ACUERDO NUMERO 009 DE 2002
(FEBRERO 19)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DE USOS, CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL CONCEJO MUNICIPAL,

En uso de sus atribuciones constitucionales en especial las conferidas por el Artículo 313 de la Carta Política; legales: Ley 136 de 1994, en concordancia con lo dispuesto por las Leyes 9a. de 1989, Ley 152 de 1994, Ley 388 de 1997, Ley 507 de 1999, el Decreto 1052 de 1998, Ley 400 de 1997 y Acuerdo 116 de 2000 por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué,

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO -. Adóptese la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, como instrumento para asegurar la consecución de los objetivos y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué y herramienta que permita la regulación del uso y ocupación del suelo; la definición, naturaleza, y formas de ejecución de las diferentes actuaciones urbanísticas que se desarrollen en el Municipio garantizando el desarrollo ambientalmente sostenible y el respeto y defensa tanto de los derechos individuales de los ciudadanos como de los derechos colectivos de la comunidad, de acuerdo con lo establecido por la Constitución Política y las normas sobre el tema, contenida en los siguientes Capítulos, Títulos y Artículos, el cual quedará así:

Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones

CAPÍTULO I.

CONCEPTOS GENERALES

TITULO 1.
Disposiciones Iniciales

Artículo 1. Ámbito de Aplicación de la Normativa

En cuanto al aspecto territorial, la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones es aplicable en toda la extensión del Municipio de Ibagué conforme a los parámetros establecidos en el Acuerdo 116 de 2000. La presente Normativa se aplicará a todas las actuaciones urbanísticas, que adelanten tanto los particulares como el Estado.

Parágrafo 1: De acuerdo con lo establecido por la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nº 1052 de 1998, están sujetas a la obtención previa de licencia expedida por las Curadurías Urbanas o quien hiciere sus veces, las siguientes actuaciones urbanísticas, que se realicen en suelo urbano o rural del Municipio de Ibagué en especial complejos industriales y turísticos:

1. Construcción, ampliación, adecuación, remodelación, modificación, reparación y demolición de edificaciones.
2. Urbanización de predios, incluida la implantación de los diferentes tipos de edificaciones en conjuntos o urbanizaciones abiertas o cerradas o en lotes aislados no provenientes de un proceso urbanístico debidamente aprobado.
3. Subdivisión, loteos o parcelación de terrenos, sin importar el número de predios resultantes.

Las demás actuaciones menores tales como cerramientos, refacción de fachadas, cambio de cubiertas, movimientos de tierra y las demás que el Municipio determine.

Parágrafo 2: Los planos para la constitución del régimen de propiedad Horizontal requerirán aprobación previa de las Curadurías Urbanas o quien hiciere sus veces.

Parágrafo 3: Los interesados podrán solicitar Vistos Buenos para anteproyectos urbanísticos o de construcción.

Artículo 2. Aclaraciones e Interpretación de la Normativa

En caso de ser necesario, frente a la ausencia de norma urbanística para un caso específico o frente a la contradicción de las mismas, la interpretación será realizada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, quien sentará su punto mediante circulares.

Artículo 3. Implementación de la Normativa

La Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones es una herramienta para la aplicación eficaz y practica de los principios, políticas y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial y su implementación estará en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación Municipal que será la instancia para atender los asuntos relacionados con el contenido e interpretación de la presente Normativa.

Artículo 4. Organismos Asesores para la implementación de la Normativa

Según lo establecido en el artículo 412 del Acuerdo 116 de 2000 y con el objeto de apoyar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal en la interpretación, manejo, administración, implementación y actualización de la Normativa, se constituyen los siguientes organismos asesores en representación del Estado y la comunidad:

1. Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial
2. Comité Asesor de Espacio Público.

Artículo 5. Integración del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

Estará conformado por:

1. El Alcalde, quien lo presidirá.
2. El Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
3. El Director del Grupo de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
4. El Secretario de Gobierno.
5. El Secretario de Infraestructura
6. El representante legal del Banco de Tierras una vez se cree o quien en lo sucesivo haga sus veces
7. Un Representante de las organizaciones profesionales.
8. Un Representante de las organizaciones gremiales.
9. Un Representante de las organizaciones ecológicas y/o ambientales, en todo caso teniendo en cuenta a la Corporación Autónoma Regional del Tolima- Cortolima.
10. Un Representante de las organizaciones cívicas
11. Un Representante de las organizaciones comunitarias
12. Los Curadores Urbanos.

Parágrafo 1: El Presidente del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, por iniciativa propia, a solicitud de un número plural de miembros o a solicitud de parte, podrá invitar a ciudadanos o representantes de otras instituciones de carácter público o privado, de acuerdo con las situaciones específicas que se presenten.

Parágrafo 2: En ausencia del Alcalde al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, tal ente, será presidido por el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal , quien tendrá en todo caso de suyo, la facultad descrita en el Parágrafo 1 del presente artículo.

Parágrafo 3: La participación en el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial es indelegable y las sesiones se realizarán ordinariamente cada dos meses y extraordinariamente, cuando sea convocada por el Presidente.

Artículo 6. Funciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial

Son funciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial:

1. El seguimiento al desarrollo e implementación del P.O.T, así como la proposición de ajustes y revisiones cuando sea del caso.
2. Asesorar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal en la aplicación de las políticas y estrategias definidas por el P.O.T frente a su concordancia con la legislación vigente y su conveniencia para el desarrollo municipal y bienestar de la comunidad.
3. Asesorar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal en la fijación de políticas y estrategias frente al manejo del Espacio Público.
4. A solicitud del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, conceptuar sobre las propuestas de intervención en inmuebles, conjuntos o continuos singulares o de valor patrimonial.

Parágrafo: El Consejo expedirá su reglamento conforme a las disposiciones normativas del caso.

Artículo 7. Integración del Comité Asesor de Espacio Público

Estará conformado por:

1. El Director del Grupo de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación Municipal quien lo presidirá..
2. El Director del Grupo de Trámites y Aplicación de Normas del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
3. El Director del Grupo de Espacio Público y Protección a los Derechos Colectivos e Infracciones Urbanísticas y Comerciales.
4. El Director Operativo de **INFIBAGUE,** o quien haga sus veces.
5. El representante legal del Banco de Tierras una vez se cree o quien en lo sucesivo haga sus veces
6. El Director de Justicia y Orden Público.
7. El Presidente del Consejo Territorial de Planeación en representación de la comunidad.
8. Un representante permanente del Comando de Policía.
9. Un Representante de Fenalco y Cámara de Comercio.

Parágrafo 1: El Presidente del Comité Asesor de Espacio Público, por iniciativa propia, a solicitud de un número plural de miembros o a solicitud de parte, podrá invitar a ciudadanos o representantes de otras instituciones de carácter público o privado, de acuerdo con las situaciones específicas que se presenten.

Parágrafo 2: La participación en el Comité Asesor de Espacio Público es indelegable y las sesiones se realizarán ordinariamente cada dos meses y extraordinariamente, cuando sea convocada por el Presidente.

Artículo 8. Funciones del Comité Asesor de Espacio Público

Son funciones del Comité Asesor de Espacio Público:

1. Asesorar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal en la aplicación de la política de Espacio Público establecida por las normas y por el P.O.T desde el punto de vista técnico, de su concordancia con la legislación vigente y su conveniencia para el desarrollo municipal y bienestar de la comunidad.
2. Asesorar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal sobre las solicitudes para ocupación permanente y temporal del Espacio Público presentadas al mismo y que no se encuentren debidamente normatizadas.
3. Asesorar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal sobre las propuestas que para la administración, mantenimiento e intervención del Espacio Público, realice la Administración o los particulares.
4. Asesorar al Municipio en la aplicación de las políticas sobre cesiones al Espacio Público.

Parágrafo: Una vez constituido oficialmente, el Comité Asesor de Espacio Público expedirá su reglamento conforme a las previsiones normativas pertinentes.

Artículo 9. Otros Entes Asesores de la Normativa

La Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Tolima, La Cámara Colombiana de la Construcción del Tolima "CAMACOL Tolima", La Sociedad Tolimense de Ingenieros, La Lonja de Propiedad Raíz del Tolima, la Cámara de Comercio de Ibagué, ACOPI, Fenalco y ACIEM –Asociación Colombiana de Ingenieros Eléctricos, se reconocen como Organismos Consultores de la Administración Municipal en los temas relacionados con administración y manejo de la presente Normativa.

Artículo 10. Sanciones

El Grupo de Espacio Público y Protección a los Derechos Colectivos e Infracciones Urbanísticas y Comerciales, o quien haga sus veces, aplicará a los infractores de esta normativa las sanciones establecidas *en la Ley 388 de 1997*, el Decreto 1052 de 1998, la Ley 400 de 1997 y las demás Leyes o Decretos que los reglamenten o modifiquen.

TITULO 2
Planes Parciales, Unidades de Actuación, Unidades de Operación, Unidades de Planeamiento Zonal

Artículo 11. Definición de Plan Parcial

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley.

Artículo 12. Contenido de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales contendrán los siguientes aspectos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 388 de 1997 y en sus Decretos reglamentarios.

Título	Contenido		Requisitos
Documento Técnico	Justificación	Derivada de los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué.(Acuerdo 0116 de 2000)	
	Delimitación del Área de Planeamiento	Precisión y exactitud en las áreas sugeridas para el estudio.	Cartografía en escala no inferior a la disponible en el IGAC garantizando el suficiente detalle que soporte los objetivos del Plan.
	Diagnóstico del Área de Planeamiento	Diagnóstico de las condiciones del Área de Planeamiento y sus áreas de influencia.	Documento escrito y gráfico.
	Objetivos	Conjunto de Objetivos, que fortalezcan y/o desarrollen , las , Políticas y estrategias propias del P.O.T.	Documento escrito y gráfico
	Estructura de Espacio Público	▪ Articulación del Sistema de Espacio Publico existente y propuesto en sus elementos constitutivos naturales, artificiales y complementarios.	Planos Cuadro de áreas Memoria de cálculo de cesiones
	Estructura de Espacio Privado	Definición de Normas Urbanísticas para cada una de las unidades o etapas propuestas en las que se determine: ▪ Usos del suelo ▪ Índice de Ocupación ▪ Índice de Construcción ▪ Volumetrías, alturas, aislamientos. ▪ Características tipológicas de las construcciones nuevas y/o por conservar.	▪ Plano de usos del suelo con intensidades de ocupación y construcción , y las demás normas que se requieran .
	Instrumentos de actuación	La adopción de los instrumentos que prevea la Ley para fortalecer el Plan	Reglas para la utilización de los instrumentos que se requieran con destino al correcto reparto de cargas y beneficios
Proyecto de Decreto	1. Proyectos de Decreto	En el cual se registren todos los aspectos que se requieran para asegurar el buen cumplimiento por las partes del Plan	Objetivos Planos Áreas Normas Instrumentos Fichas Normativas

Artículo 13. Procedimiento para la implementación de Planes Parciales.

	Entidad que analiza	Requisitos	Plazo del estudio	Aspectos a considerar	Conceptualización
Presentación del Plan	Planeación	Los del	30 días	Su concordancia	Concepto de viabilidad

Parcial	Municipal	artículo anterior		con el P.O.T	
Si llegare a requerirse, concepto de autoridad ambiental en los términos de la Ley 388/97.	Cortolima	Los del artículo anterior más concepto de viabilidad	8 días	Los de ley	Aprobación
Concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial	Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial	Conceptos de viabilidad de Planeación y de favorabilidad de Cortolima	30 días	La conveniencia del Plan para la ciudad	Concepto y recomendaciones
Publicación del Plan Parcial	Vecinos y propietarios	Notificación por un medio de amplia circulación a la ciudadanía que el Plan Parcial esta a su disposición en un sitio determinado	30 días simultáneos a los que tiene el Concejo Consultivo		
Decreto	Alcaldía		8 días		Decreto

Artículo 14. Áreas mínimas para Planes Parciales

Se establece como área mínima para adelantar un Plan Parcial doce (12.00 Ha) hectáreas:

Parágrafo 1: Se exceptúan de la obligación de reunir el área mínima para Plan Parcial, los predios en suelo urbano menores a doce hectáreas (12.00 Has.) , completamente rodeados por áreas desarrolladas urbanísticamente o vías construidas de la malla vial o suelo de protección y aquellos que se destinen a equipamientos en suelo urbano o de expansión.

Parágrafo 2: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, verificará que la propuesta de los Planes Parciales no excluya predios con dimensión inferior a doce hectáreas (12.00 Ha) o idóneos para un desarrollo adecuado. En los casos en que una propuesta de Plan Parcial excluya este tipo de predios, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal hasta antes del concepto de viabilidad, exigirá delimitar nuevamente el área objeto de Plan Parcial.

Artículo 15. Definición de las Unidades de Actuación Urbanística

Es el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en un Plan Parcial o en el Plan de Ordenamiento Territorial, que debe ser diseñada y urbanizada o construida como una sola unidad de planeamiento y ejecución; cuyo objeto es garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una sola entidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura urbana local mediante esquemas de gestión que procuren el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Artículo 16. Procedimiento para la implementación de las Unidades de Actuación urbanística

El procedimiento para la implementación de las Unidades de Actuación Urbanística, se encuentra en los artículos 348 al 358 del Acuerdo 116 de 2000.

Artículo 17. Área mínima para Unidades de Actuación Urbanísticas

Se establece como área mínima para adelantar una Unidad de Actuación Urbanística dos hectáreas (2.00 Has.).

Parágrafo: Se exceptúan de la obligación de reunir el área mínima para las Unidades de Actuación Urbanística, los predios en suelo urbano menores a dos hectáreas (2.00 Has.) , completamente rodeados por áreas desarrolladas urbanísticamente o vías construidas o proyectadas de la malla vial o suelo de protección y aquellos que se destinen a equipamientos.

Artículo 18. Definición de Unidad de Operación Urbana

Corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, y que debe ser urbanizada o construida por iniciativa pública o privada en el suelo urbano para coadyuvar a la imagen objetivo del territorio, sin tener que desarrollarse a través de Planes Parciales; entendida como una unidad de planeamiento cuyo objeto es promover el uso racional del suelo garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitando la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de vías, servicios y de los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Parágrafo: La reglamentación de las Unidades de Operación Urbana, se encuentra en los artículos 339 al 343 del Acuerdo 116 de 2000.

Artículo 19. Determinación de Sectores Normativos

A partir de la superposición del Mapa de Usos con el Mapa de Tratamientos, se definirán y especializarán Sectores Normativos para el suelo urbano. Los Sectores Normativos podrán contener dentro de ellos subsectores, considerando que reúnen una serie de particularidades y condiciones especiales que identifican una zona homogénea en el suelo urbano.

Artículo 20. Fichas Normativas.

Corresponden a la reglamentación específica que contiene las normas aplicables a Sectores Normativos en el suelo urbano y que contendrán como mínimo la siguiente información.

1. Código de identificación del sector normativo
2. Área de actividad
3. Tratamiento urbanístico
4. Operación urbanística (si está sujeta a ésta)
5. Índice de ocupación permitido
6. Índice de construcción
7. Las alturas máximas permitidas para las edificaciones
8. Retiros
9. Manejo de antejardines
10. Voladizos
11. Consideraciones y manejo del espacio público
12. Las demás que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal considere necesarias o las que se generen en los Planes Parciales.

Artículo 21. Definición de Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ)

Se denomina Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) el área que integra varios sectores de la ciudad que deben ser considerados como un todo para efectos de su dotación en Espacio Público, Infraestructuras y Equipamientos y que se caracteriza por ser geoeconómicamente homogénea.

Artículo 22. Formulación de las Unidades de Planeamiento Zonal

Una vez se elabore la Normativa Específica, identificada como el compendio de Fichas Normativas, se determinarán las Zonas Geoeconómicas homogéneas y Unidades de Planeamiento Zonal en que se dividirá la ciudad, con el objeto de establecer al interior de ellas, los requerimientos específicos de parques, plazas, plazoletas, zonas verdes, equipamientos, parqueaderos, e infraestructura vial que complementen su desarrollo, para su incorporación a los Planes de Desarrollo Municipal.

CAPÍTULO II.

USOS DEL SUELO

TITULO 1
Principios Generales de Usos del Suelo

Artículo 23. Parámetros Generales para la asignación de Usos del Suelo

Para la localización y manejo de los usos del suelo en el Municipio de Ibagué (Ver plano U4 del P.O.T.), se tienen en cuenta los siguientes principios:

1. Los usos del suelo se localizan de acuerdo con la zonificación general urbana y rural determinada por el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Cada actividad deberá garantizar la minimización de los impactos negativos que genere en el entorno por causa de los usos inducidos por él o por su propia dinámica.
3. Para la categorización de los usos, se tendrá en cuenta la magnitud de su impacto o su radio de acción.
4. Todo volumen arquitectónico que pretenda contener un uso permitido en determinada área del suelo, deberá ser concebido de manera integral y suficiente, de tal forma que cumpla todas las necesidades generadas por su actividad y propia dinámica, tales como parqueaderos, unidades sanitarias, zonas de cargue y descargue, aislamientos, zonas de protección ambiental, zonas comunales y de recreación. Las autoridades competentes sólo expedirán licencia de construcción, certificado de uso o documento similar que autorice su funcionamiento, a los Volúmenes arquitectónicos que se conciban a partir de un diseño arquitectónico y estructural acorde a las especificaciones propias generadas por su uso
5. Cuando se presente el incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, se aplicarán las sanciones consagradas en el artículo 104 de la Ley 388/97.

Artículo 24. Certificado de Compatibilidad de Uso, Ubicación y Normas Mínimas

A partir de la vigencia de la presente Normativa, se expedirá el Certificado Compatibilidad de Uso, Ubicación y Normas Mínimas a las actividades que se desarrollen en construcciones que cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas.

Parágrafo 1: Los planos urbanísticos y arquitectónicos que se presenten para aprobación de las Curadurías Urbanas, deberán señalar con la mayor precisión posible el uso al cual serán destinados los espacios con el objeto de establecer claramente las condiciones particulares que debe cumplir cada uno de ellos.

Parágrafo 2: Los establecimientos que desarrollen un uso diferente al uso autorizado mediante el Certificado de Compatibilidad de Uso, Ubicación y Normas Mínimas serán sancionados conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, Decreto 1052 de 1998 y las demás leyes, acuerdos o decretos que los reglamenten o modifiquen.

Artículo 25. Certificado de Compatibilidad de Uso, Ubicación y Normas Mínimas para Usos Comerciales

Los inmuebles que puedan llegar a ser destinados a un uso comercial podrán ejercer únicamente una actividad de las enunciadas en el CIIU por espacio arquitectónico, siempre y cuando cumplan con las normas pertinentes y obtengan los respectivos permisos y licencias.

Artículo 26. Usos Establecidos

Las actividades que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas y con la Normativa Ambiental vigente, se consideraran Uso Establecido y tendrán un plazo de doce (12) meses contado a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T y de la presente Normativa. Los Usos Establecidos considerados prohibidos a partir de la vigencia del P.O.T no podrán realizar ningún tipo de obra, proceso de expansión, renovación o ampliación y se considerará inválido el Certificado de Compatibilidad de Uso, Ubicación y Normas Mínimas.

Parágrafo 1: Las actividades mineras consideradas como prohibidas, que se encuentren fuera de zonas residenciales y que posean licencia expedida por el Ministerio de Minas y Energía podrán ejercer su actividad en los términos del parágrafo 6° del artículo 184 del P.O.T, con arreglo a lo prevenido en la Ley 685 de 2001.

Parágrafo 2: En las edificaciones destinadas a servicios empresariales e industriales, personales y de comercio especial, cuyo funcionamiento sea considerado como uso establecido, mientras éste persista, no se aplicarán las limitaciones de área para su clasificación de cobertura local y sectorial

Artículo 27. Clasificación de los Usos Específicos por Categoría (CIIU)

COMERCIO

Silvicultura, extracción de madera y actividades de servicios conexas

Silvicultura y explotación de la madera

Producción de viveros de plantas ornamentales

Comercio, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas

Comercio de vehículos automotores nuevos y usados

Comercio de partes, piezas (auto partes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores
Comercio de accesorios y repuestos para automotores
Comercio de llantas y neumáticos para todo tipo de vehículos
Comercio de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios
Comercio de motocicletas
Comercio de partes, piezas y accesorios de motocicletas
Comercio de combustible, lubricantes, aditivos y productos de limpieza
Comercio de combustible para automotores
Comercio en estaciones de servicio complementario a la actividad principal
Comercio de otros derivados del petróleo diferentes del combustible
Comercio de combustibles diferentes del derivado del petróleo
Comercio de lubricantes (aceites, grasas) y aditivos
Comercio de productos de Limpieza

Comercio por comisión o por contrata, excepto el comercio de vehículos

Comercio de materias primas agropecuarias; animales vivos; alimento para animales
Comercio de materias primas agrícolas, excepto café y flores
Comercio de café procesado y sin procesar
Comercio de flores y plantas ornamentales
Comercio de materias primas pecuarias
Comercio en oficina de animales vivos
Comercio de materia prima para industria alimenticia
Comercio de productos trillados
Comercio de productos de uso domestico y especializado
Comercio de productos textiles y productos confeccionados
Comercio de prendas de vestir, accesorios de prendas de vestir
Comercio de calzado
Comercio de aparatos, artículos y equipos de uso domestico
Comercio de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de aseo personal
Comercio de equipos médicos y quirúrgicos y de aparatos ortesicos
Comercio de papel y cartón; productos de papel y cartón
Comercio de otros productos de consumo
Comercio de materiales de construcción, vidrio, equipo
Comercio de materiales de construcción, ferretería y vidrio
Comercio de madera, piedra, arena, grava, ladrillo, cemento
Comercio de artículos de ferretería
Comercio de vidrios y espejos
Comercio de pinturas y productos conexos
Comercio de productos intermedios no agropecuarios y desperdicios
Comercio de metales y minerales metalíferos en formas primarias
Comercio de productos químicos básicos, plásticos y caucho en formas básicas
Comercio de abonos, plaguicidas y otros productos químicos similares
Comercio de extractos tintoricos y curtientes, materias colorantes
Comercio de caucho en formas primarias
Comercio de productos químicos orgánicos e inorgánicos básicos
Comercio de materia prima para industria química, de plástico y caucho
Comercio de fibras textiles
Comercio de desperdicios o desechos industriales y material para reciclaje
Comercio de chatarra
Comercio de desperdicios textiles, papel, acero y plásticos
Comercio de desperdicios de sustancias químicas industriales
Comercio de otros productos intermedios
Comercio de maquinaria y equipo
Comercio de productos diversos

Comercio de otro tipo de productos

Comercio, en establecimientos no especializados
Comercio de víveres y abarrotes en establecimientos no especializados o tiendas de bajo impacto.
Comercio de productos diferentes de alimentos en cacharrerías y misceláneas.
Comercio de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco en establecimientos especializados
Comercio de frutas y verduras
Comercio de leche, productos lácteos y huevos
Comercio de carnes y productos cárnicos
Comercio de productos de confitería
Comercio de bebidas
Comercio de bebidas alcohólicas en Estancos, Licoreras y Cigarrerías
Comercio de bebidas no alcohólicas

Comercio de tabaco y productos del tabaco
Comercio de otros productos alimenticios
Comercio de productos nuevos de consumo domestico en establecimientos especializados
Comercio de equipos y productos medicinales y odontológicos
Comercio de electrodomésticos
Comercio de muebles para el hogar
Comercio de equipo y artículos de uso domestico diferentes de electrodomésticos
Comercio de productos diversos
Comercio de otros productos nuevos de consumo general en establecimientos especializados
Comercio de artículos de ferretería y cerrajería y productos de vidrio
Comercio de muebles para oficina, maquinaria y equipo de oficina
Comercio de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería
Comercio de equipo fotográfico en establecimientos especializados
Comercio de equipo óptico y de precisión en establecimientos especializados
Comercio de artículos usados y actividades de compraventa en establecimientos especializados
Comercio de artículos usados en establecimientos especializados
Actividades comerciales de las casas de empeño o compraventas
Comercio no realizado en establecimientos
Comercio a través de casas de venta por correo

SERVICIOS

Servicios a la actividad Agrícola, ganadera, caza y conexas
Servicios administrativos complementarios a las actividades agrícolas y pecuarias
Servicios a la actividad Silvícola, extracción de madera y conexas
Silvicultura y explotación de la madera
Servicios de plantación, repoblación, conservación y explotación de bosques
Servicios relacionados con la silvicultura y la extracción de la madera
Servicios forestales y de extracción a base de honorarios
Servicios de acarreo y transporte de madera hasta la empresa transportadora
Servicios a la actividad piscícola y conexas
Servicios relacionados con la pesca
Servicios a la Extracción de petróleo crudo y de gas natural, actividades conexas
Servicios relacionadas con la extracción de petróleo y gas
Fotomecánica y análogos
Otros servicios conexos
Servicios a la Construcción
Preparación del terreno
Trabajos de demolición y rehabilitación de terrenos para la construcción
Trabajos de preparación de terrenos para construcción
Construcción, ampliación, adecuación y remodelación de edificaciones
Construcción y mantenimiento de obras de ingeniería
Acondicionamientos especiales para edificaciones y obras de ingeniería
Alquiler de equipo para construcción y demolición dotado de operarios
Servicios de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas
Mantenimiento y reparación de vehículos automotores
Actividades de montaje y despinchado de llantas
Actividades de reparación de tapicería
Actividades de lavado y lustrado
Reparación eléctrica de automóviles.
Reparación mecánica de automóviles
Latonería y pintura
Establecimientos de servicio, engrase y cambio de aceite.
Servitecas
Reconstrucción de motores y otras partes de vehículos
Servicios de asistencia en carretera
Servicio de blindaje para vehículos
Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes
Servicios en comisión o por contrata, excepto el comercio de vehículos
Mantenimiento y reparación de maquinaria y equipo
Servicios de reparación de otro tipo de productos
Reparación de efectos personales y enseres domésticos
Reparación de efectos personales
Reparación de enseres domésticos
Tapizado y Restauración de muebles

Actividades de edición e impresión y de reproducción de grabaciones

Actividades de edición y reproducción

Edición y/o reproducción de libros, folletos, periódicos y otras publicaciones

Edición y/o reproducción de materiales grabados como discos, cintas, películas, etc.

Otros trabajos de edición

Actividades de Impresión

Servicios de Hoteles, restaurantes, bares y similares

Alojamientos en hoteles, campamentos y otros tipos de hospedaje no permanente

Alojamiento en "hoteles, hostales y apartahoteles"

Alojamiento en "residencias, moteles y amoblados"

Alojamiento en "centros vacacionales y zonas de camping"

Expendio de alimentos preparados en el sitio de venta sin consumo de licor

Expendio a la mesa de comidas preparadas, en restaurantes

Expendio a la mesa de comidas preparadas en cafeterías, panaderías, pastelerías, salones de te, heladerías, café Internet, café de Paso y fruterías

Expendio de alimentos preparados realizado por casas de banquetes

Expendio de alimentos preparados en el sitio de venta con consumo de licor en Restaurantes -Bar, Restaurantes - Show o Salones de Eventos

Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento en Cafés, Fuentes de Soda, Tabernas, Bares, Discotecas, Grilles o Centros Musicales.

Servicios de Transporte

Transporte por vía férrea

Oficina de servicio de transporte ferroviario de carga y/o pasajeros

Transporte por vía terrestre

Transporte de Pasajeros

Oficina de servicio de transporte urbano y suburbano de pasajeros

Oficina de servicio de transporte intermunicipal de pasajeros

Oficina de servicio de transporte no regular de pasajeros

Alquiler de automóviles

Transporte de carga

Oficina de servicios de transporte municipal de carga

Oficina de servicio de transporte intermunicipal de carga

Oficina de servicio de transporte internacional de carga

Alquiler de vehículos de carga

Transporte por vía acuática

Transporte marítimo y de cabotaje

Oficina de servicio de transporte de carga

Oficina de servicio de transporte de pasajeros

Transporte fluvial

Oficina de servicios de transporte fluvial de carga

Oficina de servicio de transporte fluvial de pasajeros

Transporte por vía aérea

Transporte regular por vía aérea

Oficina de servicios de transporte de pasajeros

Oficina de servicios de transporte de carga

Transporte no regular, por vía aérea

Oficina de servicios de transporte de pasajeros

Oficina de servicios de transporte de carga

Servicios conexos al Terminal de Transporte aéreo

Explotación de aeropuertos

Explotación de campos de aterrizaje

Radiofaros

Estaciones de radar

Servicios complementarios y auxiliares al transporte

Manipulación, almacenamiento y deposito de la carga

Servicio de guarda y carga equipajes y ayuda al turista

Otras actividades complementarias del transporte

Servicios de alquiler de maquinaria, equipo y enseres domésticos

Otras servicios empresariales

Actividades jurídicas y de contabilidad, teneduría de libros y auditoria, asesoría

Actividades de arquitectura e ingenierías y actividades conexas de asesoramiento

Ensayos y análisis técnicos

Publicidad

Diseño y ejecución de publicidad exterior visual

Diseño y ejecución de arte publicitario.

Servicios varios empresariales

Obtención y suministro de personal
Actividades de investigación y seguridad
Actividades de limpieza de edificios
Actividades de fotografía
Otras actividades empresariales

Servicios de esparcimiento y actividades culturales y deportivas

Actividades de cinematografía, radio y televisión y otras actividades de entretenimiento
Exhibición de filmes, vídeo cintas y otras actividades artísticas
Auditorios
Teatros
Salas de concierto
Distribución de filmes y vídeo cintas
Actividades de radio y televisión
Compañías teatrales y musicales y otras actividades artísticas
Actividades de agencias de noticias

Actividades deportivas y otras actividades de esparcimiento
Actividades deportivas
Boleras
Salas de billar
Piscinas
Hipódromos
Canódromos
Pistas de patinaje
Escuelas de equitación
Canchas de tejo
Gimnasios
Servicios de instrucción de buceo
Otras actividades deportivas
Clubes deportivos
Otras actividades de esparcimiento
Parques de diversión y similares
Circos
Las demás actividades de entretenimiento

Otras actividades de servicios

Lavado y limpieza de prendas de tela y de piel, incluso la limpieza en seco
Servicios individuales y tratamientos de belleza
Pompas fúnebres y actividades conexas
Conservación de cementerios
Preparación y embalsamiento de cadáveres
Las demás pompas fúnebres y actividades conexas
Estacionamientos o parqueaderos
Otras actividades de servicios
Servicios de acompañamiento
Agencias matrimoniales
Otros servicios personales

Servicios de Intermediación financiera, excepto los seguros y los fondos de pensiones y cesantías

Banca central, comercial y corporaciones financieras
Otros tipos de intermediación financiera

Servicios de seguros, fondos de pensiones y cesantías

Servicios auxiliares de la intermediación financiera

Actividades auxiliares de la intermediación financiera.
Administración de mercados financieros
Actividades de las bolsas de valores
Actividades de comisionistas y corredores de valores
Actividades de las casas de cambio
Actividades auxiliares de la administración financiera
Actividades auxiliares de los seguros y de los fondos de pensiones y cesantías

Servicios Inmobiliarios

Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contratación

Servicios de Informática y actividades conexas

Oficina de consultores en programas de informática y suministro de programas de informática
Oficina de mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática

Servicios Veterinarios

Clínicas veterinarias

Perreras
Peluquería y salas de cuidado para animales
Otras actividades veterinarias

Oficinas de entidades, asociaciones, fondos y gremios

INSTITUCIONAL

Suministro de Servicios de Energía eléctrica, gas y acueducto

Generación, captación y distribución de energía eléctrica
Empresas dedicadas a la generación de energía eléctrica
Empresas dedicadas a la transmisión y distribución de energía eléctrica
Fabricación y distribución de gas
Fabricación y distribución de gases combustibles
Fabricación y distribución de otros tipos de gases
Captación, depuración y distribución de agua
Captación de agua
Purificación y distribución de agua, para uso domestico, comercial e industrial
Tratamiento de aguas

Transporte

Transporte por vía férrea
Terminal ferroviario de carga
Terminal ferroviario de pasajeros
Transporte de pasajeros por vía terrestre
Terminal de transporte urbano y suburbano de pasajeros
Terminal de transporte intermunicipal de pasajeros
Transporte por vía aérea
Terminal aéreo de Carga
Terminal aéreo de Pasajeros

Correo y telecomunicaciones

Actividades postales y de correo
Telecomunicaciones
Oficina de servicios telefónicos
Oficina de servicios de transmisión de datos a través de redes
Servicios de transmisión de programas de radio y televisión
Estaciones retransmisoras de radio y Tv.
Televisión por cable y suscripción
Servicios relacionados con las telecomunicaciones

Centros de investigación y desarrollo

Administración publica, defensa y seguridad social de afiliación obligatoria

Administración del estado y aplicación de la política económica y social
Prestación de servicios a la comunidad en general
Relaciones exteriores
Actividades de defensa
Actividades de la justicia
Actividades de protección civil

Educación

Educación preescolar y primaria
Educación secundaria
Servicio de educación laboral especial
Establecimientos que combinan niveles preescolar, primario y secundario de educación
Educación superior
Educación no formal

Servicios sociales y de salud

Actividades relacionadas con la salud humana
Instituciones prestadoras de servicios de salud
Actividades de la practica medica
Actividades de la practica odontológica
Actividades de apoyo diagnostico
Consultorios radiológicos
Laboratorios clínicos
Bancos de sangre
Actividades de apoyo terapéutico
Otras actividades relacionadas con la salud humana
Actividades de servicios sociales
Servicios sociales con alojamiento como orfanatos, asilos y similares

Servicios sociales sin alojamiento: Cruz Roja, organizaciones de asistencia social y similares

Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y actividades similares

Actividades de asociaciones

Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores

Organizaciones sindicariales

Organizaciones religiosas

Iglesias, mezquitas, sinagogas, templos.

