DEPARTAMENTO
JU

A 6. Secciones transversales de vías colectoras (Cont.)

VIAS	Tipo	Andén	Zona Verde	Calzada	Separador	Calzada	Separador	Calzada	Separador	Calzada	Zona Verde	Andén	Antejardín	Anchura
69 AV.JORDAN A AV.AMBALA	V-2'	4,5	---	---	---	9,0	3,0	9,0	---	---	---	4,5	6,0	30,0
73 CRA.1a.5 AV.PICALEÑA	V-4I V-4	10,0 3,0	2,0	3,0	---	---	---	---	10,0	---	---	3,0	2,0	10,0 3,0	20,0 20,0
94 AV.SIMON BOLIVAR A AV CALEÑA	V-3I V-3	3,0 3,0	2,0	3,0	---	---	7,5	2,0	7,5	---	---	3,0	2,0	8,0 3,0	27,0 27,0
96 CRA.2a. A AV.AMBALA	V-4	3,0	2,0	3,0	---	---	---	---	10,0	---	---	3,0	2,0	3,0	20,0
100 AV.SIMON BOLIVAR A V.JORDAN	V-4'	3,0	2,5	---	---	---	---	---	10,0	---	---	---	2,5	3,0	15,0
96 CRA.2a. A AV.AMBALA	V-4	3,0	2,0	3,0	---	---	---	---	10,0	---	---	3,0	2,0	3,0	20,0
L.100 AV.SIMON BOLIVAR A V.JORDAN	V-4'	3,0	2,5	---	---	---	---	---	10,0	---	---	---	2,5	3,0	15,0
0.100 FIBRATOLIMA A VIA OVIRA	V-4	3,0	2,0	3,0	---	---	---	---	10,0	---	---	3,0	2,0	3,0	20,0
1116 CRA.4a. A CRA.19 Cra.4a. a Av.Jordán Av.Jordán a Cra.19	V-4 V-5'	3,0 3,0	2,0 2,0	3,0 ---	--- ---	--- ---	--- ---	--- ---	10,0 8,0	--- ---	--- ---	3,0 ---	2,0 2,0	3,0 3,0	20,0 12,0
CL.120 AV.JORDAN R.ALVARADO Av.Jordán a Cra.19 Cra.19 a R.Alvarado	V-5' V-5S	3,0 2,0	2,0 3,0	--- ---	--- ---	--- ---	--- ---	--- ---	8,0 6,0	--- ---	--- ---	--- ---	2,0 2,0	3,0 3,0	12,0 10,0
CL.123 CRA.4a. A CRA.14	V-4	3,0	2,0	3,0	---	---	---	---	10,0	---	---	3,0	2,0	3,0	20,0
CL.124 CRA.14 A R.ALVARADO	V-5'	3,0	2,0	---	---	---	---	---	8,0	---	---	---	2,0	3,0	12,0
CL.129 R.CHIPALO R.ALVARADO R.Chipalo a Av.Jordán Av.Jordán a R.Alvarado	V-2 V-4	5,0 3,0	2,0 2,0	5,0 3,0	--- ---	--- ---	10,0 ---	3,0 ---	10,0 10,0	--- ---	--- ---	3,0 3,0	2,0 2,0	5,0 3,0	33,0 20,0
CL.133 AV.JORDAN R.ALVARADO	V-5P	2,0	2,0	2,25	---	---	---	---	7,3	---	---	2,25	2,0	2,0	16,0
CL.136 R.CHIPALO A CRA.15 R.Chipalo a Av.Jordán Av.Jordán a Cra.15	V-3 V-5P	3,0 2,0	2,0 2,0	3,0 2,25	--- ---	--- ---	7,5 ---	2,0 ---	7,5 7,5	--- ---	--- ---	3,0 2,25	2,0 2,0	3,0 2,0	27,0 16,0

DEPARTAMENTO
JU

A 6. Secciones transversales de vías colectoras (Cont.)

VIAS	Tipo	Andén	Zona peatonal	Ciclo-ruta	Separador	Calzada	Separador	Calzada	Separador	Ciclo-ruta	Zona peatonal	Andén	Antejardín	Anden
138 Y 139 AV.JORDAN A LVARADO	V-5P	2,0	2,25	---	---	---	---	7,5	---	---	2,25	2,0	2,0	16,0
141 AV.JORDAN R.ALVARADO	V-5P	2,0	2,25	---	---	---	---	7,5	---	---	2,25	2,0	2,0	16,0
144 CRA.12 A PERIMETRO	V-5P	2,0	2,25	---	---	---	---	7,5	---	---	2,25	2,0	2,0	16,0
145 CRA.4a. AV.JORDAN	V-4	3,0	3,0	---	---	---	---	10,0	---	---	3,0	2,0	3,0	20,0
150 R.CHIPALO A VIA AL-ADO	V-3	3,0	3,0	---	---	7,5	2,0	7,5	---	---	3,0	2,0	3,0	27,0
LLO VIAL B.AMBALA	V-4'	2,0	2,5	---	---	---	---	10,0	---	---	---	2,5	2,5	15,0
LLO VIAL EL VERGEL	V-4	3,0	3,0	---	---	---	---	10,0	---	---	3,0	2,0	3,0	20,0
A ALTO STA.HELENA E IN-RCONEXION CL.60	V-4	3,0	3,0	---	---	---	---	10,0	---	---	3,0	2,0	3,0	20,0
LIDA ALTERNA A ARMENIA	V-4'	2,0	2,5	---	---	---	---	10,0	---	---	---	2,5	2,5	15,0
LLO VIAL B.KENNEDY	V-4'	2,0	2,5	---	---	---	---	10,0	---	---	---	2,5	2,5	15,0
LLO VIAL B.SUROCCIDENTE	V-4'	2,0	2,5	---	---	---	---	10,0	---	---	---	2,5	2,5	15,0

secciones transversales existentes incluyen los elementos indicados la Tabla 7.

na nuevas construcciones en zonas ya consolidadas, se autorizará un tejardín igual al predominante en la cuadra cuando no se cumpla con la dida establecida.

vías en zonas industriales tendrán secciones transversales típicas 3I o V-4I, y no se permitirán vías de jerarquía inferior a éstas.

DEPARTAMENTO JURIDICO

Secciones transversales de vías propuestas

TIPO DE VIA / ELEMENTOS	VAP		VAS		VC		VL		VMP	VP		C
	V-1	V-2	V-3	V-3I	V-4	V-4I	V-5P	V-5S		VP-1	VP-2	
...rdín	5,0	5,0	3,0	8,0	3,0	10,0	2,0	2,0	2,0	---	2,0	---
...	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,0	2,0	2,0	1,5	2,0
...tección Ambiental	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,25	1,0	1,5	1,0	1,5	1,5
...Lateral	8,0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
...or Lateral	1,5	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
...	8,0	10,0	7,5	7,5	10,0	10,0	7,5	6,0	7,5	4,0	---	2,0
...dor Central	5,0	3,0	2,0	2,0	---	---	---	---	---	---	---	---
...	8,0	10,0	7,5	7,5	---	---	---	---	---	---	---	---
...dor Lateral	1,5	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
...da Lateral	8,0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
...Protección Ambiental	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,25	1,0	(1)	1,0	---	1,5
...	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,0	---	2,0	1,5	2,0
...ardín	5,0	5,0	3,0	8,0	3,0	10,0	2,0	2,0	2,0	---	2,0	---
...o de la Vía	50,0	33,0	27,0	27,0	20,0	20,0	16,0	10,0	26,0	10,0	4,5	7,0

(1) Mínimo sobre Río Combeima 100,0 m. Mínimo sobre Quebrada 15,0 m.

NORMAS GENERALES

Para efectos del desarrollo armónico de la ciudad, el trazado, normas diseño de las vías, cambios en las vías ya construídas, tanto en sus ciones como en las intersecciones, y todas las modificaciones dientes a mejorar y complementar el presente Plan Vial, deberán ser nteados únicamente por Planeación Municipal con base en estudios re: función de la vía, proyección de demanda de viajes, condiciones dominantes del tráfico, usos del suelo aledaño, y en general, las diciones del sector.

Es función de la División de Proyectos Específicos, dependiente de laneación Municipal, expedir los reglamentos necesarios para modificar ajustar lo referente al Plan Vial y su clasificación, de conformidad h los requerimientos de desarrollo de la ciudad, y como consecuencia estudios y análisis que se efectúen sobre vías, transporte y demás nes.

El Director de Planeación Municipal, mediante resolución motivada y previos los estudios pertinentes y el concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal, ordenará las modificaciones menores al Plan Vial, entendiéndose éstas como el diseño de cruces viales a nivel, el rediseño de cruces viales a desnivel y el rediseño planimétrico de vías en las cuales por razones de orden técnico deban modificarse la sección de las mismas.

El Departamento de Valorización Municipal elaborará el proyecto de construcción de vías del Plan Vial con base en el trazado y normas de

312

ño suministrados por Planeación Municipal. Los pasos a desnivel e
ersecciones forman parte integral del trazado y proyecto de
trucción; por tanto, las zonas necesarias para ellas, se contemplan
parte de las vías que las originan.

Todo estudio de proyectos o soluciones viales que se adelante por
dades distintas a Planeación Municipal, debe tener concepto previo
rable de esta dependencia y ser aprobado por el Concejo Municipal.
s soluciones deberán en todo ser acordes con el Plan Vial propuesto
l presente estatuto, junto con las modificaciones que posteriormente
ean incorporadas.

La construcción, ampliación y regularización de vías sólo podrá
ctuarse con autorización de Planeación Municipal, previo concepto
Comité Técnico de esta dependencia.

Cuando un predio se encuentre destinado a zona verde o comunal, y
nte afectado por vías clasificadas en el Plan Vial, la afectación
o podrá tener lugar con la aprobación de la Junta de Planeación
icipal.

Cuando un sectores desarrollados no sea posible cumplir a cabalidad
establecido en el presente Plan Vial, Planeación Municipal con
obación de la Junta de Planeación Municipal podrá realizar las
aciones y soluciones complementarias que imponen las caracteristicas
sector.

6. NORMAS URBANAS PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCION AISLADOS

1. NORMAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

1.1. Loteo Mínimo para Vivienda Unifamiliar.

area mínima de terreno para una nueva vivienda urbana unifamiliar
á de:

En sectores de densidad baja: de cuatrocientos veinte metros
adrados (420 m²) a ciento veinte metros cuadrados (120 m²).

En sectores de densidad media: de ciento veinte metros cuadrados (120
a ochenta y cuatro metros cuadrados (84 m²).

En sectores de densidad alta: de ochenta y cuatro metros cuadrados
4 m²) a sesenta metros cuadrados (60 m²) en una planta. Podrá
eptarse un area de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²) como
nimo para una unidad de vivienda unifamiliar de dos (2) plantas, si
ta se desarrolla en areas de vivienda de interés social y además se
trega totalmente construido el volumen de fachada, de manera que se
rantice que esa y no otra será la forma de utilización del lote.

2. NORMAS PARA VIVIENDA BIFAMILIAR

DEPARTAMENTO
JU

...oteo Mínimo para Vivienda Bifamiliar

...caso especial de dos (2) viviendas, con acceso independiente a ...e, edificadas en dos (2) pisos y con régimen de propiedad ...al, el area mínima de terreno será de ochenta y cuatro metros ...(84 m²), excluyendo el area de antejardín.

...MAS PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR

...efinición

...ne como edificio multifamiliar la construcción de tres (3) ...más, en lotes individuales destinados a vivienda principalmente, ...osibilidad de comercio como uso complementario.

...oteo Mínimo para Vivienda Multifamiliar

...mínimo para vivienda multifamiliar será de ciento sesenta y ocho ...uadrados (168 m²), excluyendo el area de antejardín.

...ormas para Edificios Multifamiliares en Areas Residenciales

...pán construirse edificios multifamiliares con altura superior a ...pisos, en lote que tenga frente a vías vehiculares con sección ...mayor a diez metros (10,00 m). En lotes en esquina, o en ...que tengan varios frentes sobre vía pública, esta exigencia ...cumplirse en todos sus frentes, sin alteración del perfil urbano.

...te tiene frente sobre vías vehiculares con sección menor a diez ...10,00 m), se dejará el retiro frontal hasta completar la cifra; ...juicio de los demás requisitos sobre areas libres y retiros ...idos en los siguientes numerales.

Indice de Ocupación y Construcción. Los edificios ...iliares en areas residenciales deberán cumplir con los ...es índices:

...previstos para vivienda multifamiliar deberán tener un frente ...de siete metros cincuenta centímetros (7,50 m). La altura tipo ...cuatro (4) pisos, con posibilidad de un quinto, siempre y cuando ...esente aislamiento anterior equivalente a un tercio (1/3) de la ...mínimo cuatro metros (4,00 m). El Indice de Ocupación máximo ...ificios que planteen parqueaderos en el primer nivel será de uno ...ero (1,0) en el primer piso; para edificios que ofrezcan ...es de vivienda en este primer nivel, el Indice de Ocupación ...será de cero punto seis (0,60) en el primer piso. El Indice de ...ción total será máximo de dos punto ocho (2,80). Las areas ...as destinadas a servicios comunitarios no se computarán dentro ...ce de construcción.

