencia por medio de Decreto.

ARTICULO 88 De las Empresas de Servicios Públicos:

Todas las empresas que presten servicios públicos municipales, se regirán por las siguientes normas para la prestación e instalación de sus respectivos servicios a urbanizaciones, desarrollo de predios, edificaciones, reformas, ampliaciones o modificaciones que se adelanten en el Municipio de Ibagué.

A- Toda instalación de servicios existentes en cualquier terreno o propiedad en el que se promuevan construcciones, tendrá el carácter de provisional.

Toda construcción que requiera para su ejecución la prestación de uno o varios servicios, podrá solicitar a las respectivas empresas, su instalación provisional, siempre y cuando exista la posibilidad de instalación.

Las Empeesas de Servicios Públicos Municipales suspenderán el suministro de servicios provisionales, sin previo aviso, en cualquier construcción que se haga acreedora de sanciones a solicitud del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Scanned with CamScanner

B- Ninguna Empresa podrá efectuar la instalación definitiva de servicios en cualquier construcción, - sin la presentación del recibo de obra, y el certificado de uso, o en la que estén vigentes sanciones.

ARTICULO 89 De la Personería Municipal:

La Personería Municipal de Ibague tiene la facultad de realizar interventorías e investigaciones por cuenta - propia, a solicitud de las entidades Municipales y en - especial del Departamento Administrativo de Planea-- ción Municipal, o a solicitud de cualquier persona natural o jurídica, con el fin de supervisar el cumplimiento de las normas dispuestas en el presente Acuerdo y - todas las demás establecidas para el desarrollo armónico e integral de la ciudad de Ibagué y comprobar las -- irregularidades o violaciones que se presenten, caso - en el cual dará traslado al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para los fines pertinentes.

Estas funciones están a cargo de la Interventoría General del Municipio, organismo adscrito a la Personería Municipal, la cual, para el cumplimiento de las mismas podrá asesorarse de entidades públicas privadas, naturales o jurídicas, conforme a las disposiciones del Código Fiscal Municipal.

ARTICULO 90 La Interventoría General del Municipio, en coordinación con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal ejercerá interventoría para el cumplimiento de las normas urbanas, sin perjuicio de la interventoría administrativa que corresponda a cada entidad u organismo, en los siguientes casos:

A- En las obras que adelanten los organismos oficiales, semioficiales o entidades descentralizadas de cualquier orden.

B- En todos los procesos de urbanización y desarrollo de predios.

C- En aquellas edificaciones que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal se - considere necesaria.

D- En las áreas de estudio especial, fuera del perímetro urbano.

Scanned with CamScanner

## CAPITULO XVI

## DE LAS INFRACCIONES

ARTICULO 91 Toda urbanización, desarrollo de predios, edificación reformas, ampliaciones o modificaciones a las mismas, que se adelanten dentro del territorio Municipal de la ciudad de Ibagué, sin licencia de construcción o que teniéndola no esté vigente, o que no cumpla con las normas establecidas enella, o que incumpla con las especificaciones de construcción, seguridad, uso y control ambiental, o en la que se compruebe falsificación de documentos o engaño en su tramitación, o que en general incumpla con las normas establecidas en el presente Acuerdo, se hará acreedora a la aplicación de las sanciones que se determinan en los artículos siguientes.

ARTICULO 92 Obras sin Licencia.-

Son aquellas construcciones que se adelantan sin haber obtenido la respectiva licencia de construcción expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o que habiéndola obtenido, su vigencia ha caducado.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal controlará permanentemente a través de sus funcionarios y de la Inspección de Vigilancia y Control del Desarrollo Urbano de la ciudad de Ibagué la existencia de la licencia de construcción en todas las obras que se adelanten en el Municipio, la cual debe permanecer en cada obra en lugar visible.

Cuando se compruebe la no existencia de este documento, se procederá a la aplicación de las sanciones con el siguiente procedimiento:

A-El Departamento Administrativo de Planeación Municipal ordenará por medio de una Resolución la suspensión de la obra a la Inspección de Vigilancia y Control del Desarrollo Urbano, la cual procederá al sellamiento de la obra en un término no mayor de veinticuatro (24) horas contadas a partir del recibo de esta Resolución.

Para su ejecución no se requerirá notificar al propietario o constructor responsable de la obra.

La suspensión y sellamiento de la obra se harán sin perjuicio de la aplicación de las demás sanciones contempladas en el presente Acuerdo.

B-El Departamento Administrativo de Planeación Municipal incorporará, por Resolución, dentro del área de acción urbana el terreno y las construcciones existentes en él.

C-El Departamento Administrativo de Planeación Municipal oficiará sobre esta situación a la Superintendencia Bancaria.