Comunidades religiosas.

Las demás actividades de organizaciones religiosas

Organizaciones políticas

Otras asociaciones

Actividades de esparcimiento y actividades culturales y deportivas

Actividades de bibliotecas, archivos y museos y otras actividades culturales

Actividades de bibliotecas y archivos

Actividades de museos, galerías de arte y preservación de lugares y edificios históricos

Actividades de jardines botánicos y zoológicos y de parques nacionales

Actividades deportivas y otras actividades de esparcimiento

Coliseos

Estadios

Polideportivos

Otros Campos deportivos

Organizaciones y órganos extraterritoriales

Organismos internacionales especializados como O.N.U., O.E.A., Cepal, Etc.

Cuerpo diplomático y consular

INDUSTRIA

Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas

Operaciones Industriales complementarios a las actividades agrícolas y pecuarias

Fabricación de productos alimenticios y de bebidas

Transformación y conservación de carne y pescado

Fabricación de productos a base de frutas, legumbres, hortalizas, aceites y grasas

Fabricación de alimentos compuestos principalmente de frutas, legumbres y hortalizas

Fabricación de aceites y grasas de origen vegetal y animal

Fabricación de productos lácteos

Fabricación de productos de molinería, de almidones y productos derivados del almidón

Fabricación de productos de la molinería

Fabricación de almidones y de productos derivados del almidón

Fabricación de alimentos preparados para animales

Fabricación de insumos de panadería, macarrones, fideos, pastas alimenticias

Fabricación de insumos para panadería

Fabricación de macarrones, fideos y productos farináceos similares

Fabricación de productos de café

Ingenios, refinerías de azúcar y trapiches

Fabricación y refinación de azúcar

Fabricación de panela

Fabricación de chocolate y productos de confitería

Fabricación de otros productos alimenticios

Fabricación de bebidas

Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas; fabricación de alcohol

Destilación y envase de alcohol etílico, para todos los usos

Fabricación, destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas

Fabricación de alcoholes neutros

Fabricación de bebidas fermentadas no destiladas

Fabricación de malta, fabricación de cervezas y otras bebidas malteadas

Fabricación de bebidas no alcohólicas; fabricación de aguas minerales

Fabricación de productos de tabaco

Fabricación de productos textiles

Preparación e hilatura de fibras textiles

Tejedura de productos textiles

Acabado de productos textiles no producidos en la misma unidad de fabricación

Fabricación de otros productos textiles

Fabricación de tejidos y artículos de punto y ganchillo

Fabricación de prendas de vestir; preparado y tejido de pieles

Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel

Adobo, curtido y acabado de pieles
Fabricación de artículos de piel

Fabricación de calzado y similares - Curtido y preparado de cueros

Curtido, preparado y acabado de cueros
Curtido y preparado del cuero
Acabado del cuero
Fabricación de calzado
Fabricación de artículos similares.

Fabricación de productos de madera y de corcho -Transformación de la madera.

Aserrado y acepillado de la madera
Conservación y tratamiento de la madera
Fabricación de hojas de madera para enchapado y tableros contrachapados
Fabricación de otros productos de madera y artículos de corcho

Fabricación de papel; cartón y productos de papel y cartón

Fabricación de pastas celulosicas; papel y cartón
Fabricación de envases, empaques
Fabricación de otros artículos de papel y cartón

Fabricación de productos de la refinación del petróleo y combustible - Coquización

Fabricación de productos de hornos de coque
Fabricación de asfaltos y sus mezclas para pavimentación, techado y construcción
Fabricación de combustibles aglomerados de carbón o lignito
Fabricación de productos de la refinación del petróleo
Fabricación de productos de la refinación del petróleo, elaborados en refinería
Fabricación de combustibles derivados del petróleo
Fabricación de lubricantes derivados del petróleo
Fabricación de disolventes derivados del petróleo
Fabricación de parafina
Fabricación de asfalto
Fabricación de vaselina
Fabricación de derivados del petróleo, fuera de refinería
Fabricación de bases lubricantes
Fabricación de combustibles
Fabricación de disolventes
Fabricación de thinner
Fabricación de combustible nuclear y productos químicos radioactivos

Fabricación de sustancias y productos químicos

Fabricación de sustancias químicas básicas
Fabricación de sustancias químicas básicas, excepto abonos y compuestos inorgánicos
Fabricación de abonos y compuestos inorgánicos nitrogenados
Fabricación de plásticos en formas primarias
Fabricación de caucho sintético en formas primarias
Fabricación de sustancias y productos químicos básicos y diversos
Fabricación de otros productos químicos
Fabricación de plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario
Fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares, tintas para impresoras
Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales
Fabricación de jabones, detergentes, desinfectantes, preparados para limpiar y pulir; y perfumes
Fabricación de otros productos químicos
Fabricación de fibras sintéticas y artificiales
Fabricación de celulosa regenerada, sus derivados químicos y fibra vulcanizada
Fabricación de fibras continuas o discontinuas

Fabricación de productos de caucho y de plástico

Fabricación de productos de caucho
Fabricación de productos de plástico
Fabricación de formas básicas de plástico
Fabricación de artículos de plástico

Fabricación de otros productos minerales no metálicos

Fabricación de vidrio y de productos de vidrio
Fabricación de productos minerales no metálicos
Fabricación de productos de cerámica no refractaria, para uso no estructural
Fabricación de productos de cerámica refractaria
Fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractarias, para uso estructural
Fabricación de cemento, cal y yeso
Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso

Corte, tallado y acabado de la piedra
Fabricación de otros productos minerales no metálicos
Fabricación de productos abrasivos
Fabricación de productos de amianto, hilados, tejidos, fieltros
Fabricación de materiales de fricción sobre una base de asbesto, de otras sustancias
Fabricación de pasta para frenos, embragues, etc.
Fabricación de materiales aislantes de origen mineral
Fabricación de artículos de asfalto como losas, losetas, ladrillos, etc.
Fabricación e artículos de lana de vidrio para aislamiento térmico
Fabricación de los demás productos minerales no metálicos
Fabricación de telas de asbesto

Fabricación de productos metalúrgicos básicos
Industrias básicas de hierro y de acero
Industrias básicas de metales preciosos y de metales no ferrosos
Industrias básicas de metales preciosos
Recuperación, fundición y fabricación de artículos de metales no ferrosos
Industrias básicas de otros metales no ferrosos
Fundición de metales

Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo
Fabricación de productos metálicos para construcción
Fabricación de puertas y ventanas metálicas y sus partes
Fabricación de productos de chapa metálica
Fabricación de elementos metálicos para arquitectura y ornamentación
Fabricación de casas de metal prefabricadas y sus partes
Fabricación de puentes y secciones de puentes, torres eléctricas, etc.
Fabricación de columnas, vigas, andamiajes tubulares, armaduras, arcos, etc.
Fabricación de los demás productos metálicos para uso estructural
Fabricación de tanques, depósitos y recipientes de metal
Fabricación de generadores de vapor
Fabricación de otros productos elaborados de metal y actividades de servicios relacionadas

Fabricación de maquinaria y equipo
Fabricación de maquinaria de uso general
Fabricación de maquinaria de uso especial
Fabricación de aparatos de uso domestico

Fabricación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática

Fabricación de maquinaria y aparatos eléctricos
Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos
Fabricación de aparatos de distribución y control de la energía eléctrica
Fabricación de hilos, placas y cables aislados
Fabricación de acumuladores y de pilas eléctricas
Fabricación de lámparas eléctricas y equipo de iluminación
Fabricación de equipos de iluminación
Fabricación de avisos y carteles iluminados y otros anuncios similares
Fabricación de otros tipos de equipo eléctrico

Fabricación de equipo y aparatos de radio, televisión y comunicaciones
Fabricación de tubos y válvulas electrónicas y de otros componentes electrónicos
Fabricación de aparatos y transmisores de radio, televisión y telefonía
Fabricación de receptores de radio y televisión, de aparatos de grabación y de refabricación

Fabricación de instrumentos médicos, ópticos y de precisión
Fabricación de aparatos e instrumentos médicos y de aparatos para medir
Fabricación de equipo medico y quirúrgico y de aparatos ortesicos y protésicos
Fabricación de instrumentos y aparatos para medir, dibujar, ensayar, navegar
Fabricación de equipo de control de procesos industriales
Fabricación de instrumentos ópticos y de equipo fotográfico
Fabricación y ensamblaje de relojes

Fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques
Fabricación de vehículos automotores y sus motores
Fabricación de vehículos automotores
Fabricación de motores para vehículos
Fabricación de carrocerías para vehículos automotores; fabricación de remolques
Fabricación de partes, piezas y accesorios (auto partes) para vehículos automotores

Fabricación de otros tipos de equipo de transporte
Fabricación, ensamblaje y reparación de buques y de otras embarcaciones
Fabricación y ensamblaje de buques y otras embarcaciones
Fabricación, ensamblaje y reparación de locomotoras y de material rodante para ferrocarriles y tranvías

Fabricación y ensamblaje de locomotoras y de material rodante
Fabricación de aeronaves y de naves espaciales
Fabricación y ensamblaje de aeronaves y naves espaciales
Fabricación de otros tipos de equipo de transporte
Fabricación de motocicletas
Fabricación de motocicletas, motonetas y velocípedos con motor auxiliar
Fabricación de partes y accesorios para motocicletas
Fabricación de bicicletas y de sillones de ruedas para discapacitados
Fabricación de otros tipos de equipo de transporte

Fabricación de muebles; industrias manufactureras

Fabricación de muebles
Fabricación y reparación de muebles
Fabricación de colchones y somieres
Industrias manufactureras
Fabricación de joyas y de artículos conexos
Fabricación de instrumentos musicales
Fabricación de instrumentos electrónicos
Fabricación no industrializada de instrumentos musicales
Fabricación industrializada de instrumentos musicales
Fabricación de artículos deportivos
Fabricación de juegos y juguetes
Otras industrias manufactureras y artesanales

Industria de Reciclaje

Reciclaje de desperdicios y de desechos metálicos
Reciclaje de desperdicios y de desechos no metálicos

Artículo 28. Condiciones básicas de los Usos

Teniendo en cuenta que el Acuerdo 116 de 2000 adoptó la clasificación de usos establecida por el CIIU, la presente Normativa establece los Parámetros Generales para el Funcionamiento de los Usos del suelo conforme a las siguientes condiciones básicas:

1. Los usos permitidos son los señalados en la Matriz de Usos del Suelo Urbano a saber: uso principal, uso compatible y uso condicionado.
2. El uso condicionado deberá cumplir con los requerimientos ambientales y las políticas generales definidas en el P.O.T para usos del suelo, en virtud de lo cual el Departamento Administrativo de Planeación Municipal establecerá las condiciones generales para la implantación de todos los usos condicionados, previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.
3. Los usos permitidos, deberán cumplir con todas las normas sobre seguridad y habitabilidad procurando la accesibilidad de los discapacitados eliminando las barreras arquitectónicas.

Subtítulo 1

Reglamentación para el Sistema Municipal de Suelos de Protección

Artículo 29. Planes de manejo ambiental para los Suelos de Protección.

Cada una de las áreas definidas como Suelo de Protección deberá contar con un Plan de Manejo Ambiental. Estos planes de manejo contendrán como mínimo:

1. Alinderamiento y amojonamiento definitivo, a partir de las áreas propuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial
2. Identificación y diagnóstico de las diferentes áreas que lo conforman.
3. Definición de las acciones de preservación, restauración y aprovechamiento sostenible.

Artículo 30. Reglamentación transitoria para las áreas pertenecientes al sistema orográfico y áreas de especial interés, ambiental, científico y paisajístico en el perímetro urbano.

La Administración Municipal espacializará en las fichas normativas específicas, las áreas pertenecientes al Sistema Orográfico y Áreas de Especial Interés, Ambiental, Científico y Paisajístico en el perímetro urbano.

Parágrafo : Establecer un plazo máximo hasta el 31 de diciembre de 2002, para que se elaboren las respectivas fichas normativas específicas, en aquellas áreas (de las inmediatamente precitadas) donde se

encuentren desarrollos urbanísticos debidamente autorizados y solo se permitirán actuaciones urbanísticas con las mismas características físicas y morfológicas en dichas zonas, si cumple con la legislación ambiental y urbanística vigente.

Artículo 31. Normativa general para las zonas de conservación y restauración ambiental de las rondas hídricas

Rondas Hídricas		
Tipo: ríos, quebradas y afluentes	**Aislamiento Mínimo**	**Observaciones**
Ríos Combeima, Chipalo, Toche, Coello y Alvarado.	30.00 m	A ambos lados del cauce, medidos por la horizontal y contados a partir de la cota máxima de inundación.
Afluentes.	30.00 m	A cada lado del cauce, contados sobre la horizontal a partir de la cota máxima de inundación.
Nacimientos	100.00 m	Radio mínimo medido a partir del centro del nacimiento.
Lagunas	50.00 m	Alrededor del la laguna a partir de la cota máxima del espejo de agua
Represas	50.00 m	Alrededor del la laguna a partir de la cota máxima del espejo de agua

Parágrafo 1: Las áreas resultantes de la aplicación de la reglamentación sobre aislamientos ambientales y rondas hídricas podrán ser cedidas al Municipio o hacer parte de la copropiedad.

Parágrafo 2: Entiéndase por afluentes, los cuerpos de agua que se encuentran nominados como ríos o quebradas, en las planchas cartográficas escala 1:2000 de 1995 generadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las cuales hacen parte integral del presente Acuerdo y en general toda corriente de agua.

Artículo 32. Normativa para Aislamientos de canales de riego.

La zona de aislamiento de canales abiertos destinados a la conducción de aguas de riego será determinada por la servidumbre o títulos de propiedad de cada uno de ellos, pero en ningún caso, esta zona de aislamiento será inferior a una franja de tres (3.00) metros a lado y lado del canal, medida desde el borde externo del mismo. Previo permiso escrito del propietario y/o propietarios del canal, su trazado podrá ser modificado, replanteado, revestido y cubierto, pero esto último se efectuará con elementos prefabricados que permitan su limpieza y mantenimiento; por ningún motivo se permitirá que sean entubados, salvo en el caso del cruce transversal con vías o de construcción de espacios públicos de naturaleza superficial.

El cincuenta (50%) por ciento exterior de la sección de la zona de aislamiento del canal, podrá ser utilizado como parte de una sección de vía vehicular o peatonal. Estas zonas no podrán ser ocupadas con ningún tipo de amoblamiento que impida u obstaculice el mantenimiento y/o limpieza del canal, pero se permitirá el paso de vías, redes de servicios de infraestructura como ductos telefónicos, colectores, redes eléctricas y redes eléctricas subterráneas, sin afectar la estabilidad del canal

Artículo 33. Normativa para Aislamientos de colectores

Para todos los desarrollos urbanísticos propuestos a partir de la presente normativa, se aplicarán las siguientes zonas de aislamiento, medidas a lado y lado del eje del colector:

DIÁMETRO DEL COLECTOR (mm.)	AISLAMIENTOS (m)
Hasta 600 (24") inclusive	3.00
Entre 600 y 1000 (24" y 40")	5.00
Entre 1000 y 1400	6.00
Entre 1400 y 2000	8.00
Mayor a 2000	10.00

Estas zonas no podrán ser arborizadas ni ocupadas con ningún tipo de amoblamiento, de tal manera que *permita el mantenimiento* y/o reparación del colector

Parágrafo.- Para el caso de colectores construidos o que se vayan a construir bajo calzadas del sistema vial municipal o vías peatonales, no se aplicará la anterior tabla de aislamientos sino el retroceso establecido en el paramento correspondiente.

Artículo 34. Normativa para Aislamientos de drenajes naturales de aguas lluvias

Los drenajes naturales de aguas lluvias previo estudio técnico que determine su sección y que sea aprobado por la entidad responsable del Sistema de Acueducto y Alcantarillado en la Ciudad, podrán ser revestidos y tratados como canales abiertos, sin cubrimiento; tendrán una zona de aislamiento mínima de tres (3.00)

metros a lado y lado, medidos a partir del borde del cauce, que podrá ser usada e integrada en el Sistema de Espacio Público. Si la entidad encargada de aprobar el estudio hidráulico correspondiente lo rechaza, y exige una sección mayor del cauce o canal, los planos urbanísticos aprobados deberán ser ajustados y presentado nuevamente ante la entidad que expidió la licencia, para la nueva aprobación.

Artículo 35. Normativa para Aislamientos de las redes eléctricas

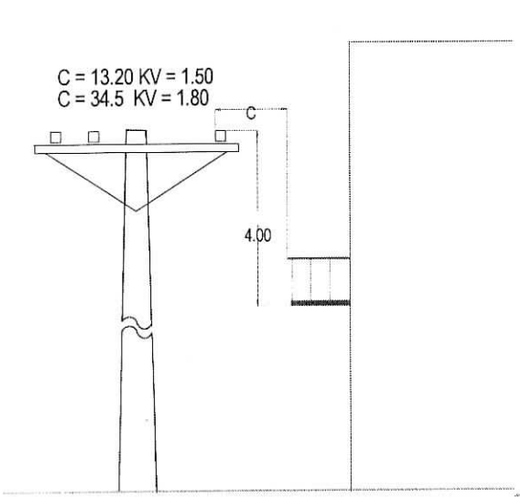
Para las redes eléctricas se establecen los siguientes aislamientos, medidos a lado y lado del eje de la red:

Tensión de la red	Aislamiento en m.
Línea de 500 Kv	32.00
Línea de 230 Kv	16.00
Línea de 115 Kv	8.00
Línea entre 44 a 115 Kv	5.00

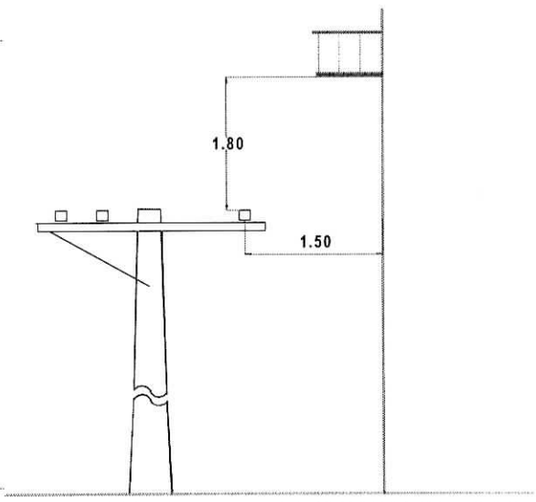
Para líneas entre 13.2 y 34.5 Kv se adopta los siguientes aislamientos, horizontales y verticales según los esquemas siguientes:

	13,2 Kv	34,5 Kv
HORIZONTAL	**Distancia conductores (m)**	
A paredes y voladizos	1,5	1,5
A ventanas	1,5	1,8
A balcones y sitios accesibles a personas	1,5	1,8
A chimeneas, avisos, antenas de radio y TV, tanques	1,5	1,8
VERTICAL	**Distancia conductores (m)**	
Encima o debajo de techos o voladizos no accesibles	3,0	3,0
Encima o debajo de balcones y techos accesibles a personas	4,6	4,6
Encima o debajo de chimeneas, avisos, antenas de radio y TV, tanques	6,0	6,0

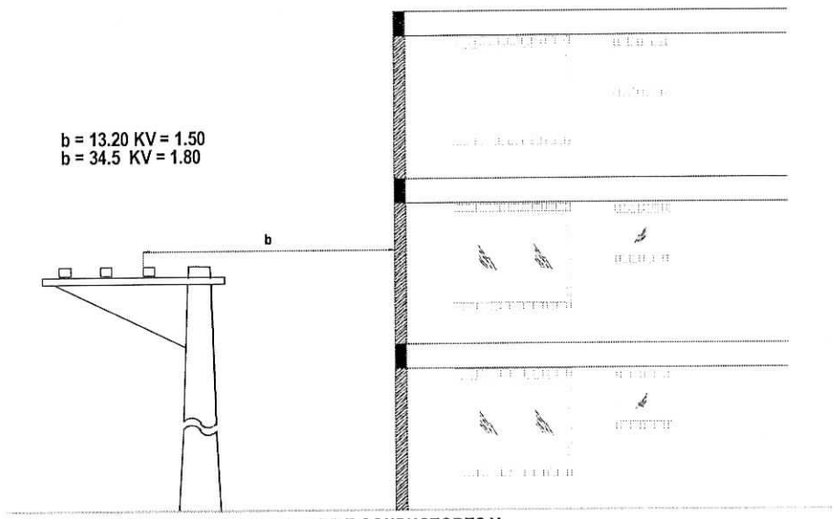
Parágrafo: Las zonas de aislamiento bajo las líneas eléctricas, no podrán ser arborizadas ni ocupadas con ningún tipo de amoblamiento que impida u obstaculice el mantenimiento de las mismas.



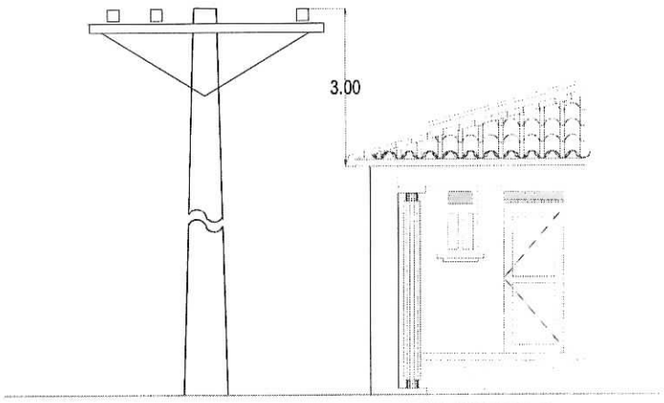
DISTANCIAS A CONDUCTORES POR ENCIMA DE BALCONES O VENTANAS DE EDIFICIOS



DISTANCIAS A CONDUCTORES POR DE BALCONES O VENTANAS DE



DISTANCIA HORIZONTAL ENTRE CONDUCTORES Y
Y VENTANAS O BALCONES DE EDIFICACIONES



DISTANCIAS VERTICAL DE CONDUCTORES
SOBRE EDIFICACIONES

TITULO 2
Usos del Suelo Urbano

Artículo 36. Clasificación de Zonas Urbanas según su Actividad

Esta determinada por seis zonas de acuerdo a las actividades orientadas en la estructura urbana propuesta así:

1. Zona de actividad residencial.
2. Zona de actividad comercial y de servicios.
3. Zona de actividad institucional.
4. Zona de actividad central.
5. Zona de actividad integral.
6. Zona de Protección

Artículo 37. Definición y Subdivisión de la Zona de Actividad Residencial.

Aquel suelo en el cual las edificaciones se destinan a habitación de una o más unidades para alojamiento permanente de personas, identificándose las siguientes áreas:

Áreas	Definición
Área residencial primaria	Área cuyo uso principal es la residencia permitiendo el emplazamiento de sectores de comercio y servicios localizados en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin y de acuerdo a los índices máximos que establece la presente Normativa.

Áreas	Definición
Área residencial secundaria	Área cuyo uso principal es la residencia y donde se presenta el emplazamiento de sectores de comercio y servicios, localizados sobre centros, ejes o corredores, preferiblemente en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin y de acuerdo a los índices máximos que establece la presente Normativa.
Área residencial terciaria	Área cuyo uso principal es la residencia y donde se permite establecer comercio y servicio en todo el sector de acuerdo a los índices máximos que establece la presente Normativa.

Artículo 38. Definición y Subdivisión de la Zona de Actividad de Comercio y Servicios

Suelo en el cual las edificaciones se destinan al intercambio de bienes o servicios de diferente tipo identificándose las siguientes áreas:

Áreas	Definición
Área de servicio empresarial e industrial.	Áreas para oficinas, locales y centros de negocios.
Área de servicio personal.	Áreas para establecimientos de servicios de carácter personal.
Área de servicio de mantenimiento.	Áreas referidas a servicios de mantenimiento y/o reparación de artículos diversos
Área de comercio especial.	Áreas de comercio dirigido a elementos e insumos de carácter personal, repuestos, objetos de insumo industrial a pequeña y/o mediana escala.
Área de comercio pesado.	Áreas destinadas al comercio de insumos industriales, repuestos y/o materiales de construcción a gran escala.

Artículo 39. Definición y Subdivisión de la Zona de Actividad Institucional

Son aquellos suelos destinados a los usos cuyo objetivo es servir de soporte a las actividades de la población satisfaciendo las necesidades básicas de la vida urbana.

Áreas	Definición
Área de equipamiento esencial.	Comprende las áreas destinadas para el desarrollo de servicios tales como: **1.** Administración. **2.** Seguridad. **3.** Justicia. **4.** Servicios Públicos. **5.** Cementerios existentes **6.** Servicios funerarios.
Área de equipamiento colectivo.	Áreas destinadas para el desarrollo de instalaciones: **1.** De salud. **2.** Educativas. **3.** Culturales. **4.** De culto. **5.** De bienestar social. **6.** De abastecimiento de alimentos. **7.** Fériales.
Área de equipamiento recreativo y deportivo.	Áreas designadas para el emplazamiento de instalaciones recreativas, deportivas y espacio público.

Artículo 40. Definición y Subdivisión de la Zona de Actividad Central

Suelo correspondiente al centro tradicional de la ciudad y subcentros anexos en el cual las edificaciones se pueden destinar a diferentes usos de acuerdo al modelo de ocupación propuesto y enunciados a continuación:

Áreas	Definición
Área residencial secundaria.	Área cuyo uso principal es la residencia y donde se presentan además de las áreas residenciales exclusivas, áreas residenciales con el emplazamiento de sectores de comercio y servicios, localizados sobre centros, ejes o corredores y preferiblemente en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin y de acuerdo con el índice de saturación establecido.
Área de servicio empresarial e industrial.	Áreas para oficinas, locales y centros de negocios
Área de comercio especial.	Áreas de comercio dirigido a elementos e insumos de carácter personal y repuestos y objetos de insumo industrial a mediana escala
Área múltiple	Área destinada para albergar de manera armónica los usos anteriormente mencionados además del uso institucional (Uso cuyo objetivo es servir de soporte a

Áreas	Definición
	las actividades de la población satisfaciendo las necesidades básicas de la vida urbana)

Artículo 41. Definición y Subdivisión de la Zona de Actividad Integral

Es aquella que designa sectores para desarrollos específicos articulando armónicamente los usos que allí coexisten y para lo cual se hace necesario del desarrollo de un Plan Parcial.

Áreas	Definición
Área residencial	Aquel suelo en el cual las edificaciones se destinan a habitación de uno o más unidades para alojamiento permanente de personas.
Área comercial y de servicios.	Suelo en el cual las edificaciones se destinan al intercambio de bienes o servicios de diferente tipo.
Área institucional.	Son aquellos suelos destinados a los usos cuyo objetivo es servir de soporte a las actividades de la población satisfaciendo las necesidades básicas de la vida urbana.
Área industrial.	Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamble y manufactura de productos. Este uso esta condicionado al cumplimiento de las normas ambientales vigentes.

Parágrafo 1: Las industrias que se ubiquen dentro de la zona integral deberán ser de bajo impacto ambiental

Parágrafo 2: Impacto Ambiental: Consumo de servicios públicos (agua, energía y aseo), producción de contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radiactivos).

Parágrafo 3: Mientras se aprueban los Planes Parciales para las Zonas de Actividad Integral, se adoptan como usos los señalados en el plano de usos de la zona de Actividad Integral que forma parte de la presente Normativa.

Artículo 42. Definición y Subdivisión de la Zona de Protección

Son aquellos sectores del suelo urbano en donde se designan áreas, a las que por sus características especiales se les asigna usos específicos y restricciones con el fin de conservarlas y protegerlas.

1. De especial significancia ambiental
   a) De reservas naturales del Estado
2. De conservación ambiental
   a) De bosque urbano
   b) De parques, plazas y plazoletas
   c) Cedidas al Municipio por actuaciones urbanísticas
3. De conservación y restauración ambiental
   a) De recuperación integral
   b) Para la protección de cauces
   c) Para la protección de cauces artificiales
4. De protección por amenaza natural
   a) De amenaza sísmica
   b) De amenaza volcánica
   c) De amenaza por flujos hídricos
   d) De amenazas por fenómenos de remoción en masa
5. De protección por amenaza inducida
   a) De influencia de líneas de alta tensión y subestaciones eléctricas (115 kw)
   b) De influencia de las líneas férreas
   c) De influencia de las vías nacionales y estructurantes
   d) De influencia de las redes principales de conducción de combustible
   e) De influencia del cono de aproximación del aeropuerto
6. De protección para servicios públicos
   a) *De planta de abastecimiento de acueductos*

Artículo 43. Definición de las Coberturas por Uso

Con base en la categorización establecida por el Acuerdo 116 de 2000, se definen las siguientes coberturas de uso de acuerdo con sus áreas de influencia:

1. *Cobertura Básica o Local:* Se define para aquellos usos cuyo cubrimiento no supera el área de una urbanización o barrio.
2. *Cobertura Sectorial o Zonal:* Se define para aquellos usos cuyo cubrimiento no supera el área de una Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ).

3. *Cobertura Urbana o de Ciudad:* Se define para aquellos usos cuyo cubrimiento alcanza todo el perímetro urbano
4. *Cobertura Regional:* Se define para aquellos usos cuyo cubrimiento supera el perímetro urbano y tiene alcance municipal, regional o nacional.

Artículo 44. Descripción del Uso o Actividad Comercial y de Servicios según su impacto y normativa urbanística mínima.

1. Comercio y Servicios de Cobertura Local o Básica
Venta al por menor de bienes y servicios para el consumo cotidiano, relacionado directamente con el uso residencial y complementario a éste. Los establecimientos dedicados al expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento en Cafés, Fuentes de Soda, Tabernas, Bares, Discotecas, Grilles o Centros Musicales no se consideran establecimientos de comercio y servicios de cobertura local.

De acuerdo con las características de su instalación, el comercio y servicios de cobertura local, presentan dos variables:

a. El que se desarrolla en espacios compartidos con el uso residencial, adecuados mediante intervenciones arquitectónicas.
b. El que se desarrolla en locales independientes construidos como complemento a edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.