...amiento posterior será igual a un tercio (1/3) de la altura del ..., nunca menor de tres metros (3,00 m), e igualmente para los ...entos interiores cuando presenten servidumbre de vista sobre

DEPARTAMENTO JURIDICO

de servicios. Para patios interiores el aislamiento mínimo será de metros (5,00 m).

3.2. Retiros y Aislamientos

3.2.1. Aislamientos laterales. Los aislamientos laterales mínimos a ir del lindero para fachadas cerradas y semicerradas serán los ientes a partir del segundo piso:

uatro metros (4,00 m) para edificios de seis (6) a ocho (8) pisos
inco metros (5,00 m) para edificios de nueve (9) a doce (12) pisos
l cuarto (1/4) de la altura para edificios superiores de trece (13) s pisos

edificios en los dos primeros pisos podrán adosarse a la plataforma edificios colindantes o a las viviendas existentes en cuyo caso los amientos se respetarán en las torres, y deberán lograr solución de te con las construcciones colindantes.

aislamientos laterales mínimos a partir del lindero desde el segundo o para fachadas abiertas serán los siguientes:

Seis metros (6,00 m) para edificios de seis (6) a ocho (8) pisos
cho metros (8,00 m) para edificios de nueve (9) a doce (12) pisos
n tercio (1/3) de la altura para edificios de trece (13) o más os

3.2.2. Aislamientos Posteriores. Los aislamientos posteriores hasta quinto piso se regirán por las normas sobre patios. A partir del undo piso rigen los siguientes retiros del lindero:

Seis metros (6,00 m) para edificios de seis (6) a ocho (8) pisos
cho metros (8,00 m) para edificios de nueve (9) a doce (12) pisos
n tercio (1/3) de la altura para edificios de trece (13) o más os

3.3.3. Parqueaderos. Se deberá proveer un parqueadero por cada vienda.

a lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) se exigirá un rqueadero para visitantes por cada diez (10) viviendas.

terraza sobre parqueaderos o zonas comerciales debidamente tratadas y ecuadas para uso de zonas comunes se computarán como area libre.

3.3.4. Voladizos. Para edificios multifamiliares en areas sidenciales se permitirán voladizos hasta del cincuenta por ciento 0%) del antejardín. Sobre andenes sólo se permitirán voladizos hasta l cuarenta por ciento (40%) del ancho del andén.

3.4. Normas para Edificios en el Centro Urbano, Subcentros y Ejes estructurantes de Actividad Múltiple

3.4.1. Objetivo de las Normas. Las normas para edificios ultifamiliares aislados en el centro urbano, los subcentros de

DEPARTAMENTO
JU

lad múltiple y los ejes estructurantes, tienen como objetivos
les los siguientes:

ibilidad de diseño y volumetría
mento de las densidades
amiento del espacio urbano en relación al incremento en la
ación predial

. **Criterios de Diseño.** Para el cumplimiento de los objetivos en
ño de los edificios deben observarse los siguientes criterios:

lograrse la integración volumétrica y arquitectónica del
o proyectado con los edificios colindantes.

n evitarse las culatas expuestas a menos que sean tratadas como
s cerradas con similares materiales a los de las fachadas
pales.

edificios sin aislamiento lateral deben incrementar el retiro
a partir del segundo piso para lograr una mayor iluminación de

oyecto de edificios aislados para ser construido en los centros y
tros de actividad múltiple y los ejes estructurantes debe
tar un estudio arquitectónico del tratamiento de fachadas
s, culatas o medianerías, buscando la solución de empate
rico con otros edificios colindantes.

atamiento volumétrico de la edificación es libre siempre que se
en las normas sobre retiros y cesión del espacio público.

3. Retiros Frontales. Con el objeto de incrementar el espacio
o, todo edificio o reforma de edificaciones deberá retirarse en el
piso. Dicho retiro será de un quince (15%) por ciento del area
del lote de la siguiente manera:

exige un retiro mínimo para incrementar los andenes de tres metros
nta centímetros (3,50 m) en las carreras y tres metros (3,00 m) en
lles, a partir del borde interior del andén existente.

rea mayor resultante de la aplicación del quince por ciento (15%)
etiro total obligatorio podrá ser objeto de los siguientes
ientos:

ser tratada como un aporticado en solución de continuidad con el
y un ancho mínimo de dos metros (2,00 m) entre el paramento
de las columnas y el paramento de la fachada del primer piso.

ser cubierta con un voladizo a partir del segundo piso.

ser tratada como una plazoleta continua hasta completar el retiro

DEPARTAMENTO
JURIDICO

tudios elaborados por la División de Proyectos Específicos.

.4. **Retiros Laterales y Posteriores de las Torres.** Todo edificio en ntro, los subcentros y ejes estructurantes de actividad múltiple retirarse lateral y posteriormente a partir del segundo piso, y e las torres de un mismo edificio o conjuntos de edificios las ntes distancias:

.4.1. **Retiros Laterales**

iro mínimo de lindero cinco metros (5,00 m) para fachadas abiertas

tiro mínimo de lindero tres metros (3,00 m) para fachadas rradas.

se exige retiro lateral para fachadas cerradas, pero en el caso de ios de cinco (5) o más pisos deberá incrementarse el retiro l de la edificación, a partir del segundo piso hasta lograr un mínimo de doce (12,00) metros a partir del eje de la vía. Cuando ificio o edificios colindantes se hayan retirado lateralmente, las as cerradas deberán retirarse mínimo tres metros (3,00 m) a partir ndero.

iro mínimo entre fachadas abiertas del edificio ocho metros m).

iro mínimo entre fachadas semicerradas del edificio cinco metros m).

iro mínimo entre fachadas abiertas y fachadas semicerradas o las del edificio cinco metros (5,00 m).

nuevos edificios colindantes con edificios que se hayan retirado lmente en su torre, deberá buscarse solución de empate mediante o volumétrico que se presentará a Planeación Municipal.

4.2. **Retiros Posteriores.** Un tercio (1/3) de la altura con un de tres metros (3,00 m) a lindero.

5. **Indices de Ocupación y de Construcción.** Para edificios familiares en el centro, los subcentros y los ejes de actividad le rigen los siguientes índices de ocupación y de construcción:

de construcción libre con los siguientes índices de ocupación: un índice de construcción 5,0 el índice de ocupación será libre ando los retiros establecidos. A partir de un índice de cción 5,0 se exigirá un índice de ocupación máximo del cuarenta ento (40%) para la edificación a partir del segundo piso.

pación en los dos (2) primeros pisos se regirá por la norma de y de retiros frontales.

6. **Voladizos.** En el centro, los subcentros y los ejes de actividad ple, se permitirán voladizos máximos equivalentes al sesenta por

DEPARTAMENTO
JU...

NORMAS PARA PROYECTOS INDUSTRIALES AISLADOS

. Definición

denominan industrias aisladas aquellas que se ubican en zonas tidas, según las normas de uso y que utilizan para ello lotes netientes a la malla urbana construída.

. Retiros

construcción para industria aislada deberá retirarse frontalmente, equivalente al quince por ciento (15%) del area bruta del terreno. retiro podrá tratarse como antejardín o parqueadero.

. Alturas

a edificación industrial aislada sobrepasa en una vez la altura de las edificaciones vecinas deberá aislarse lateralmente tres (3,00 m) a partir del lindero.

. Culatas

latas en construcciones de industrias aisladas deberán tener igual miento al de las fachadas principales.

. Parqueo

ndustria aislada garantizará las areas necesarias internas para el eo de vehículos de abastecimiento y carga.

. Usos de Agua y Residuos

industria aislada, situada en cualquier zona del area urbana re presentar, para su aprobación, certificación expedida por IMA en el sentido que cumple con las normas establecidas para ientos convencionales, vertimientos líquidos y otras disposiciones idas en la legislación nacional.

7. URBANIZACIONES Y PARCELACIONES

RBANIZACIONES

. Definición

iende por urbanización el proceso mediante el cual un globo de bruto es dotado de servicios públicos y de infraestructura dos a la red urbana, dividido en areas destinadas al uso privado, y público, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y ara construir edificaciones para

DEPA[illegible]TO
JU[illegible]

reglamentos vigentes en la materia.

. Requisitos de Urbanización

proceso de urbanización podrá desarrollarse a condición de cumplir iguientes requisitos:

ue tenga provisto espacios adecuados para las edificaciones y sus s de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación.

e tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y iedad pública.

e se ajuste en forma adecuada a las condiciones topográficas.

e sea dotada de servicios públicos: Acueducto, alcantarillado, ia eléctrica, teléfonos (redes principales y auxiliares) y aseo o, de acuerdo con las especificaciones de diseño y construcción que tal efecto tienen establecidas las empresas de servicios públicos.

e se proyecten las obras necesarias para garantizar la estabilidad da uno de los lotes de la urbanización.

s lotes de esquina deberán contar con áreas y dimensiones ientes para permitir el antejardín sobre las dos vías, en los lotes sí lo requieran.

e cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes y usos ales y vías al municipio de acuerdo con las normas establecidas en sente estatuto.

reserva para ceder con posterioridad a la comunidad las áreas de propiedad y uso privado comunal y el equipamento spondiente de acuerdo con las normas establecidas para cada zona y de urbanización. La habilitación y construcción de estas áreas es ligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la zación.

cumpla con las demás disposiciones aplicables para las zaciones en sus diferentes modalidades establecidas en el presente to y demás disposiciones legales que la reglamenten o menten.

Condiciones de los Terrenos. El terreno que haya de tratarse esarrollar proyectos de urbanización de vivienda unifamiliar y iar deberá tener un area superior a dos mil quinientos veinte cuadrados (2.520 m²).

ural no pueden ser urbanizados los terrenos sujetos a inundaciones cas, deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en las de altos riesgos, de acuerdo con el Plano de Zonificación escala 00.

ursos de agua no pueden ser desviados, terraplenados o entubados evia aprobación de CORTOLIMA.

se podrán urbanizar terrenos en la zona urbana si la pendiente es inferior al treinta y cinco por ciento (35%), y si son icamente estables. El urbanizador debe presentar el estudio ico aprobado por CORTOLIMA.

errenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento podrán ser urbanizados previo estudio geológico que indique dicha lidad y recomiende la manera como deben tratarse.

urbanización que contemple movimientos de tierra y que está ada por cauces de ríos o quebradas, deberá obtener aprobación de LIMA para efectuar los movimientos de la tierra y un certificado ndique el retiro obligado del cauce de los ríos.

.2. **Condiciones de las Manzanas y Normas Exteriores**. Todo proyecto rbanización deberá conformar manzanas, delimitadas por una malla vehicular que debe cumplir con los criterios viales establecidos en resente estatuto y articularse con el Plan Vial, para lo cual deberá se aprobación previa del plano topográfico en el cual se demarquen fectaciones del lote.

manzanas que se conformen deben cumplir con los siguientes sitos:

se ajusten a las especificaciones establecidas por las tivas empresas de servicios públicos.

tengan acceso inmediato de una o más vías vehiculares de uso co.

sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso co.

tengan una dimensión máxima equivalente a cinco (5) hectáreas en de desarrollos por supermanzanas, la cual estará definida por una vial local vehicular de uso público.

la distancia máxima desde cualquier predio a una calzada ar sea máximo de cien metros (100 m).

erá presentarse un estudio de articulación vial con la malla definida por el Plan Vial, para lo cual se deberán solicitar las nes de vías obligadas.

Clasificación

banizaciones de acuerdo con su uso predominante podrán ser ciales, Comerciales, Industriales o Mixtas.

banizaciones clasificadas en el presente numeral solo podrán arse según su uso en las areas de actividad determinadas para tal

320

to por la Oficina de Planeación Municipal
zonificación escala 1:10.000)

3.1. **Residencial**. Cuando se destina a la construcción de ficaciones para la vivienda y sus usos complementarios. Pueden ser familiares, bifamiliares o multifamiliares.

3.2. **Comercial**. Cuando se destina a la construcción de edificaciones pias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.

3.3. **Industrial**. Cuando se destina a la construcción de ficaciones adecuadas para los procesos de transformación de materias mas y sus usos complementarios.

3.4. **Mixta o Agrupaciones**. Cuando se destina a la construcción de ficaciones aptas para dos (2) o más usos o finalidades compatibles re sí.

4. Urbanizaciones Residenciales

4.1. Clasificación según la densidad

urbanizaciones residenciales de acuerdo con su densidad se sifican en:

Urbanizaciones de densidad baja (UDB). De 36 a 270 hab/Ha.
Urbanizaciones de densidad media (UDM). De 271 a 375 hab/ha.
Urbanizaciones de densidad alta (UDA). De 376 a 832 hab/Ha.

Urbanizaciones de densidad alta podrá aumentarse el tope máximo hasta un veinticinco por ciento (25%), siempre que se cumpla con los isitos de frente mínimos para las viviendas y zonas de cesión. repasado este límite deberá obtenerse el visto bueno previo de las esas de servicios y de Planeación Municipal.

densidad residencial será la resultante de la correcta aplicación de: Indice de Habitabilidad, el Equipamento Comunal y la Volumetría itida.