D-El Departamento Administrativo de Planeación Municipal suspenderá de inmediato la inscripción para tramitar nuevos planos o construir otras obras dentro del Municipio de Ibagué, al Arquitecto, Ingeniero o Constructor responsable.

Esta sanción se suspenderá cuando desaparezcan las

a

Scanned with CamScanner

causas que la originaron.

E- El Departamento Administrativo de Planeación Municipal impondrá una multa al Arquitecto, Ingeniero o Constructor responsable que adelante obras sin licencia, equivalente al 10% del valor de los honorarios, liquidados de acuerdo con las tarifas establecidas por la Sociedad Colombiana de Arquitectos, - Sociedad Colombiana de Ingenieros o las respectivas entidades que reglamenten el ejercicio de la profesión, y con un mínimo de cinco mil pesos ($5.000.oo), valor que reajustará semestralmente el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en un porcentaje igual al aumento de los índices oficiales de precios de la construcción.

F- El Departamento Administrativo de Planeación Municipal oficiará a las empresas de servicios públicos sobre esta situación, para que estas procedan de — acuerdo con lo establecido en el literal ( A ), del - Artículo 88 del presente Acuerdo.

Paragrafo 1.-

En e' caso de no existir la licencia de construcción, el interesado deberá proceder de inmediato a adelantar las gestiones necesarias para obtener la licencia, y la consiguiente suspensión de las sanciones.

Si transcurridos tres (3) meses no se han iniciado los trámites, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo concepto de la Junta de Planeación, - ordenará la demolición de las obras, la cual será ejecutada por el infractor o en su defecto por la autoridad municipal competente y a costa del mismo.

Paragrafo 2.-

Una vez impuestas las sanciones y canceladas las multas enaquellas obras cuya licencia esté caducada, el interesado deberá solicitar su renovación mediante comunicación dirigida al Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual deberá responder a esta solicitud dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de la misma.

En el caso de no producirse ningún pronunciamiento por parte del Departamento Administrativo de Planeación - Municipal dentro de este tiempo, la licencia quedará -- automáticamente renovada por un término igual al de la licencia original y cesarán las demás sanciones impuestas, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria que le pueda ser atribuída al funcionario por su omisión.

Aceptada la renovación de la licencia o cuando haya operado la prórroga automática, el interesado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo 1 del literal ( D ) del Artículo 77 del presente Acuerdo.

Parágrafo 3.-

La aplicación de las sanciones previstas en este artículo

Scanned with CamScanner

se harán sin perjuicio de la imposición de las contenidas en los Artículos subsiguientes, cuando en una obra además de adelantarse sin licencia, se compruebe falsificación o engaño en sus documentos o tramitación, o se ejecute en contra de normas y especificaciones.

ARTICULO 93 Obras con falsificación o engaño.-

Son aquellas en las cuales se compruebe falsificación de documentos, engaños o sobornos en la tramitación o ejecución.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal directamente y a través de la Inspección de Vigilancia y Control del Desarrollo Urbano verificará la autenticidad y veracidad de todos y cada uno de los documentos - planos, cálculos y memorias y el normal cumplimiento de todos los requisitos exigidos para su tramitación.

El Departamento Administrativo de Planeacion Municipal o cualquier persona natural o jurídica que tenga conocimiento sobre posibles violaciones al respecto, deberá elevar la respectiva denuncia ante la Inspección de Vigilancia y Control del Desarrollo Urbano, la cual a su vez lo pondrá en conocimiento de la Junta de Planeación, la cual comprobará la infracción, y establecerá las responsabilidades del caso.

La Junta de Planeación Municipal, ordenará la aplicación de sanciones separadamente y de acuerdo con sus responsabilidad, al propietario o persona natural o jurídica que lo represente o al Arquitecto, Ingeniero, Constructor, - diseñador o calculista responsable del hecho.

Además la Junta de Planeación deberá informar a las — Autoridades Municipales competentes, para que estas - puedan adelantar las acciones penales, administrativas y disciplinarias a que hubiere lugar.

La Junta establecerá además la incidencia del hecho en el desarrollo urbano de la ciudad, en la estabilidad de la construcción, en la seguridad y control ambiental, para establecer igualmente los términos en la aplicación de las sanciones.

Estas sanciones serán:

A- Para el propietario:

La suspensión en la tramitación de licencia o la - cancelación de la misma, suspensión y sellamiento de la obra si ésta se halla en ejecución y la declaración del terreno y sus construcciones como área de acción urbana y comunicación a la Superintendencia Bancaria de la misma forma a lo dispuesto en el Artículo anterior para obras sin licencia.

B- Para el Arquitecto, Ingeniero, Constructor, Diseñador o Calculista responsable:

La suspension de la inscripción para tramitar o construír obras dentro del Municipio y las multas a que haya lugar, en igual forma a lo dispuesto en el Artículo anterior para obras sin licencia.