Parágrafo 1. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

- No requiere espacio público complementario especializado.
- No requiere zonas de bodegaje de gran capacidad.
- Se abastece con vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas de cargue y descargue ni vías de acceso importantes.
- No generan gran volumen de empleo.
- No generan usos complementarios.
- No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.
- Es compatible con todos los usos.

c. Tabla resumen

NORMAS BÁSICAS		
Comercio y Servicios de Cobertura Local o Básica		
Área:	Área máxima: 25 m² Frente Mínimo 3 M..	
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo	En las urbanizaciones que se aprueben a partir de la vigencia del presente acuerdo, no se permitirá el comercio de cobertura local anexo a la vivienda. Solamente se podrá ubicar comercio de cobertura local en los locales especialmente diseñados o adecuados para tal fin o locales construidos para equipamientos complementarios sin sobrepasar la saturación permitida.
Índice de Saturación	El índice máximo de saturación se establece en 5 % del área construida en vivienda	

Nota: El área máxima establecida corresponde al área destinada exclusivamente a exhibición y ventas y/o a la atención del público, sin incluir el área de oficinas, baterías sanitarias, almacenamiento y bodegaje, pero sin exceder de cien (100) m² en total.

Parágrafo: Para el desarrollo de una actividad afín al uso principal, ubicada en zonas no residenciales, ésta deberá contar con un área no inferior a ocho metros cuadrados (8 m²), debidamente adecuada mediante intervención arquitectónica y la actividad no podrá obstaculizar el acceso al interior del predio o la circulación en el mismo.

2. Comercio y Servicios de Cobertura Sectorial o Zonal
Venta al por menor de bienes y servicios para el consumo especializado de la población de sectores urbanos, constituyéndose en uso principal aledaños a las zonas de uso residencial.

De acuerdo con las características de su instalación, el comercio y servicios de cobertura sectorial, presentan tres variantes:

a. Los que se desarrollan en espacios originalmente destinados al uso residencial, adecuados total o parcialmente mediante intervenciones arquitectónicas.
b. El que se desarrolla en locales independientes construidos como complemento a edificaciones aisladas.
c. El que se desarrolla en locales independientes especialmente construidos para el funcionamiento del uso.

Parágrafo 2. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

- Generan impacto sobre el entorno, requiriendo, por lo tanto espacio público complementario especializado.
- Requiere de estructuras capaces de asumir los volúmenes internos generados por la actividad.
- Requiere estacionamientos para visitantes.
- Requiere zonas de bodegaje y zonas de exhibición.
- Requieren de zonas especializadas de cargue y descargue y vías de acceso importantes.
- Generan un mediano volumen de empleo.
- Genera usos complementarios, que propician la conformación de corredores o sectores de actividad comercial.
- Requieren mayor capacidad de servicios públicos que el sector aledaño.

d. Tabla resumen

NORMAS BÁSICAS	
Comercio y Servicios de Cobertura Sectorial o Zonal	
Área Máxima: 50 m²	
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo
Condiciones	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.
Índice de saturación.	El índice máximo de Saturación se establece en 40 % del área construida en vivienda

Nota: El área máxima establecida corresponde al área destinada exclusivamente a exhibición y ventas y/o a la atención del público, sin incluir el área de oficinas, baterías sanitarias, almacenamiento y bodegaje, zonas de cargue y descargue y parqueaderos, sin exceder de doscientos (200) m² en total.

3. Comercio y Servicios de Cobertura Urbana

Venta al por menor de bienes y servicios para el consumo de toda la población urbana constituyéndose en uso principal de los sectores en los que se localiza.

De acuerdo con las características de las construcciones en las que se desarrolla, se presenta en dos modalidades:

a. En Centros Comerciales y/o Empresariales, Pasajes Comerciales o Supermercados y Almacenes por Departamentos.
b. En locales independientes especialmente construidos o adaptados para el funcionamiento del uso.

Parágrafo 3. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

- Se establecen en construcciones de gran magnitud, especialmente diseñadas y construidas para tal fin.
- Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas especializadas.
- Constituyen centros de empleo con afluencia y permanencia alta de trabajadores y usuarios.
- Requieren zonas de parqueo especializadas.
- Generan alto impacto sobre el espacio público.
- Requieren grandes zonas de bodegaje y zonas de exhibición.
- Requieren grandes zonas especializadas de cargue y descargue y vías de acceso importantes.
- Genera usos complementarios, que propician la conformación de corredores o sectores de actividad comercial.
- Requieren mayor capacidad de servicios públicos que el sector aledaño.

- Se considera un uso de alto impacto urbanístico que requiere soluciones específicas para cada tipo de actividad.

c. Tabla resumen.

NORMAS BÁSICAS	
Comercio y Servicios de Cobertura Urbana	
Urbanizaciones comerciales	
Los centros comerciales y/o empresariales, pasajes comerciales o supermercados y almacenes por departamentos: se regirán por las normas establecidas en el presente Acuerdo.	
Locales independientes	
Área:	Área mínima 50 m²
Localización permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo..
Índice de saturación.	De acuerdo a los patrones normativos del sector.

4. Comercio y Servicios de Cobertura Regional
Venta al por mayor de bienes y servicios para el consumo de toda la población urbana y aquella localizada en la zona regional que rodea al Municipio de Ibagué.

De acuerdo con las características de las construcciones en las que se desarrolla, se presenta en dos modalidades:

a. En Centros Comerciales y/o Empresariales, Pasajes Comerciales, Supermercados y Almacenes por Departamentos.
b. En locales independientes especialmente construidos para el funcionamiento del uso.

Parágrafo 4. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

- Se establecen en construcciones de gran magnitud, especialmente diseñadas y construidas para al fin.
- Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas especializadas.
- Constituyen centros de empleo con afluencia y permanencia alta de trabajadores y usuarios.
- Requieren zonas de parqueo especializadas.
- Generan alto impacto sobre el espacio público.
- Requieren grandes zonas de bodegaje y zonas de exhibición.
- Requieren grandes zonas especializadas de cargue y descargue y vías de acceso importantes.
- Genera usos complementarios, que propician la conformación de corredores o sectores de actividad comercial.
- Requieren mayor capacidad de servicios públicos que el sector aledaño.
- Se considera un uso de alto impacto urbanístico que requiere soluciones específicas para cada tipo de actividad.

c. Tabla resumen

NORMAS BÁSICAS	
Comercio y Servicios de Cobertura Regional	
Urbanizaciones Comerciales	
Centros comerciales y/o empresariales, pasajes comerciales o supermercados y almacenes por departamentos: se regirán por las normas establecidas en la presente normativa.	
Locales independientes	
Área:	Área mínima: 150 m²
Localización permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo.
Condición	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.

Nota: Los centros comerciales y/o empresariales, pasajes comerciales o supermercados y almacenes por departamentos, de cobertura urbana o regional, deberán contar con servicios sanitarios de uso público e independientes para hombres y mujeres, los cuales se considerarán como zonas de uso esencial en el caso de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, servicios que se establecerán, como mínimo en una proporción de un sanitario por cada 250 m² y un lavamanos por cada 500 m² de área privada, sin incluir el área de parqueaderos.

Artículo 45. Comercio en zonas de influencia de plazas de mercado y centros de abasto.

Se considera como uso prohibido el mercado mayorista y de productos agrícolas en las manzanas aferentes a las plazas de mercado y centros de abasto, no obstante esta prohibición se establecerá una vez la Administración dé estricto cumplimiento a las acciones contempladas en el artículo 246 del Plan de Ordenamiento Territorial, en especial la construcción de una central de abastos para la ciudad.

Parágrafo 1: El uso para mercado minorista de productos agrícolas en las zonas de influencia de las plazas de mercado y centros de abasto se deberá realizar en locales comerciales cuya área total no sea superior a 40 m2 y con acceso directo desde la vía publica.

Parágrafo 2: La Administración Municipal elaborará en un plazo no superior a 12 meses a partir de la vigencia de la presente normativa las políticas y normativa específica para los usos diferentes al mercado mayorista y minorista de productos agrícolas en plazas de mercado, centros de abastos y zonas de influencia de las mismas.

Artículo 46. Comercio en casetas ubicadas en predios privados

Se permitirá la ubicación en predios privados de únicamente una caseta destinada a uso comercial, ajustándose a las siguientes condiciones particulares, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto 1052 de 1998:

1. Deberán adecuar o restaurar los andenes, antejardines y zonas verdes localizadas en los frentes del predio de acuerdo con las especificaciones de la presente Normativa.
2. Se dotará de sistemas de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica de acuerdo con las especificaciones establecidas por las empresas prestadoras de servicios.
3. Se realizará su cerramiento en mampostería debidamente enlucida y terminada y/o en malla eslabonada a una altura de dos metros treinta centímetros (2.30 m).
4. Se dotará de servicios sanitarios para uso público.

Parágrafo: Para las construcciones aquí autorizadas no se considerarán como tal para efectos de fijar la tarifa del impuesto predial unificado, salvo que las normas pertinentes así lo determinen.

Artículo 47. Ubicación de establecimientos destinados al expendio y consumo de licor.

Los establecimientos destinados al expendio y consumo de licor no podrán ubicarse a una distancia inferior a 200 metros medidos entre los puntos más próximos del posible establecimiento y Centros Asistenciales de Salud, Educativos y/o de Culto, cuando por sus características particulares sean contrarios a la moralidad o las buenas costumbres.

Artículo 48. Descripción del Uso o Actividad Institucional según su impacto y normativa urbanística especifica.

1. Institucional de Cobertura Local o Básica.

Son aquellos usos cuya función es la de prestar los diferentes servicios asistenciales, educativos, administrativos, culturales, de seguridad, de culto y recreación como soporte de las actividades de la población en un área inmediata a la vivienda.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos funcionan en espacios construidos especialmente o en reformas o adecuaciones de construcciones existentes.

Parágrafo 1. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Tienen bajo impacto urbanístico social y ambiental.
b. No generan tráfico, ruidos ni contaminación.
c. No requiere espacio público complementario especializado.
d. No generan usos complementarios.
e. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.
f. Es compatible con todos los usos.

NORMAS ESPECIFICAS
Institucional de Cobertura Local o básica
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.

Área máxima:	Servicios de recreación: 150 m² Servicios administrativos, culturales, de seguridad: 200 m² Servicios asistenciales, de culto: 250 m² Servicios educativos hasta de cobertura primaria: 500 m² No se permitirá la integración de más de un predio para el funcionamiento de equipamientos de cobertura local.
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo

Nota: El área máxima establecida corresponde al área construida, sin incluir el área de parqueaderos.

2. Institucional de Cobertura Sectorial o Zonal

Prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas más extensas. Se consideran de mediano impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos pueden funcionar en espacios construidos especialmente o en edificaciones que hayan sido reformadas o adecuadas según los requerimientos mínimos establecidos en el presente acuerdo.

Parágrafo 2. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Generan afluencia concentrada de usuarios
b. Generan tráfico y contaminación auditiva
c. Requieren espacio público complementario especializado.
d. Generan usos complementarios.
e. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

NORMAS ESPECIFICAS	
Institucional de Cobertura Sectorial	
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.	
Área máxima:	Servicios de recreación: 300 m² Servicios administrativos, culturales, de seguridad: 400 m² Servicios asistenciales, de culto: 500 m² Servicios educativos hasta de cobertura secundaria: 1.000 m² Sólo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes para el funcionamiento de equipamientos de cobertura sectorial si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil.
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo
Condición	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes. No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

Nota: El área máxima establecida corresponde al área construida, sin incluir el área de parqueaderos.

3. Institucional de Cobertura Urbana.

Corresponde a los usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio. Se consideran de alto impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares.

Parágrafo 3. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Generan alta concentración de usuarios
b. Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva
c. Requieren relación directa con el transporte público.
d. Requieren espacio público complementario especializado.
e. Generan usos complementarios.
f. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

NORMAS ESPECIFICAS
Institucional de Cobertura Urbana.
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.

Área máxima:	Servicios administrativos, culturales, de seguridad ó de recreación: 1.500 m² Servicios de culto: 2.500 m² Servicios asistenciales o educativos: 5.000 m² Sólo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes para el funcionamiento de equipamientos de cobertura urbana si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil.
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo.
Condiciones.	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes. No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

Nota: El área máxima establecida corresponde al área construida, sin incluir el área de parqueaderos.

4. Institucional de Cobertura Regional.
Corresponde a los usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio. Se consideran de alto impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares.

Parágrafo 4. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Generan alta concentración de usuarios
b. Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva
c. Requieren relación directa con el transporte público.
d. Requieren espacio público complementario especializado.
e. Generan usos complementarios.
f. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

NORMAS ESPECIFICAS	
Institucional de Cobertura Regional.	
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.	
Área: Sin límite	El funcionamiento de equipamientos de cobertura regional deberá garantizar la solución de parqueaderos al interior del área útil.
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo
Condiciones.	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes. No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

Artículo 49. Descripción para el uso de Actividad Industrial según su impacto y normativa urbanística especifica.

1. Industria Transformadora de Cobertura Local o Básica
Son aquellos usos industriales compatibles y complementarios con el uso residencial considerados soporte de las actividades de la población en un área inmediata a la vivienda.

De acuerdo con sus características de cobertura, funcionan en espacios construidos especialmente o en reformas o adecuaciones de construcciones existentes.

Parágrafo 1. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Tienen bajo impacto urbanístico social y ambiental.
b. No generan tráfico, ruidos ni contaminación.
c. No requiere espacio público complementario especializado.
d. No generan usos complementarios.
e. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño con un consumo menor a 10 KW.
f. Ocupación máxima de 15 empleados
g. Es compatible con todos los usos.

NORMAS BÁSICAS	
Industria Transformadora de Cobertura Local o Básica	
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.	
Área máxima: 300 m²	No se permitirá la integración de más de un predio para el funcionamiento de industria transformadora de cobertura local. Los parqueaderos y las zonas de cargue y descargue deberán estar al interior del predio.
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo
Condición	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.

Nota: El área máxima establecida corresponde al área destinada exclusivamente a la producción industrial, sin incluir el área de oficinas, baterías sanitarias, almacenamiento y bodegaje, zonas de cargue y descargue y parqueaderos, sin exceder de mil doscientos (1.200) m² en total.

2. Industria Transformadora de Cobertura Sectorial o Zonal

Son aquellos usos que requieren instalaciones adaptadas para su funcionamiento cuyas actividades producen impacto urbano por contaminación acústica y/o atmosférica. En algunos casos emplean o producen sustancias inflamables o insumos que generan polvo, raspaduras metálicas, aserrín y producen un nivel de ruido en razón de su funcionamiento. Prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas más extensas. Se consideran de mediano impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estas industrias pueden funcionar en espacios construidos especialmente o en edificaciones que hayan sido reformadas o adecuadas según los requerimientos mínimos establecidos en el presente acuerdo.

Parágrafo 2. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

- **a.** Generan afluencia concentrada de usuarios
- **b.** Generan tráfico y contaminación auditiva
- **c.** Requieren espacio público complementario especializado.
- **d.** Generan usos complementarios.
- **e.** No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos con un consumo menor a 20 KW.
- **f.** Ocupación máxima de 80 empleados.

NORMAS ESPECIFICAS	
Industria Transformadora de Cobertura Sectorial.	
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.	
Área mínima 300 m² Área máxima 1.000 m²	Solo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes para el funcionamiento de industrias de cobertura zonal si con ello se garantiza la solución de parqueaderos, zonas de cargue y descargue al interior del área útil.
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo.
Condición	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes. No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

Nota: El área máxima establecida corresponde al área destinada exclusivamente a la producción industrial, sin incluir el área de oficinas, baterías sanitarias, almacenamiento y bodegaje, zonas de cargue y descargue y parqueaderos, sin exceder de cinco mil (5.000) m² en total.

3. *Industria Transformadora de Cobertura Urbana*

Corresponde al uso industrial, cuyo proceso de elaboración de materia prima, puede generar contaminación ambiental por ruidos, olores, vibraciones, etc., y generar conflictos sobre el trafico vehicular y peatonal. Se consideran de alto impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos usos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso debido al tamaño y magnitud de los impactos generados, en zonas cuyo uso principal sea el industrial o en predios que permitan generar aislamientos o zonas de protección hacia el contexto.

Parágrafo 3. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

- **a.** Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva
- **b.** Requieren relación directa con el transporte público.
- **c.** Requieren espacio público complementario especializado.
- **d.** Generan usos complementarios.
- **e.** Requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño con un consumo superior a 20 KW.
- **f.** Ocupación superior a 80 empleados.

NORMAS ESPECIFICAS	
Industria Transformadora de Cobertura Urbana	
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.	
Área:	Área mínima 1000 m²
Localización Permitida	Sólo en zona rural
Condición	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes. No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

4. Industria Transformadora de Cobertura Regional.

Corresponde a los usos industriales cuyos procesos de elaboración pueden generar efectos nocivos sobre el medio ambiente, ocasionando peligros e inconvenientes para la seguridad colectiva y cuyo funcionamiento requiere instalaciones aisladas y medidas extremas de seguridad. Se consideran de alto impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos usos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso.

Parágrafo 4. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

- **a.** Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva
- **b.** Requieren relación directa con el transporte público.
- **c.** Requieren espacio público complementario especializado.
- **d.** Generan usos complementarios.
- **e.** Requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

NORMAS ESPECIFICAS	
Industria Transformadora de Cobertura Regional.	
Deberán cumplir con todas las normas mínimas sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados y las demás establecidas en las normas generales.	
Área:	Área mínima 1000 m²
Localización Permitida	Sólo en zona rural. Requiere de Estudio de Impacto Ambiental
Condición	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.. No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

Parágrafo 5. Para el Uso Industrial la nueva reglamentación especifica de usos del suelo del P.O.T, prohíbe el uso industrial de alto impacto dentro del perímetro urbano, las industrias actualmente establecidas podrán permanecer en el sitio considerándose como uso condicionado siempre y cuando cumplan con lo establecido en las normas del sector, implementen en el corto plazo programas de mitigación de impactos por emisiones. Estas industrias, deberán cumplir con la legislación ambiental vigente, desarrollar los planes de manejo e incorporar la tecnología necesaria para eliminar la contaminación por vertimientos.

Parágrafo 6. Para la Actividad Minera las zonas de extracción de minerales y materiales para la construcción, a través de la explotación de canteras, ya localizadas dentro del perímetro urbano y que tengan explotación minera de hecho y de subsistencia, tendrán un plazo de tres (3) años, a partir de la aprobación del presente Acuerdo para abandonar sus actividades. Las actividades de extracción de minerales y materiales para la construcción ya localizadas dentro del perímetro urbano que cuenten con titulo minero, inscrito ante el Ministerio de Minas y Energía, deberán ser sujeto de los respectivos requerimientos, para establecer los mecanismos de concertación, con él animo de dar cumplimiento en lo dispuesto en el código de los Recursos Naturales (Decreto 2811 de 1974) y la Ley 99 de 1993, para ajustar sus explotaciones a actividades de restauración o sustitución ambiental según Plan de Manejo concertado con la autoridad ambiental, minera y Administración Municipal. Las que agoten el material pasarán a tener un uso del suelo conforme lo asigne la autoridad competente.

La explotación artesanal de material de arrastre se permitirá de conformidad con lo establecido por la autoridad ambiental, pero no se permitirán nuevos desarrollo mineros, a través de la explotación de canteras, a una distancia menor de mil (1.000) metros del perímetro urbano.

TITULO 3
Usos del suelo rural

Artículo 50. Clasificación de los suelos rurales de explotación y su lote mínimo

Zona	Definición	
Agropecuaria	Alta	Suelos de alta capacidad agronómica que presentan pendientes suaves, en los cuales se puedan implantar sistema de riego y drenaje, sin erosión, suelos profundos
	Media	Suelos con pendientes entre moderadas y fuertes, afectados con erosión ligera a moderada, pueden ser utilizados en agricultura y ganadería
	Baja	Suelos con pendientes fuertes, que presentan erosión moderada, afectados con procesos de erosión severa
Suburbana	Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios	
Minera	Areas con potencial de aprovechamiento minero.	
Silvicultura	Las áreas que conforme al estudio de uso potencial soportan las actividades silviculturales.	

Artículo 51. Índices de ocupaciones y de construcción de los suelos rurales de explotación

Zona	Área	Índice de ocupación para vivienda	Índice de construcción para vivienda
Agropecuaria	Alta	2% (0.02)	5% (0.05)
	Media	2% (0.02)	5% (0.05)
	Baja	2% (0.02)	5% (0.05)
Suburbana		35% (0.35)	70% (0.70)
Minera		2% (0.02)	5% (0.05)
Silvicultura		2% (0.02)	5% (0.05)

Artículo 52. Proyectos turísticos en las zonas rurales

La industria turística dentro de la zona rural de Municipio de Ibagué se debe incentivar, por lo cual se permitirán los desarrollos en las zonas Agropecuarias y Suburbanas, con un índice de ocupación del treinta y cinco (35%) por ciento y un índice de construcción del trescientos (300%) por ciento.

CAPÍTULO III.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 53. Clasificación y definición de las actuaciones urbanísticas

Son actuaciones urbanísticas las actividades que implican un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo. Las actuaciones urbanísticas se clasifican en:

1. Parcelación
2. Urbanización
3. Construcción
4. Incorporación al desarrollo

1. ***Parcelación:*** Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno en el suelo urbano, suburbano, rural o de expansión urbana es subdividido en porciones de tierra para uno o distintos propietarios, sin incorporarlo al desarrollo urbanístico.

2. ***Urbanización:*** Es la resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto de cualquier extensión, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.
3. ***Construcción:*** Acción o efecto de edificar sobre una porción de terreno ya urbanizado
4. ***Incorporación al desarrollo:*** Proceso mediante el cual se incorpora un territorio de expansión urbana al perímetro urbano.

TITULO 1
Proceso de Parcelación

Artículo 54. Área mínima de lote para parcelación en suelo rural.

Se establece como área mínima del lote para parcelación en el suelo rural treinta mil metros cuadrados (30.000 m^2 - 3 Has.). Se autoriza a la Administración Municipal a modificar estas áreas de acuerdo con las normas que se establezcan a nivel Nacional y en coordinación con la autoridad ambiental.

Artículo 55. Área mínima de lote para parcelación en suelo urbano.

Se establecen dos tipos de parcelación en el suelo urbano:

1. **Parcelación previa proceso de Cesiones**

El área mínima de un lote para ser producto de éste tipo de parcelación debe ser igual o superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2).

2. **Parcelación posterior al proceso de Cesiones**

Si como resultado de un proceso de división se generan lotes o predios con áreas inferiores a dos mil quinientos metros cuadrados 2.500 m^2, esta actuación estará sujeta a un proceso de urbanización, determinando como área mínima del lote para parcelación en el suelo urbano y uso residencial lo prescrito en la siguiente tabla:

Tipo de vivienda	Frente mínimo (m)	Área mínima (m^2)
Unifamiliar	6	60
Bifamiliar	7	84
Trifamiliar	7	105
Multifamiliar (Hasta 5 pisos)	12	144

TITULO 2.
Proceso de Urbanización

Artículo 56. Principios Básicos

1. Se garantizará la salubridad, habitabilidad y seguridad en los desarrollos urbanísticos y las construcciones que se adelanten en el Municipio de Ibagué, como una forma de elevar el índice de calidad de vida de los ciudadanos.
2. Se prohibirán y eliminarán las barreras arquitectónicas en las edificaciones públicas para permitir el acceso y uso a los discapacitados.
3. Se proveerán los terrenos necesarios para la generación de espacio público, recuperación de ecosistemas y reubicación de asentamientos en zonas de riesgo a través de la aplicación de la política de cesiones.

Artículo 57. Condiciones Generales para adelantar un Desarrollo Urbanístico

Para adelantar cualquier tipo de desarrollo urbanístico en el Municipio de Ibagué, se deberá cumplir con las siguientes condiciones generales:

1. Presentar un estudio Geotécnico, conforme a lo establecido en NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE. Decreto 33 de 1998.
2. Realizar un estudio urbanístico del área de influencia inmediata del proyecto (mínimo cien metros (100 m) alrededor del perímetro del mismo), anexando planos de localización a escala 1:10.000, 1:5.000 y copia magnética del plano en formato tipo DWG o DXF, con el fin de su verificación con el plano digital de la ciudad, en el que se establezcan sus relaciones e incidencias directas y se señalen los equipamientos municipales existentes, el empalme urbanístico y la relación de continuidad vial y de transporte público.
3. Obtener la respectiva Licencia.

Artículo 58. Regularización de terrenos ejidales

La Administración municipal deberá establecer los procedimientos para regularizar los barrios y ejidos municipales, siempre y cuando no se contravengan leyes que regulen la materia ni Acuerdos Municipales vigentes.

Artículo 59. Presentación de Planos

Para la presentación de planos ante las Curadurías Urbanas se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Planos	Contenido mínimo del proyecto	Escala mínima
Topográficos	Localización Sector Localización Local Predio	1:10.000 1:5.000 1:500
Urbanísticos	Localización Sector Localización Local Loteo	1:10.000 1:5.000 1:500
Arquitectónicos	-Localización con una cobertura de 100 metros a la redonda -Plantas arquitectónicas -Un corte longitudinal -Un corte transversal -Una fachada anterior -Una fachada posterior -Fachadas Laterales -Planta de cubiertas -Cuadro de Áreas	1:250 o 1:500 1:50 o 1:75 1:50 o 1:75 1:50 o 1:75 1:50 o 1:75 1:50 o 1:75 1:50 o 1:75 1:50 o 1:75 1:50 o 1:75
Estructurales	-Planos de diseño estructural incluyendo plantas, secciones, detalles y especificaciones -Memorias de cálculo	1:50 o 1:75

Nota: La Entidad encargada de expedir las respectivas licencias podrá exigir planos adicionales o detalles arquitectónicos para la sustentación técnica cuando el proyecto así lo amerite.

Parágrafo 1: La presentación de los planos y/o planchas deberá hacerse en forma legible, sin enmendaduras ni tachones.

Parágrafo 2: El tamaño mínimo establecido para la presentación de planos es 1/4 de pliego (0.35 * 0.50 m.)

Parágrafo 3: Se deberá indicar en las plantas y cortes los niveles que se están trabajando en el proyecto y la función de cada uno de los espacios diseñados.

Parágrafo 4: Los planos deberán estar debidamente acotados y ser de fácil lectura.

Parágrafo 5: La orientación del contenido deberá ser en una sola dirección para que el plano se pueda leer correctamente, las plantas se leerán y orientarán con respecto a la vía más próxima.

Parágrafo 6: Los planos del proyecto deberán estar debidamente rotulados y como mínimo contendrán los siguientes datos:

Nombre del proyecto
Nombre del propietario
Dirección del predio
Nombre del Diseñador y Número de Matrícula Profesional
Espacio para la firma del diseñador
Escala
Contenido
Nombre del Delineante
Numeración del plano

Parágrafo 7: Se utilizará como margen de contorno del plano y/o plancha el 2% del lado más largo del formato en que se realice la presentación para radicación.

Artículo 60. Clasificación de los Desarrollos Urbanísticos

De acuerdo a los usos, los desarrollos urbanísticos, se clasifican en:

a) Residencial
b) Comercial y de servicios
c) Industrial
d) Institucional

Parágrafo: Se admitirán desarrollos de uso mixto, siempre y cuando las actividades que se adelanten, sean compatibles.

Artículo 61. Localización de los desarrollos urbanísticos

Los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en el Municipio deberán localizarse en terrenos geológicamente aptos y con disponibilidad de vinculación a las infraestructuras municipales, de acuerdo con la zonificación general del territorio definida por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 62. Cerramiento de Unidades Inmobiliarias o Conjuntos Cerrados

Las Unidades Inmobiliarias o Conjuntos Cerrados que se adelanten en el Municipio de Ibagué a partir de la vigencia de la presente Normativa podrán construir cerramientos de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Que el cerramiento se haga sobre la línea de paramento.
2. Si el cerramiento es en cerca viva, y existe antejardín con un ancho mayor o igual a 1.50 m., éste se hará sobre la línea de paramento
3. Si el cerramiento es en cerca viva y no existe antejardín, se debe contemplar un retroceso sobre la línea de paramento de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) no edificable a lo largo del perímetro con frente sobre las vías públicas y manejarse como antejardín.

Artículo 63. Porterías y Áreas de Mantenimiento en Conjuntos Cerrados.

Todo Conjunto Cerrado que pretenda construir un cerramiento, deberá incluir dentro de las áreas comunes privadas un espacio de portería, inmediato al acceso, dotado del mobiliario indispensable y un servicio sanitario completo para los empleados. Estas construcciones no podrán ubicarse en áreas de cesión para zonas verdes, parques, plazas o plazoletas, rondas hídricas, zonas de protección ambiental de vías, andenes o antejardines.

TITULO 3.
Proceso de Construcción

Subtítulo 1

Normas Generales de Construcción

Artículo 64. Espacio Vital Mínimo

Se define como el área mínima requerida por persona, para el desarrollo de las actividades en una construcción o urbanización y se determina conforme a los requerimientos de uso para cada una de ellas. Algunas áreas se definen en la presente Normativa sin perjuicio de las específicas para cada tipo de uso en particular ni las que establezcan normas de superior jerarquía.

Para las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en el Municipio de Ibagué, se determinan las siguientes áreas como Espacio Vital Mínimo

Tipo de edificación	Área mínima por persona
Auditorios	1.00 m^2
Aulas	1.20 m^2
Bibliotecas	8.00 m^2
Clínicas, hospitales y similares	8.00 m^2
Equipamientos deportivos cubiertos	3.00 m^2
Equipamientos educativos	2.00 m^2
Restaurantes, cafeterías y similares	2.00 m^2
Salas de conciertos	1.00 m^2
Tabernas, bares y similares	1.00 m^2
Teatros / cines	1.00 m^2
Unidades Sanitarias de uso público	0.10m^2

Parágrafo: Para actividades no contempladas en la presente Normativa, el Espacio Vital Mínimo será definido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de acuerdo con los principios definidos y previo estudio técnico que sustente la decisión.

Artículo 65. Retroceso a paramento

Como requisito para obtener la licencia de construcción, todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten en sus diferentes modalidades, deberán cumplir con lo establecido en la Demarcación de Niveles y Paramentos y retroceder la construcción al paramento al momento de la ejecución de la obra autorizada, obligación que deberá precisarse en la licencia.

Artículo 66. Sismo Resistencia

Todas las Actuaciones Urbanísticas que se adelanten en el Municipio de Ibagué, deberán ajustarse a lo dispuesto en las **NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTES "NSR–98" Ley 400 de 1997** o el documento que lo reemplace, los cuales se adoptan como parte integral de la presente Normativa.

Artículo 67. Instrumentación Sísmica

En las siguientes edificaciones deberán instalarse acelerógrafos digitales de movimiento fuerte:

1. Edificaciones o conjuntos de edificaciones con área construida de más de ocho mil (8.000 m²) metros cuadrados y menos de cinco (5) pisos: Un acelerógrafo digital de movimiento fuerte como mínimo. El espacio en donde se coloque el instrumento, será colindante con el sistema estructural y debe colocarse en el nivel inferior de la edificación.
2. En toda edificación con un área construida de más de cinco mil (5.000 m²) metros cuadrados y que tenga entre cinco (5) y diez (10) pisos, deberá colocarse un acelerógrafo digital de movimiento fuerte como mínimo. El espacio en donde se coloque el instrumento, será colindante con el sistema estructural, y debe colocarse en el nivel inferior de la edificación.
3. En toda edificación con un área construida de más de cinco mil (5.000 m²) metros cuadrados y que tengan más de diez (10) pisos, deben colocarse al menos dos (2) acelerógrafos digitales de movimiento fuerte, en espacios colindantes con el sistema estructural, localizados, uno en el nivel inferior y el otro cerca de la cubierta de la edificación.
4. En todo conjunto habitacional que tenga más de doscientas (200) unidades de vivienda, debe colocarse un acelerógrafo digital de movimiento fuerte de campo abierto. En programas VIS el valor del instrumento, servirá para abonar en el canje a las cesiones para equipamiento Urbano o de Ciudad.

Artículo 68. Mallas protectoras en construcciones de edificios

Las construcciones de edificios de más de tres plantas deberán contar con mallas de protección en sus frentes y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado, según lo establecido en el Decreto 948 de 1995.