4.1.1. **Indice de Habitabilidad**. El Indice de Habitabilidad es el mínima de vivienda permitida por número de alcobas de ésta, ltando areas mínimas de vivienda permisibles así:

Vivienda de un (1) cuarto habitable, area mínima veinte metros rados (20 m²)

Vivienda de dos (2) cuartos habitables, treinta y cinco metros rados (35 m²)

Vivienda de tres (3) cuartos habitables, cincuenta metros cuadrados m²)

Vivienda de cuatro (4) cuartos habitables, sesenta y cinco metros rados (65 m²).

321

más cuartos habitables se incrementará el area en diez metros
ados (10 m²) por cada habitación adicional.

4.1.2. Volumetría permitida. Será la resultante de la correcta
icación de las normas sobre alturas, empates, aislamientos,
cesos y dimensiones de los lotes, según el área de actividad y el
miento que corresponda.

.2. Normas de Loteo y Criterios de Habitabilidad

4.2.1. Normas Mínimas de Loteo. El terreno que haya de tratarse para
rollar proyectos de urbanización unifamiliar, bifamiliar o
familiar deberá tener un area superior a dos mil quinientos veinte
os cuadrados (2,520 m²)

.2.2. Normas Máximas de Loteo. El tamaño máximo de lote para
izaciones de vivienda unifamiliar será de cuatrocientos veinte
os cuadrados (420 m²).

otes individuales y en urbanizaciones para vivienda unifamiliar que
da los cuatrocientos veinte metros cuadrados (420 m²) por unidad de
nda, deberá hacer una cesión adicional de area libre exterior
alente al cincuenta por ciento (50%) del area que exceda los
rocientos veinte metros cuadrados (420 m²) por unidad. Dicha cesión
irá con las normas sobre espacio público establecidas en el
nte estatuto y no podrá hacer parte del area de antejardín.

.3. Sistemas de Desarrollo. Las urbanizaciones residenciales podrán
rollarse por el sistema de loteo individual, por el sistema de
nto abierto horizontal o vertical, por el sistema de conjunto
do horizontal o vertical, y por el sistema de desarrollo
esivo.

.4. Urbanización en Loteo Individual. Consiste en la división del
de terreno en areas menores, o lotes de propiedad privada
idual, deslindados de propiedades vecinas y de areas de uso y/o
edad pública o comunal debidamente alinderados y con acceso
diente desde el espacio público. El urbanizador solamente divide
erra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos,
zonas verdes públicas o comunales, y el desarrollo arquitectónico
iniciativa de los propietarios individuales, presentándose por lo
nal término de la urbanización.

rbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual
ser exclusivamente unifamiliares o bifamiliares. Podrán también
simultáneamente areas para los dos tipos de soluciones
ionales. En este caso cada una de las soluciones deberá
earse en diferentes zonas, las cuales se delimitarán claramente
proyecto de urbanización.

.1. Del Uso permitido y de los Espacios Privados. Los usos
dos son:

ipal: Residencial, Vivienda Unifamiliar ó Bifamiliar
usos compatibles se permiten los establecidos para la zona donde

322

...bique la urbanización.

...los lotes deberán conservar el antejardín establecido por el plan ..., Capítulo 5 del presente estatuto.

...los lotes para vivienda unifamiliar y bifamiliar en urbanizaciones ...loteo individual deberán tener un frente mínimo de cinco metros ...enta y cinco centímetros (5,85 m) para viviendas de una (1) planta en ...cuales puede proyectarse una segunda planta.

...viviendas unifamiliares deberá cumplirse con aislamientos posteriores ...imos de nueve metros cuadrados (9,00 m²), y los Indices de Ocupación ...an de cero punto ochu (0,80) del area del lote en primer piso; para ...iendas bifamiliares, los aislamientos posteriores mínimos serán de ...ciocho metros cuadrados (18,00 m²), las escaleras se desarrollarán al ...erior de las viviendas, y los Indices de Ocupación serán de cero ...to sieto (0,70) del area en primer piso.

...ltura máxima para las viviendas unifamiliares y bifamiliares frente ...vías vehiculares internas y peatonales será de dos (2) pisos, seis ...os (6,00 m); o de tres (3) pisos, nueve metros (9,00 m) sobre las ...s vías vehiculares.

...patios tendrán un lado mínimo de dos metros ochenta y cinco ...ímetros (2,85 m), y un area mínima de nueve metros cuadrados (9,00 ...En patios interiores se permitirá la reducción del lado y el area ...diendo de los espacios y las areas a las cuales se ilumine y ...ila, previa aceptación de Planeación Municipal.

...los lotes medianeros o esquineros cuyas viviendas presenten ...dumbre de vista, se exige aislamiento posterior en segundo piso, ...lado mínimo será de tres metros lineales (3,00 m). No se exigirá ...miento posterior en lotes medianeros, cuando los proyectos ...tectónicos presentan solución adecuada de iluminación y ventilación ...tios interiores.

...lotes previstos para vivienda bifamiliar en la urbanización de loteo ...vidual deberán conservar el índice de habitabilidad, el area y lado ...patios, y demás aislamientos establecidos, y deberán prever la ...ilidad de desarrollo de escaleras al interior del predio.

...zonas establecidas para el desarrollo de bifamiliares deberán estar ...mente definidas en el proyecto de urbanización. Para plantear el ...de los lotes el urbanizador deberá demostrar a Planeación Municipal ...tabilidad del desarrollo de viviendas bifamiliares, mediante la ...tación de un anteproyecto de la vivienda qué se ajuste a las ...ncias establecidas.

...vías vehiculares dadas en el plan vial, vías vehiculares internas y ...peatonales frente a fachadas, se permitirán voladizos en viviendas ...se exija antejardín hasta el veinticinco por ciento (25%) de la ...ndidad de éste, o un metro lineal (1,00 m), el que sea mayor.

...rbanizaciones menores de doscientos cincuenta (250) lotes, podrán ...locales comerciales a desarrollarse dentro de las mismas

322

...o indivi...
...iente me...
...vías vehicul...
...peatonales...

DEPARTAMENTO

endas, cuyos lotes se ubicarán preferencialmente en esquina, los es tendrán un incremento de nueve metros cuadrados (9,00 m²) ecto al area mínima exigido, planteando un lote-comercio por cada nta (30) lotes.

urbanizaciones mayores a doscientos cincuenta (250) lotes podrá erse una zona comercial equivalente al uno por ciento (1%) mínimo área útil del lote a urbanizar, exigiéndose un parqueadero por cada enta y cinco metros cuadrados (45 m²) de area útil comercial, los es deben ubicarse frente a vía vehicular.

ermitirá en las urbanizaciones de loteo individual, la construcción la vivienda mediante el sistema de desarrollo progresivo, en las s determinadas en el presente estatuto para este tipo de vivienda.

urbanizaciones de loteo individual localizadas en terrenos con ientes mayores al veinticinco por ciento (25%) cumplirán todas las osiciones establecidas para las urbanizaciones con normas mínimas . Planeación Municipal concertará con el urbanizador para cada caso acuerdo con la topografía del sector, las distancias entre vías culares y peatonales, el tamaño de los lotes, los patios y amientos, la altura de las edificaciones, y el índice de ocupación.

4.5. Urbanización de Conjunto Abierto Horizontal o Vertical. El nizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y itectónicas. Los lotes estarán deslindados entre sí, y de las zonas uso público o comunal debidamente alinderadas y con acceso endiente desde el espacio público o común, y la urbanización es truída con unidad arquitectónica.

tipo de urbanización podrá presentar la modalidad en la cual los rientes construyan su unidad de vivienda por iniciativa privada, re que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos ados para el conjunto.

urbanizaciones por el sistema de conjunto abierto horizontal o ical podrán ser exclusivamente unifamiliares, bifamiliares o familiares. Podrán también prever simultáneamente areas para truir los tres (3) tipos de soluciones habitacionales. En este caso una de las soluciones deberá concentrarse en diferentes zonas, las es se delimitarán claramente en el proyecto de urbanización.

4.5.1. Del Uso Permitido y de los Espacios Privados. Los usos tidos son:

incipal: Residencial, Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar.
mo usos compatibles se permiten los establecidos para la zona donde ique la urbanización.

los lotes deberán conservar el antejardín establecido en el plan otorgado por Planeación Municipal (Capítulo 5 del presente uto), y se conservará como área no construíble.

lotes previstos para vivienda unifamiliar por este sistema deberán un frente mínimo de cinco metros ochenta y cinco centímetros

324

ten individual, siempre y cuando estas se desarrollen en un

85 m), o de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) si la vivienda entrega totalmente construída sobre la fachada. La altura máxima será dos (2) pisos, seis metros lineales (6,00 m) sobre vías vehiculares ternas y peatonales, o de tres (3) pisos, nueve metros lineales (9,00 sobre las demás vías vehiculares, cuando la vivienda se entregue talmente construida sobre la fachada.

viviendas unifamiliares deberá cumplirse con aislamientos posteriores nimos de nueve metros cuadrados (9,0 m²), y los índices de ocupación án de cero punto ocho (0,80) del area del lote en primer piso.

lotes previstos para vivienda bifamiliar por este sistema deberán ner un frente mínimo de cinco metros ochenta y cinco centímetros (5,85 La altura máxima será de dos (2) pisos, seis metros lineales (6,00 sobre vías vehiculares internas y peatonales, o de tres (3) pisos, eve metros lineales (9,00 m) sobre las demás vías vehiculares, cuando viviendas se entreguen totalmente construídas sobre la fachada.

viviendas bifamiliares deberá cumplirse con aislamientos posteriores nimos de dieciocho metros cuadrados (18,0 m²), las escaleras se sarrollarán al interior de las viviendas, y los índices de ocupación án de cero punto siete (0,70) del area del lote en primer piso.

a vías vehiculares dadas en el plan vial, vías vehiculares internas y s peatonales frente a fachadas, se permitirán voladizos en viviendas familiares y bifamiliares donde se exija antejardín hasta el inticinco por ciento (25%) de la profundidad de éste, máximo un metro neal (1,00 m).

urbanizaciones de conjunto unifamiliares y bifamiliares con menos de scientos cincuenta (250) viviendas, el area comercial podrá estar vista dentro de las mismas viviendas, preferencialmente en las de ina, las cuales tendrán un incremento de nueve metros cuadrados 00 m²) respecto al patrón de habitabilidad establecido y planteando vivienda-comercio por cada treinta (30) lotes.

urbanización por el sistema de conjunto abierto con más de scientas cincuenta (250) viviendas podrá prever una zona comercial ivalente al uno por ciento (1%) mínimo del Área útil del lote a anizar, exigiéndose un parqueo por cada cuarenta y cinco metros drados (45 m²) de area útil comercial, los cuales deben ubicarse nte a vía vehicular.

lotes previstos para vivienda multifamiliar por este sistema deberán r ubicados frente a vías vehiculares y las areas para su alización deberán estar enmarcadas por vías vehiculares y peatonales conformidad con el Plan Vial, Capítulo 5 del presente estatuto.

conjuntos multifamiliares deberán regirse por los aislamientos e ces de ocupación y construcción que a continuación se establecen:

conjuntos residenciales multifamiliares con parqueaderos en rficie, el Indice de Ocupación máximo será de treinta y cinco por to (35%) del area neta del lote, el sesenta y cinco por ciento (65%) area libre resultante podrá ser area privada destinada a recreación,

325

loteo individual, siempre y cuando estas se desarrollen en terrenos

DEPARTAMENTO
JURIDICO

stación, y ubicación de los parqueaderos en superficie.

ndice de Construcción máximo será de uno punto cinco (1,5). Areas es y Comunitarias: Del area libre privada se deberán destinar como mo cinco metros cuadrados (5 m²) por vivienda para servicios itarios de los residentes.

ueaderos. Se deberá prever espacio para un (1) parqueadero de dente por cada vivienda, y un (1) parqueadero de visitantes por cada (8) viviendas.

el proyecto contempla areas para uso comercial o de oficinas se rá prever espacio para un (1) parqueadero de visitantes por cada uenta metros cuadrados (50 m²) construídos de uso comercial, y un parqueadero por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de uso oficinas.

amientos y Retiros: Los aislamientos mínimos entre fachadas abiertas mismo conjunto serán los siguientes:
metros (6,00 m) para edificios hasta de cinco (5) pisos
e metros (9,00 m) para edificios de seis (6) a ocho (8) pisos
metros (12,00 m) para edificios de nueve (9) a doce (12) pisos
itad de la altura para edificios superiores a trece (13) pisos

aislamientos entre fachadas abiertas y fachadas cerradas o cerradas del mismo conjunto serán las siguientes:
tro metros (4,00 m) para edificios hasta de cinco (5) pisos
e metros (7,00 m) para edificios de seis (6) a ocho (8) pisos
metros (10,00 m) para edificios de nueve (9) a doce (12) pisos
tercio de la altura para edificios superiores a trece (13) pisos

aislamiento entre fachadas cerradas del conjunto será de cuatro ros (4,00 m).

aislamiento entre fachadas cerradas del conjunto y los predios nos será de tres metros (3,00 m).

aislamientos mínimos entre fachadas abiertas del conjunto y los dios vecinos serán los siguientes:
co metros (5,00 m) para edificios hasta de cinco (5) pisos
ete metros (7,00 m) para edificios de seis (6) a ocho (8) pisos
ve metros (9,00 m) para edificios de nueve (9) a doce (12) pisos
tercio de la altura para edificios superiores a trece (13) pisos

aislamientos mínimos entre fachadas estarán referenciados en la ficación de menor altura dentro del conjunto.