De acuerdo con la gravedad del hecho, la Junta de -



Scanned with CamScanner

Planeación Municipal establecerá el término de la suspensión de la inscripción y/o podrá solicitarala respectiva Asociación o Consejo que regule el ejercicio de la profesión, la suspensión o cancelación de la licencia o matrícula profesional.

ARTICULO94 Obras en las que se incumplan normas y especificaciones.-

Son aquellas obras en cuya ejecución se violan o modifican sin permisodel Departamento Administrativo de Planeación Municipal las especificaciones y normas de diseño, construcción, estabilidad, seguridad, uso, control ambiental o cualquiera de las establecidas en la licencia de construcción y en general, las determinadas en el presente Acuerdo.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal será la entidad encargada de comprobar los casos en los cuales se presenta irregularidad al respecto. Una vez cumplida esta etapa comunicará el hecho al interesado y a la Interventoría General del Municipio si se estuviere ejerciendo, anotando sus observaciones y especificando las modificaciones, cambios, adiciones demoliciones y reformas necesarias para el total cumplimiento de las normas, fijándoles con un plazo máximo para la ejecución de todo lo dispuesto en la comunicación.

Durante este tiempo, el adelanto de la obra solamente podrá hacerse para la ejecución de lo ordenado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Si no se atiende a este requerimiento y se comprobase que la obra se ha continuado en otros frentes, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal procederá a cancelar la licencia y se aplicarán las sanciones previstas en el presente Acuerdo para obras sin licencia.

En el caso de expirar la vigencia de la licencia, ésta no podrá ser renovada sin que se compruebe la conclusión de las reformas, cambios o modificaciones exigidos, mediante certificación expedida por la Interventoria General del Municipio.

En caso de incumplimiento de lo dispuesto por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se procederá a establecer las responsabilidades individuales y se aplicarán las siguientes sanciones:

A- Para el Propietario:

La cancelación de la licencia, lo cual acarreará: Suspensión y sellamiento de la obra, suspensión de las instalaciones de servicios públicos si los hubiere; la no instalación de servicios públicos definitivos; la declaración del terreno y sus construcciones como área de acción urbana; la no expedición del certificado de uso ni del recibo de obra cuando ésta estuviere concluída; o la demolición de la construcción o parte de ella, cuando esto fuese necesario para el cumplimiento de las normas.

B- Para el Arquitecto, Ingeniero, Calculista, Constructor o Diseñador Responsable.-

Scanned with CamScanner

La suspensión de la inscripción para tramitar obras en el Municipio de Ibagué, la solicitud de suspensión de matrícula profesional, o las multas a que hubiere lugar de acuerdo con la determinación de responsabilidades en forma individual.

ARTICULO 95 Multas.-

Para los efectos previstos en el presente Acuerdo, cuando el infractor no pague la multa dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación de la respectiva resolución o manifieste que se encuentra en estado de insolvencia, o se negare a pagar por cualquier otro motivo distinto, se aplicará lo dispuesto en el Código Nacional de Policía, o podrá procederse al cobro ejecutivo de la multa.

Cuando el infractor fuere persona jurídica, establecimiento o empresa, el pago de las multas se perseguirá por vías de ejecución coactiva y el sujeto de las sanciones a que hubiere lugar, será su Gerente o Representante Legal.

Scanned with CamScanner

## TITULO V I I

## APORTE ARTISTICO A LA CIUDAD

### CAPITULO X V I I

### OBRA PLASTICA

ARTICULO 96 Todo proyecto de construcción cuya área por edificar sea igual o superior a 2.000 M2, incorporará el de - una obra plástica que lo distinga y embellezca, Sin - este requisito no se le concederá la licencia corres— pondiente.

ARTICULO 97 TIPO DE OBRA PLASTICA.-La obra plástica de que se trata, puede ser una estatua, un relieve, un mural, un óleo u otra cualquiera manifestación del arte pictó- rico o escultórico e integrará al proyecto general de - la construcción como parte de la decoración exterior del edificio o de la correspondiente al acceso principal.

ARTICULO98 PRESUPUESTO DE LA OBRA.-El presupuesto de dicha obra plástica, en ningún caso será inferior al 50% del - Impuesto de construcción respectivo.

Paragrafo.-

Para obtener el certificado de uso se requerirá haber entregado la obra plástica a satisfacción de Departa-- mento Administrativo de Planeación o haber otorgado en su defecto una fianza equivalente al doble de su valor para garantizar dicha entrega. Esta se podrá consti— tuír con la Personería y la obra podrá quedar bajo la - Interventoría de dicho Organismo u oficina.