Artículo 69. Integración de las Personas discapacitadas

Todas los Desarrollos Urbanísticos y Construcciones que se adelanten en el Municipio de Ibagué, deberán ajustarse a lo dispuesto en la Ley 361 de 1997, Mecanismos de Integración Social para personas con limitación, la cual se adopta como parte integral de la presente Normativa.

Artículo 70. Cerramiento de Lotes

Todos los lotes sin edificar, localizados dentro del perímetro urbano y vinculados directamente con el sistema vial desarrollado, deberán ser encerrados de acuerdo con las siguientes normas:

1. Para lotes entre medianerías, con un muro de una altura mínima de 2.30 m, el cual deberá respetar el paramento definido para las vías respectivas.
2. Para lotes de otras características, cerramiento en malla con una altura mínima de 1.50 m, el cual deberá respetar el paramento definido para las vías respectivas.
3. Todos los lotes en proceso de construcción o demolición deberán tener un cerramiento provisional construido según el paramento definido para la vía y deberá proveer la protección necesaria para los peatones.
4. Los dueños de los lotes deberán construir andenes en los sectores de colindancia con las vías públicas, las cuáles tendrán las características aquí especificadas.

Artículo 71. Voladizos o aleros de protección

A partir de la vigencia de la presente Normativa se permitirán los voladizos o aleros de protección, con las siguientes condiciones:

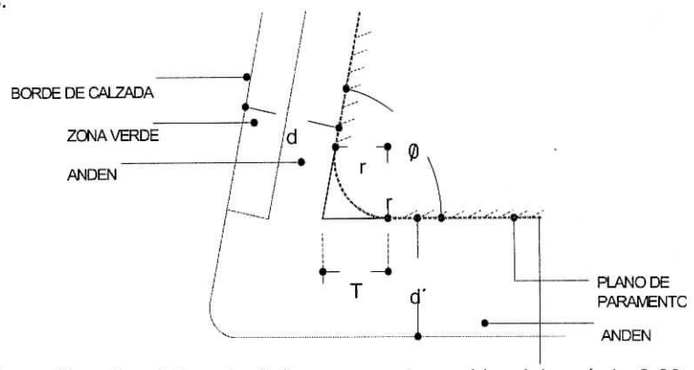
1. Cuando la edificación se localice en una cuadra en la cual el setenta por ciento (70%) de las construcciones tengan voladizos o aleros de protección, en cuyo caso el nuevo voladizo o alero de protección, no superará en sus medidas a los existentes.
2. Sobre antejardines ocupando el cincuenta por ciento (50%) de su fondo hasta un máximo de 1 m y sin generar ningún tipo de construcción bajo dicha área.
3. Los voladizos o aleros de protección, sobre andenes no superaran el cuarenta por ciento (40%) de éste y hasta un máximo de ochenta centímetros (80 cms), aclarando que la zona de protección ambiental no hace parte del área del andén.
4. Si se genera fachada, los voladizos o aleros de protección, sobre zonas verdes, de protección ambiental, aislamientos de rondas y quebradas, aislamientos de colectores no superaran cincuenta centímetros (50 cms).

Artículo 72. Tratamiento de Esquinas

Toda construcción esquinera que se diseñe y construya en el Municipio de Ibagué a partir de la aprobación de la presente Normativa, deberá cumplir con un tratamiento especial que permita mejorar la visibilidad de los cruces viales y el enriquecimiento del espacio público.

1. En todas zonas de la ciudad, las construcciones esquineras, destinadas a uso industrial, comercial y de servicios e institucional, deberán hacer tratamiento de ochave, de acuerdo con las siguientes especificaciones técnicas:

R = Radio de Ochave
T = Tangente
Ø = Ángulo Interior



a) *Cálculo del radio de Ochave:* El radio mínimo de Ochave en sector residencial será de 3.00 m y de cinco (5) m en Zonas de Comercio, Industria y Equipamientos Municipales. Si el valor calculado según la fórmula es inferior, se aplicarán estos mínimos.

ÁREAS RESIDENCIALES:	$r = \left[\frac{7-(d+d')}{2}\right] x \left[\frac{90}{\not{\emptyset}}\right] x \frac{1}{2}$
ZONAS COMERCIAL E INDUSTRIAL	$r = \left[\frac{9-(d+d')}{2}\right] x \left[\frac{90}{\not{\emptyset}}\right] x \frac{1}{2}$
EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES	$r = \left[\frac{9-(d+d')}{2}\right] x \left[\frac{90}{\not{\emptyset}}\right] x \frac{1}{2}$

b) *Cálculo de la Tangente:* La tangente se mide a partir del vértice de intersección imaginario de los muros

$$T = R\,\mathrm{tg}\left(\frac{180° - \not{\emptyset}}{2}\right)$$

Artículo 73. Tratamientos de Fachadas y culatas de las edificaciones

1. Los propietarios de los inmuebles están obligados a la conservación y mantenimiento de las fachadas de los inmuebles.
2. Las fachadas de los predios habilitados para parqueaderos de uso público deberán ser en mampostería, debidamente enlucidas y terminadas, con accesos que permitan la entrada y salida simultánea de dos vehículos y que no afecten la continuidad del nivel de los andenes.

3. En predios esquineros que linden con zonas verdes, de protección ambiental, aislamientos de cuerpos de agua y aislamientos de colectores se podrán generar fachadas sin ningún tipo de acceso.
4. Las culatas deberán ser debidamente enlucidas y terminadas.

Subtítulo 2

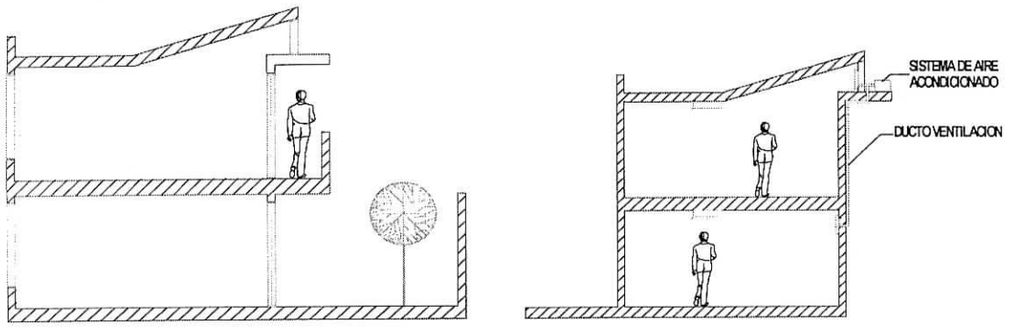
Normas Mínimas de Habitabilidad y Seguridad

Artículo 74. Iluminación y Ventilación

Independientemente del uso o destinación o si se trata de construcciones nuevas, reformas o ampliaciones, todos los espacios habitables deberán proveerse de ventilación e iluminación natural, a través de fachadas, patios o vacíos interiores exceptuando los siguientes casos:

Parágrafo 1: Los únicos espacios que no se consideran habitables en una vivienda son los servicios sanitarios.

Parágrafo 2: Cuando por razones de seguridad o de sus características específicas de uso, estos espacios requieran de cerramiento total, se proveerá como mínimo de iluminación artificial y sistemas de ventilación, aun en espacios destinados a baños



Artículo 75. Ascensores

A partir de la vigencia de la presente normativa se exigirá la instalación de ascensores a las edificaciones destinadas a cualquier uso que pretendan una altura igual o superior a 5.5 pisos contados desde el nivel de acceso peatonal.
El diseño y construcción de ascensores y sus características técnicas, cumplirán con lo establecido en la Resolución Nº. 14861 de 1985, expedida por el Ministerio de Salud y a la Norma Técnica NTC 4349, o las que en el futuro las modifiquen o reemplacen.

Artículo 76. Puertas

Toda puerta, incluyendo en ella el marco y la cerradura, pueden considerarse como elemento de un medio de evacuación siempre y cuando cumpla con los requisitos especificados en la NSR–98 y en la presente Normativa:

1. *Dimensiones:* Cada puerta individual debe tener a lo ancho una luz mínima efectiva de 800 mm, salvo las destinadas a dormitorios, en que esa longitud se puede disminuir hasta 700 mm y en baños en que se puede disminuir hasta 600 mm. Cuando la puerta se subdivida en dos o más aberturas separadas, el ancho mínimo de cada una de estas no debe ser menor de 700 mm; las aberturas se calculan separadamente para determinar el número de módulos de anchos de salidas requeridos. En cuanto a la altura, las puertas no deben tener menos de 2 m, excluyéndose las puertas de particiones sanitarias.
2. *Cerraduras de puertas:* Cada puerta de salida que sirva un área con carga de ocupación superior a diez personas o una edificación de alta peligrosidad deben poderse abrirse fácilmente en cualquier momento desde el lado en el cual va a realizarse la evacuación y sin que requiera mayor esfuerzo, ni el uso de llaves.
3. *Secuencia de puertas:* Las puertas en serie deben tener un espaciamiento libre entre ellas de por lo menos 2.10 m, medido cuando estén cerradas

4. *Restricciones:* No se permite utilizar como puertas de salidas las simplemente giratorias o plegables. Si por cualquier motivo debe usarse dichas puertas, estas deberán permanecer abiertas o retiradas mientras la edificación este ocupada.
5. *Giro de puertas:* Las puertas de salidas de espacios o habitaciones de edificaciones de carga de ocupación superior a 100 personas y de corredores desde habitaciones que requieren más de una puerta, deben girar en la dirección de evacuación. No se permiten utilizar puertas de vaivén cuando la carga de ocupación del área donde se hallen sea superior a 100 personas.
6. *Fuerza de apertura:* La fuerza requerida para abrir completamente una puerta debe ser inferior a 250 Newton (N).
7. *Nivel de piso:* El piso a ambos lados de cualquier puerta de salida o de corredor, debe tener el mismo nivel a lo largo de una distancia perpendicular a la abertura de la puerta, por lo menos igual al ancho de la puerta

Artículo 77. Escaleras interiores

Toda escalera interior de dos o más peldaños que sirva como medio de evacuación, debe cumplir los requisitos establecidos en la presente Normativa, salvo cuando sólo se utilice como medio de acceso a sitios ocupados por equipos que exijan revisión periódica, o cuando se localicen dentro de apartamentos o residencias individuales:

1. Toda escalera debe tener carácter de construcción fija permanente
2. Toda edificación mayor o igual a tres (3) pisos deberá proveerse de un sistema de escaleras que permita acceso a la cubierta.
3. Si la ocupación acumulada del edificio sobrepasa las 300 personas, en dos o más pisos, el diseño deberá contemplar la ubicación de dos (2) escaleras lo más alejadas entre sí como sea posible.
4. La capacidad de escaleras y puertas que accedan a escaleras encerradas, debe calcularse de acuerdo a lo establecido en los numerales K.3.4 y K.3.5 de la NSR-98.
5. Las escaleras con carga de ocupación superior a 50 personas, deben tener ancho mínimo de 1.20 m; cuando la carga de ocupación sea inferior a 50, dicho ancho mínimo puede reducirse a 900 mm libres.
6. En edificaciones residenciales unifamiliares de 2 pisos, o en escaleras privadas interiores de apartamentos, el ancho mínimo permisible es de 850 mm.
7. La huella y contrahuella de las escaleras interiores deben cumplir los siguientes requisitos:
   a) El ancho mínimo de huella, sin incluir proyecciones, debe ser de 280 mm y la diferencia entre la huella más ancha y la más angosta, en un trayecto de escaleras, no debe llegar a los 20 mm
   b) La altura de la contrahuella no debe ser menor de 100 mm ni mayor de 180 mm
   c) La altura de la contrahuella y el ancho de la huella deben dimensionarse en tal forma que la suma de dos (2) contrahuellas y una huella, sin incluir proyecciones, oscile entre 620 mm y 640 mm.
   d) Puede permitirse el uso de tramos curvos entre dos niveles o descansos, solo si los peldaños tienen un mínimo de 240 mm de huella, medidos sobre una línea situada a 1/3 del borde interior del tramo, y como máximo a 420 mm en el borde exterior
8. Todo descanso debe tener una dimensión mínima, medida en la dirección del movimiento, igual al ancho de la escalera, pero tal dimensión no necesita exceder de 1.20 m.
9. La diferencia de nivel entre dos descansos o entre un descanso y un nivel de piso, debe ser inferior a 2.40 m en sitios de reunión y edificaciones institucionales; en todos los demás casos, esta diferencia de nivel debe ser inferior a 3.50 m
10. Los pasamanos deben cumplir los siguientes requisitos:
    a) Deben colocarse a una altura no menor de 750 mm ni mayor de 850 mm, medida desde el punto de intersección de la huella con la contrahuella
    b) Deben diseñarse de modo que resistan una carga mínima de 750 N/m aplicada en cualquier dirección y sobre cualquier punto del pasamanos. El espacio libre entre la pared y el pasamanos debe ser superior a 37 mm.
    c) Todo pasamanos debe tener al menos un elemento intermedio longitudinal a la mitad de la altura desde el nivel del piso hasta el nivel del pasamanos.
11. Toda escalera debe disponer de una altura libre mínima de 2 m, medida verticalmente de un plano paralelo y tangente a las proyecciones de los peldaños hasta la línea del cielo raso.
12. Las huellas de las escaleras y de los descansos, deben construirse con material rígido antideslizante
13. No se permiten escaleras de madera como medio de evacuación en ningún caso.

Artículo 78. Escaleras circulares

Las escaleras circulares pueden emplearse como elementos de salida cuando el ancho mínimo de la huella sea de 250 mm y el radio mínimo resulte mayor que el doble del ancho de la escalera

Artículo 79. Escaleras de caracol

Las escaleras de caracol pueden servir como elementos de acceso a la salida en el interior de apartamentos y cuando conduzcan a un acceso de un mezanine no mayor de 40 m². El ancho mínimo de la escalera debe ser de 700 mm y la dimensión mínima de la huella 190 mm, medida a una distancia de 300 mm del borde interior de la escalera.

Artículo 80. Escaleras exteriores

Las escaleras exteriores utilizadas en edificaciones de 3 o más pisos, deben estar sólidamente integradas al edificio y su capacidad portante será determinada según los factores y carga de ocupación que el uso determine.

Parágrafo 1: Cualquier escalera exterior instalada permanentemente en una edificación, puede servir como salida cuando cumpla los requisitos exigidos anteriormente para escaleras interiores.

Parágrafo 2: Las escaleras a que se alude en el presente artículo se deberán plantear a partir de la línea de paramento hacia el interior del predio.

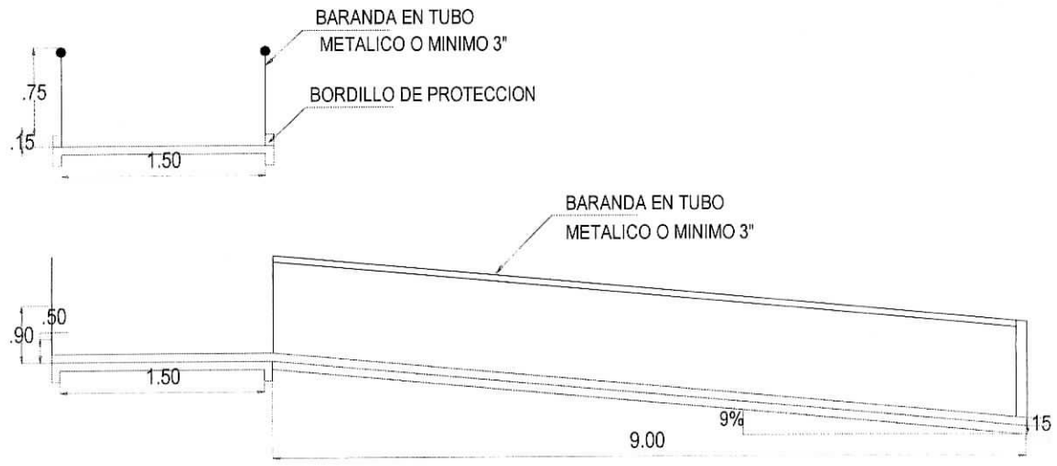
Artículo 81. Rampas para circulación peatonal

1. Las rampas deben designarse como de clase A o de clase B de acuerdo con las siguiente tabla:

	Clase A	Clase B
Ancho mínimo	1.0 m	0.75 m
Inclinación máxima	8.0 %	10.0%
Longitud de descansos	3.6 m	1.80 m

2. Los techos sobre las rampas deben estar a una altura mínima de 2 m y la superficie de las mismas debe ser rugosa, estriada o estar provista de material antideslizante
3. La inclinación de la rampa debe ser constante a lo largo de toda su longitud y los cambios de inclinación que haya necesidad de hacer en la dirección del recorrido se practicarán únicamente en los descansos
4. Todos las rampas deben estar provistas de pasamanos los cuales deben cumplir con los requerimientos establecidos en la presente Normativa

Parágrafo : Toda circulación con pendiente superior al cinco (5%) será considerada rampa y deberá cumplir con las normas establecidas en la presente Normativa.



Artículo 82. Accesos y Circulaciones Internas

Sin perjuicio de las normas mínimas para cada tipo de uso, todas las edificaciones que se construyan en el Municipio de Ibagué, para comercio, industria, o equipamientos deberán cumplir con los siguientes anchos mínimos para accesos y salidas al exterior y circulaciones interiores, así como el número de salidas requeridas por los espacios, en razón a su volumen de ocupación:

Puertas Exteriores	Dimensión Mínima	Observaciones
Ocupación Hasta 50 Personas	1.00 m.	
Por Cada 50 Personas Adicionales	0.15 m	se suman al ancho mínimo

Los niveles de pisos localizados 1.00 m. inmediatamente antes y después de todo acceso o salida no podrán tener una pendiente superior al 2%.

Circulaciones interiores	Dimensión mínima	Observaciones
Ocupación hasta 50 personas	1.00 m.	
Por cada 50 personas adicionales	0.15 m	Se suman al ancho mínimo

Su diseño debe permitir el fácil acceso a todas las áreas, así como la evacuación o salida hacia lugares de evacuación en caso de emergencia.

Salidas al exterior	No. Mínimo	Ocupación	Observaciones
Sótanos	2	En cualquier caso	
Espacios en primer nivel	2	Más de 300 personas	Espacios con salida directa al exterior
Espacios en niveles superiores	2	Más de 200 personas	Espacios interiores

Artículo 83. Ductos

Todas las edificaciones que se adelanten en el Municipio de Ibagué deberán construir canalizaciones para telefonía, pararrayos, señales de televisión, polo a tierra y gas domiciliario.

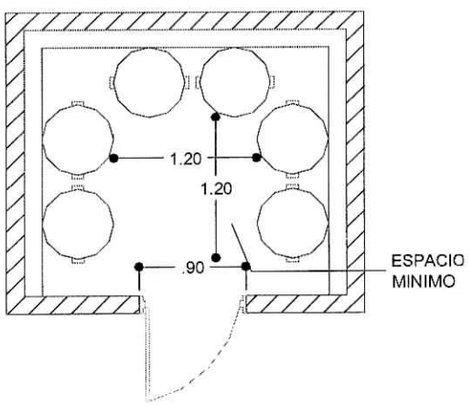
Parágrafo 1: En los edificios destinados a vivienda multifamiliar, deberán construirse canalizaciones para citófono. (se exceptúan las destinadas a Vivienda de Interés Social de los niveles 1 y 2)

Parágrafo 2: Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión deben ser independientes a las de energía y teléfonos y éstas últimas entre sí.

Artículo 84. Disposición y Manejo de Basuras

Las edificaciones para uso trifamiliar o multifamiliar; comercial y de servicios, industrial, o institucional, podrán contar con sistemas de depósito o almacenamiento colectivo de basuras como parte de su equipamiento local de acuerdo con las siguientes características:

1. Cuartos de Basuras:
   a) Deberán tener fácil acceso desde el exterior y ventilación natural.
   b) Los cuartos de basuras deberán estar dotados de extintores o de instalación automática contra incendios.
   c) El acceso desde la vía pública, se dotará de pavimento antideslizante.
   d) El acabado interior de los cuartos de basura debe permitir la asepsia permanente con tratamientos de media caña en las esquinas.
   e) Los cuartos de basuras deberán ubicarse a una distancia mayor o igual a diez metros (10 m.) de la unidad de vivienda más próxima.



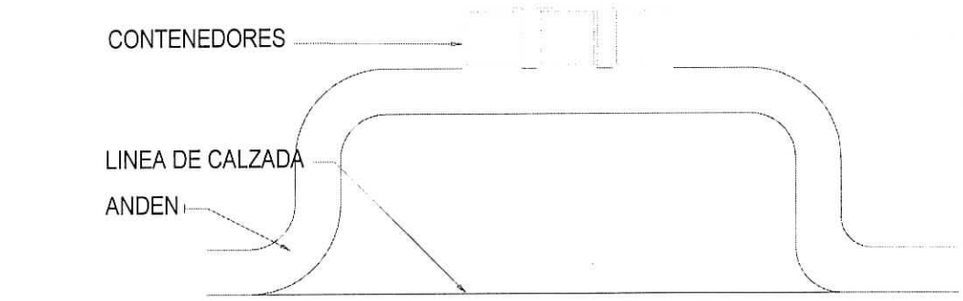
2. Ductos de Basuras:

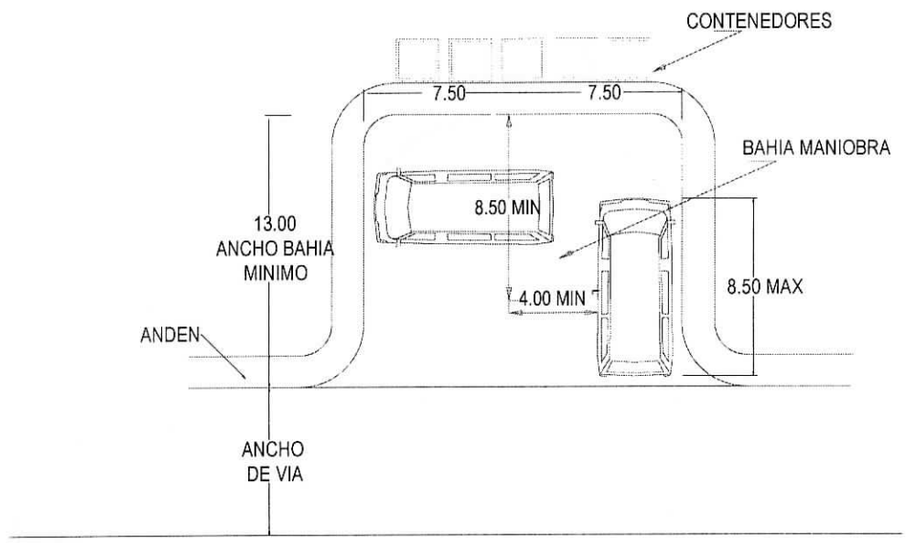
A partir de la vigencia de la presente Normativa, en toda edificación que cuente con ductos de basuras, estos deberán cumplir con las siguientes características:

a) Deberán construirse en materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con paramentos interiores lisos, resistentes, impermeables, anticorrosivos y de fácil limpieza. Su trazado será vertical, aunque podrá tener cambios de dirección siempre y cuando no existan pendientes inferiores a 60° .
b) Su sección interior deberá ser constante, con una medida mínima de 0.50 m, Las compuertas situadas en los diferentes pisos deberán ser de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y estanco para los olores y corrientes de aire; estarán situadas en zonas de propiedad común.

3. Áreas Exteriores para Recolección de Basuras:
Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones construidas, en lotes con área neta mayor a 1.000 m² dispondrán de áreas exteriores contiguas a una vía pública, para la ubicación de los recipientes mientras se efectúa la recolección. Estas zonas tendrán las siguientes características:

a) La forma será la de una bahía, que no obstaculice el libre tránsito de peatones por la vía.
b) Deberán estar consignadas en los planos que se presenten para aprobación.
c) Deberá estar señalizada.
d) El área exterior para la recepción provisional de basuras deberán ubicarse a una distancia mayor o igual a diez metros (10 m.) de la unidad de vivienda más próxima.





Artículo 85. Cuartos de Aseo

Toda edificación nueva con cinco (5) o más pisos, deberá incluir dentro de las áreas comunes espacios para el mantenimiento y aseo del edificio, como mínimo, uno cada 5 pisos, localizados en los descansos de las escaleras.

Artículo 86. Porterías y Áreas de Mantenimiento

Toda edificación nueva con cuatro (4) o más pisos, o con 5 o más unidades de vivienda, deberá incluir dentro de las áreas comunes un espacio de portería, inmediato al acceso, dotado del mobiliario indispensable y un servicio sanitario completo para los empleados del edificio. Estas construcciones no podrán ubicarse en antejardín, retiros de quebradas o retiros laterales.

Artículo 87. Tanques de Agua

Las edificaciones que se construyan en el Municipio de Ibagué serán dotadas con tanques para el almacenamiento de agua, de acuerdo con las especificaciones mínimas definidas por las autoridades competentes.

Parágrafo: Para viviendas unifamiliares la capacidad máxima de almacenamiento, si se localiza en la cubierta, será de 250 Lts.

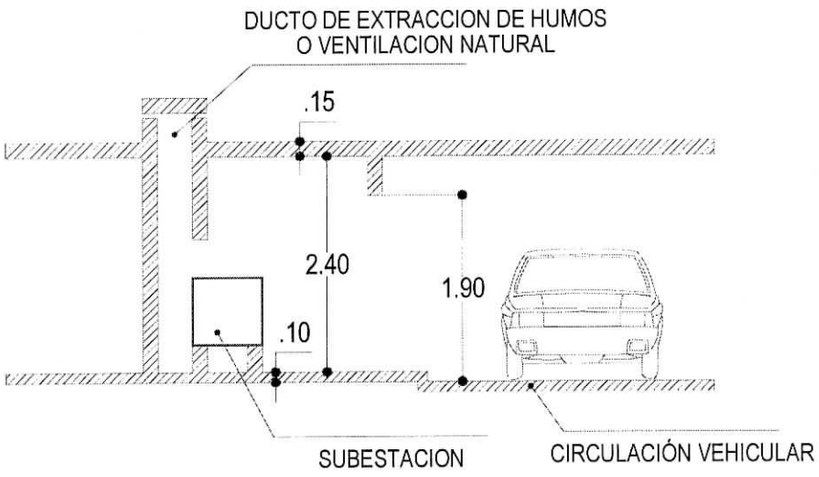
Artículo 88. Sistemas de Bombeo

Las construcciones con más de 4 pisos deberán prever sistemas de bombeo para garantizar el suministro de agua a todas las unidades.

Artículo 89. Cuartos para Subestaciones de Energía

Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, industrial, o de equipamientos municipales, contará con sitio dedicado exclusivamente a la instalación de equipos de medición, elementos generales de protección y los transformadores que se requieran en la edificación, de acuerdo con las siguientes especificaciones mínimas:

1. Estos espacios se podrán localizar a la intemperie en áreas privadas o en locales cubiertos diseñados y construidos para tal fin.
2. El local deberá tener al área suficiente para la colocación de los equipos y para el trabajo, manipulación y mantenimiento.



Artículo 90. Seguridad Contra Incendios

Todas las edificaciones que se adelanten en el Municipio de Ibagué y cuenten con más de tres pisos, deberán diseñarse teniendo en cuenta todos los elementos de seguridad contra incendios de acuerdo con los parámetros determinados por el Cuerpo de Bomberos del Municipio y las siguientes condiciones básicas:

1. Independientemente del uso, toda edificación dispondrá de extintores contra incendio localizados en áreas de fácil acceso y debidamente señalizados.
2. Todas las edificaciones destinadas a vivienda con una altura mayor a 5 pisos o aquellas que se destinen a usos comerciales y de servicios, industriales, o equipamientos municipales deberán disponer de una boca de 'hidrante exterior a la edificación y próxima al acceso, así como una boca de hidrante interior con su respectiva manguera, como mínimo una (1) por piso, ubicadas en los vestíbulos interiores. La distancia máxima entre cualquier punto de una edificación y la estación de mangueras será de treinta (30 m)
3. Todas las edificaciones con una altura mayor a 8 pisos y se destinen a usos comerciales y de servicios, o equipamientos municipales deberán dotarse con sistemas de rociadores automáticos y de alarma en cada piso.
4. La cubierta final o remate de todas las edificaciones con una altura igual a superior a ocho (8) pisos deberá tener tratamiento de terraza o azotea, en una proporción mínima del 50% del área total, para ser utilizada como área de refugio o evacuación en casos de emergencia.
5. Todas las edificaciones destinadas a vivienda con una altura mayor a 3 pisos o aquellas que se destinen a usos comerciales y de servicios, industriales, o equipamientos municipales deberán estar debidamente señalizadas para casos de evacuación por emergencia.

Artículo 91. Separación entre estructuras de Edificaciones

De acuerdo con lo establecido en el numeral A.6.5 del Decreto 33 de 1998 (NSR –98), todas las edificaciones que se adelanten a partir de la fecha, se aislarán de la siguiente manera:

1. Contra lotes sin edificar, el aislamiento será del 1.0% de la altura total de la edificación, medido a partir del lindero, por cada uno de sus costados.

2. Contra edificaciones existentes, el aislamiento será del 2.0% de la altura total de la edificación, medido a partir del lindero, por cada uno de sus costados.

La abertura resultante de la separación entre edificaciones será cerrada de tal manera que impida el ingreso de agua a ella, pero sin restringir la posibilidad de movimiento de las edificaciones.

Parágrafo: La separación entre edificaciones podrá ser inferior a la establecida en el presente artículo, siempre y cuando, el diseñador estructural presente ante la autoridad encargada de expedir la licencia de construcción, el cálculo de desplazamientos establecido en el numeral A.6.2 (*Cálculo del desplazamiento horizontal*) del Decreto 33 de 1998 (NSR –98).

Artículo 92. Retiros y Aislamientos laterales y posteriores

AISLAMIENTOS Y/O RETIROS PARA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES						
	Zona 1	**Zona 2**	**Aislamiento en m. según número de pisos,**			
			Hasta 5	**Del 6 al 8**	**Del 9 al 12**	**Más de 13**
Con servidumbre de vista						
Para diferentes apartamentos del mismo edificio ó diferentes edificios del mismo conjunto						
	Servicios	Servicios	3.00	4.50	6.00	7.50
	Servicios	Privadas	3.50	5.00	6.50	8.00
	Servicios	Sociales	4.00	5.50	7.00	8.50
	Privadas	Privadas	4.50	6.00	7.50	9.00
	Privadas	Sociales	5.00	6.50	8.00	9.50
	Sociales	Sociales	5.00	6.50	8.00	9.50
Para edificios en lotes individuales						
	Servicios	Lindero	3.00	4.50	6.00	7.50
	Privadas	Lindero	3.00	4.50	6.00	7.50
	Sociales	Lindero	3.00	4.50	6.00	7.50
	Zona común	Lindero	3.00	4.50	6.00	7.50
Para zonas del mismo apartamento						
	Servicios	Servicios	2.00	3.50	5.00	6.50
	Servicios	Privadas	2.50	4.00	5.50	7.00
	Servicios	Sociales	2.50	4.00	5.50	7.00
	Privadas	Privadas	3.00	4.50	6.00	7.50
	Privadas	Sociales	3.00	4.50	6.00	7.50
	Sociales	Sociales	3.00	4.50	6.00	7.50
Sin servidumbre de vista						
	Servicios	Culatas	2.00	3.50	5.00	6.50
	Privadas	Culatas	3.00	4.50	6.00	7.50
	Sociales	Culatas	3.00	4.50	6.00	7.50

AISLAMIENTOS Y/O RETIROS PARA EDIFICIOS OTROS USOS						
	Zona 1	**Zona 2**	**Aislamiento en m. según número de pisos**			
			Hasta 5	**Del 6 al 8**	**Del 9 al 12**	**Más de 13**
Con servidumbre de vista						
Para diferentes oficinas o locales del mismo edificio ó diferentes edificios del mismo conjunto						
	Oficina	Oficina	3.00	4.50	6.00	7.50
Para edificios en lotes individuales						
	Oficina	Lindero	3.00	4.50	6.00	7.50
	Zona común	Lindero	3.00	4.50	6.00	7.50
Para usos de la misma oficina o local						
	Oficina	Oficina	2.00	3.50	5.00	6.50
Sin servidumbre de vista						
	Oficina	Culatas	2.00	3.50	5.00	6.50

Artículo 93. Muros Compartidos

Cuando se proyecten dos ó más viviendas que compartan elementos estructurales, el espesor de los muros compartidos o medianeros, no podrá ser inferior a una vez y media (1.5) el espesor requerido por el diseño estructural, ni menor a 140 mm. Así mismo, el número de viviendas que compartan elementos estructurales no podrá ser mayor de cuatro (4) unidades.