ensores: Todo edificio multifamiliar o de carácter mixto (comercio, vicios, vivienda) que exceda de cinco (5) pisos a partir del nivel erior, deberá estar dotado de servicio de ascensor.

adizos: Cincuenta por ciento (50%) del antejardín máximo. Sobre enés no se permiten voladizos.

conjuntos multifamiliares que contemplen parqueaderos en sótano, o

326

loteo individual, siempre y cuando estos se desarrollen en terrenos

sótano, rigen las normas para conjuntos con parqueaderos en rficie, con excepción de las siguientes que varían para este caso ecífico:

ce de Ocupación máximo cincuenta por ciento (50%) del area neta del para vivienda, y ochenta por ciento (80%) del area del lote para ueaderos en sótanos o semisótanos. El cincuenta por ciento (50%) anto de la ocupación de vivienda, será destinado a zonas de eación exclusivamente, y por tanto las terrazas resultantes de los hos de parqueadero deberán ser tratados como tal.

ce de Construcción máximo dos punto cero (2.0) para vivienda. Si el ecto contempla zonas comerciales, estas areas deberán estar idas en el cincuenta por ciento (50%) de ocupación, sin afectar el ce de Construcción para vivienda y sin afectar el cincuenta por to (50%) de areas libres para la misma.

permitirá la combinación de proyectos con parqueaderos en superficie sótano, en cuyo caso los Indices de Ocupación y de Construcción proporcionales al número de parqueaderos en superficie o cubierto ótano.

urbanizaciones por el sistema de conjunto abierto localizados en enos con pendientes superiores al veinticinco por ciento (25%) blirán todas las disposiciones establecidas para urbanizaciones con as mínimas, pero la Secretaría de Planeación Municipal establecerá cada caso y de acuerdo con la topografía del sector las distancias e vías vehiculares y peatonales, y concertará con el urbanizador el ño de los lotes, los patios y aislamientos, la altura de las icaciones y el índice de ocupación.

4.6. Urbanización de Conjunto Cerrado Horizontal o Vertical. El nizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y itectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a las s de uso y propiedad comunal, a quienes compete en primera instancia antenimiento y conservación.

conjunto horizontal está compuesto por tres (3) o más unidades de ienda en edificaciones independientes aisladas o no, con acceso pendiente desde las zonas comunes y con servicios e instalaciones pias. La altura máxima de las unidades individuales de vivienda será de tres (3) pisos; estos conjuntos también pueden llamarse familiares.

conjunto vertical está compuesto por dos (2) o más bloques de icios de vivienda de dos (2) o más unidades habitacionales con eso común, desde las zonas comunes y son servidos por puntos fijos y ticos e instalaciones comunes; estos conjuntos también pueden marse Bifamiliares, o Multifamiliares según sea el caso.

permitirá el desarrollo de conjuntos cerrados bajo las siguientes as:

rea máxima que podrá cerrarse seis mil cuatrocientos metros rados (6.400 m²), o el equivalente a una manzana, cualquiera que

327

otes individual, siempre y cuando estas se desarrollen en terrenos

...esultante de la aplicación del plan vial.

...área máxima a cerrar debe conectarse con otras áreas de la ciudad, ...o defecto con la urbanización de la cual hace parte, mediante vías ...es.

...ando se trate de conjuntos cerrados dentro de un planteamiento de ...zaciones o supermanzanas, se deberán ceder veinte metros cuadrados ...m²) por vivienda como area libre pública o privada, además de las ...cedidas por la urbanización inicial.

...cerramiento sobre zonas verdes deberá ser transparente en su ...idad, y sobre las vías públicas debe ser transparente en un mínimo ...cincuenta por ciento (50%). Los conjuntos que se desarrollen en ... medianeros deberán cumplir con la norma vigente sobre ...ardines.

...tre conjuntos cerrados o entre conjunto cerrado y conjuntos ...tos deben construirse vías locales de sección mínima de diez metros ...0 m), y antejardines de dos metros (2,00 m), de manera que se ...ntice la continuidad de la malla vial local.

...el proyecto de urbanizaciones se integra a la malla vial ...daria con vías obligadas del plan vial podrá concertarse el aumento ...area del conjunto cerrado. El criterio básico para esta concertación ... el de lograr que se estructure una malla vial local articulada con ...vías del plan vial.

...4.6.1. Del Uso Permitido y de los Espacios Privados. Se determina ...uso principal la vivienda, los usos compatibles se regirán de ...erdo con las disposiciones establecidas en el presente estatuto para ...as residenciales referenciados a la zona donde se ubique la ...anización.

...alturas, los aislamientos y retiros, y los Indices de Ocupación y ...strucción para conjuntos cerrados horizontales y verticales deberán ...irse de conformidad a los establecidos en el numeral 7.1.4.4.1., para ...juntos Abiertos.

...4.7. Conjuntos Abiertos y Cerrados en Centro, Subcentros y Ejes ...tructurantes de Actividad Múltiple. En centro, subcentros y ejes ...tructurantes de actividad múltiple se permitirá la construcción de ...juntos abiertos y cerrados multifamiliares cumpliendo con las normas ...ferenciadas al centro, a los subcentros o a los tramos o costados de ...ejes estructurantes en donde se ubique el proyecto.

...4.8. Urbanizaciones de Desarrollo Progresivo

...4.8.1. Definición. Las urbanizaciones de desarrollo progresivo son ...clusivamente residenciales y se desarrollan mediante el sistema de ...teo individual y es el proceso en el cual desde su etapa de fundación ...tán completamente planeadas partiendo de la construcción de unas obras ... infraestructura y saneamiento básicas que se van complementando ...adualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura ...sica, de acuerdo con las normas establecidas en el presente estatuto,

328

...loteo individual, siempre y cuando estas se desarrollen en terreno ...pendiente menor al veinticinco por ciento (25%).

...ta vías vehiculares dadas en el plan vial, vías vehiculares internas ...vías peatonales frente a fachadas, se permitirán voladizos hasta el

otras que las reglamenten o complementen.

8.2. Criterios de ubicación y desarrollo urbanístico. La ubicación tas urbanizaciones ha sido determinada por Planeación Municipal ndo en cuenta los siguientes criterios:

idencia de la zona al desarrollo clandestino,
centración de grupos de bajos ingresos,
ibilidad inmediata o mediata de prestación o dotación de servicios os certificado por las empresas respectivas.

ectores pertenecientes a las Zonas de Desarrollo Restringido o de sión y Reserva Urbana se podrán adelantar procesos de urbanización el sistema de desarrollo progresivo por entidades oficiales o por en combinación con el sector privado, cuando se trate de casos iales como reubicación de asentamientos por catástrofes o de zonas to riesgo, y su ubicación se dará previo estudio de las condiciones as urbanas y de posibilidad de dotación de servicios públicos con ncepto favorable de las empresas respectivas.

proceso de urbanización por desarrollo progresivo podrá adelantarse mente en aquellos sectores parcial o deficitariamente desarrollados s aspectos urbano y de servicios, aptos para adelantar este tipo de esos, de conformidad con la delimitación de estas zonas, según Plano onas Residenciales, escala 1:10.000.

predios con tratamiento de desarrollo progresivo se habilitarán por istema de lotes con servicios o como parte de proyectos mixtos estos por entidades del estado, fundaciones sin ánimo de lucro o s de vivienda de la comunidad.

eación Municipal concertará con los responsables las características os proyectos en cuanto hace referencia a las normas establecidas y tapas de desarrollo.

las urbanizaciones de desarrollo progresivo rigen las normas as sobre tamaño de lote, areas de cesión y secciones de vías de las izaciones consignadas en el presente estatuto.

4.8.3. Proceso de Consolidación de Asentamientos Subnormales. Estos tamientos adelantarán su proceso de consolidación y mejoramiento s alcanzar niveles completos de infraestructura física a partir de tapa de desarrollo básico, en el cual el asentamiento deberá contar el espacio necesario para las areas verdes y comunales, la trucción progresiva de la totalidad de la malla vial vehicular y onal, un mínimo de vías adecuadas para permitir el acceso y ulación de los usuarios, teléfonos públicos, red y suministro de potable, red de alcantarillado y energía, cunetas de desagüe tadas en lo posible a las redes generales de la ciudad.

sta etapa las empresas de servicios fijarán las normas técnicas para obras de infraestructura inicial y podrán ser ejecutadas por la idad en los asentamientos desarrolladas por ellas, financiadas de do con programas especiales diseñados por las enmpresas de icios.

329

teo individual, siempre y cuando estas se desarrollen en terreno endiente menor al veinticinco por ciento (25%).

...retaría de Obras Públicas Municipales.

...como resultado de las consultas con Planeación Municipal, sea ...indible considerar, en un proyecto de desarrollo progresivo, el ...o de construcción de una vía primaria con doble calzada y zona ...central, el urbanizador podrá entregar dicha vía simplemente en ...es afirmadas y con las zonas verdes laterales.

8.4. De la Regularización de Asentamientos por Desarrollo ...sivo. El proceso de regularización por desarrollo progresivo ...te en la acción coordinada entre la administración municipal y la ...dad, tendiente a dotar al desarrollo habitacional o al ...amiento subnormal de los servicios públicos mínimos, provisionales ...fectivos del acceso vehicular, para complementarlos gradualmente ...alcanzar los niveles normales de infraestructura física.

...proceso de regularización se puede realizar por Habilitación o ...ización siempre y cuando los asentamientos cumplan con las ...entes condiciones:

...el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos ...os indispensables para la digna subsistencia de los habitantes o ...a prestación de aquellos sea insuficiente.

...el proceso de loteo no haya obtenido aprobación ni licencia de ...rucción de obras de urbanismo.

...e no gocen a cabalidad de los servicios señalados por las ...amentaciones urbanísticas.

...proceso de mejoramiento por habilitación consiste en la acción ...dinada entre la administración y la comunidad, tendiente a dotar al ...amiento de servicios públicos mínimos, colectivos y de una malla ...vehicular.

...o estudio, Planeación Municipal determinará las comunidades que ...án ejecutar este tipo de programa, para lo cual conformará unidades ...tivas de acción inter-institucional para el diseño y la ejecución ...s obras requeridas.

...ello la comunidad deberá cumplir los siguientes requisitos:

...star jurídicamente constituida
...emostrar la propiedad comunal del predio
...anifestar por Asamblea el interés y el compromiso de participar ...untamente con la administración en el proceso de habilitación del ...tamiento.

4.8.5. De la Legalización de Asentamientos. El proceso de ...lización, delegado a los municipios por la Ley 09 de 1989, implica ...incorporación al perímetro urbano y el ordenamiento urbanístico de ...asentamientos humanos conformados por viviendas de interés social y

330

...oteo individual, siempre y cuando estas se desarrollen en ter... ...pendiente menor al veinticinco por ciento (25%).

...vías vehiculares dadas en el plan vial, vías vehiculares interna... ...ías peatonales, frente a fachadas, se permitirán voladizos hasta el ...ticinco por ciento (25%) de la profundidad del antejardín exigido.

...1. Cesiones. Todo edificio aislado a ser construido en la zona se ...ación urbana debe ceder el quince por ciento (15%) para el ...mento del espacio público establecido y cumplir las normas para ...cios del Capítulo 6.

DEPARTAMENTO

...rollados antes de Julio 28 de 1988, los cuales deberán acogerse a ... las normas del presente estatuto luego de su incorporación al ...etro urbano.

...8.6. Del Uso Permitido y de los Espacios Privados. Los usos ...tidos son los residenciales. Como usos compatibles se permiten los ...renciados por el presente estatuto, según la zona donde se ubiquen ...sentamientos.

...ación Municipal reglamentará los frentes y áreas de lotes, de ...do con las características propias de cada asentamiento y con las ...aciones viales y de servicios públicos necesarios para la ...arización del sitio, según las normas establecidas en las zonas de ...ción.

...amaño de los lotes en areas de pendiente menor al veinticinco por ... (25%) se regirán de acuerdo con las disposiciones establecidas ...rbanizaciones de loteo individual con normas mínimas.

...predios no construídos y localizados en areas de regularización de ...llo progresivo deberán acogerse a las normas referentes a ...es, aislamientos, patios, voladizos y antejardines y a las normas ...s para urbanizaciones de loteo individual con normas mínimas ...ecidas en el presente estatuto.

...permitirá en los asentamientos sometidos a tratamiento de ...abización la construcción de vivienda mediante el sistema de ...llo progresivo a partir de la unidad básica de servicios.

...turas máximas permitidas en los asentamientos con tratamiento de ...nización serán reglamentadas por Planeación Municipal.

...ndices de ocupación serán de cero punto ocho (0,80) del area del ...y podrán ser variados por Planeación Municipal según la pendiente ...te.

...girá aislamiento posterior en segundo piso cuando se presente ...umbre de vista, cuyo lado mínimo será de tres metros lineales ...l. No se exigirá aislamiento posterior en lotes medianeros cuando ...proyectos arquitectónicos presenten solución adecuadas de ...ción y ventilación a patios interiores.