ARTICULO 99 CONJUNTO DE EDIFICIOS.-Cuando se solicite una -- misma licencia para un conjunto de edificios dentro de una urbanización, se aplicará lo ordenado en el presen te Acuerdo, si el área total por construír llega al límí te fijado en el Artículo 96.. O lo excede y el valor de la obra plástica corresponde al porcentaje establecido en el Artículo 98., calculado sobre el avalúo total de edi- ficios.

ARTICULO 100 El Departamento de Planeación Municipal podrá recibir para el Municipio o cambio de la obra plástica a que - se refiere este Acuerdo, una contribución al arte que - sea por lo menos equivalente en dinero.

Paragrafo.-

Los dineros recaudados por este coneepto se destinarán exclusivamente a la construcción, adquisición o conser- vación de obras de arte o de los lugares de propiedad — del Municipio que sirven de albergue a dichas obras. -- Para estos efectos queda facultado el Alcalde, peevio - concepto favorable de la Honorable Junta de Planeación.

Scanned with CamScanner

## TITULO VIII

## ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y LEGALES

### CAPITULO XVIII

### ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

ARTICULO 101 De la aplicación de Normas.-

La aplicación de las normas de este Código, de conformidad con lo dispuesto en el presente acuerdo, estará a cargo de la Junta de Planeación Municipal, del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y de la Junta Coordinaroda de servicios públicos para el desarrollo urbano.

ARTICULO 102 Del área rural.-

Para los efectos del presente Acuerdo, se considerará área rural la del Municipio de Ibagué, excluyendo las areas comprendidas dentro del perímetro urbano.

ARTICULO 103 De la vigilancia y control de las áreas rurales.-

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal tendrá a su cargo la vigilancia y control en las areas rurales de todo lo referente a parcelaciones, subdivisión de terrenos, instalaciones industriales, uso y tratamiento de las aguas e instalaciones de servicios públicos.

ARTICULO 104 De la reglamentación de las áreas rurales.-

Facúltase a la Junta de Planeación Municipal para reglamentar las areas rurales de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo, en concordancia con las normas nacionales que regulan estas áreas.

ARTICULO 105 De la ampliación del perímetro urbano.-

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal conjuntamente con la junta coordinadora de servicios públicos y desarrollo urbano, determinará las necesidades de ampliación del perímetro urbano, fijará las condiciones y las áreas y elaborará al respecto un proyecto justificado y documentado que presentará a la junta de planeación municipal, la cual a su vez lo aprobará o lo improbará.

Cuando sea aprobado, la junta, a través del Alcalde, lo presentará como un proyecto de Acuerdo para estudio del Concejo Municipal.

ARTICULO 106 De los desarrollos urbanos fuera del perimetro urbano - existentes con antelación a la vigencia del presente Acuerdo.-

El Departamento Administrativo de Planeacion Municipal elaboraun inventario de todos los desarrollos urbanos existentes fuera del perímetro urbano enla fecha de presentación al Concejo del presente proyecto de Acuerdo, inventario que deberá ser presentado al Concejo en el termino de 90 días contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, para su incorporación dentro del mismo como áreas de estudio especial fuera del perímetro urbano y sobre las cuales el Municipio entrará a estudiar conjunta

Scanned with CamScanner

## CAPITULO IXX

## ASPECTOS LEGALES

ARTICULO 107 Cláusula de Salvedad. -

Si cualquier palabra, inciso, oración o parte del presente Código de Urbanismo fueren impugnados por - cualquier razón ante un tribunal y declarados inconstitucionales o nulos, tal sentencia no afectará, menos cabará ni invalidará - las restantes disposiciones del Código, sino que su efecto se limitará a la palabra, - inciso, oración, artículo o partes específicos así declarados inconstitucionales o nulos; y la nulidad e invalidez de éstos, en algún caso no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

ARTICULO 108 Tarifas

Autorízace al Alcalde para que en el término de tres (3) meses, a la vigencia del presente Acuerdo, establezca las tarifas correspondientes a todos los servicios que presta el Departamento Administrativo de Planeación, oído el concepto de la Junta de Planeación.

ARTICULO 109 Cláusula Derogatoria. -

El presente Acuerdo deroga el Acuerdo 001 de 1966, 06 de 1977, todas las disposiciones que se refieren a zonificación y todas las demás que le sean contrarias.

ARTICULO 110 Vigencia. -

Este Acuerdo rige a partir de su sanción y deberá ser publicado en un folleto especial para ser vendido al público, por intermedio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Ibagué.

Dado en Ibagué, a los veintiun (21) días del mes de - mayo de mil novecientos ochenta (1980). -

ALFONSO PARRA PEREZ
Presidente

ARMANDO CALDERON R.
Secretario

NOTA: El presente Acuerdo fué discutido y aprobado en tres debates celebrados en sesiones de días diferentes.

Ibagué, 21 de mayo de 1980

ARMANDO CALDERON RODRIGUEZ
Secretario.

Scanned with CamScanner