Titulo 4.

Proceso de Incorporación al Desarrollo

Artículo 94. Incorporación al desarrollo de los Suelos de Expansión

La incorporación al desarrollo de los Suelos de Expansión identificados en el artículo 115 del Acuerdo 116 de 2000 se hará a través de la ejecución e implementación de su respectivo Plan Parcial.

CAPITULO IV

NORMAS COMUNES A LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

TITULO 1.

Sistema vial

Artículo 95. Sistema Vial

Todas los procesos de urbanización que se desarrollen dentro del Perímetro Urbano del Municipio de Ibagué, deberán diseñar un sistema vial (peatonal y/o vehicular) que sirva directamente a todas las unidades prediales planteadas.

Artículo 96. Secciones viales

Las secciones viales adoptadas por la presente Normativa se encuentran consignadas en el anexo No. 1.

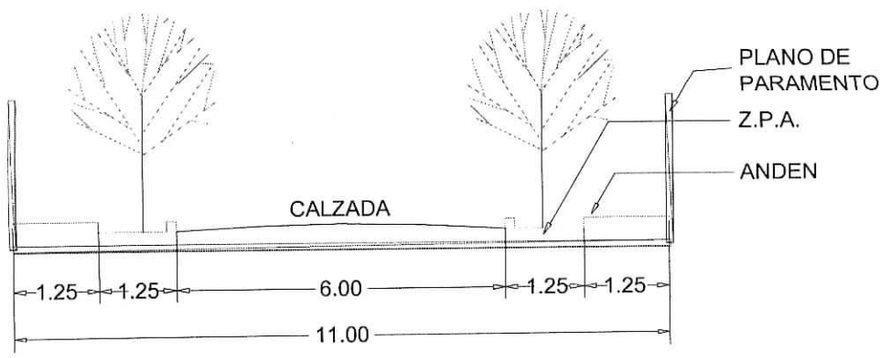
Parágrafo: Las secciones viales no reglamentadas en la presente Normativa, pero con reglamentación aprobada o expedida por el Municipio de Ibagué conservaran el perfil hasta que éste sea modificado.

Artículo 97. Secciones Mínimas para el Sistema de Vías Locales

1. Para desarrollos de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar.

Andén	Zona Prot. Ambiental	Calzada Vehicular	Zona Prot. Ambiental	Andén
1.25 m	1.25 m	6.00 m	1.25 m	1.25 m

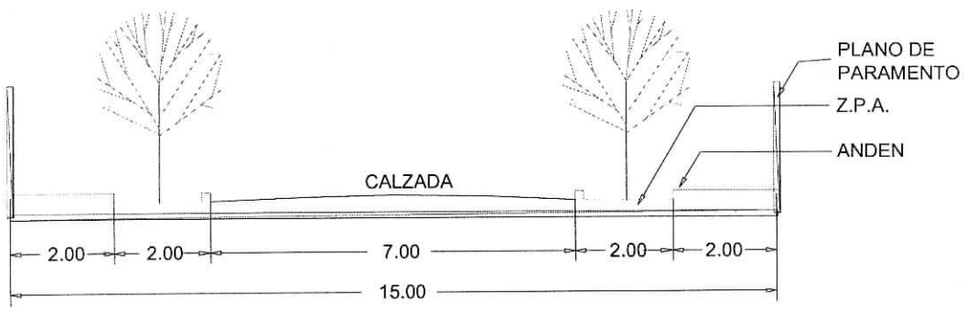
SECCIÓN TRANSVERSAL TOTAL PÚBLICA: 11.00 m



2. Para desarrollos de Vivienda Multifamiliar

Andén	Zona Prot Ambiental	Calzada Vehicular	Zona Prot Ambiental	Andén
2.00 m	2.00 m	7.00 m	2.00 m	2.00 m

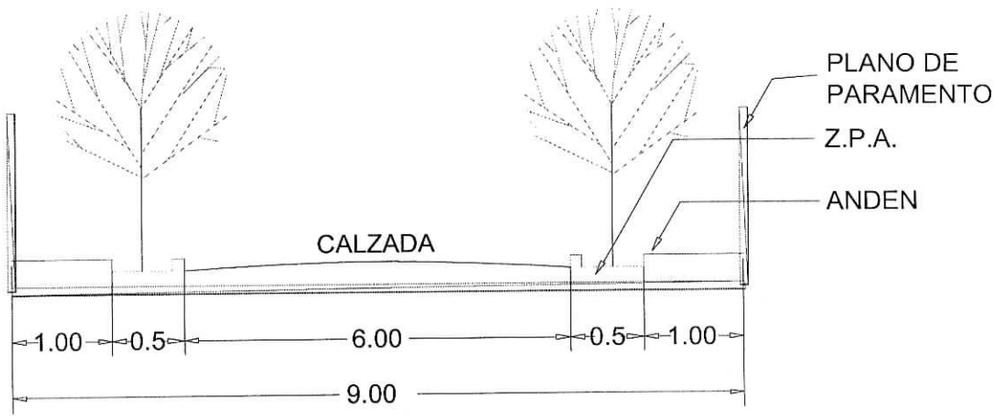
SECCIÓN TRANSVERSAL TOTAL PÚBLICA: 15.00 m



Parágrafo: En desarrollo de lo establecido en el parágrafo único del articulo 15 de la Ley 388 de 1997, en desarrollos urbanísticos VIS, niveles 1 y 2, se podrán construir vías locales con la siguiente sección mínima:

Andén	Zona Prot Ambiental	Calzada Vehicular	Zona Prot Ambiental	Andén
1.00 m	0.50 m	6.00 m	0.50 m	1.00 m

SECCIÓN TRANSVERSAL TOTAL PÚBLICA: 9.00 m



Artículo 98. Sistema vial para desarrollos urbanísticos

Todos los desarrollos urbanísticos que se adelanten en el Municipio de Ibagué, deberán construir las vías establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial o por la presente Normativa, de acuerdo a su jerarquía, así:

1. Vías Locales a ciento veinticinco (125 m) metros de distancia máxima de la última vivienda.
2. Vías Colectoras o sectoriales a doscientos cincuenta (250 m) metros de la última vivienda.
3. Vías Estructurantes a quinientos (500 m) metros máximo de la última vivienda.

Parágrafo: Volteaderos. Los volteaderos ubicados en vías vehículares internas deberán ser de uno de los tres (3) tipos relacionados a continuación:

1. En los volteaderos circulares, el centro se localizará sobre el eje de la vía y el radio de giro interno será de cuatro (4.00) m. como mínimo.
2. Los volteaderos en cuadrado simétrico, tendrán un lado de ocho (8.00) m. Como mínimo y su centro estará localizado sobre el eje de la vía.
3. Los volteaderos en cuadrado asimétrico tendrán un lado de ocho (8.00) m. Como mínimo y su centro estará desplazado asimétricamente un máximo de un (1.00) m, respecto al eje de la vía.

Artículo 99. Vinculación al Sistema Vial Municipal

Todos los desarrollos urbanísticos deberán estar vinculados al sistema vial municipal y cada uno de los lotes o predios individuales deberán tener acceso directo a una vía pública o de uso común, según el régimen de propiedad y de acuerdo con las secciones transversales establecidas en el Acuerdo 116 de 2000, la presente Normativa o los instrumentos que los desarrollen.

Artículo 100. Continuidad del Sistema Vial

Todos los desarrollos urbanísticos que se adelanten en el Municipio de Ibagué, deberán garantizar la conectividad de su sistema vial local con un sistema vial sectorial o colector. El trazado del sistema vial sectorial o colector deberá garantizar su conectividad y continuidad con el sistema vial sectorial o colector del entorno y éste tendrá prioridad en el momento de diseñar el desarrollo urbanístico.

Parágrafo 1: Se debe garantizar la continuidad y conectividad de las vías locales cuando no exista de por medio una vía de mayor jerarquía.

Parágrafo 2: En el caso de urbanizaciones que hayan sido aprobadas con vías peatonales, a las urbanizaciones colindantes se les exigirá conectividad más no continuidad del sistema de vías peatonales.

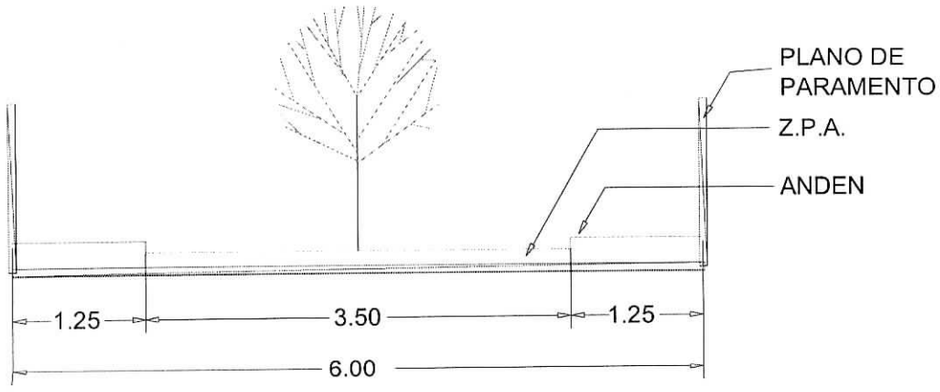
Artículo 101. Vías Peatonales

Podrán plantearse vías peatonales en todos los desarrollos urbanísticos para vivienda, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos mínimos:

1. La sección mínima será de seis metros (6 m.) o superior conforme a la relación directa con su longitud, determinándose una relación de L/12, siendo "L" la longitud de construcción sobre la vía peatonal.

Circulación Peatonal	Zona verde central	Circulación Peatonal
1.25 m	3.50 m	1.25 m

SECCIÓN MÍNIMA TRANSVERSAL TOTAL PÚBLICA: 6.00 m



2. Las edificaciones que den frente a una vía peatonal, no tendrán posibilidad de construcción de garajes y/o accesos vehiculares al interior del predio.

Artículo 102. Destinación de las Vías Peatonales

En ningún caso, las vías que se aprueben y construyan como peatonales, podrán cambiar su destinación para convertirse en vías vehiculares y/o vehiculares restringidas.

Artículo 103. Bahías de parqueo

En las vías locales y sectoriales para desarrollos multifamiliares, podrá utilizarse hasta el veinte por ciento (20%) del área de la Zona de Protección Ambiental por cada frente de manzana para la construcción de bahías de parqueo, las cuales se sujetarán a las siguientes previsiones:

1. Deberá ser igual a la medida de la sección transversal de la zona de protección ambiental
2. Deberá ser continua en cada frente de manzana.
3. Deberá ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Ibagué.
4. No podrán obstaculizar la circulación peatonal, las rampas para discapacitados, los accesos vehiculares a predios privados o la implantación de mobiliario urbano.
5. Estarán como mínimo, diez centímetros (10 cm) por debajo del nivel del andén, tendrán una pendiente máxima del tres (3%) por ciento hacia la vía y se localizarán a una distancia mínima de quince (15.00 m) metros a la esquina más próxima.
6. El área de parqueo estará debidamente señalizada y delimitada.

Parágrafo: Las bahías de parqueo no se contabilizarán, para efectos de satisfacer los requerimientos de parqueaderos del proyecto exigidos por la presente Normativa.

Artículo 104. Antejardines

En las vías locales de las urbanizaciones para vivienda de estratos 1, 2 y 3 no se permitirá, la construcción en antejardines, zona verde o de protección ambiental que colinde con la propiedad privada.

Parágrafo 1: Las dimensiones mínimas de los antejardines en los demás desarrollos urbanísticos para vivienda serán las siguientes teniendo en cuenta el estrato del entorno inmediato:

Tipo de Desarrollo	Antejardín Mínimo (m)
Estrato 4	3.00
Estrato 5	4.00
Estrato 6	5.00

Parágrafo 2: Así mismo las circulaciones vehiculares, (calzadas) de la ciudad de Ibagué cumplirán con las siguientes funciones:
a) Principal: circulación vehicular
b) complementaria: parqueo transitorio de vehículos (zonas azules), manifestaciones, marchas, desfiles, procesiones, correos de servicios públicos, zona de cargue y de descargue.

Artículo 105. Normas mínimas para antejardines

1. En zonas residenciales, no se permiten estacionamientos de vehículos en el antejardín
2. Los antejardines en áreas residenciales deberán permanecer empradizados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular
3. Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.
4. Sólo se permiten escaleras en los antejardines para acceder al primer nivel o al semisótano
5. En ningún caso el uso del antejardín podrá interferir la circulación peatonal sobre el andén
6. En los accesos a estacionamientos al interior de los predios sólo se permitirá acondicionar como zona dura una franja o un ancho máximo de 3.50 metros por predio

Parágrafo: La normativa especifica para antejardines se reglamentará en la Normativa de Espacio Público, por acto administrativo expedido por el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial o comité Asesor del Espacio Público.

TITULO 2.
Cesiones.

Artículo 106. Normas generales para las cesiones

Las Cesiones se definen como los elementos estructurantes de las actuaciones urbanísticas, por lo tanto su diseño será prioritario sobre los demás elementos y de acuerdo con lo establecido en el Plan de

Ordenamiento Territorial, las cesiones que se realicen a favor del Municipio de Ibagué como resultado del desarrollo de Actuaciones Urbanísticas, tendrán la siguiente reglamentación específica:

1. Las cesiones para la generación de Espacio Público e Infraestructura y Equipamientos municipales se calcularan sobre el área neta urbanizable del predio, entendida como el área bruta menos el área de afectaciones
2. Los terrenos destinados a Cesiones para espacio público y equipamientos estarán vinculadas a vías y no tendrán afectaciones que impidan su utilización.
3. Todo proyecto de desarrollo urbanístico deberá contener el diseño específico de las zonas destinadas a cesiones de carácter local el cual incluirá arborización, amoblamiento urbano y demás elementos de los sistemas de Espacio Público y de Equipamientos. En los planos de aprobación, estas áreas estarán demarcadas, delimitadas y alinderadas claramente y estarán registradas en el cuadro de áreas del proyecto.
4. Para el caso de los equipamientos deportivos y comunales, éstos se diseñarán de acuerdo con los requerimientos específicos de la zona, los que se establecen en la presente Normativa y las que se expidan en desarrollo del POT. El urbanizador deberá delimitar en el diseño el área correspondiente a estos equipamientos.
5. No se aceptarán ni contabilizarán como cesiones los terrenos afectados por servidumbres con escritura Pública.
6. No se aceptarán cesiones en áreas clasificadas como zonas de riesgo o en predios con pendientes superiores al treinta (30%) por ciento.

Parágrafo: Toda norma de manejo de cesiones, incluyendo la localización de estas, que no estén previstas en el Acuerdo 116 de 2000 o en la presente Normativa, serán reglamentadas por la Administración Municipal.

Artículo 107. Obligatoriedad de las cesiones

Están obligados a realizar cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, equipamiento e infraestructura y sistema vial; los procesos de edificación y urbanización residencial, comercial y de servicios e industrial; que pretendan realizarse en el Municipio de Ibagué y cuyo territorio no haya sido sujeto de cesiones anteriores o en predios resultantes de loteos debidamente aprobados con anterioridad a la expedición de la presente Normativa por la autoridad competente, conforme a lo establecido en la tabla de cuantificación de las cesiones.

Artículo 108. Cuantificación de las Cesiones

De acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, la siguiente es la tabla general de cesiones para todos los desarrollos urbanísticos que se adelanten en el Municipio de Ibagué:

Urbano	Parques y Z. Verdes				Suma	Equipamiento			Suma	TOTAL
	F. Agua	Ciudad	Sector	Local		Reg-Urb	Sector	Local		
Desarrollo. Predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión										
Territorio	0%	10%	10%	5%	25%	2%	7%	1%	10%	35%
Con unidad de actuación (mínimo 2 Ha)	0%	8,5%	8,5%	5%	22%	2%	5%	1%	8%	30%
Plan Parcial (mínimo 12 Ha)	0%	7,5%	7,5%	5%	20%	2%	3%	1%	6%	26%
Consolidación. Son terrenos desarrollados como producto de un proceso de urbanización en los que se quiere afianzar su desarrollo de conformidad con sus tendencias										
Territorio	0%	0%	0%	5%	5%	2%	0%	1%	3%	8%
Con unidad de actuación. (mínimo 2 Ha)	0%	0%	0%	5%	5%	2%	0%	1%	3%	8%
Plan Parcial (mínimo 12 Ha)	0%	0%	0%	5%	5%	2%	0%	1%	3%	8%
Conservación. Son territorios o construcciones que se pretenden conservar en su estado o preservar sus características históricas, arquitectónicas, paisajísticas o ambientales.										
Territorio	0%	0%	0%	5%	5%	0%	0%	1%	1%	6%
Mejoramiento integral. Busca mejorar la mala calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado										
Plan parcial o Unidad de Actuación	0%	10%	10%	5%	25%	2%	7%	1%	10%	35%
Renovación. Busca mejorar la mala calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado										
Plan parcial o Unidad de Actuación	0%	0%	5%	5%	10%	0%	5%	1%	6%	16%

Centros poblados	Parques y Z. Verdes				Suma	Equipamiento			Suma	TOTAL
	F. Agua	Ciudad	Sector	Local		Centro poblado	Sector	Local		
Territorio	10%	0%	10	0%	20%	9%	1%	1%	10%	30%

Rural	Parques y Z. Verdes				Suma	Equipamiento			Suma	TOTAL
	F. Agua	Ciudad	Sector	Local		Reg-Urb	Sector	Local		
Rural usos no residenciales										
Territorio	10%	0%	0%	10%	20%	2%	0%	1%	3%	23%
Plan Parcial (min. 12 Ha)	10%	0%	0%	5%	15%	2%	0%	1%	3%	18%

Suburbano.	Parques y Z. Verdes				Suma	Equipamiento			Suma	TOTAL
	F. Agua	Ciudad	Sector	Local		Reg-Urb	Sector	Local		
Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994										
Plan Parcial especial suburbano (min. 12 Ha)	5%	5%	5%	0%	15%	2%	0%	1%	3%	18%

Parágrafo 1: Cuando al interior de un proyecto en tratamiento de Desarrollo no se ubiquen las áreas de cesión para equipamientos, zonas verdes, parques, plazas y plazoletas definidas como de Ciudad o Sector, el Municipio presentará las opciones para la cancelación de dichas cesiones, salvo cuando el proyecto se adelante por Plan Parcial, en cuyo caso el Municipio solo podrá plantear cesiones para equipamiento de nivel Urbano.

Parágrafo 2: Cuando al interior de un proyecto en tratamiento de Mejoramiento Integral no se ubiquen las áreas de cesión para equipamientos, zonas verdes, parques, plazas y plazoletas definidas como de Ciudad o de Sector, el Municipio presentará las opciones para la cancelación de dichas cesiones

Artículo 109. Aplicación transitoria para la ubicación de cesiones establecidas en la Tabla de Cesiones

Hasta que se establezca e inicie el funcionamiento la oficina encargada - mediante Decreto del Señor Alcalde para el manejo de los Instrumentos de Gestión y Financiación del P.O.T o se formulen y aprueben los respectivos Planes Parciales, los desarrollos urbanísticos que se adelanten en el Municipio, en cuanto a cesiones, se regirán por los parámetros establecidos en la tabla de cesiones y las áreas correspondientes se podrán entregar al interior del predio a desarrollar.

Subtitulo 1.

Cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas

Artículo 110. Clasificación del sistema de parques de la ciudad

Los parques en la ciudad de Ibagué se clasifican en:

1. *Parque escala urbano regional (ciudad):* Son aquellos identificados en el P.O.T que por su cubrimiento trascienden a escala Urbano Regional y los que en un futuro se generen a esta escala por medio de cesiones, transferencias o los demás instrumentos establecidos por la Ley 388/97.
2. *Parque escala sectorial:* Son aquellos que sirven a un grupo de barrios y que se generarán a partir de las cesiones para Parques y Zonas Verdes de escala sectorial, con área mínima de 5.000 m^2, o los que en los Planes Parciales sean definidos como tales.
3. *Parque escala local:* Son los que sirven a barrios y/o urbanizaciones actuales, productos de cesiones para Zonas Verdes efectuadas con anterioridad a la vigencia de la presente Normativa, o, adquiridos o donados para este objeto, y los que se generarán como producto de las cesiones para Parques y Zonas Verdes de escala Local

Artículo 111. Obligatoriedad de las cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas locales

Están obligados a realizar cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, todos los procesos de urbanización, los equipamientos municipales y los desarrollos individuales destinados a industria, centros comerciales y los edificios multifamiliares aislados que pretendan desarrollarse en el Municipio de Ibagué.

Parágrafo 1: Estas cesiones se harán a nombre del Municipio de Ibagué, a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada excepto las zonas verdes internas locales que haciendo parte de su contabilidad están bajo el régimen de copropiedad o reglamentación interna de la urbanización o conjunto, ésta cesión se hará una vez iniciado el desarrollo del proyecto.

Parágrafo 2: Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.

Parágrafo 3: Están exentos de realizar cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, los edificios multifamiliares construidos sobre predios producto de un desarrollo urbanístico debidamente aprobado.

Artículo 112. Ubicación de las cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas

Se tomará como criterio prioritario para la localización de cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas su ubicación en colindancia con otras cesiones o espacios públicos, producto de urbanizaciones aprobadas con anterioridad, o con zonas de protección ambiental de vías o zonas de aislamientos de corrientes y cuerpos de agua, con el fin de consolidar el sistema de Zonas Verdes del Municipio.

Artículo 113. Distribución de las cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas

El área total de cesión de Escala Sector y Local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas resultante al interior de cada proyecto podrá distribuirse así: Mínimo el cincuenta (50%) por ciento en un solo globo y el resto en uno o varios globos con área mínima de mil metros cuadrados (1.000 m²).

Artículo 114. Restricción para las cesiones en rondas hídricas para Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas.

El área de cesión deberá cumplir con las siguientes normas:

1. No podrán ubicarse en terrenos inundables y con pendientes superiores al treinta por ciento (30%) o inestables geológicamente.
2. Las zonas con pendiente superior al treinta por ciento (30%) o que según los estudios geológicos requeridos se considere geológicamente inestables, serán consideradas como áreas de protección ecológica.
3. Las restantes, o sea las que no se encuentren ubicadas dentro de las áreas descritas en los dos numerales anteriores, se podrán recibir como parte de las zonas verdes siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

a) Que estén comprendidas dentro del cincuenta por ciento (50%) exterior no colindante con el cuerpo de agua, de la franja de treinta (30) metros.
b) Cuando la pendiente sea mayor a quince por ciento (15%) y menor a treinta por ciento (30%) el área a recibir se contabilizará a razón de un (1) metro cuadrado recibido por cada tres (3) metros cuadrados entregados.
c) Cuando la pendiente sea menor a quince por ciento (15%) el área a recibir se contabilizará a razón de un (1) metro cuadrado recibido por cada dos (2) metros cuadrados entregados.

Parágrafo: El área a ceder en rondas no podrá exceder en su valor contabilizado efectivo al treinta (30%) por ciento del área total a ceder para Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas, ni será edificable con equipamientos recreativos.

Subtítulo 2.

Cesiones para infraestructura y equipamientos

Artículo 115. Obligatoriedad de las cesiones para Infraestructura y Equipamientos

Están obligados a realizar cesiones para Infraestructura y Equipamientos, los procesos de urbanización, los desarrollos individuales destinados a comercio, vivienda e industria, centros comerciales y los edificios multifamiliares aislados que pretendan desarrollarse en el Municipio de Ibagué.

Parágrafo: Están exentos de realizar cesiones para infraestructura y equipamientos, los edificios multifamiliares construidos sobre predios producto de un desarrollo urbanístico debidamente aprobado

Artículo 116. Clasificación de las cesiones para Infraestructura y Equipamiento

Las áreas de cesión resultantes de los desarrollos urbanísticos con destino a la provisión de terrenos para la dotación de Infraestructura y Equipamientos podrán ser construidas por el Municipio y/o las comunidades teniendo en cuenta la siguiente clasificación:

1. *Cobertura Regional - Urbana:* Corresponde a los equipamientos destinados a usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio involucrando inclusive a los municipios circunvecinos. Se consideran de alto impacto físico y social. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares.
2. *Cobertura Sectorial:* Equipamientos que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas determinadas. Se consideran de mediano impacto físico y social. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos pueden funcionar en espacios construidos especialmente o en edificaciones que hayan sido reformadas o adecuadas según los requerimientos mínimos establecidos en la Normativa.
3. *Cobertura Básica:* Son aquellos equipamientos cuya función es la de prestar los diferentes servicios asistenciales, educativos, administrativos, culturales, de seguridad, de culto, transporte, abastecimiento y recreación como soporte de las actividades de la población en un área inmediata a la vivienda. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos funcionan en espacios construidos especialmente o en reformas o adecuaciones de construcciones existentes. Se encuentran definidos para el Núcleo Básico de Servicios

Artículo 117. Definición de los equipamientos que conforman los núcleos de servicio básico

Sector de servicio	Infraestructuras
Salud.	Centro de salud.
Educación.	Educación básica preescolar y básica primaria.
Cultura.	Biblioteca Centro cultural y de información. Sala múltiple. Talleres.
Transporte.	Paradero de buses y taxis. Mobiliario
Administración.	Microcentro administrativo municipal.
Seguridad y justicia.	Centro de atención o estación de Policía. Casa de Justicia.
Empresas de servicio público.	Subcentro de servicio Mobiliario.
Recreación y deporte.	Polideportivo. Parques. Zonas verdes. Mobiliario

Subtítulo 3.

Cesiones para el sistema vial

Artículo 118. Cesiones al Espacio Público para la construcción del Sistema Vial Urbano (Ciudad)

Cuando un predio sea afectado por el Sistema Vial Urbano deberá ceder al Municipio a título gratuito y mediante escritura pública, hasta el 7% del área bruta del predio.

Parágrafo 1: Si el área requerida para la vía es mayor al 7% del área bruta, el Municipio negociará con el propietario el área adicional requerida, de acuerdo con los procedimientos establecidos por la Ley.

Parágrafo 2: No se aceptarán subdivisiones prediales sobre los sitios señalados como vías de ciudad integrantes del sistema vial urbano, mientras no se haga la cesión correspondiente al Municipio.

Artículo 119. Cesiones al Espacio Público para la construcción del Sistema Vial Sector

Todos los desarrollos deberán garantizar la conectividad y continuidad de su Sistema Vial Sector con el del sistema vial del entorno inmediato construido o propuesto. Las vías del Sistema Vial Local deberán conectarse al sistema vial sectorial, aunque éstas no lo crucen totalmente.

Artículo 120. Cesiones al Espacio Público para la construcción del Sistema Vial Local

Las cesiones para el sistema vial local son como mínimo del diecisiete por ciento (17%) del área neta urbanizable para todos los casos de desarrollo y actuaciones urbanísticas.

Parágrafo 1: En urbanizaciones, cuando estas sean cerradas, el sistema vial aunque deba ser cedido al Municipio, su mantenimiento y conservación será por cuenta de la copropiedad.

Parágrafo 2: Si el diseño del desarrollo urbanístico determina un porcentaje menor de área para vías locales, el área restante podrá utilizarse como zonas de protección ambiental o habilitarse para parqueaderos adicionales para visitantes.

Parágrafo 3: Quedarán exentos del lleno del porcentaje anterior para las cesiones al sistema vial local vehicular los desarrollos urbanísticos que presenten un acceso directo desde las vías vehiculares garantizando el acceso a cada una de las unidades resultantes.

Subtítulo 4.

Canje de cesiones

Artículo 121. Canje de cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas por su valor en dinero

Para aceptar el canje de Cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas del espacio público por dinero en efectivo, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

1. El área a ceder deberá tener una superficie menor a mil metros cuadrados (1.000 m^2).
2. El proceso se deberá ajustar a lo establecido por la Ley 388/97.
3. El Canje propuesto se deberá avalar por la oficina que determinará la Administración Municipal.

Artículo 122. Canje de cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas por otros terrenos o Títulos Valores

Para aceptar el canje de Cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas del espacio público por terrenos localizados en las áreas receptoras o títulos valores, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

1. Que el sector donde se adelante el proyecto, cuente con una infraestructura de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas que cumpla con los requisitos mínimos que reglamentará la Administración Municipal.
2. Que exista un proyecto de dotación de espacio público definido por el P.O.T o reglamentación posterior y ser necesaria la contribución de los ciudadanos para su realización.
3. La Administración Municipal deberá avalar el cambio propuesto

Parágrafo: Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales, los cuales serán contabilizados como parte integral de las cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.

Artículo 123. Canje de cesiones para equipamientos e infraestructuras por su valor en dinero.

Para aceptar el canje de cesiones para equipamientos e infraestructuras municipales por dinero en efectivo, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

1. El área a ceder deberá tener una superficie menor a quinientos metros cuadrados (500 m^2).
2. El proceso se deberá ajustar a lo establecido por la Ley 388/97.
3. El Canje propuesto se deberá avalar por la Administración Municipal.

Artículo 124. Canje de cesiones para equipamientos e infraestructuras por otros terrenos.

Para aceptar el canje de Cesiones para equipamientos e infraestructuras por terrenos localizados en las áreas receptoras, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

1. Que el sector donde se adelante el proyecto, cuente con una infraestructura de equipamientos que cumplan con los requisitos mínimos que reglamentará la Administración Municipal.
2. La Administración Municipal deberá avalar el cambio propuesto

Artículo 125. Aval de las cesiones

El aval a que se alude en los Artículos 95, 96, 105 y 106 del Acuerdo 116 de 2000, será dado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. .

TITULO 3.
Normas mínimas para estacionamientos

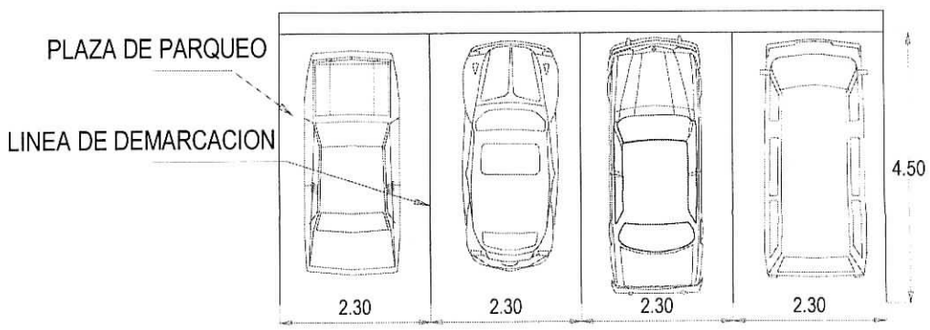
Artículo 126. Normas Comunes

Se establecen las siguientes normas comunes para los estacionamientos:

1. Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de desarrollos urbanísticos y construcciones aisladas destinadas a cualquier uso, así como los parqueaderos públicos, podrán disponerse en superficie, en sótano, semisótano, o en altura.
2. Las dimensiones mínimas libres de una celda de parqueo para vehículo liviano serán de 2.30 m x 4.50 m.
3. Las dimensiones mínimas libres de una celda de parqueo para vehículo pesado serán de 3.00 m x 7.00 m
4. Las dimensiones mínimas de los carriles de circulación

Dimensiones mínimas de carriles de circulación	
Tipo de parqueo	**Circulación mínima**
Una crujía	5.50 m
Doble crujía con parqueos a 90 grados	6.00 m
Doble crujía con parqueo en ángulo diferente	5.50 m

5. No se permitirá la ocupación de estacionamientos en las áreas de antejardines, aislamientos de quebradas, zonas verdes públicas, zonas de protección ambiental de las vías a excepción de la planteada en el desarrollo de vivienda multifamiliar.
6. La distancia mínima de los accesos y salidas a la esquina más próxima será de quince metros (15.00 m), o por el costado del lote más alejado de la esquina.
7. Los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén, antejardín y/o zona verde.
8. Los accesos y salidas se harán perpendicularmente a la vía y deberán garantizar visibilidad sobre el andén y la calzada.