...mitirá la reducción del lado y area de los patios dependiendo de ...pacios y las areas a los cuales ilumine y ventile, previa ...ión de Planeación Municipal.

...ejardines, patios, y aislamientos se regirán de acuerdo con las ...ciones establecidas en el presente estatuto para urbanizaciones ... individual, siempre y cuando estas se desarrollen en terr... ...iente menor al veinticinco por ciento (25%).

...as vehiculares dadas en el plan vial, vías vehiculares interiores ... ... fachadas ... se permitirán voladizos hasta el

.1.1. Cesiones. Todo edificio aislado a ser construído en la zona de ovación urbana debe ceder el quince por ciento (15%) para el remento del espacio público establecido y cumplir las normas para ficios del Capítulo 6.

DEPARTAMENTO JURIDICO

neación Municipal, de acuerdo con las normas, determinará las áreas a der al municipio de Ibagué, las cuales buscarán ajustarse a los centajes establecidos en el presente estatuto.

as las vías resultantes del planeamiento vial deberán ser cedidas al icipio. Planeación Municipal determinará la localización del ipamento comunitario.

as cesiones deberán realizarlas el promotor o representante legal del ntamiento mediante autorización de la comunidad por asamblea, o en su ecto la entidad encargada de legalizar la tenencia de tierras como es caso particular de los asentamientos intervenidos por la erintendencia Bancaria, o en su defecto por la Sección de Enajenación ienes de Planeación Municipal.

proceso a que deberá someterse todo predio urbanizable por desarrollo resivo y regularización por desarrollo progresivo, deberá culminar la expedición de una resolución motivada, emanada de Planeación dipal.

4.8.7. De las Vías en asentamientos de desarrollo progresivo. La red vías (vehiculares-peatonales) se regularizará mediante el neamiento vial del sector que para cada caso particular defina neación Municipal, teniendo en cuenta la jerarquización y acterísticas establecidas para el sistema vial de la ciudad que se ta en el presente estatuto.

secciones se definirán en el planeamiento vial de acuerdo con los os de vías existentes en cada uno de los asentamientos subnormales, ándoles el carácter de vehicular o peatonal según determine el dio vial que realice Planeación Municipal.

volteaderos y bahías de estacionamiento se definirán en el eamiento vial, aplicando los criterios, normas y radios de giro os requeridos para el buen funcionamiento de los mismos.

cada asentamiento y de acuerdo con sus características, Planeación ipal definirá la adecuación de las vías y la dotación y ificaciones de la infraestructura de servicios públicos, previo epto de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y el IBAL.

.8.8. Estacionamientos. Las urbanizaciones de desarrollo progresivo án proveer seis metros cuadrados (6 m²) por vivienda, de los cuales metros cuadrados (3 m²) por vivienda deberán ser adecuados como ionamientos y tres metros cuadrados (3 m²) por vivienda deberán varse como areas de reserva en forma de area libre exterior. Dicha en el futuro y según las necesidades, podrá utilizarse como ionamientos o como área de uso múltiple exterior.

ación Municipal deberá colaborar en el mejoramiento progresivo de comunidades mediante la conformación de unidades operativas de n inter-institucional, con participación de la comunidad.

1.1. Cesiones. Todo edificio aislado a ser construído en la zona de ovación urbana debe ceder el quince por ciento (15%) para el remento del espacio público establecido y cumplir las normas para icios del Capítulo 6.

DEPA[illegible]TO
[illegible]

urbanizaciones comerciales, industriales y mixtas o agrupaciones podrán desarrollarse por el sistema de conjunto en lotes individual por el sistema de conjunto horizontal y vertical de acuerdo con las mas y en las zonas que se establecen en el presente Código y demás posiciones que lo complementen y reglamenten.

las urbanizaciones industriales y en las mixtas que se desarrollen iante el sistema de conjuntos cerrados, la unidad arquitectónica se servará mediante el empleo de materiales y tratamientos de fachada lares, pero podrá desarrollarse en unidades de lotes para posterior strucción individual.

neación Municipal establecerá las normas particulares relativas a ras, aislamientos, antejardines, densidades de edificaciones y pamento comunal, tomando los siguientes criterios:

Ubicación según area de actividad y zona.
Tamaño de lote
Tipo y capacidad de las vías del area
Capacidad de servicios públicos

2.
neación Municipal, previo concepto favorable de la Junta de neación Municipal, podrá autorizar las urbanizaciones mixtas o paciones cuando los usos propuestos sean los principales, patibles y/o complementarios del area de actividad donde se proyecten ar. Las urbanizaciones industriales solo podrán ser localizadas en zonas de uso industrial.

reas de copropiedad y las de uso público definidas en una ación deben ser habilitadas convenientemente para el uso spondiente y de acuerdo con las normas que para tal efecto se blezcan.

rbanizaciones industriales podrán contemplar variedad en el tamaño os lotes a partir de un lote mínimo de trescientos metros cuadrados (m^2). Toda urbanización o parque industrial estará rodeado de un ón verde arborizado de por los menos treinta metros (30 m.) de

rbanizaciones o parcelaciones que se construyan por el sistema de to deberán establecer las areas de propiedad privada individual y de propiedad comunal. Los terrenos sobre los cuales se construyan idades pueden ser de propiedad individual o de propiedad privada

urbanizaciones o parcelaciones de que trata el artículo anterior, ben contemplar las areas de propiedad privada y uso comunal y el ento correspondiente. Estas deberán aparecer claramente adas en los planos de propiedad horizontal y en el reglamento como comunes de acuerdo con las normas legales vigentes.

[illegible] comercial, industrial,

1.1. Cesiones. Todo edificio aislado a ser construído en la zona de ovación urbana debe ceder el quince por ciento (15%) para el remento del espacio público establecido y cumplir las normas para ficios del Capítulo 6.

DEPA[illegible] JU[illegible]

y nomenclatura así:

ducto y Alcantarillado domiciliario conectado a las redes matrices icipales y sistemas de tratamiento para aguas residuales cuando sea esario, de acuerdo con las especificaciones y exigencias que para caso particular fijen IRAL, y Salud Pública y/o CORTOLIMA, si es de competencia.

es de energía eléctrica pública y privada en canalización subterránea transformadores, postes metálicos y de ferroconcreto, y otros mentos, de acuerdo con las especificaciones fijadas por el Fondo de mbrado Público y Electrolima.

es para servicios telefónicos en canalización subterránea de acuerdo las especificaciones fijadas por TELETOLIMA.

en asfalto o concreto; sardineles, andenes en todas las vías, de rmidad con las especificaciones establecidas por la Secretaría de s Públicas Municipales.

rización, empradización de las zonas verdes y separadores viales y das las zonas verdes perimetrales e interiores; unidades de basura adas para el fácil desalojo de las basuras y de su recolección de rdo con las especificaciones que para tal efecto fijen las Empresas icas Municipales.

nclatura vial y domiciliaria de acuerdo con las normas que para este to fije Planeación Municipal.

urbanizaciones industriales y mixtas deberán estar provistas, de los sistemas de control de cualquier tipo de contaminación, de do con las normas que para cada caso según el carácter de la ización, estén previstas en el Código Nacional de Recursos ales Renovables y de protección del Medio Ambiente, y demás siciones reglamentarias y complementarias, así como las normas culares que fijen las entidades departamentales, regionales o ipales correspondientes, de acuerdo con los estudios sobre impacto tal que el interesado deberá presentar para su aprobación.

odo tipo de urbanizaciones comerciales, industriales, mixtas o de ción deberán preverse zonas de cargue y descargue al interior de redios de acuerdo con las características de cada proyecto fico.

rbanización industrial, para su aprobación, requiere presentar la icación expedida por CORTOLIMA, en el sentido de que cumple con rmas existentes para tratamientos convencionales, vertimientos y otras disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 1594 de

2.1.1. Cesiones. Todo edificio aislado a ser construido en la zona de novación urbana debe ceder el quince por ciento (15%) para el rfamento del espacio público establecido y cumplir las normas para ficios del Capítulo 6.

DEPAR
JUR

entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de rreno bruto es dotado de servicios públicos no integrados a la fraestructura urbana o a veces parcialmente, y de vías conectadas a la d vial del municipio, dividido en áreas destinadas al uso privado, munal y público inherentes a la actividad que se va a desarrollar, y to para construir edificaciones residenciales en las zonas del area de pansión o reserva urbana que se hayan determinado para tal efecto, y conformidad con las normas que se establecen en el presente estatuto demás disposiciones que lo complementen y lo reglamenten.

2.2. Requisitos para Parcelaciones

s proyectos de parcelación podrán desarrollarse por el sistema de rcela o loteo individual, por el sistema de parcela o loteo cerrado, y el sistema de conjunto residencial horizontal, cumpliendo con los uientes requisitos:

Que cada parcela, conjunto residencial horizontal y conjunto de loteo rado tenga acceso directo a una o más vías vehiculares de uso y piedad pública.

Que cumpla con todos los requisitos que sobre servicios de energía el Fondo de Alumbrado Público, que sobre Salubridad fije el vicio de Salud; que sobre captación y concesión de aguas, disposición tratamiento de aguas residuales, y protección de recursos naturales CORTOLIMA, y que sobre especificaciones de construcción de vías la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

Que cumpla con las cesiones de areas para zonas verdes, usos nales, vías establecidas en el presente estatuto.

Que reserve para ceder a la comunidad, posteriormente, las areas es de propiedad y uso privado comunal y el equipamento spondiente de acuerdo con las normas establecidas para las elaciones. La habilitación y construcción de estas areas es de gatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la elación.

Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las elaciones en sus distintas modalidades y zonas donde se ubiquen, blecidas en el presente estatuto y demás disposiciones legales que complementen y reglamenten, tales como el control y disposición de residuales en el mismo predio.

proyecto que se realice en zonas destinadas a la parcelación, considerar el control y disposición de aguas residuales en el predio, cuando no exista sistema de disposición de éstas a las pueda conectarse, y cumplir con los requisitos que para tal determine CORTOLIMA.

las condiciones del terreno no permitan la infiltración de las en uno o más predios, se deberá presentar a de disposición o

...vación urbana debe cum...
...amiento del espacio público establecido y cumplir las normas par...
...icios del Capítulo 6.

DEPARTAMENTO JURIDICO

2.3. Desarrollo de Parcelas por Loteo Individual

...parcelación de loteo individual consiste en la división del globo de ...reno en áreas menores, parcelas o lotes, de propiedad privada ...ividual, deslindados de propiedades vecinas y áreas de uso y/o ...piedad pública o comunal debidamente alinderadas y con acceso ...dependiente desde el espacio público. El parcelador divide la tierra, ...cúa, y cede las vías y zonas verdes públicas. Dota el área de las ...des de energía en alta tensión y del alumbrado público.

...vio concepto de CORTOLIMA, el agua puede ser suministrada por ...educto colectivo realizado por el parcelador, o por aljibes o pozos ...esianos construídos construídos por los propietarios de cada parcela. ...almente el sistema de disposición y tratamiento de aguas residuales ...de ser realizado por el parcelador o en forma individual por los ...pietarios de cada parcela. El desarrollo arquitectónico es en ...ncipio de los propietarios individuales.

2.4. Desarrollo de Parcelas por Loteo Cerrado

...parcelación desarrollada por el sistema de loteo individual cerrado ...iste en la división de un globo de terreno en parcelas individuales, ...ndadas entre sí y de las zonas de uso público o comunal, y ...rdinadas (las parcelas) a una vía de acceso común privada desde una ...de uso y propiedad pública.

...decuación y cesión de vías de uso público, áreas verdes y dotación ...servicios, se hará en las mismas condiciones descritas para las ...elaciones de loteo individual. Las soluciones de vivienda podrán no ...unidad arquitectónica pero deberán estar aisladas unas de otras de ...do con las normas que para tal efecto fije la Secretaría de ...ación Municipal.

...rramiento deberá ser transparente o de vegetación natural, y cuando ...rente a espacios públicos se permitirá una altura máxima de dos ...s (2,00 m), con muros no superiores a cincuenta centímetros (0,50 ...altura.

...Desarrollo de Parcelas por Conjunto Residencial Horizontal

...istema de parcelación por conjunto residencial horizontal está ...esto por tres (3) o más unidades de vivienda en edificación ...ndiente, aisladas o no, con accesos independientes desde las zonas ...s y con servicios e instalaciones propias derivadas del sistema ...de la parcelación. La altura máxima de las unidades de vivienda ...hasta de dos (2) pisos y altillo. En este sistema el parcelador ... y cede las vías y zonas verdes de propiedad pública y dota al ...to de las redes de energía en alta tensión y del alumbrado ...o. Igualmente, adecúa y cede a la comunidad las vías y las areas ... y el equipamento de propiedad común, el sistema de distribución ...rgía eléctrica dentro del conjunto y el alumbrado de las zonas de ...propiedad comunal. También corresponde al parcelador construir el ...ma de captación y distribución de agua potable y el sistema de ...iento y disposición de aguas residuales aprobado por CORTOLIMA

JUR

1.1. Cesiones. Todo edificio aislado a ser construído en la zona de vación urbana debe ceder el quince por ciento (15%) para el emento del espacio público establecido y cumplir las normas para icios del Capítulo 6.