Artículo 127. Parqueaderos privados, de visitantes y públicos

Parqueadero Privado: Es el dispuesto para dar facilidades individuales de parqueo a los habitantes o usuarios internos de un desarrollo urbanístico, de vivienda, comercial o de servicios, institucional o industrial, sin ser objeto de explotación comercial.
Parqueadero de Visitantes: Es el dispuesto para dar facilidades de parqueo a los visitantes de un desarrollo urbanístico, de vivienda, comercial o de servicios, institucional o industrial, sin ser objeto de explotación comercial.
Parqueadero de Servicio Público: Es aquel con el cual se explota el servicio de parqueo con fines comerciales

Artículo 128. Parqueaderos en Superficie

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

Parágrafo 1: Si en un desarrollo urbanístico los parqueaderos se construyen concentrados, deberán plantear un sistema interno de circulación peatonal anexo.

Parágrafo 2: Los parqueaderos en superficie deberán cumplir con las normas sobre integración de discapacitados contenidas en la Resolución Nº 14861 de 1985, expedida por el Ministerio de Salud.

Artículo 129. Parqueaderos en Sótano y Semisótano

Para la construcción de parqueaderos en sótanos y semisótanos se tendrán en cuenta las siguientes características:

1. Las rampas de acceso o circulación interna de vehículos en los estacionamientos tendrán una pendiente máxima del quince por ciento (15%).
2. Las rampas de acceso y salida de estacionamientos o garajes, deberán desarrollarse dentro del área útil de los predios.
3. Para sectores residenciales, se permitirá la ocupación del antejardín, únicamente si la rampa de acceso es descendente, y en ningún caso se permitirá rampas que atraviesen los andenes, las zonas verdes públicas o las zonas de protección ambiental de las vías.
4. El área ocupada en sótano o semisótano no podrá exceder el área de los predios ni ocupar zonas de protección ambiental o rondas hídricas.
5. Si el sótano se extiende bajo la zona de antejardín, por ningún motivo el nivel exterior de éste podrá superar el nivel del andén de la vía de acceso.

Artículo 130. Normas para Parqueaderos de Servicio Público.

Los estacionamientos públicos que se construyan o funcionen en el Municipio de Ibagué a partir de la vigencia de la presente Normativa, deberán ajustarse a las siguientes condiciones particulares:

1. Los estacionamientos públicos en superficie, destinados al parqueo de vehículos livianos, podrán localizarse sin restricción en el área urbana.
2. Deberán adecuar o restaurar los andenes, antejardines y zonas verdes localizadas en los frentes del predio que se destinará a estacionamiento, de acuerdo con las especificaciones de la presente Normativa.
3. Se dotará de sistemas de acueducto, alcantarillado y Energía eléctrica de acuerdo con las especificaciones establecidas por las empresas prestadoras de Servicios
4. Se realizará cerramiento en mampostería debidamente enlucida y terminada y/o en malla eslabonada a una altura de dos metros treinta centímetros (2.30 m).
5. Deberán contar con accesos que permitan la entrada y salida simultánea de los vehículos sin afectar la continuidad del nivel de los andenes.
6. Deberá colocar señales de prevención en lugares visibles a la entrada y salida del estacionamiento y deberá señalizar los pasillos internos de circulación.
7. Deberá construir una caseta para la administración, ubicada de tal forma que garantice una zona de espera para que los vehículos no interrumpan el tráfico vehicular o peatonal.
8. Se dotará con servicios sanitarios para uso público.
9. La distancia mínima de los accesos y salidas a la esquina más próxima será de quince metros (15.00 m), o por el costado del lote más alejado de la esquina.
10. Construcción de tope llantas en las zonas destinadas al parqueo de vehículos.
11. Todo estacionamiento público, deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares, a manera de andén, con destinación a la circulación de peatones y discapacitados.
12. Acreditar la propiedad del lote del terreno o la autorización escrita del dueño éste.

Los parqueaderos en altura deberán cumplir con todas las normas anteriores y las siguientes:

Ancho de carril	3.80 m
Pendientes máximas en función de la longitud	
DE 10.00 a 15.00 Metros	15 %
DE 15.00 a 20.00 Metros	14 %
De 20.00 a 25.00 metros	13 %
Más de 25 metros	12 %

Parágrafo: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Secretaría de Hacienda, implementarán en el corto plazo un programa de estímulos para la construcción de parqueaderos públicos, especialmente en el Centro de Actividad Múltiple y los Subcentros Urbanos.

Artículo 131. Plazos para la adecuación de Parqueaderos de Servicio Público.

Los parqueaderos de servicio público existentes, tendrán un plazo de doce (12) meses contados a partir de la expedición de la presente Normativa, para adecuarse a las exigencias específicas aquí establecidas o de lo contrario no se renovará el certificado de compatibilidad y uso.

Artículo 132. Normas Mínimas de Construcción de Parqueaderos para Vehículos Pesados

Todas las edificaciones destinadas al funcionamiento de Parqueaderos para Vehículos Pesados que se construyan o funcionen en el Municipio de Ibagué a partir de la vigencia de la presente Normativa, deberán cumplir con las siguientes normas mínimas:

1. No podrán estar localizados directamente con frente a los accesos de viviendas, establecimientos educativos, escenarios deportivos, hospitales, teatros, salas de cine, templos, áreas recreativas o de juegos infantiles.
2. Deberán diseñar los accesos y salidas, de tal forma que no interrumpan el libre tráfico vehicular y peatonal, bien sea a través de bahías de acceso o vías de servicio.

Artículo 133. Normas Técnicas de parqueaderos para vehículos pesados

1. Área Mínima Útil: 1.500 m².
2. Puertas de acceso mínimo de 6 m de ancho.
3. El acabado de pisos mínimo en material de afirmado con pendientes mínimas del dos (2 %) por ciento.
4. Deberán tener una red de alcantarillado de acuerdo con las especificaciones del IBAL.
5. Muros de cerramiento con altura mínima de 2.50 m.

Artículo 134. Requerimiento de parqueaderos por zona de actividad

} mod. AC. 017/09.

Zonas	Áreas	Actividad	Unidad de relación	Privados por unidad de relación	De visitantes por unidad de relación
Residencial unifamiliar	VIP, VIS Niveles 1, 2 y 3	Vivienda	Unidades	1 a 5	1 a 10
	VIS Niveles 4 y 5	Vivienda	Unidades	1 a 3	1 a 10
	VIS 6 y No VIS	Vivienda	Unidades	1 a 1	1 a 8
Residencial bifamiliar	VIS Niveles 1, 2 y 3	Vivienda	Unidades	1 a 5	1 a 10
	VIS Niveles 4 y 5	Vivienda	Unidades	1 a 3	1 a 10
	VIS 6 y No VIS	Vivienda	Unidades	1 a 1	1 a 8
Residencial trifamiliar	VIS Niveles 1, 2 y 3	Vivienda	Unidades	2 a 3	1 a 10
	VIS Niveles 4 y 5	Vivienda	Unidades	2 a 3	1 a 8
	VIS 6 y No VIS	Vivienda	Unidades	1 a 1	1 a 6
Residencial multifamiliar	VIS Niveles 1, 2 y 3	Vivienda	Unidades	1 a 3	1 a 8
	VIS Niveles 4 y 5	Vivienda	Unidades	1 a 2	1 a 6
	VIS 6 y No VIS	Vivienda	Unidades	1 a 1	1 a 4
COMERCIO	Servs. Empresarial e industrial	Entidades financieras	m² de construcción	1 a 50	1 a 40
	Servicios personales	Servicios turísticos y hoteleros	m² de construcción	1 a 100	1 a 50
		Servicios alimenticios	m² de construcción	1 a 140	1 a 35
		Servicios médicos y profesionales de la salud	m² de construcción	1 a 80	1 a 50

Zonas	Áreas	Actividad	Unidad de relación	Privados por unidad de relación	De visitantes por unidad de relación
		Otros servicios profesionales y locales para actividad económica	m² de construcción	1 a 80	1 a 120
		Servicios de comunicación, entretenimiento, salas de cine	m² de construcción	1 a 400	1 a 40
		Servicio de comunicación, entretenimiento y eventos temporales	m² de área de terreno	1 a 500	1 a 200
	Servicios personales restringidos	Servicios de diversión con o sin licor, salas de juego o diversión, campos de tejo	m² de construcción	1 a 150	1 a 40
	Servicios empresariales e industriales	Servicios financieros, a empresas y logísticos	m² de construcción	1 a 100	1 a 50
	Servicios de mantenimiento	Servicio técnico especializado	m² de construcción	1 a 150	1 a 150
		Servicio automotriz mantenimiento y reparación	m² de construcción	1 a 200	1 a 200
	c. especial	Área < 50 m2	m² área de venta	No requiere	No requiere
		50 m² <= área < 500 m2	m² área de venta	1 a 200	1 a 50
		500 m² <= área < 2000 m²	m² área de venta	1 a 200	1 a 40
		2000 m² <= área < 6000 m²	m² área de venta	1 a 200	1 a 30
		área >= 6000 m²	m² área de venta	1 a 200	1 a 30
	c. pesado	Ferreterías y bodegas de materias primas	m² área de venta	1 a 150	1 a 100
Institucional	Esencial	Servicios de admón. pública	m² de construcción	1 a 50	1 a 150
		Seguridad ciudadana	m² de construcción	1 a 50	1 a 150
		Defensa y justicia	m² de construcción	1 a 50	1 a 150
		Sedes administrativas de empresas de servicios públicos	m² de construcción	1 a 100	1 a 50
		Servicios públicos y transporte	m² de construcción	1 a 250	1 a 150
		Parques cementerios y cementerios	M² de área del predio	1 a 5000	1 a 2000
		Servicios funerarios	m² de construcción	1 a 200	1 a 40
	Colectivo	Salud (Hospitales, clínicas, etc.)	m² de construcción	1 a 180	1 a 100
		Educación primaria y secundaria	m² de construcción	1 a 180	1 a 120
		Educación superior	m² de construcción	1 a 180	1 a 50
		Otros centros educactivos	m² de construcción	1 a 180	1 a 200
		Cultura	m² de construcción	1 a 180	1 a 100
		Culto	m² de construcción	1 a 300	1 a 40
		Plazas de mercado, central de abastos y similares	m² de construcción	1 a 500	1 a 100
		Centros de ferias y similares	m² de construcción	1 a 500	1 a 40
	Parques		M² de área del predio	1 a 5000	1 a 500
	Recreativo y deportivo		M² de área del predio	1 a 5000	1 a 500

- En las urbanizaciones de vivienda VIP y VIS de los niveles 1 a 5, los parqueaderos privados quedarán ubicados al exterior de la vivienda, a no ser que se opte por un parqueadero por vivienda, en cuyo caso podrán estar al interior de la misma.
- En las urbanizaciones de vivienda VIP y VIS de los niveles 1 y 2, el urbanizador podrá entregar inicialmente, sólo el 50% del total de los parqueaderos requeridos totalmente terminados y para el otro 50%, se dejarán las zonas correspondientes pero no se efectuará la pavimentación de los mismos.
- En las urbanizaciones o conjuntos cerrados, los parqueaderos privados, pueden quedar ubicados al exterior de la vivienda.
- En las edificaciones de cualquier tipo, los parqueaderos de visitantes o de usuarios de los servicios ofrecidos, serán de uso público y libre, sin perjuicio del cobro que en un momento dado se pueda realizar por el uso del mismo, de conformidad con la regulación correspondiente del Municipio de Ibagué.
- En los conjuntos cerrados, en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal y en las unidades inmobiliarias cerradas, los parqueaderos comunales y/o para visitantes serán catalogados en el respectivo reglamento como áreas esenciales de la copropiedad.

TITULO 4.
Servicios públicos e Infraestructura

Artículo 135. Subterranización de Servicios Públicos

Todos los nuevos desarrollos urbanísticos que se construyan en el Municipio de Ibagué, deberán contar con instalaciones de servicios domiciliarios canalizadas en forma subterránea, de acuerdo con las especificaciones de cada una de las empresas de servicios.

Parágrafo: Se exceptúan de la canalización subterránea de redes de energía, los desarrollos urbanísticos destinados a los niveles 1 y 2 de Vivienda de Interés Social (V.I.S).

Artículo 136. Normas mínimas para Energía

Todos los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en el Municipio de Ibagué, diseñarán y construirán sus redes eléctricas según la norma establecida por la ELECTRIFICADORA DEL TOLIMA ELECTROLIMA S.A. E.S.P. o quien haga sus veces. Estas normas se adoptan como parte integral de la presente Normativa.

Parágrafo: La Interventoría y supervisión de estas obras, así como los recibos parciales y finales, estarán a cargo de la ELECTRIFICADORA DEL TOLIMA ELECTROLIMA S.A. E.S.P. o quién haga sus veces y las certificaciones que se expidan en desarrollo de dicha interventoría serán la base para el recibo final del desarrollo urbanístico.

Artículo 137. Normas mínimas para Acueducto y Alcantarillado

A partir de la vigencia de la presente Normativa, todos los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en el Municipio de Ibagué, diseñarán y construirán sus redes de acueducto y alcantarillado según las normas establecidas por la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO - IBAL S.A. E.S.P., o quien haga sus veces. Estas normas se adoptan como parte integral de la presente Normativa.

Parágrafo: La Interventoría y supervisión de estas obras, así como los recibos parciales y finales, estarán a cargo de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO - IBAL S.A. E.S.P. o quién haga sus veces y las certificaciones que se expidan en desarrollo de dicha Interventoría serán la base para el recibo final del desarrollo urbanístico.

Artículo 138. Normas mínimas para Telefonía y Comunicaciones

A partir de la vigencia de la presente Normativa, todos los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en el Municipio de Ibagué, diseñarán y construirán sus redes de telefonía según las normas establecidas por TELETOLIMA, o quien haga sus veces. Estas normas se adoptan como parte integral de la presente Normativa.

Parágrafo 1: La Interventoría y supervisión de estas obras, así como los recibos parciales y finales, estarán a cargo de TELETOLIMA o quién haga sus veces y las certificaciones que se expidan en desarrollo de dicha interventoría serán la base para el recibo final del desarrollo urbanístico.

Parágrafo 2: Las empresas prestadoras de servicios de televisión por cable y similares, deberán someterse a las normas establecidas en el presente título, especialmente en lo que tiene que ver con la subterranización de sus instalaciones, de acuerdo a supervisión que hará el Departamento de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

Artículo 139. Normas mínimas para el Gas Domiciliario

A partir de la vigencia de la presente Normativa, todos los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en el Municipio de Ibagué, informarán oportunamente a los proveedores de gas domiciliario para coordinar la construcción de las redes de suministro según las normas establecidas para la Ciudad.

Artículo 140. Normas mínimas para construcción de vías

Se establecen las siguientes normas mínimas para la construcción de vías en el Municipio:

1. *Para vías locales (programa VIS):* base + sub-base + carpeta asfáltica y el diseño debe ser aprobado por la Administración Municipal.
2. *Para vías colectoras o sectoriales:* Base + sub-base + carpeta asfáltica y su diseño y cálculo basado en un estudio de suelos el cual debe ser aprobado por la Administración Municipal.

Artículo 141. La Administración Municipal por intermedio de Planeación Municipal exigirá, previo a la aprobación de las obras a que se refiere el presente Capitulo, póliza de garantía de calidad de las obras por un plazo de cinco (5) años, constituída por los Urbanizadores en compañía de seguros debidamente reconocida.

CAPITULO V

NORMAS DE EDIFICABILIDAD SEGÚN TRATAMIENTOS

TITULO 1
Normas comunes para la edificabilidad

Artículo 142. Organización espacial de unidades prediales

1. ***Urbanización abierta y/o loteo individual:*** Se aplica a nuevos desarrollos urbanísticos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades privadas, vinculadas directamente al espacio público y con acceso vehicular o peatonal, las cuales se rigen tanto para desarrollo total del lote como para el desarrollo progresivo del mismo.
2. ***Urbanización o conjunto cerrado:*** Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales en territorios con una dimensión máxima de cinco (5 Has.) hectáreas de área bruta, completamente rodeada por espacio público y vías sin afectar la conectividad y continuidad del sistema vial sectorial o urbano.

Artículo 143. Altura máxima de construcción

La altura máxima de construcción para establecer la edificabilidad de un predio se tomará desde el nivel de anden de la vía de acceso principal.

Artículo 144. Utilización de áreas excedentes sobre el índice de ocupación

Las áreas excedentes sobre el índice de ocupación podrán tener las siguientes destinaciones: vías, parqueaderos privados, zonas de cargue y descargue, zonas verdes y zonas deportivas al aire libre.

Artículo 145. Clasificación de vivienda de Interés Social (VIS)

Para la clasificación de la vivienda de Interés Social (VIS) se tendrán en cuenta los siguientes parámetros establecidos en el Decreto 2620 de 2000, o los decretos que lo modifiquen o adicionen:

NIVEL	Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV)
1	30
2	50
3	70
4	100
5	120
6	135

Parágrafo 1: El valor del metro cuadrado (m^2) de construcción será el establecido por la Cámara Colombiana de la Construcción -CAMACOL-.
Parágrafo 2: Establécese la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) cuyo valor no supere el equivalente a 29 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Artículo 146. Edificabilidad en loteos existentes

En loteos individuales existentes debidamente aprobados y legalizados antes de la entrada en vigencia de la presente normativa, la dimensión del frente y área mínima podrá ser diferente a la expresada en el presente capítulo, los demás requerimientos de intensidad de uso deberán cumplirse.

Artículo 147. Aumento de la edificabilidad

A partir de la vigencia de la presente Normativa, las urbanizaciones que se aprueben como unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares o multifamiliares, podrán aumentar su edificabilidad previa cancelación de la plusvalía y/o derechos de transferencia establecidos por el Municipio de Ibagué y el cumplimiento de los requisitos urbanísticos aquí adoptados.

Artículo 148. Generación de plusvalía por incremento de la edificabilidad

Todo incremento de la edificabilidad establecida en la presente Normativa, generará plusvalía a favor del Municipio, la cual será valorada y cancelada de acuerdo con lo establecido en los instrumentos correspondientes.

Parágrafo: Hasta tanto no se expida la normativa que reglamente la valoración y cancelación de la plusvalía, ésta no será causada por los incrementos de edificabilidad.

Artículo 149. Normas generales para la edificabilidad

1. Cuando en una edificación destinada para vivienda, se presenten parqueaderos o locales comerciales exclusivamente, estos podrán ocupar la totalidad del primer piso o sótano.
2. Los nuevos proyectos se diseñaran de tal manera que en lo posible los patios o vacíos coincidan o estén enfrentados a los patios o vacíos de las edificaciones colindantes.

Subtitulo 1

Edificabilidad en Uso Comercial y de Servicios, Industrial e Institucional

Artículo 150. Normas generales para la edificabilidad en proyectos para Uso comercial y de servicios

Proyectos comerciales y de servicios	Sin Plusvalía	Con Plusvalía
Índice máximo de ocupación (IO) sobre área útil	0.7	1.0
Índice máximo de construcción (IC)	2.8	4.0

Artículo 151. Normativa urbanística mínima según su impacto en proyectos para uso comercial y de servicios.

Comercio y servicios	Área máxima	Frente mínimo	Índice de saturación
Cobertura local o básica	25 m²	3 m	5%
Cobertura zonal o sectorial	50 m²		40%
	Área mínima		
Cobertura urbana o de ciudad	50 m²		
Cobertura regional	150 m²		

Artículo 152. Normas generales para la edificabilidad en proyectos para uso industrial

Proyectos industriales	Sin plusvalía	Con plusvalía
Índice máximo de ocupación (IO) sobre área útil	0.7	1.0
Índice máximo de construcción (IC)	2.0	4.0

Artículo 153. Normativa urbanística mínima para proyectos industriales según su impacto

Cobertura	Consumo máximo de energía	Ocupación máxima	Área máxima	Área mínima
Local o básica	10 Kw	15 empleados	300 m²	
Zonal o sector	20 Kw	80 empleados	1000 m²	300 m²
Urbana o de ciudad	20 Kw	80 empleados		1000 m²
Regional				1000 m²

Artículo 154. Normas generales para la edificabilidad en proyectos para uso institucional

Índice de Ocupación (sobre área útil)	0.6
Índice de construcción	2.8

Artículo 155. Normativa urbanística mínima para proyectos institucionales

1. Se podrán desarrollar usos institucionales de tipo educativo, cultural o de bienestar social, de escala sectorial y Centros de Atención Inmediata (CAI) en las cesiones producto de infraestructura y equipamientos, que cuenten con globos de terreno con área superior a una hectárea (1 Ha).

2. Se podrán desarrollar usos institucionales de tipo educativo, cultural o de bienestar social, de escala local en las cesiones producto de infraestructura y equipamientos, que cuenten con globos de terreno, con área inferior a una hectárea (1 Ha) y superior a 5000 m^2.
3. Se podrán desarrollar únicamente los componentes del núcleo de servicio básico, de escala local en las cesiones distribuidas en globos de terreno con área entre 500 m^2 y 5000 m^2.
4. No podrán destinarse para equipamiento comunal publico los terrenos con extensión menor a 500 m^2, originados en nuevos procesos de desarrollo por urbanizaciones, en consecuencia esta área se adicionara a la de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas del desarrollo.

Los equipamientos colectivos permitidos, por tipo de servicio, no podrán sobrepasar la mitad del área total destinada al equipamiento comunal público.6.Una vez estén delimitadas las UPZ, serán éstas las que determinen la naturaleza y priorización para la asignación del tipo de equipamiento que se construya en las áreas de cesión destinadas a equipamientos de nivel Sector.

TITULO 2
Tratamiento de Desarrollo

Artículo 156. Subdivisión como resultado del proceso de urbanización

1. Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán subdividir en manzanas y lotes siguiendo los ejes del sistema vial de la malla urbana y sectorial.
2. Todos los predios se rigen por las siguientes reglas de subdivisión:
   a) El área máxima de las manzanas en zonas residenciales no puede superar cinco hectáreas (5 Ha) de área neta urbanizable, las cuales deberán estar siempre rodeadas por vías del sistema vial urbano o de la malla sectorial o local. La conformación de lotes al interior de las manzanas se efectuará mediante vías locales vehiculares o peatonales.
   b) Se exceptúan del requisito de la división en lotes, las manzanas con uso diferente al residencial.

Artículo 157. Áreas y frentes mínimos de lotes en el tratamiento de desarrollo

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

* Construido: Lote que se enajenará con la vivienda construida según la licencia aprobada.
** Sin construir: Lote urbanizado (lote con vías y servicios).

Parágrafo 1: En desarrollo progresivo, se deberá diseñar integralmente el proyecto arquitectónico y estructural para cada una de sus etapas de ejecución, siendo ésta opción de primer orden para su posterior construcción por parte de los propietarios. Si se proyecta un diseño arquitectónico y estructural diferente al preestablecido, el mismo deberá ajustarse a las condicionantes volumétricas de la urbanización.

Parágrafo 2: Las áreas y frentes mínimos establecidos en este artículo para tipo de vivienda Unifamiliar VIP, solo se tendrán en cuenta en los proyectos de reubicación desarrollados por el Municipio de Ibagué.

Artículo 158. Edificabilidad en Vivienda de Interés Social (VIS) - Vivienda de Interés Prioritario (VIP)

La edificabilidad para la construcción de Viviendas de Interés Social (VIS) y Viviendas de Interés Prioritario (VIP), serán el resultado del cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. ***Urbanización abierta y/o loteo individual:***

Tipo de vivienda	Índice de ocupación (I.O.)	Altura máxima (pisos)	Iluminación y ventilación			
			Patios		Patios adicionales	
			Área mínima (m^2)	Lado mínimo (m)	Área mínima (m^2)	Lado mínimo (m)
Unifamiliar VIP	87.5%	25	5.0	2.20	4.00	2.00
Bifamiliar	87.5%	3.5	6.25	2.50	6.25	2.50
Trifamiliar	87.5%	3.5	9.00	3.00	6.25	2.50

Parágrafo 1: El medio piso prescrito en la tabla anterior corresponde a un semisótano destinado a solucionar los requerimientos de parqueaderos al interior de la edificación.

La vivienda multifamiliar deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La altura máxima será de cinco (5) pisos
- El Índice de Ocupación será de uno (1.00) en primer piso, sótano o semisótano en desarrollos cuyo uso sea exclusivamente parqueaderos y/o locales comerciales.
- Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente, con un patio de área mínima de nueve metros cuadrados (9 m²) y lado menor de tres metros (3 m), sin contravenir los requerimientos de aislamientos y retiros exigidos por la presente Normativa, si se genera servidumbre de vista.

2. ***Urbanización o conjunto cerrado:*** La edificabilidad para el desarrollo de cada uno de los tipos de vivienda es la definida en el numeral anterior, a partir de los siguientes Índices de Ocupación para el globo de terreno:

Tipo de vivienda	Índice de Ocupación	
	Con parqueadero privado al interior de la vivienda	Con parqueadero privado al exterior de la vivienda
Unifamiliar	0.80	0.65
Bifamiliar	0.75	0.55
Trifamiliar	0.70	0.50
Multifamiliar	0.60	0.40

Parágrafo 2: En desarrollos mixtos se aplicará el índice de ocupación promedio de los diferentes tipos de unidades de vivienda.

Parágrafo 3: El porcentaje restante de la ocupación del terreno será área privada destinada a vías y parqueaderos para visitantes sin afectar el área para zonas verdes, parques, plazas, plazoletas y equipamientos, que deberá ser como mínimo de 15 m² por unidad de vivienda; independiente de las cesiones locales.

Parágrafo 4: El sistema vial al interior de las urbanizaciones o conjuntos cerrados deberá garantizar el acceso a cada una de las unidades habitacionales y podrá plantear una vía vehicular con una calzada mínima de seis metros (6 m), respetando los aislamientos y retiros establecidos en la presente Normativa.

Parágrafo 5: Los lotes destinados a urbanizaciones o conjuntos cerrados deberán provenir de un proceso de urbanismo y como tal haber realizado las cesiones correspondientes; en caso contrario, deberá tramitar la licencia de urbanismo y efectuar las cesiones requeridas para obtener la respectiva licencia de construcción.

Artículo 159. Edificabilidad en Vivienda NO-VIS

Las exigencias de edificabilidad para la construcción de vivienda NO-VIS, serán el resultado del cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. ***Urbanización abierta y/o loteo individual:***

Tipo de vivienda	Índice de ocupación (I.O.)	Altura máxima (pisos)	Iluminación y ventilación			
			Patios		Patios adicionales	
			Área mín (m²)	Lado mín (m)	Área mín (m²)	Lado mín. (m)
Unifamiliar	85%	2.5	9.00	3.00	6.25	2.50
Bifamiliar	85%	3.5	9.00	3.00	6.25	2.50
Trifamiliar	85%	3.5	9.00	3.00	6.25	2.50

Parágrafo 1: El medio piso prescrito en la tabla anterior corresponde a un semisótano que ayude a solucionar las necesidades de parqueaderos al interior de la edificación.

La vivienda multifamiliar deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La altura máxima será de cinco (5) pisos
- El Índice de Ocupación será de uno (1.00) en primer piso, sótano o semisótano en desarrollos cuyo uso sea exclusivamente parqueaderos y/o locales comerciales.
- Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente, con un patio de área mínima de nueve metros cuadrados (9 m²) y lado menor de tres metros (3 m), sin contravenir los

requerimientos de aislamientos y retiros exigidos por la presente Normativa, si genera servidumbre de vista.

2. ***Urbanización o conjunto cerrado:*** La edificabilidad para el desarrollo de cada uno de los tipos de vivienda es la definida en el numeral anterior, a partir de los siguientes Índices de Ocupación para el globo de terreno:

Tipo de vivienda	Índice de Ocupación	
	Con parqueadero privado al interior de la vivienda	Con parqueadero privado al exterior de la vivienda
Unifamiliar	0.80	0.65
Bifamiliar	0.75	0.55
Trifamiliar	0.70	0.50
Multifamiliar	0.60	0.40

Parágrafo 2: En desarrollos mixtos se aplicará el índice de ocupación promedio de los diferentes tipos de unidades de vivienda.

Parágrafo 3: El porcentaje restante de la ocupación del terreno será área privada destinada a vías y parqueaderos para visitantes sin afectar el área para zonas verdes, parques, plazas, plazoletas y equipamientos, que deberá ser como mínimo de 15 m^2 por unidad de vivienda; independiente de las cesiones locales.

Parágrafo 4: El sistema vial al interior de los conjuntos cerrados deberá garantizar el acceso a cada una de las unidades habitacionales y podrá plantear una vía vehicular con una calzada mínima de seis metros (6 m), respetando los aislamientos y retiros establecidos en la presente Normativa.

Parágrafo 5: Los lotes destinados a urbanizaciones o conjuntos cerrados deberán provenir de un proceso de urbanismo y como tal haber realizado las cesiones correspondientes; en caso contrario, deberá tramitar la licencia de urbanismo y efectuar las cesiones requeridas para obtener la respectiva licencia de construcción.

Artículo 160. Incremento de la edificabilidad con participación en plusvalía

El incremento de la edificabilidad en altura con participación en plusvalía podrá alcanzar los siguientes valores máximos:

Tipo de vivienda	Número de pisos sin plusvalía	Número de pisos con plusvalía
Unifamiliar	2.5	3.5
Bifamiliar	3.5	4.5
Trifamiliar	3.5	5.5
Multifamiliar	5	8.5

TITULO 3
Tratamiento de consolidación

Artículo 161. Áreas y frentes mínimos de lotes en tratamiento de consolidación

Vivienda	Frente mínimo metros (m)	Área mínima metros (m^2)
Unifamiliar	5	60
Bifamiliar	6	84
Trifamiliar	7	105
Multifamiliar	8	144

Artículo 162. Edificabilidad en el tratamiento de consolidación

1. ***Urbanización abierta y/o loteo individual:***

Tipo de vivienda	Índice de ocupación (I.O.)	Altura máxima (pisos)	Iluminación y ventilación			
			Patios		Patios adicionales	
			Área mínima (m^2)	Lado mínimo (m)	Área mínima (m^2)	Lado mínimo (m)
Unifamiliar	87.5%	2.5	6.25	2.50	6.25	2.50
Bifamiliar	82.5%	3.5	9.00	3.00	6.25	2.50
Trifamiliar	82.5%	3.5	9.00	3.00	6.25	2.50

Parágrafo 1: El medio piso prescrito en la tabla anterior corresponde a un semisótano destinado a solucionar los requerimientos de parqueaderos al interior de la edificación.

La vivienda multifamiliar deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La altura máxima será de siete punto cinco (7.5) pisos
- El Índice de Ocupación será de uno (1.00) en primer piso, sótano o semisótano en desarrollos cuyo uso sea exclusivamente parqueaderos y/o locales comerciales.
- Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente, con un patio de área mínima de nueve metros cuadrados (9 m²) y lado menor de tres metros (3 m), sin contravenir los requerimientos de aislamientos y retiros exigidos por la presente Normativa, si genera servidumbre de vista
- Si el perfil vial es inferior a once metros (11 m), la edificación se deberá retroceder a partir del tercer piso la distancia necesaria para completar la sección establecida.

2. ***Urbanización o conjunto cerrado:*** Una vez descontadas las cesiones, los índices de ocupación del área neta urbanizable serán los siguientes.

Tipo de vivienda	Índice de Ocupación	
	Con parqueadero al interior	Con parqueadero al exterior
Unifamiliar	0.85	0.70
Bifamiliar	0.80	0.60
Trifamiliar	0.75	0.55
Multifamiliar	0.65	0.45

Parágrafo 2: En desarrollos mixtos se aplicará el índice de ocupación promedio de los diferentes tipos de unidades de vivienda.

Parágrafo 3: El porcentaje restante de la ocupación del terreno será área privada destinada a vías y parqueaderos para visitantes sin afectar el área para zonas verdes, parques, plazas, plazoletas y equipamientos, que deberá ser como mínimo de 17.50 m² por unidad de vivienda; independiente de las cesiones locales.