DEPARTAMENTO JU

do los conjuntos se desarrollen en edificación aislada sólo podrán marse grupos hasta de cuatro (4) viviendas máximo. Estos grupos servarán aislamientos entre sí de acuerdo con las disposiciones que tal efecto se determinen en las normas que reglamenten el presente atuto.

erramiento debe ser transparente o de vegetación natural, y cuando frente a espacios públicos se permitirá una altura máxima de dos os (2,00 m), con muros no superiores a cincuenta centímetros (0,50 de altura.

ejercicio de la potestad reglamentaria el alcalde expedirá los etos contentivos de las normas específicas y particulares espondientes a los sistemas de parcelación establecidos en el ente capítulo. Para este efecto Planeación Municipal será la dencia orgánica encargada de someter a la consideración del Alcalde oyectos que se requieran.

DE LAS VIAS EN URBANIZACIONES Y PARCELACIONES

Vías

urbanización o parcelación propuesta deberá diseñar una malla vial articulada con la malla obligada por el Plan Vial. Para ello, el izador deberá guiarse por los criterios de jerarquización lecidos en el Capítulo 5 del presente estatuto. Además, deberá con los requisitos exigidos en las normas del presente capítulo, perjuicio de aquellas que reglamenten y complementen casos ficos.

planteadas en las urbanizaciones deberán cumplir las siguientes

vías vehiculares internas estarán a una distancia máxima de tos metros lineales (200 m.) entre sí.

distancia máxima entre las vías peatonales será de cien metros

vía peatonal deberá rematar en sus dos extremos en una vía . Como alternativa única, un extremo puede rematar en una zona de quinientos metros cuadrados (500 m²) unificados. En caso la proporción entre el ancho de la vía peatonal y su d entre intersecciones podrá exceder la relación uno a nueve

vías vehiculares de una urbanización deberán conformar, salvo

1.1. Cesiones. Todo edificio urbano
vación urbana debe ceder el quince por ciento (15%) para
emento del espacio público establecido y cumplir las normas para
icios del Capítulo 6.

DEPARTAMENTO
JU.

Zonas Verdes = 8%

Urbanizaciones y/o Parques Industriales (UI) = 8%
Servicio Comunal = 6%
Zonas Verdes = 2%

Planes masivos de Comercio = 12%
Servicio Comunal = 6%
Zonas Verdes = 6%

Porcentajes de cesión deben calcularse sobre el área resultante
ués de excluir del área bruta los canales, las vías y las áreas no
ficables.

Áreas de Servicio Comunal son todas las construcciones de uso
nal tales como escuelas, centros de salud, guarderías, y en general,
s aquellas de las cuales requiere la comunidad. Las Zonas Verdes son
aquellas áreas libres destinadas a parques, senderos, canchas
tivas. No serán computables dentro del área a ceder al municipio
zona verde los residuos de áreas, resultantes del diseño de
manzanas o manzanas.

rea de cesión deberá cumplir con las siguientes normas:

No podrán ubicarse en terrenos inundables y con prendiente superior
einta y cinco por ciento (35%) o inestables geológicamente.

astzonas con pendiente superior al treinta y cinco por ciento (35%)
que según los estudios geológicos requeridos se considere
gicamente inestable, serán considerados como areas de protección
gica. Se recibirán como parte del area de recreación con las
entes limitaciones: Para el cómputo de area de cesión se tomará un
de validez efectivo de cuatro a uno (4:1) o sea que cuatro (4)
cuadrados de dicha zona se computarán como un (1) metro cuadrado
ivo de area para recreación y servicios comunitarios. Zonas Verdes. Primeras
ntodo caso de Zonas Comunitarias oficiales.
caso de que el terreno geológicamente inestable tenga una
ente del veinte por ciento (20%) o sea inferior, se recibirá con un
de validez efectivo de dos a uno (2:1). como Zonas Verdes. Porciento. Parcial.
— 10%

caso el monto de contribución de dichas zonas, en su
encia efectiva, al total requerido de area libre exterior en el
o, no podrá exceder al treinta por ciento (30%) de dicho total.

ido una urbanización conforme parques o areas verdes en terrenos
o de pendientes menores del diez por ciento (10%) cedida en
de terreno no inferior a mil metros cuadrados (1,000 m²), la
podrá computarse a razón de dos metros cuadrados (2 m²) por cada
cuadrado (1 m²) efectivamente configurado.

aislamientos de cursos de agua serán aceptados como area libre si
tratados como parques con frente a una vía vehicular local siempre
ndables.

6.1.1. **Cesiones.** Todo edificio aislado a ser construído en la zona de novación urbana debe ceder el quince por ciento (15%) para el cremento del espacio público establecido y cumplir las normas para ficios del Capítulo 6.

DEPA
JU

de la vía y tendrá un lado mínimo de ocho (8,00) metros lineales.

da urbanización o conjunto de vivienda unifamiliar deberá proveer rajes en la vivienda o comunales o espacio en superficie que permita mplir con los siguientes requisitos:

Las urbanizaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar que planteen tacionamientos en superficie, deberán proveer una superficie ivalente a dieciocho metros cuadrados (18 m²) por vivienda de los les doce metros cuadrados (12 m²) por vivienda deberán ser adecuados o estacionamientos, y seis metros cuadrados (6 m²) por vivienda berán conservarse como área libre de reserva, para el incremento uro de vehículos u otra destinación de acuerdo con las necesidades de comunidad y previa autorización de Planeación Municipal. Dicha área berá ser claramente demarcada en el proyecto de urbanización.

Las urbanizaciones de desarrollo progresivo y los planes de vivienda, erán proveer y adecuar seis metros cuadrados (6 m²) por vivienda para cionamientos en superficie.

amiento de Estacionamientos en Superficie. Los parqueaderos en rficie para los proyectos de urbanización unifamiliar y bifamiliar, rán ser tratados de la siguiente manera:

Se procurará que las agrupaciones de estacionamientos no excedan de enta (50) vehículos por acceso independiente cuando sea necesario mentar esta cifra, se deberán construir separadores verdes entre distintas zonas conectadas únicamente por la franja de circulación.

En todos los casos la superficie de parqueo estará rodeada de un como mínimo de un metro (1 m) de ancho y el retiro mínimo entre el exterior del andén y el paramento más aproximado será de dos (2 m).

ualmente en todos los casos deberá plantar entre los parqueaderos ol por cada tres (3) parqueaderos.

CESIONES

Urbanización cederá y escriturará en favor del municipio las áreas requieran para zonas verdes y de servicio comunal, de acuerdo con quientes porcentajes:

anizaciones de Densidad Alta (UDA) = 26%
icio Comunal = 15%
s Verdes = 11%

anizaciones de Densidad Media (UDM) = 19%
icio Comunal = 10%

...vación urbana debe ceder el quince por ciento (15%) para el ...emento del espacio público establecido y cumplir las normas para ...cios del Capítulo 6.

DEPARTAMENTO JURIDICO

...as vías peatonales entre culatas tendrán la misma sección que las ... peatonales entre fachadas.

...as vías locales serán proyectadas por el urbanizador, las demás por ...eación Municipal, para ser incorporadas al proyecto de urbanización ... vías obligadas.

...nicamente se permitirá conectar el desarrollo propuesto con las vías ...erias principales y con vías arterias secundarias.

...n nuevas urbanizaciones que sean colindantes de áreas desarrolladas, ...deberán construir las calzadas existentes, pero deberá respetarse la ...ión total de la vía, tratando la diferencia como espacio público.

...oda urbanización de vivienda unifamiliar y bifamiliar deberá proveer ... vehiculares mínimo en proporción de veinte metros cuadrados (20 m²) ...vía vehicular por vivienda. Para determinar este índice se tomará la ...ión completa entre los bordes interiores de los andenes.

...Cuando un predio se halle afectado por vías del Plan Vial que formen ...e de la malla vial local, éstas serán consideradas de cesión y su ...trucción será obligatoria para el urbanizador del desarrollo.

...oda urbanización de vivienda unifamiliar y bifamiliar que contemple ...construcción de quinientas (500) o más viviendas, deberá incluir en ...proyecto vial una vía arteria secundaria 2 (VAS-2) que complete un ...lito vial de acceso, para transporte público, en ubicación y ...sión que serán acordadas con Planeación Municipal.

...Además de la zona de inversión del vehículo, las vías en que por la ...osición del terreno, sea factible una prolongación potencial en zona ...na no urbanizada, deberá construir calzada hasta el borde límite de ...rbanización.

2. Estacionamientos

...bahías de estacionamiento o unidades de parqueo se ubicarán sobre ... vías vehiculares internas no dadas en el esquema básico, ...espondiendo un parqueo por cada cuatro (4) lotes discriminados así: ...eo pequeño, el setenta por ciento (70%) de las unidades de ...ionamiento. Parqueo grande el treinta por ciento (30%) de las ...des de estacionamiento.

...volteaderos ubicados en vías vehiculares internas serán de tres (3) ...así:

...a volteaderos circulares. El centro se localizará sobre el eje de ... y el radio de giro interno mínimo será de cuatro punto cero siete ... metros lineales.

...a volteaderos en cuadrado simétrico. Estará localizado sobre el ...eje la vía y tendrá un lado mínimo de ocho (8,00) metros lineales.

...localizado

la vía y tendrá un lado mínimo de ocho (8,00) metros lineales.

urbanización o conjunto de vivienda unifamiliar deberá proveer en la vivienda o comunales o espacio en superficie que permita con los siguientes requisitos:

urbanizaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar que planteen ionamientos en superficie, deberán proveer una superficie alente a dieciocho metros cuadrados (18 m²) por vivienda de los doce metros cuadrados (12 m²) por vivienda deberán ser adecuados estacionamientos, y seis metros cuadrados (6 m²) por vivienda an conservarse como área libre de reserva, para el incremento o de vehículos u otra destinación de acuerdo con las necesidades de omunidad y previa autorización de Planeación Municipal. Dicha area á ser claramente demarcada en el proyecto de urbanización.

s urbanizaciones de desarrollo progrusivo y los planes de vivienda, án proveer y adecuar seis metros cuadrados (6 m²) por vivienda para ionamientos en superficie.

amiento de Estacionamientos en Superficie. Los parqueaderos en ficie para los proyectos de urbanización unifamiliar y bifamiliar, án ser tratados de la siguiente manera:

e procurará que las agrupaciones de estacionamientos no excedan de enta (50) vehículos por acceso independiente cuando sea necesario ementar esta cifra, se deberán construir separadores verdes entre distintos zonas conectadas únicamente por la franja de circulación.

En todos los casos la superficie de parqueo estará rodeada de un como mínimo de un metro (1 m) de ancho y el retiro mínimo entre el exterior del andén y el paramento más aproximado será de dos s (2 m).

gualmente en todos los casos deberá plantar entre los parqueaderos bol por cada tres (3) parqueaderos.

CESIONES

urbanización cederá y escriturará en favor del municipio las áreas requieran para zonas verdes y de servicio comunal, de acuerdo con iguientes porcentajes:

banizaciones de Densidad Alta (UDA) = 26%
rvicio Comunal = 15%
nas Verdes = 11%

banizaciones de Densidad Media (UDM) = 19%
rvicio Comunal = 10%
nas Verdes = 9%

banizaciones de Densidad Baja (UDB) = 17%
rvicio Comunal = 9%

339

DEPARTAMENTO
JU[illegible]

Zonas Verdes = 8%

Urbanizaciones y/o Parques Industriales (UI) = 8%
Servicio Comunal = 6%
Zonas Verdes = 2%

Planes masivos de Comercio = 12%
Servicio Comunal = 6%
Zonas Verdes = 6%

porcentajes de cesión deben calcularse sobre el área resultante pués de excluir del área bruta los canales, las vías y las áreas no ficables.

Áreas de Servicio Comunal son todas las construcciones de uso unal tales como escuelas, centros de salud, guarderías, y en general, es aquellas de las cuales requiere la comunidad. Las Zonas Verdes son las aquellas áreas libres destinadas a parques, senderos, canchas portivas. No serán computables dentro del área a ceder al municipio o zona verde los residuos de áreas, resultantes del diseño de rmanzanas o manzanas.

rea de cesión deberá cumplir con las siguientes normas:

No podrán ubicarse en terrenos inundables y con pendiente superior treinta y cinco por ciento (35%) o inestables geológicamente.

las zonas con pendiente superior al treinta y cinco por ciento (35%) que según los estudios geológicos requeridos, se considere lógicamente inestable, serán considerados como areas de protección lógica. Se recibirán como parte del area de recreación con las ientes limitaciones: Para el cómputo de area de cesión se tomará un ice de validez efectivo de cuatro a uno (4:1) o sea que cuatro (4) ros cuadrados de dicha zona se computarán como un (1) metro cuadrado ctivo de area para recreación y servicios comunitarios. ZONAS VERDES, EN TODO CASO EL PORCENTAJE DE ZONAS COMUNALES OFICIALES.

el caso de que el terreno geológicamente inestable tenga una iente del veinte por ciento (20%) o sea inferior, se recibirá con un ice de validez efectivo de dos a uno (2:1). EN LAS ZONAS VERDES, NO SERÁN COMPUTABLES EL 10% DE LAS ÁREAS DE PENDIENTES MAYORES AL 10%.

todo caso el monto de contribución de dichas zonas, en su valencia efectiva, al total requerido de area libre exterior en el yecto, no podrá exceder al treinta por ciento (30%) de dicho total.

uando una urbanización conforme parques o areas verdes en terrenos os o de pendientes menores del diez por ciento (10%) cedida en os de terreno no inferior a mil metros cuadrados (1,000 m²), le podrá computarse a razón de dos metros cuadrados (2 m²) por cada etro cuadrado (1 m²) efectivamente configurada.

os aislamientos de cursos de agua serán aceptados como area libre si tratados como parques con frente a una vía vehicular local siempre uando no sean inundables.

l area destinada a zona comunal, deberá dotarse de servicios

340

DEPARTAMENTO JURIDICO

icos y acceso a las vías públicas. Deberá entregarse cercada y rizada.

urbanizador deberá ceder todas las áreas correspondientes a vías y cionamientos públicos. El porcentaje de las áreas de vías estará de do con las necesidades y diseño de la urbanización.

ando una urbanización de interés social, de conformidad con las s vigentes, el diseño de la vivienda propuesta no tenga garajes, án dejarse áreas de estacionamiento exterior, en un porcentaje al veinte por ciento (20%) de la suma del área de vías.

los casos de que las empresas públicas o la entidad que maneje los cios lo requieran, deberán contemplarse las fajas de terrenos de edad privada con la condición de servidumbre en los anchos que ella minen.

áreas de cesión solo podrán ser utilizadas para la realización de comunales, realización que será fijada por Planeación Municipal. ingún caso dichas áreas podrán ser enajenadas para otro uso ente al de la comunidad que se establezca en la urbanización.

Areas Libres para Recreación y Servicios Comunitarios

.1. Definición

stablece el concepto de area libre total exigible en toda lización de vivienda unifamiliar y bifamiliar como la sumatoria de áreas libres exteriores y las areas libres al interior de los lotes xcedan el area mínima que se establece en el siguiente parágrafo.

el cómputo del area libre interior se tendrá en cuenta el area e construida que exceda las siguientes areas mínimas por unidad.

vivienda unifamiliar en un (1) piso, sesenta (60) metros cuadrados.
vivienda unifamiliar en dos (2) pisos, cuarenta (40) metros dos.
vivienda bifamiliar, sesenta (60) metros cuadrados.

de urbanización se requieren las siguientes areas libres:

ra lote unifamiliar en una (1) o dos (2) plantas:
libre total cincuenta metros cuadrados (50 m²) mínimo por vivienda.
libre exterior, treinta metros cuadrados (30 m²)mínimo por vivienda.

ra lote bifamiliar:
libre total, cuarenta metros cuadrados (40 m²) mínimo por vivienda.
libre exterior, treinta metros cuadrados (30 m²) mínimo por nda.

ea libre que no sea involucrada como parte del lote, deberá ser como area libre exterior, de manera que siempre se cumpla con el libre total exigida: cincuenta metros cuadrados (50 m²) por nda unifamiliar, y cuarenta metros cuadrados (40 m²) por vivienda

391

DEPARTAMENTO JURIDICO

amiliar. El urbanizador deberá ceder, y mediante escritura pública istrada las areas libres exteriores resultantes.

2. Cesiones en Urbanizaciones Aprobadas

as urbanizaciones aprobadas bajo la vigencia de normas anteriores al sente estatuto no se podrá reducir o aumentar el tamaño de los lotes inalmente aprobados. Sin embargo, si los urbanizadores desean lantear el loteo para acogerse a los nuevos tamaños de lote y a las as normas, deberán compensar las areas de cesión de acuerdo a las as para urbanización contenidas en el presente estatuto.

3. Del Equipamento Comunitario

la zona verde cedida al municipio de Ibagué podrá desarrollarse el ipo comunitario utilizando hasta el cuarenta (40%) máximo de la da; los criterios de localización y características de las zonas des son las establecidas por el presente estatuto, o por aquellas mas que lo reglamenten o complementen.

urbanizaciones mayores a doscientas (200) viviendas, la zona verde distribuirá según concepto de Planeación Municipal y de acuerdo con establecido en el presente estatuto, o por aquellas normas que lo lamenten o complementen.

4. Formalización de Urbanizaciones

urbanización que haya sido aprobada con anterioridad a la vigencia presente estatuto deberá en un plazo máximo de seis (6) meses malizar mediante resolución motivada expedida por Planeación icipal, el proyecto urbanístico aprobado de acuerdo con los términos la autorización inicial y cumplir con las obligaciones adquiridas erentes a cesión y ejecución de obras de urbanismo. Todo cambio en el oyecto deberá acogerse a las normas contenidas en el presente atuto.

5. TRATAMIENTOS ESPECIALES

5.1. Normas para las áreas de Renovación Urbana

areas de renovación urbana las determinadas por la Administración icipal con el objeto de proveer en ellas un proceso de rehabilitación renovación.

las areas determinadas como de renovación urbana regirán los usos mitidos en el centro urbano con la siguiente condición:

la aprobación de areas comerciales del Grupo 2 que se desarrollen proyectos en condominio, areas comerciales en conjuntos o proyectos comerciales en conjunto, el arquitecto uitectónicos, oyectista deberá solicitar el visto bueno de la Oficina de Planeación antizando que los proyectos cumplan con las políticas que para el ea de renovación se hayan determinado.

342

[illegible] urbana debe ceder el quince por ciento (15%) para [illegible] to del espacio público establecido y cumplir las normas para [illegible] del Capítulo 5.

Parqueaderos. En las zonas de renovación urbana rigen los [illegible] sobre parqueaderos de los conjuntos y los edificios [illegible] iliares aislados según el caso.

[illegible]ormas para Urbanizaciones en el área de Reserva Urbana

Definición. Se entiende por urbanizaciones en el área de [illegible] o expansión urbana, aquellas proyectadas para incorporarse [illegible]vamente a la malla urbana y al perímetro de desarrollo inmediato [illegible]e.

[illegible]icitudes para urbanizar un terreno en el área de reserva urbana [illegible]n previa aprobación del Comité Técnico de Planeación Municipal, [illegible]studio que para cada solicitud realice la Oficina de Planeación [illegible]al.

Usos y Tamaños de Lote. En el área de reserva urbana solo [illegible]desarrollarse urbanizaciones residenciales unifamiliares con [illegible]nimos de ciento veinte metros cuadrados (120 m²).

Vías. Todo proyecto de urbanización en el área de reserva [illegible] deberá garantizar la conexión y continuidad de la malla vial [illegible] de acuerdo con el plan de estructuración de la comunidad a que [illegible]ondan, y con las secciones establecidas por este Código.

Servicios Públicos. Toda urbanización en el área de reserva [illegible]que no disponga de abastecimiento del acueducto municipal deberá [illegible]r de fuentes propias de acueducto. El diseño de las redes deberá [illegible]robado por IBAL o CORTOLIMA, de manera que en un futuro puedan [illegible]rse al sistema municipal. El urbanizador deberá demostrar la [illegible]bilidad y potabilidad del agua.

[illegible]vicios públicos establecidos en forma particular serán sostenidos [illegible] urbanizador o por la comunidad, hasta cuando puedan ser [illegible]rados a las redes de servicios de la ciudad. Para el efecto, el [illegible]ador deberá elaborar un reglamento de copropiedad o contrato con [illegible]se conste dicho compromiso, el cual debe ser previamente aceptado [illegible]neación Municipal.

[illegible]ntarillado deberá contar con la aprobación de IBAL, o en su [illegible] por CORTOLIMA.

8. NORMAS GENERALES

[illegible]las urbanizaciones, parcelaciones, y construcciones deberán [illegible] con las normas relacionadas con la protección, seguridad, salud [illegible]estar de las personas en el ambiente y en especial de los

343

válidos.

ercicio de la potestad reglamentaria, el Alcalde expedirá los tos contentivos de las normas específicas y particulares spondientes a todos los sistemas de urbanización establecidos en el ulo 7 del presente estatuto. Para este efecto, Planeación Municipal la dependencia orgánica encargada de someter a la consideración del de, los proyectos que se requieran.

consultas escritas que se intercongan sobre futuros desarrollos. ísticos o arquitectónicos, no producen ni constituyen iniciación de te alguno.

ecución de obras de urbanización, parcelación, y desarrollo de un de propiedad privada o pública que se pretenda realizar en el urbana, no podrá adelantarse sin que el interesado haya obtenido amente la aprobación correspondiente otorgada por la Secretaría de ación Municipal de conformidad con las normas, requisitos, trámites cedimientos establecidos para tal efecto.

el desarrollo de todos los predios se requiere línea de demarcación el fin de fijar antejardines, retrocesos, paramentos, y la ación bien sea del régimen de concertación o de aplicación fica de las normas arquitectónicas y/o urbanísticas fijadas en el nte estatuto.

construcción, urbanización o parcelación que haya obtenido ación total y que se desarrolle por etapas no requiere de nuevas aciones o licencias, siempre y cuando las etapas siguientes se llen de conformidad con los planos aprobados por la Secretaría de ación Municipal y el desarrollo de la construcción total no exceda s (2) años.

licencia de construcción para urbanizaciones y parcelaciones tendrá validez de dos (2) años contados a partir de la fecha de expedición misma. Vencido este plazo, deberá renovarse el procedimiento spondiente en caso de no haber iniciado construcción alguna en lapso.

REGIMEN DE CONCERTACION

efine como concertación al régimen que se aplica a aquellas áreas de iudad donde la administración municipal permite la participación de dades gubernamentales o privadas para definir su desarrollo.

someterán al régimen de concertación los casos a los cuales se hace ón en el presente estatuto.

casos destinados a concertación en las áreas de vivienda en el o, subcentros y ejes estructurantes de actividad múltiple, se erán a las siguientes compensaciones:

da nueva edificación con frente mayor a un tercio (1/3) de la podrá superar en tres (3) pisos la altura máxima permitida en la

34

usválidos.

ejercicio de la potestad reglamentaria, el Alcalde expedirá los retos contentivos de las normas específicas y particulares respondientes a todos los sistemas de urbanización establecidos en el tulo 7 del presente estatuto. Para este efecto, Planeación Municipal la dependencia orgánica encargada de someter a la consideración del lde, los proyectos que se requieran.

consultas escritas que se interpongan sobre futuros desarrollos anísticos o arquitectónicos, no producen ni constituyen iniciación de ite alguno.

ejecución de obras de urbanización, parcelación, y desarrollo de un dio de propiedad privada o pública que se pretenda realizar en el urbana, no podrá adelantarse sin que el interesado haya obtenido iamente la aprobación correspondiente otorgada por la Secretaría de eación Municipal de conformidad con las normas, requisitos, trámites rocedimientos establecidos para tal efecto.

el desarrollo de todos los predios se requiere línea de demarcación el fin de fijar antejardines, retrocesos, paramentos, y la tación bien sea del régimen de concertación o de aplicación cífica de las normas arquitectónicas y/o urbanísticas fijadas en el ente estatuto.

construcción, urbanización o parcelación que haya obtenido bación total y que se desarrolle por etapas no requiere de nuevas obaciones o licencias, siempre y cuando las etapas siguientes se rollen de conformidad con los planos aprobados por la Secretaría de eación Municipal y el desarrollo de la construcción total no exceda dos (2) años.

licencia de construcción para urbanizaciones y parcelaciones tendrá validez de dos (2) años contados a partir de la fecha de expedición la misma. Vencido este plazo, deberá renovarse el procedimiento respondiente en caso de no haber iniciado construcción alguna en lapso.

REGIMEN DE CONCERTACION

efine como concertación al régimen que se aplica a aquellas áreas de ciudad donde la administración municipal permite la participación de idades gubernamentales o privadas para definir su desarrollo.

someterán al régimen de concertación los casos a los cuales se hace ión en el presente estatuto.

casos destinados a concertación en las áreas de vivienda en el tro, subcentros y ejes estructurantes de actividad múltiple, se erán a las siguientes compensaciones:

oda nueva edificación con frente mayor a un tercio (1/3) de la ida podrá superar en tres (3) pisos la altura máxima permitida en la

344

correspondiente por cada área, cedido como espacio público, valente al cien por ciento (100%) del área de antejardín o pórtico gatorio.

as edificaciones con un frente mayor a un tercio (1/3) de la cuadra conformen plazoletas internas con accesos directos desde la vía ca, podrán superar en dos (2) pisos la altura máxima permitida en na, por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de plazoleta.

as áreas o cesiones de espacio público referidas deben ser de uso co sin ningún tipo de cerramiento y se resolverán como plazuelas, oletas, o pasajes integrados al conjunto arquitectónico, siendo cación del constructor su tratamiento y acabados. La localización y o de estos espacios requiere aprobación previa de la Secretaría de cación Municipal.

ADMINISTRACION DEL ESTATUTO URBANO

administración del presente Estatuto Urbano estará a cargo de la etaría de Planeación Municipal y de la Junta de Planeación ipal.

esponde a Planeación Municipal la responsabilidad de aplicar y hacer ir las normas establecidas en el Estatuto Urbano y expedir las izaciones y demás documentación a que haya lugar ajustándose en un a lo establecido en el presente Acuerdo y demás disposiciones que eglamenten o complementen.

esponde a Planeación Municipal la elaboración de los estudios arios para la reglamentación, adición o modificación del presente uto.

esponde a la Junta de Planeación Municipal la interpretación del uto Urbano, así como la concesión de excepciones y la decisión todas aquellas cuestiones que le sean encomendadas expresamente en esente estatuto.