Parágrafo 4: El sistema vial al interior de los conjuntos cerrados deberá garantizar el acceso a cada una de las unidades habitacionales y podrá plantear una vía vehicular con una calzada mínima de seis metros (6 m), respetando los aislamientos y retiros establecidos en la presente Normativa.

Artículo 163. Incremento de la edificabilidad con participación en plusvalía

El incremento de la edificabilidad en altura con participación en plusvalía podrá alcanzar los siguientes valores máximos:

Tipo de vivienda	Número de pisos sin plusvalía	Número de pisos con plusvalía
Unifamiliar	2.5	3.5
Bifamiliar	3.5	4.5
Trifamiliar	3.5	5.5
Multifamiliar	7.5	Libre

TITULO 4
Tratamiento de mejoramiento integral

Artículo 164. Áreas y frentes mínimos de lotes en el tratamiento de mejoramiento integral

Tipo de Vivienda	Construido*		Sin construir**	
	Frente mínimo (m)	Área mínima (m²)	Frente mínimo (m)	Área mínima (m²)
Unifamiliar	5	50	6	60
Bifamiliar	6	72	7	84
Trifamiliar	7	91	7	105

Multifamiliar (Hasta 5 pisos)	12	144	12	144

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

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

Parágrafo 1: En desarrollo progresivo, se deberá diseñar integralmente el proyecto arquitectónico y estructural para cada una de sus etapas de ejecución, siendo ésta opción de primer orden para su posterior construcción por parte de los propietarios. Si se proyecta un diseño arquitectónico y estructural diferente al preestablecido, el mismo deberá ajustarse a las condicionantes volumétricas de la urbanización.

Artículo 165. Edificabilidad en Vivienda de Interés Social (VIS) - Vivienda de Interés Prioritario (VIP)

La edificabilidad para la construcción de Viviendas de Interés Social (VIS) y Viviendas de Interés Prioritario (VIP), serán el resultado del cumplimiento de las siguientes condiciones:

Urbanización abierta y/o loteo individual:

Tipo de vivienda	Índice de ocupación (I.O.)	Sección Transversal Vial Mínima	Altura máxima (pisos)	Iluminación y ventilación			
				Patios		Patios adicionales	
				Área mín. (m^2)	Lado mín. (m)	Área mín. (m^2)	Lado mín. (m)
Unifamiliar VIP	87.5%	6	2.5	5.0	2.20	4.00	2.00
Unifamiliar	87.5%	6	2.5	6.25	2.50	6.25	2.50
Bifamiliar	87.5%	8	3.5	6.25	2.50	6.25	2.50
Trifamiliar	87.5%	10	3.5	6.25	2.50	6.25	2.50

Parágrafo 1: El medio piso prescrito en la tabla anterior corresponde a un semisótano destinado a solucionar los requerimientos de parqueaderos al interior de la edificación.

La vivienda multifamiliar deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La altura máxima será de cinco punto cinco (5.5) pisos
- El Índice de Ocupación será de uno (1.00) en primer piso, sótano o semisótano en desarrollos cuyo uso sea exclusivamente parqueaderos y/o locales comerciales.
- Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente, con un patio de área mínima de nueve metros cuadrados (9 m^2) y lado menor de tres metros (3 m), sin contravenir los requerimientos de aislamientos y retiros exigidos por la presente Normativa, si genera servidumbre de vista.
- Si el perfil vial es inferior once metros (11 m), la edificación se deberá retroceder a partir del tercer piso la distancia necesaria para completar la sección establecida.

2.Urbanización o conjunto cerrado: La edificabilidad para el desarrollo de cada uno de los tipos de vivienda es la definida en el numeral anterior, a partir de los siguientes Índices de Ocupación para el globo de terreno:

Tipo de vivienda	Índice de Ocupación	
	Con parqueadero privado al interior de la vivienda	Con parqueadero privado al exterior de la vivienda
Unifamiliar	0.80	0.65
Bifamiliar	0.75	0.55
Trifamiliar	0.70	0.50
Multifamiliar	0.60	0.40

Parágrafo 2: En desarrollos mixtos se aplicará el índice de ocupación promedio de los diferentes tipos de unidades de vivienda.

Parágrafo 3: El porcentaje restante de la ocupación del terreno será área privada destinada a vías y parqueaderos para visitantes sin afectar el área para zonas verdes, parques, plazas, plazoletas y equipamientos, que deberá ser como mínimo de 17.5 m^2 por unidad de vivienda; independiente de las cesiones locales.

Parágrafo 4: El sistema vial al interior de los conjuntos cerrados deberá garantizar el acceso a cada una de las unidades habitacionales y podrá plantear una vía vehicular con una calzada mínima de seis metros (6 m), respetando los aislamientos y retiros establecidos en la presente Normativa.

Parágrafo 5: Los lotes destinados a urbanizaciones o conjuntos cerrados deberán provenir de un proceso de urbanismo y como tal haber realizado las cesiones correspondientes; en caso contrario, deberá tramitar la licencia de urbanismo y efectuar las cesiones requeridas para obtener la respectiva licencia de construcción.

Artículo 166. Edificabilidad en Vivienda NO-VIS

Las exigencias de edificabilidad para la construcción de vivienda NO-VIS, serán el resultado del cumplimiento de las siguientes condiciones:

1.Urbanización abierta y/o loteo individual:

Tipo de vivienda	Índice de ocupación (I.O.)	Sección Transversal Vial Mínima	Altura máxima (pisos)	Iluminación y ventilación			
				Patios		Patios adicionales	
				Área mín. (m^2)	Lado mín. (m)	Área mín. (m^2)	Lado mín. (m)
Unifamiliar	85%	6	2.5	9.00	3.00	6.25	2.50
Bifamiliar	85%	8	3.5	9.00	3.00	6.25	2.50
Trifamiliar	85%	10	3.5	9.00	3.00	6.25	2.50

Parágrafo 1: El medio piso prescrito en la tabla anterior corresponde a un semisótano que ayude a solucionar las necesidades de parqueaderos al interior de la edificación.

La vivienda multifamiliar deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La altura máxima será de cinco punto cinco (5.5) pisos
- El Índice de Ocupación será de uno (1.00) en primer piso, sótano o semisótano en desarrollos cuyo uso sea exclusivamente parqueaderos y/o locales comerciales.
- Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente, con un patio de área mínima de nueve metros cuadrados (9 m^2) y lado menor de tres metros (3 m), sin contravenir los requerimientos de aislamientos y retiros exigidos por la presente Normativa, si genera servidumbre de vista.

2.Urbanización o conjunto cerrado: La edificabilidad para el desarrollo de cada uno de los tipos de vivienda es la definida en el numeral anterior, a partir de los siguientes Índices de Ocupación para el globo de terreno:

Tipo de vivienda	Índice de Ocupación	
	Con parqueadero privado al interior de la vivienda	Con parqueadero privado al exterior de la vivienda
Unifamiliar	0.80	0.65
Bifamiliar	0.75	0.55
Trifamiliar	0.70	0.50
Multifamiliar	0.60	0.40

Parágrafo 2: En desarrollos mixtos se aplicará el índice de ocupación promedio de los diferentes tipos de unidades de vivienda.

Parágrafo 3: El porcentaje restante de la ocupación del terreno será área privada destinada a vías y parqueaderos para visitantes sin afectar el área para zonas verdes, parques, plazas, plazoletas y equipamientos, que deberá ser como mínimo de 15 m^2 por unidad de vivienda; independiente de las cesiones locales.

Parágrafo 4: El sistema vial al interior de los conjuntos cerrados deberá garantizar el acceso a cada una de las unidades habitacionales y podrá plantear una vía vehicular con una calzada mínima de seis metros (6 m), respetando los aislamientos y retiros establecidos en la presente Normativa.

Parágrafo 5: Los lotes destinados a urbanizaciones o conjuntos cerrados deberán provenir de un proceso de urbanismo y como tal haber realizado las cesiones correspondientes; en caso contrario, deberá tramitar la licencia de urbanismo y efectuar las cesiones requeridas para obtener la respectiva licencia de construcción.

Artículo 167. Incremento de la edificabilidad con participación en plusvalía

El incremento de la edificabilidad en altura con participación en plusvalía podrá alcanzar los siguientes valores máximos:

Tipo de vivienda	Número de pisos sin plusvalía	Número de pisos con plusvalía
Unifamiliar	2.5	3.5
Bifamiliar	3.5	4.5
Trifamiliar	3.5	5.5
Multifamiliar	5.5	8.5

TITULO 5
Tratamiento de renovación o redesarrollo

Artículo 168. Normas para la modalidad de renovación o redesarrollo

Este tratamiento se desarrollará a partir de:

1. Planes parciales
2. Fichas normativas

Parágrafo: Mientras se elaboran los planes parciales y las fichas normativas las urbanizaciones abiertas y/o loteo individual y las urbanizaciones o conjuntos cerrados, que pretendan desarrollarse en el tratamiento de renovación o redesarrollo lo harán a partir de los parámetros establecidos para el tratamiento de consolidación.

TITULO 6
Tratamiento de conservación

Artículo 169. Normas para inmuebles declarados como Edificaciones con Valor Patrimonial para el Municipio

En los inmuebles declarados como Edificaciones con Valor Patrimonial para el Municipio se permitirán los siguientes tipos de intervención:

1. **Adecuación:** Obras dirigidas a la adaptación o actualización funcional del inmueble con relación al uso asignado, ya sea el original o uno diferente pero compatible con la tipología espacial. Es un proceso orientado a la conservación y por lo tanto respetuoso de los elementos y contenidos originales de la edificación. Dentro de esta categoría se permiten las siguientes obras:

   a) Construcción de baños, cocinas y servicios que permitan una normal y adecuada habitabilidad.
   b) Apertura de vanos o comunicaciones interiores siempre y cuando se hagan evidentes las modificaciones mediante vestigios y huellas en paredes, pisos o entrepisos.
   c) Subdivisiones espaciales con carácter reversible, que mantengan la lectura y percepción del espacio original (divisiones transparentes o divisiones bajas).
   d) Las escaleras, galerías, corredores, patios y zaguanes deberán mantener su unidad y carácter.
   e) Incorporación de sistemas técnicos y equipos especiales que permitan el funcionamiento de los usos asignados.
   f) Construcción de entrepisos o mezanines aislados que no impidan la lectura y percepción completas del espacio original.
2. **Mantenimiento:** Son las obras relacionadas con la reparación de los elementos existentes y que no afectan la estructura portante, la distribución espacial, las características formales ni funcionales, ni los usos existentes. En concreto, las obras de mantenimiento son:

   a) Pintura general o parcial conservando los materiales y colores originales (o aquellos que se encuentren en exploraciones bajo los colores y pañetes actuales).
   b) Saneamiento de las estructuras de muros para controlar humedades o contra la flora localizada en ellos o sus inmediaciones.
3. **Reparaciones Locativas:** Son aquellas obras como reparación, sustitución o ampliación de conducciones de servicios públicos por obstrucción u obsolescencia.

Artículo 170. Edificabilidad en el tratamiento de conservación

Mientras se expide la Normativa Patrimonial, la edificabilidad en el tratamiento de conservación estará limitada por los siguientes parámetros:

1. ***Conservación urbanística:*** Hasta tanto la Administración Municipal elabore el estudio en que se identifiquen específicamente los inmuebles, que encontrándose inmersos en los conjuntos urbanos de especial interés (Barrio La Pola, Interlaken, Belén y Cádiz), presentan valor patrimonial, arquitectónico, cultural y/o histórico, las actuaciones urbanísticas estarán regidas por las normas establecidas para el tratamiento de consolidación.
2. ***Conservación puntual:*** Limitación que por sus características especiales y relevantes se ejerce sobre inmuebles y edificaciones singulares; estableciéndose que no se puede incrementar la edificabilidad del predio.
3. ***Conservación ambiental:*** Limitación que se dirige a sectores específicos en razón de la preservación y fortalecimiento de sus características ambientales y paisajísticas, estableciéndose que no se puede incrementar la edificabilidad del predio.

CAPÍTULO VI

NORMAS ESPECÍFICAS

TITULO 1.
Almacenamiento, distribución y expendio de combustibles.

Artículo 171. Competencia

Todo lo relativo al diseño, construcción y pruebas de instalación y operación de plantas de almacenamiento y distribución al por mayor de combustibles, así como los establecimientos destinados al expendio y distribución particular o público de gasolina y sus derivados, se regirán por el Decreto No. 1521 del 24 de agosto de 1998, emanado del Ministerio de Minas y Energía, y los que lo modifiquen o adicionen.

Parágrafo: El diseño urbanístico para nuevas plantas de almacenamiento y distribución de combustible al por mayor que se pretenda construir en el Municipio, deberá contemplar además de las normas y disposiciones de seguridad y funcionamiento establecidas por el Decreto No. 1521 del 24 de agosto de 1998 emanado del Ministerio de Minas y Energía y los que lo modifiquen o adicionen, una zona libre interna de retiro tomada a partir de la pared del tanque y con relación a todos los linderos del terreno, con una dimensión mínima de quince metros (15 m), que garantice a la misma instalación un aislamiento propio que le conserve separada de los desarrollos urbanos que se puedan generar en el futuro a su alrededor. Para este tipo de desarrollo el Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá hacer exigencias adicionales en búsqueda de la seguridad colectiva.

Artículo 172. Clasificación, definición y áreas

Los establecimientos de expendio y distribución al por menor se clasifican en estaciones de servicio clase A, B y C y estaciones de servicio privado de conformidad con lo establecido en las normas vigentes

Artículo 173. De la localización

Salvo las excepciones que se establezcan más adelante, las estaciones de servicio podrán localizarse sobre una vía troncal, regional, corredor estructurantes, según la jerarquización vial contemplada en la presente Normativa .

Artículo 174. Localización en zonas aledañas a glorietas y especificaciones para accesos.

En terrenos localizados en zonas aledañas y con frente a glorietas, se permitirá la ubicación de estaciones de servicio, cuando se dispone de vía de servicio paralela al tramo de mezclamiento vehicular de la glorieta y sus accesos y salidas se hagan por dicha vía.

Las entradas y salidas de las estaciones de servicio deben estar perfectamente definidas por señales visibles; además se harán siguiendo el sentido de la circulación de la vía con un ángulo de desviación de cuarenta y cinco grados (45º) para vías regionales y corredores estructurantes; de sesenta grados (60º) para las vías de

servicio, ángulos medidos del borde de la vía hacia el interior de la estación. El ancho de cada acceso o salida no será menor de siete metros (7m).

Las entradas y salidas de una estación de servicio , estarán separadas entre sí como mínimo doce metros (12 m) libres. La separación mínima con respecto a la esquina será de dieciocho metros (18 m) en corredores estructurantes y de doce metros (12 m) en vías de servicio.

Parágrafo: La calzada de las entradas y salidas en la estación de servicio llevará a todo lo ancho material o acabado antideslizante.

Artículo 175. Normas de construcción para estaciones

De conformidad con las disposiciones nacionales y además de lo dispuesto sobre áreas y retiros en los artículos siguientes, las estaciones a que alude esta Normativa se regirán en cuanto a las especificaciones de edificación, por las normas generales de urbanismo y construcción y con las dispuestas en los Decretos Nacionales correspondientes.

Parágrafo: Las especificaciones de tanques subterráneos y sus accesorios, se regirán por lo dispuesto en los citados decretos.

Artículo 176. La presente normativa se aplicará dando cumplimiento en todo caso a lo establecido en la resolución 1390 del 29 de septiembre de 2000, proferida por Cortolima como autoridad ambiental y que fuera elemento determinante para la aprobación del Acuerdo 116 de 2000, por medio del cual se adoptó el plan de ordenamiento territorial, la que deberá acatarse y tenerse en cuenta en todas sus partes antes del 31 de diciembre de 2002.

Artículo 177. La presente normativa será socializada por parte del Departamento Administrivo de planeación tanto en el sector urbano como en el sector rural, implementando tareas y labores necesarias para su divulgación, para lo cual se dará estricto cumplimiento al artículo 419 del Acuerdo 116 de 2000.

Artículo 178. Se entiende que la presente normativa rige hacia el futuro y en todo caso los derechos adquiridos a la fecha, serán respetados por las autoridades competentes que tengan a su cargo su aplicabilidad.

Artículo 179. Las sanciones y multas en todo caso deberán consultar el principio de la equidad y en todo momento el espíritu de la sensibilidad social y condiciones del sujeto a aplicar.

Artículo 180. Facúltese a la Administración Municipal en cabeza del Alcalde, para que en un plazo no mayor del 31 de diciembre de 2002 realice todos los ajustes de política social y/o ambiental que se requieran para la plena vigencia de la presente normativa.

Parágrafo: Para desarrollar estos propósitos la Administración Municipal dentro de los términos previstos podrá crear instancias que le permitan dentro de un contexto orgánico y funcional ejecutar la política social en su integridad, con todo, cualquier esquema empresarial que se cree o establezca, necesariamente deberá ser autosostenible.

CAPITULO VII

GLOSARIO

Artículo 181. Adopción del Glosario

Para efectos de la interpretación y correcta aplicación de las normas contenidas en el presente Decreto, se adopta el siguiente Glosario, el cual complementa y adiciona el glosario definido por el Acuerdo 116 de 2000.

A

ADECUACION DE UNA EDIFICACIÓN: Obras dirigidas a la adaptación o actualización funcional del inmueble con relación a un nuevo uso diferente al uso original.
ACABADOS: Materiales aplicados a muros interiores, exteriores, fachadas, pisos y cielorrasos con fines acústicos, aislantes, térmicos, decorativos y similares.
ACCESO: Espacio que permite el paso o comunicación desde la vía publica hacia donde da frente un lote o propiedad.
ACOMETIDAS: Es la parte de las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, telefónicas, gas domiciliario u otras, que van desde la red de distribución o recolección de la empresa de servicio correspondiente, a la caja de distribución o cámara de propiedad privada o empalme.
ADECUACIÓN: Obras dirigidas a la adaptación o actualización funcional del inmueble con relación a un nuevo uso diferente al uso original.
ADOQUÍN: Pieza fabricada en serie empleada como pavimento o empedrado, puede ser de piedra labrada en forma de prisma rectangular o poligonal.
ADOQUINADO: Tratamiento de piso articulado y flexible con adoquines, ladrillos o piedras.
AFECTACIÓN: Se entiende por afectación toda restricción impuesta por el Municipio de Ibagué por causa de una obra de interés general o por seguridad ciudadana y/o protección ambiental que limite, impida o condicione la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, ampliación, modificación o de funcionamiento.
AFLUENTE: Río secundario que desemboca en otro.
AMPLIACION DE UNA EDIFICACION: Obras dirigidas al incremento del área construída de cualquier edificación.
URBANIZACIÓN: Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y/o uso privado comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual
AISLAMIENTO: Distancia libre lateral, posterior o anterior comprendida entre el respectivo lindero y el paramento correspondiente de la construcción.
ALERO: Parte cubierta que sobresale del plano de la fachada sostenida generalmente por canes o canecillos.
ALTILLO: Parte más alta de algunas casas que se encuentra debajo del tejado. Sinónimo de Desván, Mansarda o Buhardilla.
ALTURA DE ENTREPISO: La altura libre medida entre el piso terminado y el cielorraso, la cual será como mínimo de dos metros con treinta centímetros (2.30 m).
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es el número de pisos permitidos, tomado por el frente del predio, partiendo del nivel de anden.
AMOBLAMIENTO URBANO: Conjunto de elementos localizados en el espacio público que contribuyen a la comodidad, esparcimiento, bienestar y seguridad de los ciudadanos tales como bancas, postes de alumbrado, carteleras, buzones de correo, pasamanos, señalización e información institucional, semáforos, cabinas telefónicas, recipientes para basuras, jardineras, kioscos, paraderos, casetas, estrados, fuentes de agua, monumentos y similares.
ANDÉN O ACERA: Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel
ANTEJARDÍN: Constituye un elemento arquitectónico natural de los inmuebles públicos y privados, hace parte del Espacio Público, y por tanto, sus normas son jerárquicamente superiores a las que regulan los demás aspectos del predio particular, en consecuencia no se puede cubrir para el ejercicio de las actividades que se desarrollen dentro del área edificada de un predio, debe ser empradizado excepto en las áreas requeridas para el acceso peatonal a las edificaciones, garajes y la localización de parqueos.
ANTEPROYECTO: Es el conjunto de planos que contiene los esquemas preliminares para el desarrollo de un terreno, predio o lote.
AREA: Superficie comprendida dentro de un perímetro.
AREA BRUTA: Corresponde al área total de los predios según escrituras de propiedad y planos topográficos.
AREA NETA URBANIZABLE: Corresponde al área objeto del desarrollo, resultante de descontar del área bruta las áreas no urbanizables, siendo esta área la base del cálculo de cesiones.
ÁREA NO EDIFICABLE O NO URBANIZABLE: Es aquella que por restricciones de zonificación, de servicios públicos, de topografía o por afectaciones, no es posible urbanizar o parcelar.
AREA ÚTIL O PREDIAL: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de cesión.
ASENTAMIENTO: Es la ocupación del suelo por edificaciones o establecimientos en los que se desarrollan diversas actividades humanas, en un espacio geográfico determinado.
AVISO: Medio masivo de comunicación con fines comerciales, culturales, turísticos e informativos, adosado en los frentes de las edificaciones, muros y culatas.
AZOTEA: Es la cubierta dura horizontal de una edificación; desprovista a su vez de techo. con posibilidad de acceso y uso

B

BAHÍA: Zona adyacente a la calzada de una vía cuyo fin principal es el de servir de estacionamiento transitorio de vehículos

BALCÓN: Plataforma, cubierta o no, que sobresale a la fachada de un edificio, en correspondencia con una apertura en la pared a partir del duelo de la habitación y protegido por un antepecho, baranda o balaustrada
BAÑO: Unidad sanitaria compuesta como mínimo por sanitario, lavamanos y/o ducha

C

CALZADA: Es la zona de la vía destinada exclusivamente a la circulación de vehículos. Puede ser central, intermedia o lateral (de servicio), de acuerdo con el tipo de vía. Su dimensión está determinada por el número de carriles
CAMELLÓN: Espacio o vía entre dos líneas paralelas de árboles
CANAL: Cauce para la conducción de aguas. Conducto abierto o cerrado, según el caso, por el cual se vierten al exterior las aguas lluvias provenientes de una edificación
CARRIL: Corresponde a la franja longitudinal en que se divide una calzada, con ancho suficiente para la circulación de un vehículo. Su dimensión varía según el tipo de vía y está determinada por las características de circulación que se pretenda obtener
CERRAMIENTO: Muro, tabique o reja con que se define el límite del paramento de un predio o sus linderos
CASETA: Volumen aislado desmontable, fabricado en madera o metal, destinada a un uso comercial provisional y con un área no superior a los nueve (9) m2.
CESIONES: Son las transferencias de dominio que hace el Urbanizador a la municipalidad o la copropiedad a título gratuito y por escritura pública, de las áreas y vías destinadas a uso público y de las instalaciones que dichas zonas requieran
CICLOVÍA: Es el sistema de movilización en bicicleta en las vías correspondientes al sistema vial local y zonal en el espacio complementario de las zonas verdes y las áreas de usos institucionales a nivel local y zonal, como elemento de enlace de ciclopistas o como vías adaptadas para recreación activa en vías especiales
CLUB: Es el establecimiento que brinda servicios recreativos especialmente en espacios libres
COMUNA: Máxima división administrativa de la ciudad compuesta por dos o más barrios; agrupados de acuerdo a sus características físico - espaciales, socio - culturales y a las relaciones de vecindad, topografía y límite físicos, procurando distribuir la población de acuerdo a rangos de cobertura y de la localización de equipamiento y servicios, sirviendo de base para el control de la distribución equitativa de las inversiones de la Administración Municipal.
CONJUNTO: Es un grupo de edificaciones o construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos complementarios en predios conformados o no por lotes individuales, cuya disposición está subordinada al área y a los usos de propiedad comunal y/o pública
CONSTRUCCIÓN : Acción o efecto de edificar una porción de terreno ya urbanizado
CONTAMINANTE: Es cualquier elemento, combinación de elementos o forma de energía que actual o potencialmente puede producir alteración ambiental. La contaminación puede ser física, química o biológica
CUERPOS DE AGUA: Son todos los elementos que conforman el sistema hidrológico ya sean ríos, lagos, lagunas, quebradas, riachuelos, arroyos, pozos profundos, nacimientos de agua, etc.; naturales o artificiales que mantengan un volumen de agua temporal o permanente
CULATA: Es el muro sin vista o aberturas de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas
CUMBRERA: Caballete o punto más alto del tejado, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros.
CUNETA: elemento lateral de una vía aledaño a la calzada, destinado al drenaje.

D

DEMOLICIÓN: Es el acto de derribar parcial o totalmente una edificación
DENSIDAD: Relación que mide el grado de ocupación de un territorio por personas, construcciones, usos o actividades.
DENSIDAD BRUTA: Relación entre el número de personas, edificaciones o actividades y la unidad de superficie bruta (Km^2 o Hectárea). Se utiliza para vivienda o habitantes por cada Hectárea o Kilómetro de superficie.

$$D.B. = \frac{\text{Número total de viviendas}}{\text{Area bruta de terreno (Ha.)}}$$

DENSIDAD NETA: Relación entre el número de personas, edificaciones o actividades y el área bruta urbanizable de terreno utilizada en Hectáreas. Se usa generalmente para vivienda o habitantes.

$$D.N. = \frac{\text{Número total de viviendas}}{\text{Area bruta urbanizable (Ha.)}}$$

DESARROLLO URBANÍSTICO: Se entiende por urbanización, el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicios públicos y de infraestructura vial, para ser desarrollado en forma integral o dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia

DRENAJE NATURAL: Se entiende como tal el cauce natural que no dispone de caudal permanente y sirve para la evacuación o drenaje de la escorrentía de aguas lluvias.

E

EDIFICIO O EDIFICACIÓN: Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso

EJES DE TRATAMIENTO: Corresponden a vías arterias del plan vial o vías locales principales que atraviesan áreas o zonas de actividad y que independientes de ser o no límites entre ellas, o entre sectores diferenciados de un mismo tratamiento, requieren un manejo propio, ya sea para consolidarlas como ejes de actividad dentro del sector, ya para preservarlas como corredores de circulación

EMPATE: Es la armónica integración de los paramentos, voladizos, planos de fachadas u otras cubiertas de una edificación, con edificaciones contiguas

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el conjunto de áreas, edificaciones o construcciones de uso de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de su desarrollo y pueden ser públicos o privados

EQUIPAMIENTO: Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarios para el buen funcionamiento de una actividad, que represente bienestar para la comunidad que los utiliza

ESPACIO PÚBLICO: conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes (Decreto 1504 de Agosto 4 de 1998).

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES O DE SERVICIOS: Son aquellos destinados a la prestación de servicios educativos, sociales, asistenciales y/o administrativos

ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES: Son aquellos destinados a la prestación de servicios educativos, sociales, asistenciales y/o administrativos

ESTACIONAMIENTO: Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos.

ESTRUCTURA URBANA: Es la organización físico - espacial determinada a través de la zonificación propuesta y la red vial

G

GARAJE: Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos

H

HABILITAR: Preparar un edificio o un espacio para que sirva al objeto a que está destinado. Adecuar un predio de tal forma que pueda ser utilizado en condiciones óptimas

I

IMPACTO: Modificación y alteración positiva o negativa, de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos o culturales de la ciudad, ocasionada por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza, a nivel del ambiente natural, urbanístico o arquitectónico

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir.

$$I.C. = \frac{\text{Area total construída}\,(m^2)}{\text{Area del lote}\,(m^2)}$$

ÍNDICE DE HABITABILIDAD: Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como una unidad.

$$I.H. = \frac{\text{Area total construída}\,(m^2)}{\text{Número de personas que habitan la edificación}}$$

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es el porcentaje que multiplicado por el área neta del lote, da como resultado el área máxima para ocupar con edificación en primer piso.

$$I.O. = \frac{\text{Area construída primer piso}\,(m^2)}{\text{Area del lote}\,(m^2)}$$

ISLA: es la zona en las estaciones de servicio, sobre las cuales se localizan los surtidores para el despacho del combustible a los vehículos.

L

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del Municipio.

LICENCIA DE URBANISMO: Autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del Municipio.

LINDERO: Es la línea común que separa dos predios de diferente o igual propiedad. Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público. Es el lindero entre

un predio de propiedad privada y las áreas de uso público. Línea que demarca la construcción (lado exterior de la edificación) y la línea que establece el límite entre el área privada y el espacio público.
LOCAL: Es el espacio, destinado a un uso específico distinto al residencial
LOTE: Es el predio sin construir, deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.
LOTEO: Es una división de un globo de terreno en lotes

M

MALLA VIAL: Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías de sentido general longitudinal norte - sur y transversal oriente - occidente, entre las cuales se cuentan las vías locales principales que son conectantes de los desarrollos entre sí y de éstos con las vías del sistema arterial
MANTENIMIENTO: Es la acción tendiente a la recuperación y protección de los elementos y valores existentes en un inmueble, sin que ello implique alguna alteración de sus características formales y funcionales
MANZANA: Unidad básica urbana de terreno, ocupado o no, perimetralmente delimitada por vías públicas, que constituye el elemento fundamental de la conformación de la trama urbana de la ciudad
MATERIALES COMPATIBLES: Son aquellos materiales de construcción que presentan un comportamiento físico y químico afín con los materiales originales de una edificación
MEJORAMIENTO: Es el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras y espacios urbanos en la ciudad
MEZANINE: Nivel intermedio integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de éste.
MODIFICACION DE UNA EDIFICACION: Ver remodelación.
MOVIMIENTOS DE TIERRA: Entiéndese como el resultado de la explanación y/o nivelación de terrenos por medios mecánicos.

N

NIVELES V.I.S.: Son aquellos que establece el Gobierno Nacional para clasificar las viviendas de interés social en función de su precio de venta. A la fecha de expedición de esta Normativa los niveles están establecidos en el Decreto 2620 de 2000; las modificaciones a tal Decreto o a los que lo reemplacen tendrán aplicación para la presente Normativa.
NIVEL DE EMPATE: Es la altura que permite emparejar o igualar los elementos volumétricos con la construcción contigua de carácter permanente
NORMAS: Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales, que regulan o encauzan el desarrollo del Municipio.

P

PARAMENTO: Alineación o límite de construcción permitido de un lote o unidad arquitectónica con relación a las áreas públicas o privadas anexas al mismo
PARASOL: Elemento adosado a la fachada, que sirve de cubierta de protección y cuyas características constructivas son en materiales livianos
PARCELA: Cada una de las partes en que se divide un terreno de mayor extensión
PARCELACIÓN: Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto en el suelo urbano, suburbano, rural o de expansión urbana es subdividido en porciones de tierra para uno o distintos propietarios, sin incorporarlo al desarrollo urbanístico.
PARQUE: Áreas de usos público con fines de recreación y ornamentación para la comunidad, cubierta con *cualquier* tipo de empradización y flora o elemento ornamental, generalmente atravesado por senderos
PARQUEADERO PARA VISITANTES: Es el espacio que en las urbanizaciones, y edificaciones, se destina al estacionamiento transitorio de los vehículos de los concurrentes usuarios y visitantes
PARQUEADERO PÚBLICO: Es el local urbano que con ánimo de lucro se destina a guardar o arrendar espacios para depositar vehículos automotores dentro de una edificación construida para tal fin, o dentro de un predio habilitado con el mismo objeto
PARQUEADERO: Es el área, cubierta o descubierta, que se destina al estacionamiento de vehículos
PARQUEADEROS DE USO PRIVADO: Son aquellos en los cuales el usuario adquiere el derecho de uso por *compra del espacio* (sistema de propiedad horizontal). También se consideran privados aquellos parqueaderos que por especificaciones de diseño y/o normas de construcción se exigen a las diferentes edificaciones
PATIO: espacio descubierto en una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma, y cerrado por todos los costados
PATRIMONIO: Herencia cultural. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, *histórica* y artística
PENDIENTE: Es la inclinación longitudinal de una vía, corriente de agua, canal o terreno natural, expresada en un tanto por ciento o por mil.
PERFIL: Figura que da un objeto cuando se le supone cortado por un plano vertical.