EXCEPCIONES AL REGLAMENTO

unta de Planeación Municipal podrá conceder excepciones a la cación del presente reglamento en casos particulares, siempre y o se demuestre que su aplicación produce una restricción irracional uso de una propiedad y que cause grave perjuicio o lesione emente a un particular.

la aplicación del artículo anterior se requiere una consulta en la serán considerados el peticionario y las personas interesadas. Para eder una excepción será necesario que la Junta de Planeación ipal acepte cada una de las siguientes consideraciones:

e el perjuicio sea el resultado de la aplicación de la norma

e el perjuicio al aplicar la norma sea de tal gravedad que llegue a

345

DEPARTAMENTO JURIDICO

correspondiente por cada área, cedido como espacio público, valente al cien por ciento (100%) del área de antejardín o pórtico gatorio.

s edificaciones con un frente mayor a un tercio (1/3) de la cuadra conformen plazoletas internas con accesos directos desde la vía ca, podrán superar en dos (2) pisos la altura máxima permitida en na, por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de plazoleta.

as áreas o cesiones de espacio público referidas deben ser de uso co sin ningún tipo de cerramiento y se resolverán como plazuelas, oletas, o pasajes integrados al conjunto arquitectónico, siendo cación del constructor su tratamiento y acabados. La localización y o de estos espacios requiere aprobación previa de la Secretaría de eación Municipal.

ADMINISTRACION DEL ESTATUTO URBANO

dministración del presente Estatuto Urbano estará a cargo de la taría de Planeación Municipal y de la Junta de Planeación ipal.

esponde a Planeación Municipal la responsabilidad de aplicar y hacer ir las normas establecidas en el Estatuto Urbano y expedir las izaciones y demás documentación a que haya lugar ajustándose en un a lo establecido en el presente Acuerdo y demás disposiciones que eglamenten o complementen.

esponde a Planeación Municipal la elaboración de los estudios arios para la reglamentación, adición o modificación del presente uto.

esponde a la Junta de Planeación Municipal la interpretación del uto Urbano, así como la concesión de excepciones y la decisión todas aquellas cuestiones que le sean encomendadas expresamente en esente estatuto.

EXCEPCIONES AL REGLAMENTO

unta de Planeación Municipal podrá conceder excepciones a la ación del presente reglamento en casos particulares, siempre y se demuestre que su aplicación produce una restricción irracional uso de una propiedad y que cause grave perjuicio o lesione emente a un particular.

la aplicación del artículo anterior se requiere una consulta en la erán considerados el peticionario y las personas interesadas. Para der una excepción será necesario que la Junta de Planeación ipal acepte cada una de las siguientes consideraciones:

el perjuicio sea el resultado de la aplicación de la norma

el perjuicio al aplicar la norma sea de tal gravedad que llegue a

DEPARTAMENTO
JU...

significar la congelación de la propiedad.

ue el perjuicio afecte directamente a la propiedad.

e el perjuicio sea el resultado de las acciones del interesado

e el perjuicio sea exclusivo de la propiedad y no de la zona
ral. En caso de que el perjuicio afecte la zona deberá solicitar
zonificación de acuerdo con el procedimiento previsto.

e la excepción esté en armonía con el propósito general y
ivos del Estatuto Urbano, y que se conserve su espíritu.

e al conceder la excepción se conserve la seguridad y el bienest
comunidad.

proyectos específicos para los cuales se conceden excepcion
ante la aplicación de lo expresado en la presente sección ser
to de concertación.

SANCIONES

eación Municipal conformará y actualizará un kárdex que contenga
o de matrícula profesional, la tarjeta profesional, y toda
mación relacionada con los profesionales y técnicos que tramiten
nte anteproyectos o proyectos arquitectónicos, urbanísticos, y
cturales para su aprobación ante el mismo, en un término
nta (90) días calendario a partir de la fecha de aprobación d
nte estatuto.

profesionales a que se refiere el párrafo anterior deberán obter
ficado de inscripción vigente con la Tarjeta Profesional, documer
que avala la idoneidad profesional para efectuar dichos trámites.

Paz y Salvo urbano que será expedido por Planeación Municipal se
ido para cada proyecto que se pretenda realizar.

esponde a la Inspección Superior de Control Urbano, dependiente
eación Municipal, velar por el cumplimiento de las disposicio
enidas en el presente estatuto. En consecuencia, el Abogado Jefe
a inspección estará revestido de la calidad de Inspector de Polic
el fin de aplicar las sanciones a que se hagan acreedores quie
en las normas aquí establecidas.

oda persona natural o jurídica que necesitando permiso o licer
acometer obras de parcelación, urbanización, edificación
ficación, las inicie sin el lleno de este requisito o sin ajusta
as condiciones establecidas se le impondrá la suspensión de obra
rdo con el Decreto 1333 de 1986, y de las normas de Policía ha
o legalice su situación ante Planeación Municipal, y corri
fique o efectúe la demolición de las áreas que contravengan
as urbanas vigentes. Adicionalmente, se impondrá una m
valente al treinta por ciento (30%) del presupuesto real
ficado de la obra construida hasta ese momento.

DEPARTAMENTO
JU

...do sea ordenada la suspensión de obra, el constructor o particular ...rá un plazo de un (1) mes a partir de la fecha de suspensión para ...legalice su situación.

...la persona a que se refiere el párrafo anterior continúa con la ...strucción, previa orden de suspensión de obra, se hará acreedora a ...multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto real ...actualizado de la obra construida hasta ese momento, si la ...strucción es aprobable, y del ciento por ciento (100%), además de las ...ciones de demolición y retiro de materiales, en caso de no serlo.

...impondrá por parte de Planeación Municipal la demolición y retiro de ...teriales además de multas equivalentes al cien por ciento (100%) del ...supuesto real y actualizado de la obra a los propietarios de ...strucción totalmente irreglamentaria tales como:

...Construcciones en aislamientos posteriores

...Construcciones fuera de la línea de demarcación

...Construcciones en zona de antejardín.

...Demás construcciones que contravíen totalmente los reglamentos ...anos.

...ndo una construcción se lleve a cabo un desacuerdo con la licencia de ...strucción y planos aprobados, se impondrá una multa al propietario de ...obra que motivó la infracción, equivalente al veinte por ciento (20%) ... presupuesto real y actualizado de la obra en el área que se haya ...obado en los planos si es aprobable, y del ochenta por ciento (80%) ...no lo es.

...una vez impuestas la multas referidas el constructor continúa la obra ...legalizar la situación, Planeación Municipal oficiará a la autoridad ...petente para que se sirva imponer la pena de arresto.

...caso de reincidencia, Planeación Municipal oficiará al Consejo ...cional de Ingeniería y Arquitectura para que esta entidad proceda a ...pender o sancionar al profesional que haya incurrido en falta o ...lación del presente estatuto.

...ndo un profesional de la Arquitectura o Ingeniería que haya incurrido ...falta contra el presente estatuto, presente proyectos para estudio o ...obación de Planeación Municipal y de su actuación se haya oficiado al ...ejo Profesional Seccional de Ingeniería y Arquitectura, se le ...irá una constancia actualizada de esa entidad, en la cual se exprese ...amente que dicho profesional puede continuar con el ejercicio de su ...esión.

...odrá ejecutarse obra en vía pública o en terrenos de uso público sin ...iso municipal. Quien contravenga esta disposición incurrirá en multa ...cien por ciento (100%) del presupuesto real y actualizado de la ..., y tendrá la obligación de demoler la misma.

342

DEPAR. ASUNTO JUR.

...ionario que las impuso, y el de apelación ante la Junta de ...eación Municipal. Ambos recursos deberán sustentarse por escrito.

...ecurso de apelación deberá interponerse y sustentarse por intermedio ...abogado titulado.

DISPOSICIONES FINALES

...trámites y procedimientos conducentes a la obtención de licencia de ...trucción o aprobación de cualquiera de los proyectos o anteproyectos ...reglamentados por Planeación Municipal.

...todo evento en que se modifiquen las normas sobre urbanización o ...rucción, el asunto en trámite podrá acogerse a las disposiciones ...iores por el término de seis (6) meses contados a partir de la ...dición de las normas modificatorias.

...vías obligadas, la aprobación de la urbanización, el alineamiento y ...icencia de construcción tendrá validez por el término de dos (2) ... contados a partir de su otorgamiento o aprobación, vencidos los ...es deberá renovarse el procedimiento correspondiente.

...caso de que transcurra el plazo señalado o el término de prórroga ...damente autorizado, para las obras de construcción que hubieren ...nzado más de un treinta por ciento (30%) de lo previsto en el ...ecto inicial, según los cálculos y el procedimiento que para este ... determine Planeación Municipal, no será preciso proceder a la ...vación establecida en este parágrafo.

...demás asuntos respecto de los cuales deba conocer o decidir ...eación Municipal tendrán una vigencia de seis (6) meses; vencido ...o plazo se procederá a la anulación del respectivo expediente y ...á totalmente la responsabilidad de esta dependencia frente al ...resado.

...ra las medidas correctivas impuestas procede el recurso de ...sición y apelación.

...ÍCULO 2o. El presente Acuerdo deroga el Acuerdo 038 de 1980 y las ...as que lo adicionan o modifican, y modifica el Artículo 3o. del ...do 044 de 1989.

...ÍCULO 3o. Los proyectos de construcción aprobados con anterioridad a ...dopción del presente Estatuto, y que no se ajusten en un todo a sus ...as, podrán llevarse a efecto si son iniciados en un término inferior ...oventa (90) días calendario a partir de la sanción del presente ...rdo.

...ÍCULO 4o. El Alcalde Popular en uso de sus facultades reglamentarias ...dirá los decretos necesarios para complementar las normas aprobadas

349

DEPARTAMENTO JURIDICO

multas referidas serán impuestas por Planeación Municipal. En caso renuncia al pago de las multas por parte de los infractores, se ederá a hacerlas efectivas por medio de la jurisdicción coactiva cipal.

do las multas establecidas en la presente sección no se hayan elado dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de su ficación, o no se hayan suspendido trabajos cuando esto haya sido nado, comenzarán a correr multas sucesivas diarias hasta por una equivalente a cien (100) salarios mínimos diarios legales al máximo r vigente en el momento de la sanción, hasta tanto se hayan elado la totalidad de las multas y se haya cumplido con lo ordenado.

eación Municipal oficiará al Consejo Profesional Seccional de niería y Arquitectura para que sea impuesta la sanción espondiente, cuando se compruebe que un Arquitecto o Ingeniero se ha do de algún subterfugio para hacer aprobar algún proyecto o proyecto urbanístico, arquitectónico y/o estructural.

sanciones establecidas en el presente estatuto se impondrán sin uicio de las demás que se establezcan en normas posteriores que la rmen, deroguen o adicionen.

propietario de bienes raíces que por sí o por medio de terceros blezca un uso que no esté conforme con las reglas del presente uto, no podrá obtener el Certificado de Uso conforme ante eación Municipal, y ésta a su vez oficiará a la Secretaría de erno o a la entidad competente para que proceda al cierre del blecimiento.

do la Inspección Superior de Control Urbano haya ordenado una sición, el cerramiento de un lote, la ejecución de una obra de cción, o la reparación de daños causados por una obra en rucción o demolición, y ésto no se haya hecho dentro del plazo do por la misma, éstos trabajos se harán por intermedio de la etaría de Obras Públicas Municipales, o cualquier entidad público o esa de carácter privado designada por Planeación Municipal, con o al responsable de la construcción, cobrándose hasta un diez por to (10%) adicional a su costo, como gastos de administración.

ncionario municipal, que en ejercicio de su cargo, viole cualquiera las disposiciones del presente estatuto, o autorice, facilite, cine o encubra las violaciones del mismo, incurrirá en falta plinaria que se castigará:

n amonestación por escrito por la primera vez
n la suspensión del cargo hasta por treinta (30) días por segunda

n la destitución en caso de reincidencia.

anciones administrativas impuestas por las autoridades municipales, eximen de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar por la ción a los preceptos de Ley.

sanciones establecidas tendrán el recurso de reposición ante el

348

ÍCULO 5o. El presente Acuerdo rige desde la fecha de su promulgación, eroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

en Ibagué, a los treinta y un (31) días de Mayo de mil novecientos enta (1990).

JOSE VICENTE TORRES OSORIO
Presidente

ARMANDO CALDERON RODRIGUEZ
Secretario

presente Acuerdo fué discutido y aprobado en tres (3) debates ficados en sesiones de días diferentes.

gué, treinta y un (31) de Mayo de mil novecientos noventa (1990).

ARMANDO CALDERON RODRIGUEZ
Secretario

ALCALDIA MUNICIPAL
31 MAY 1990
Ibagué,

PUBLIQUESE Y EJECUTESE

El Alcalde,

El Secretario,

EL SUSCRITO ALCALDE DE IBAGUE,
HACE CONSTAR:

Que el presente Acuerdo se publicó por bando hoy
31 MAY 1990
Junio a las 7:00 p.m.
con las disposiciones legales.

El Alcalde,

El Secretario,

350