PISO: Cada uno de los niveles de que constan una edificación o construcción
PLANO: Es la representación gráfica a escala de una urbanización, parcelación, urbanización, conjunto, edificio y otras obras o superficies.

R

RAMPA: Superficie inclinada para la circulación vehicular o peatonal, que une dos niveles de una edificación
REFORMA: Es la modificación de un espacio construido, conservando sus elementos fundamentales para conseguir una transformación en su capacidad, funcionamiento y expresión ambiental.
REGLAMENTACIÓN: Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de un asentamiento y su área de influencia o de un área específica como es el caso de las zonas de uso público
REMATE: Ornamento esculpido, moldeado o construido con el fin de coronar una edificación o uno de sus elementos
REMODELACIÓN: Es el reordenamiento o reforma de un edificio o espacio urbano para modificar sustancialmente su destinación, volumetría, arquitectura, conservando sus elementos constructivos iniciales
RENOVACIÓN URBANA: Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.
RETROCESO PARA CONSTRUCCIÓN: Es el espacio privado comprendido entre la línea de paramento y el paramento de construcción, el cual puede ser utilizado por su propietario conforme a los usos del sector y sobre el cual se permite voladizo.

S

SARDINEL: Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía
SATURACIÓN: Entiéndese como tal, el grado máximo de concentración de una misma actividad o uso cualquiera
SEMISÓTANO: Piso de una edificación que no sobresale más de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) sobre el nivel más bajo del andén; cuando esta dimensión supere 1.50 m, se considerará como un piso completo. Esta distancia se contará a partir del nivel del piso terminado inmediatamente superior al nivel más bajo del andén.
SENDERO: Camino de uso público destinado exclusivamente al tránsito de peatones
SEPARADOR: Es la zona verde o dura de la vía pública que separa dos calzadas y tiene como fin canalizar flujos de tráfico, controlar maniobras inadecuadas, etc. Pueden ser centrales, intermedios o laterales según el tipo de sección transversal de la vía
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Son los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, gas, combustible, telecomunicaciones y aseo
SÓTANO: Es la parte de una edificación que está totalmente embebida en el terreno, sobresaliendo hasta 0.25 m contados a partir del piso terminado inmediatamente superior y el nivel más bajo del andén. Cuando esta dimensión supere los 0.25 m se considerará como un semisótano.
SUBDIVISIÓN: Es la participación material de una edificación o lote existente. Es la acción tendiente a intervenir en un inmueble existente, con el fin de adecuarlo mediante el aumento de unidades de un determinado uso, conservando su estructura original, sin destruir las características tipológicas, arquitectónicas, morfológicas, estructurales, sus valores arquitectónicos y demás elementos de acabados o decorativos.
SUPERMANZANA: Es el área integral, dentro de un trazado urbano, limitada por vías locales, principales o de nivel superior.

T

TRATAMIENTO: Es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad.

U

UNIDAD BÁSICA DE VIVIENDA: Es la solución de vivienda de interés social que además del lote urbanizado entrega un espacio de uso múltiple con cocina, unidad sanitaria completa y lavadero
UNIDAD DE VIVIENDA: Entiéndese como tal una casa o apartamento para una sola familia.
URBANIZAR: Dotar una porción de terreno del suelo urbano de infraestructura vial y de servicios públicos, incorporándolo al desarrollo urbanístico de la ciudad
USO: Es el tipo de utilización asignado a un terreno, a una edificación o parte de éstos. Es la destinación que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

V

VÍA: Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos y peatones

VIVIENDA BIFAMILIAR: Es la edificación diseñada para residencias independientes de dos (2) familias
VIVIENDA MULTIFAMILIAR: es el edificio diseñado para residencias independientes de más de tres (3) familias
VIVIENDA TRIFAMILIAR: Es la edificación diseñada para residencias independientes de tres(3) familias
VIVIENDA UNIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado. Es la edificación diseñada como residencia de una sola familia
VIVIENDA: Es la edificación o parte de esta destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento permanente a personas o grupos familiares
VOLADIZO: Es la saliente máxima de una edificación, permitida sobre propiedad privada, a partir de la segunda planta, tomando como referencia un plano vertical que coincide con la línea de construcción.
VOLUMETRÍA: Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble,

Z

ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Es la zona de cesión para uso público no edificable, que se contempla a lado y lado de determinadas vías o áreas especiales con el propósito de adecuarlas ambiental y paisajísticamente
ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL: Entiéndase como tal el área o parte de un terreno sembrado de árboles, nativo o foráneo y que por circunstancias de orden ecológico, ambiental, o paisajístico se destina a proteger el medio ambiente, conservándola y protegiéndola para el bien común, de acuerdo con el Plan De Ordenamiento Territorial
ZONA DE RESERVA AMBIENTAL: Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano
ZONA: Es el área correspondiente a subdivisiones de las áreas de actividad
ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en sub áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, con el fin de regular en forma ordenada los usos a que se destine el terreno, las construcciones, y las densidades

ARTÍCULO SEGUNDO -. Los anexos y planos a que se refiere la presente normativa, hacen parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO TERCERO – El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias, en especial el Acuerdo No.035 de 1999 y sus demás actos reglamentarios.

Dado en Ibagué, a los dos (2) días del mes de febrero del año dos mil dos (2.002).

EDGAR CRUZ PRADA
Presidente

JAIME QUIÑONES ROMERO
Secretario

Nota: El presente Acuerdo fue discutido y aprobado en dos (2) debates celebrados en sesiones de días diferentes.

Ibagué, febrero 2 de 2002

El presente Acuerdo fue sancionado el día ____
a las 5:30 P.M. y ordenado publicar en GACETA MUNICIPAL del mes de FEBRERO (Art. 115 R.M.)
El Alcalde ____

JAIME QUIÑONES ROMERO
Secretario

Publicado
5 marzo 2002

INDICE

CAPÍTULO I. 1

CONCEPTOS GENERALES 1

TITULO 1. 1
DISPOSICIONES INICIALES 1
Artículo 1. Ámbito de Aplicación de la Normativa 1
Artículo 2. Aclaraciones e Interpretación de la Normativa 2
Artículo 3. Implementación de la Normativa 2
Artículo 4. Organismos Asesores para la implementación de la Normativa 2
Artículo 5. Integración del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial. 2
Artículo 6. Funciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial 2
Artículo 7. Integración del Comité Asesor de Espacio Público 3
Artículo 8. Funciones del Comité Asesor de Espacio Público 3
Artículo 9. Otros Entes Asesores de la Normativa 3
Artículo 10. Sanciones 3
TITULO 2 3
PLANES PARCIALES, UNIDADES DE ACTUACIÓN, UNIDADES DE OPERACIÓN, UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL 3
Artículo 11. Definición de Plan Parcial 4
Artículo 12. Contenido de los Planes Parciales. 4
Artículo 13. Procedimiento para la implementación de Planes Parciales. 4
Artículo 14. Áreas mínimas para Planes Parciales 5
Artículo 15. Definición de las Unidades de Actuación Urbanística 5
Artículo 16. Procedimiento para la implementación de las Unidades de Actuación urbanística 5
Artículo 17. Área mínima para Unidades de Actuación Urbanísticas 5
Artículo 18. Definición de Unidad de Operación Urbana 6
Artículo 19. Determinación de Sectores Normativos 6
Artículo 20. Fichas Normativas. 6
Artículo 21. Definición de Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 6
Artículo 22. Formulación de las Unidades de Planeamiento Zonal 6

CAPÍTULO II 6

USOS DEL SUELO 6

TITULO 1 6
PRINCIPIOS GENERALES DE USOS DEL SUELO 6
Artículo 23. Parámetros Generales para la asignación de Usos del Suelo 6
Artículo 24. Certificado de Compatibilidad de Uso, Ubicación y Normas Mínimas 7
Artículo 25. Certificado de Compatibilidad de Uso, Ubicación y Normas Mínimas para Usos Comerciales 7
Artículo 26. Usos Establecidos 7
Artículo 27. Clasificación de los Usos Específicos por Categoría (CIIU) 7
Artículo 28. Condiciones básicas de los Usos 16
Subtítulo 1 16
Reglamentación para el Sistema Municipal de Suelos de Protección 16
Artículo 29. Planes de manejo ambiental para los Suelos de Protección. 16
Artículo 30. Reglamentación transitoria para las áreas pertenecientes al sistema orográfico y áreas de especial interés, ambiental, científico y paisajístico en el perímetro urbano. 16
Artículo 31. Normativa general para las zonas de conservación y restauración ambiental de las rondas hídricas 17
Artículo 32. Normativa para Aislamientos de canales de riego. 17
Artículo 33. Normativa para Aislamientos de colectores 17
Artículo 34. Normativa para Aislamientos de drenajes naturales de aguas lluvias 17
Artículo 35. Normativa para Aislamientos de las redes eléctricas 18
TITULO 2 19
USOS DEL SUELO URBANO 19
Artículo 36. Clasificación de Zonas Urbanas según su Actividad 19
Artículo 37. Definición y Subdivisión de la Zona de Actividad Residencial. 19
Artículo 38. Definición y Subdivisión de la Zona de Actividad de Comercio y Servicios 20
Artículo 39. Definición y Subdivisión de la Zona de Actividad Institucional 20
Artículo 40. Definición y Subdivisión de la Zona de Actividad Central 20
Artículo 41. Definición y Subdivisión de la Zona de Actividad Integral 21
Artículo 42. Definición y Subdivisión de la Zona de Protección 21
Artículo 43. Definición de las Coberturas por Uso 21
Artículo 44. Descripción del Uso o Actividad Comercial y de Servicios según su impacto y normativa urbanística mínima. 22
Artículo 45. Comercio en zonas de influencia de plazas de mercado y centros de abasto 25

Artículo 46. Comercio en casetas ubicadas en predios privados 25
Artículo 47. Ubicación de establecimientos destinados al expendio y consumo de licor. 25
Artículo 48. Descripción del Uso o Actividad Institucional según su impacto y normativa urbanística especifica. 25
Artículo 49. Descripción para el uso de Actividad Industrial según su impacto y normativa urbanística especifica. 27
TITULO 3 30
USOS DEL SUELO RURAL 30
Artículo 50. Clasificación de los suelos rurales de explotación y su lote mínimo 30
Artículo 51. Índices de ocupaciones y de construcción de los suelos rurales de explotación 30
Artículo 52. Proyectos turísticos en las zonas rurales 30

CAPÍTULO III. **30**

ACTUACIONES URBANÍSTICAS **30**

Artículo 53. Clasificación y definición de las actuaciones urbanísticas 30
TITULO 1 31
PROCESO DE PARCELACIÓN 31
Artículo 54. Área mínima de lote para parcelación en suelo rural. 31
Artículo 55. Área mínima de lote para parcelación en suelo urbano. 31
TITULO 2. 31
PROCESO DE URBANIZACIÓN 31
Artículo 56. Principios Básicos 31
Artículo 57. Condiciones Generales para adelantar un Desarrollo Urbanístico 31
Artículo 58. Regularización de terrenos ejidales 32
Artículo 59. Presentación de Planos 32
Artículo 60. Clasificación de los Desarrollos Urbanísticos 32
Artículo 61. Localización de los desarrollos urbanísticos 33
Artículo 62. Cerramiento de Unidades Inmobiliarias o Conjuntos Cerrados 33
Artículo 63. Porterías y Áreas de Mantenimiento en Conjuntos Cerrados. 33
TITULO 3. 33
PROCESO DE CONSTRUCCIÓN 33
Subtítulo 1 33
Normas Generales de Construcción 33
Artículo 64. Espacio Vital Mínimo 33
Artículo 65. Retroceso a paramento 34
Artículo 66. Sismo Resistencia 34
Artículo 67. Instrumentación Sísmica 34
Artículo 68. Mallas protectoras en construcciones de edificios 34
Artículo 69. Integración de las Personas discapacitadas 34
Artículo 70. Cerramiento de Lotes 34
Artículo 71. Voladizos o aleros de protección 35
Artículo 72. Tratamiento de Esquinas 35
Artículo 73. Tratamientos de Fachadas y culatas de las edificaciones 35
Subtítulo 2 36
Normas Mínimas de Habitabilidad y Seguridad 36
Artículo 74. Iluminación y Ventilación 36
Artículo 75. Ascensores 36
Artículo 76. Puertas 36
Artículo 77. Escaleras interiores 37
Artículo 78. Escaleras circulares 37
Artículo 79. Escaleras de caracol 38
Artículo 80. Escaleras exteriores 38
Artículo 81. Rampas para circulación peatonal 38
Artículo 82. Accesos y Circulaciones Internas 38
Artículo 83. Ductos 39
Artículo 84. Disposición y Manejo de Basuras 39
Artículo 85. Cuartos de Aseo 40
Artículo 86. Porterías y Áreas de Mantenimiento 40
Artículo 87. Tanques de Agua 40
Artículo 88. Sistemas de Bombeo 41
Artículo 89. Cuartos para Subestaciones de Energía 41
Artículo 90. Seguridad Contra Incendios 41
Artículo 91. Separación entre estructuras de Edificaciones 41
Artículo 92. Retiros y Aislamientos laterales y posteriores 42
Artículo 93. Muros Compartidos 43
TITULO 4. 43

PROCESO DE INCORPORACIÓN AL DESARROLLO **43**

Artículo 94. Incorporación al desarrollo de los Suelos de Expansión 43

CAPITULO IV **43**

NORMAS COMUNES A LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN **43**

TITULO 1. 43
Sistema vial 43
Artículo 95. Sistema Vial 43
Artículo 96. Secciones viales 43
Artículo 97. Secciones Mínimas para el Sistema de Vías Locales 43
Artículo 98. Sistema vial para desarrollos urbanísticos 44
Artículo 99. Vinculación al Sistema Vial Municipal 45
Artículo 100. Continuidad del Sistema Vial 45
Artículo 101. Vías Peatonales 45
Artículo 102. Destinación de las Vías Peatonales 45
Artículo 103. Bahías de parqueo 46
Artículo 104. Antejardines 46
Artículo 105. Normas mínimas para antejardines 46
TITULO 2. 46
CESIONES. 46
Artículo 106. Normas generales para las cesiones 46
Artículo 107. Obligatoriedad de las cesiones 47
Artículo 108. Cuantificación de las Cesiones 47
Artículo 109. Aplicación transitoria para la ubicación de cesiones establecidas en la Tabla de Cesiones 48
Subtitulo 1. 48
Cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas 48
Artículo 110. Clasificación del sistema de parques de la ciudad 48
Artículo 111. Obligatoriedad de las cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas locales 49
Artículo 112. Ubicación de las cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas 49
Artículo 113. Distribución de las cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas 49
Artículo 114. Restricción para las cesiones en rondas hídricas para Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas. 49
Subtítulo 2. 49
Cesiones para infraestructura y equipamientos 49
Artículo 115. Obligatoriedad de las cesiones para Infraestructura y Equipamientos 49
Artículo 116. Clasificación de las cesiones para Infraestructura y Equipamiento 50
Artículo 117. Definición de los equipamientos que conforman los núcleos de servicio básico 50
Subtítulo 3. 50
Cesiones para el sistema vial 50
Artículo 118. Cesiones al Espacio Público para la construcción del Sistema Vial Urbano (Ciudad) ... 50
Artículo 119. Cesiones al Espacio Público para la construcción del Sistema Vial Sector 51
Artículo 120. Cesiones al Espacio Público para la construcción del Sistema Vial Local 51
Subtítulo 4. 51
Canje de cesiones 51
Artículo 121. Canje de cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas por su valor en dinero 51
Artículo 122. Canje de cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas por otros terrenos o Títulos Valores 51
Artículo 123. Canje de cesiones para equipamientos e infraestructuras por su valor en dinero 51
Artículo 124. Canje de cesiones para equipamientos e infraestructuras por otros terrenos. 52
Artículo 125. Aval de las cesiones 52
TITULO 3. 52
NORMAS MÍNIMAS PARA ESTACIONAMIENTOS 52
Artículo 126. Normas Comunes 52
Artículo 127. Parqueaderos privados, de visitantes y públicos 53
Artículo 128. Parqueaderos en Superficie 53
Artículo 129. Parqueaderos en Sótano y Semisótano 53
Artículo 130. Normas para Parqueaderos de Servicio Público. 53
Artículo 131. Plazos para la adecuación de Parqueaderos de Servicio Público. 54
Artículo 132. Normas Mínimas de Construcción de Parqueaderos para Vehículos Pesados 54
Artículo 133. Normas Técnicas de parqueaderos para vehículos pesados 54
Artículo 134. Requerimiento de parqueaderos por zona de actividad 54
TITULO 4. 55
SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA 55
Artículo 135. Subterranización de Servicios Públicos 55
Artículo 136. Normas mínimas para Energía 56
Artículo 137. Normas mínimas para Acueducto y Alcantarillado 56
Artículo 138. Normas mínimas para Telefonía y Comunicaciones 56
Artículo 139. Normas mínimas para el Gas Domiciliario 56
Artículo 140. Normas mínimas para construcción de vías 56
Artículo 141. La Administración Municipal por intermedio de Planeación Municipal exigirá, previo a la aprobación de las obras a que se refiere el presente Capitulo, póliza de garantía de calidad de las obras por un plazo de cinco (5) años, constituída por los Urbanizadores en compañía de seguros debidamente reconocida. 56

CAPITULO V **57**

NORMAS DE EDIFICABILIDAD SEGÚN TRATAMIENTOS **57**

TITULO 1 57
NORMAS COMUNES PARA LA EDIFICABILIDAD 57
Artículo 142. Organización espacial de unidades prediales 57
Artículo 143. Altura máxima de construcción 57
Artículo 144. Utilización de áreas excedentes sobre el índice de ocupación 57
Artículo 145. Clasificación de vivienda de Interés Social (VIS) 57
Artículo 146. Edificabilidad en loteos existentes 57
Artículo 147. Aumento de la edificabilidad 57
Artículo 148. Generación de plusvalía por incremento de la edificabilidad 57
Artículo 149. Normas generales para la edificabilidad 58
Subtitulo 1 58
Edificabilidad en Uso Comercial y de Servicios, Industrial e Institucional 58
Artículo 150. Normas generales para la edificabilidad en proyectos para Uso comercial y de servicios 58
Artículo 151. Normativa urbanística mínima según su impacto en proyectos para uso comercial y de servicios. 58
Artículo 152. Normas generales para la edificabilidad en proyectos para uso industrial 58
Artículo 153. Normativa urbanística mínima para proyectos industriales según su impacto 58
Artículo 154. Normas generales para la edificabilidad en proyectos para uso institucional 58
Artículo 155. Normativa urbanística mínima para proyectos institucionales 58
TITULO 2 59
TRATAMIENTO DE DESARROLLO 59
Artículo 156. Subdivisión como resultado del proceso de urbanización 59
Artículo 157. Áreas y frentes mínimos de lotes en el tratamiento de desarrollo 59
Artículo 158. Edificabilidad en Vivienda de Interés Social (VIS) - Vivienda de Interés Prioritario (VIP) 59
Artículo 159. Edificabilidad en Vivienda NO-VIS 60
Artículo 160. Incremento de la edificabilidad con participación en plusvalía 61
TITULO 3 61
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN 61
Artículo 161. Áreas y frentes mínimos de lotes en tratamiento de consolidación 61
Artículo 162. Edificabilidad en el tratamiento de consolidación 61
Artículo 163. Incremento de la edificabilidad con participación en plusvalía 62
TITULO 4 62
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL 62
Artículo 164. Áreas y frentes mínimos de lotes en el tratamiento de mejoramiento integral 62
Artículo 165. Edificabilidad en Vivienda de Interés Social (VIS) - Vivienda de Interés Prioritario (VIP) 63
Artículo 166. Edificabilidad en Vivienda NO-VIS 64
Artículo 167. Incremento de la edificabilidad con participación en plusvalía 65
TITULO 5 65
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN O REDESARROLLO 65
Artículo 168. Normas para la modalidad de renovación o redesarrollo 65
TITULO 6 65
TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN 65
Artículo 169. Normas para inmuebles declarados como Edificaciones con Valor Patrimonial para el Municipio 65
Artículo 170. Edificabilidad en el tratamiento de conservación 65

CAPÍTULO VI **66**

NORMAS ESPECÍFICAS **66**

TITULO 1. 66
ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLES 66
Artículo 171. Competencia 66
Artículo 172. Clasificación, definición y áreas 66
Artículo 173. De la localización 66
Artículo 174. Localización en zonas aledañas a glorietas y especificaciones para accesos. 66
Artículo 175. Normas de construcción para estaciones 67
Artículo 176. La presente normativa se aplicará dando cumplimiento en todo caso a lo establecido en la resolución 1390 del 29 de septiembre de 2000, proferida por Cortolima como autoridad ambiental y que fuera elemento determinante para la aprobación del Acuerdo 116 de 2000, por medio del cual se adoptó el plan de ordenamiento territorial, la que deberá acatarse y tenerse en cuenta en todas sus partes antes del 31 de diciembre de 2002 67
Artículo 177. La presente normativa será socializada por parte del Departamento Administrivo de planeación tanto en el sector urbano como en el sector rural, implementando tareas y labores necesarias para su divulgación, para lo cual se dará estricto cumplimiento al artículo 419 del Acuerdo 116 de 2000. 67

Artículo 178. Se entiende que la presente normativa rige hacia el futuro y en todo caso los derechos adquiridos a la fecha, serán respetados por las autoridades competentes que tengan a su cargo su aplicabilidad. 67
Artículo 179. Las sanciones y multas en todo caso deberán consultar el principio de la equidad y en todo momento el espíritu de la sensibilidad social y condiciones del sujeto a aplicar. 67
Artículo 180. Facúltese a la Administración Municipal en cabeza del Alcalde, para que en un plazo no mayor del 31 de diciembre de 2002 realice todos los ajustes de política social y/o ambiental que se requieran para la plena vigencia de la presente normativa. 67

CAPITULO VII **67**

GLOSARIO **67**

Artículo 181. Adopción del Glosario 67

PERFILES VIALES
ANEXO 1

MAPA DE USOS – U4
(P.O.T.)
ANEXO 2

CLASIFI-CACION	VIA	TRAMO	ANTE JARDIN	ANDEN	Z.P.A	CALZADA LATERAL	SEPARADOR LATERAL	CALZADA	SEPARADOR CENTRAL	CALZADA	SEPARADOR LATERAL	CALZADA LATERAL	Z.P.A	ANDEN	ANTE JARDIN	ANCHO VIA
AC	CARRERA 13	calle 19 - calle17 (proyectada)	3.00	2.00	3.00			7.50	2.00	7.50			3.00	2.00	3.00	33.00
AC	CALLE 17	Cra 10a - Cra 12		2.00				7.50						2.00		11.50
AC	CARRERA 12	calle 17 - calle 15		2.00				7.00						2.00		11.00
AC	CALLE 15	Cra 12 - Cra 13		1.50				8.50						2.00		12.00
AC	CARRERA 13	calle 15 - calle 9	occ	2.00	3.00			8.00						2.00		15.00
AC	CARRERA 13	Calle 9 Calle 4		2.00				8.00						2.00		12.00
AC	CALLE 4	Cra.13 - Cra.11		2.00				7.00						2.00		11.00
AC	CARRERA 11	Calle 4 - Calle 3		1.50	1.00			10.00					1.00	1.50		15.00
AC	CALLE 3	Cra. 11 - Cra. 7		1.50	1.00			10.00					1.00	1.50		15.00
AC	CALLE 3	Cra. 7 - Cra 5		1.50				9.00					ori	1.50		12.00
AC	CARRERA 5	Calle 3 - Calle 4		2.00				8.00						2.00		12.00
AC	CALLE 4	Cra. 5 - Cra. 4		2.00				8.00						2.00		12.00
AC	CARRERA 4	Calle 4 -Calle 5	3.00	1.50				10.00						1.50	3.00	19.00
AC	CALLE 5	Cra. 4 - Cra. 3		1.25				8.50						1.25		11.00
AC	CALLE 5	Cra. 3 - Cra 2A		1.25				6.50						1.25		9.00
AC	CARRERA 2A	Calle 5 - Calle 4		1.25				6.50						1.25		9.00
AC	CALLE 4(par vial)	Cra 2A - Cra 2 sur - 1 sur		1.50	1.25			7.50					1.25	1.50		13.00
AC	CARRERA 1 SUR	Calle 4 - Calle 9		1.50				7.50						1.50		10.50
AC	CALLE 9	Cra 1 sur - Cra 1		2.50				10.00						2.50		15.00
AC	CARRERA 1	Calle 9 - Calle 6		1.50				7.50						1.50		10.50
AC	CALLE 6	Cra 1 - Cra 11 (Colector la Pioja)		1.25	1.25			7.00	1.00	7.00			1.25	1.25		20.00
AC	CARRERA 11A (Colector l	Calle 6 - Calle 17 (proyectada)		2.50				8.00						2.50		13.00
AC	CALLE 17	Cra 10 - Cra 9		2.00				7.50						2.00		11.50
AC	CARRERA 9	Calle 17 - Calle 19		2.50				7.00						1.50		11.00
AC	CALLE 19	Cra 9 - Cra 13		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50		30.00
AC	CALLE 4 - Cra 2	Cra 1 sur - Cra 2 sur		1.50	1.25			7.50					1.25	1.50		13.00
AC	CARRERA 2 SUR	Calle 4 - Calle 12		2.50				9.00						2.50		14.00
AC	CARRERA 2 SUR	Calle 12 - Calle 19		1.50	2.00			8.00					2.00	1.50		15.00
AC	CALLE 19	Cra. 2 Sur - Cra 1 sur - Cra 1		2.00	3.00			10.00					3.00	2.00		20.00
AC	CARRERA 1 SUR	Calle 19 - calle 12		2.50	1.50			9.00					1.50	2.50		17.00
AC	CALLE 12	Cra. 1 Sur - Cra. 2Sur		2.50	1.50			9.00					1.50	2.50		17.00
AC	CARRERA 1	Calle 19 - Av. Ambalá	5.00	2.00				7.00	2.00	7.00				2.00	5.00	30.00
AC	AV.AMBALA (Calle 25)	Cra 1 - Cra. 2 Intersección		2.50				7.00	1.00	7.00				2.50		20.00
AC	CARRERA 2	Av. Ambala - Av. Ferrocarril		3.00	1.45			7.30	1.50	7.30			1.45	3.00		25.00
AC	CARRERA 2	Av. Ferrocarril - Calle 19		2.00	5.00			10.00	5 - 12	10.00			5.00	2.00		34.00

CLASIFI-CACION	VIA	TRAMO	ANTE JARDIN	ANDEN	Z.P.A	CALZADA LATERAL	SEPARADOR LATERAL	CALZADA	SEPARADOR CENTRAL	CALZADA	SEPARADOR LATERAL	CALZADA LATERAL	Z.P.A	ANDEN	ANTE JARDIN	ANCHO VIA
AC	CALLE 19	Av Ferrocarril - Cra 1		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50		30.00
AC	AV.AMBALA (Calle 25)	Calle 2 - Cra 5		2.50				7.00	1.00	7.00				2.50		20.00
AC	AV.AMBALA (Calle 25)	Cra 5 - Calle 31		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50		30.00
AC	CALLE 31 (Avenida 13)	Av. Ambalá - Calle 19 (proyectada)	5.00	1.50				7.00	3.00	7.00				1.50	5.00	30.00
AD	AV.PICALEÑA	Calle 60 - Calle 64 - Av.103	5.00	4.50	10.00			9.00	3.00	9.00			10.00	4.50	5.00	60.00
AD	AVENIDA 103	Av. Picaleña - Av. Ambalá (Calle 25)	4.00	2.50	9.50			10.00	8.00	10.00			9.50	2.50	4.00	60.00
AD	AV.AMBALA (Calle 25)	Av.103 - Q. La Tusa	5.00	4.50				9.00	3.00	9.00				4.50	5.00	40.00
AD	AV.AMBALA (Calle 25)	Q. La Tusa - Q.Las Panelas		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50	5.00	35.00
AD	AV.AMBALA (Calle 25)	Q. Las Panelas - Calle 60	5.00	4.50				9.00	3.00	9.00				4.50	5.00	40.00
AD	CALLE 60	Av.Ambalá - Av.Jordán	3.00	3.00	5.00			7.50	3.00	7.50			5.00	3.00	3.00	40.00
AD	CALLE 60	Av.Jordán - Q. Hato Virgen		4.00				8.50	3.00	8.50				4.00		28.00
AD	CALLE 60	Q.Hato Virgen - Av. Picaleña	8.00	2.00				7.50	3.00	7.50				2.00	8.00	38.00
ADS	AUTOPISTA SUR	Cra 2 sur (Calle 12) - Q. El Tejar		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50		30.00
ADS	AUTOPISTA SUR	Q. El Tejar - Cra 25 sur	10.00	4.50				9.00	3.00	9.00				4.50	10.00	50.00
ADS	CARRERA 25 SUR	Autopista sur - Via P/El Tejar		2.50				10.00						2.50		15.00
ADS	VIA PARQUE EL TEJAR	Cra 25 sur - Inter. canal Mirolindo		2.30	2.70			10.00					2.70	2.30		20.00
ADS	CALLE 26	Inter. Canal Mirolindo - Cra 2 sur		2.00	1.25			8.50					1.25	1.50		14.50
ADS	CALLE 24	Inter. Canal Mirolindo - Cra 2 sur		1.50	1.00			8.00					1.00	1.50		13.00
ADS	CARRERA 2	Calle 24 - Calle 26		2.50	3.00			9.00					3.00	2.50		20.00
ADS	AV.AMBALA (Calle 25)	Cra.2 sur - Cra 2 Intesección		2.50				7.00	1.00	7.00				2.50		20.00
ADS	CARRERA 2	Av.Ambalá - Av Ferrocarril		3.00	1.45			7.30	1.50	7.30			1.45	3.00		25.00
ADS	CARRERA 2	Av. Ferrocarril - Calle 19		2.00	5.00			10.00	5.0-12.0	10.00			5.00	2.00		34.00
ADS	CALLE 19	Av Ferrocarril - Cra 1 sur		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50		30.00
ADS	CARRERA 1 SUR	Calle 19 - Calle 15		2.50				10.00						2.50		15.00
ADS	CARRERA 1 SUR	Calle 15 - Calle 12		1.50				10.00						1.50		13.00
ADS	CALLE 12	Cra 1 sur - Cra 2 sur		2.50				9.00						2.50		14.00
ADS	CARRERA 1	Calle 19 - Av Ambala	5.00	2.00				7.00	2.00	7.00				2.00	5.00	30.00
AP	AV. PICALEÑA	Calle 103 - Calle 130	5.00	4.50	10.00			9.00	3.00	9.00			10.00	4.50	5.00	60.00
AP	AV. PICALEÑA	Calle 130 - Calle 147	4.00	2.50	9.50			10.00	8.00	10.00			9.50	2.50	4.00	60.00
AP	CALLE 147	Av.Picaleña - Av.Tunjos		2.50				9.00						2.50		14.00
AP	AV. LOS TUNJOS	Calle 147 - Calle 103 (proyectada)		2.00				8.00	4.00	8.00				2.00		24.00
AP	CALLE 103	Av. Los Tunjos - Av.Picaleña	4.00	2.50	9.50			10.00	8.00	10.00			9.50	2.50	4.00	60.00
AS	AV. AMBALA	Calle 103 - Av. Ciudad Musical (Cl.145)		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50		30.00
AS	AV. CIUDAD MUSICAL (Ca	Av. Ambalá - Av. Jordán (Cra 5)	4.50	2.50	9.50			10.00	7.00	10.00			9.50	2.50	4.50	60.00
AS	AV. JORDAN (Cra 5)	Av. Ciudad Musical (Calle 145) - Calle 11	2.50	1.50	9.00	5.50	2.50	8.00	2.00	8.00	2.50	5.50	9.00	1.50	2.50	60.00

CLASIFI-CACION	VIA	TRAMO	ANTE JARDIN	ANDEN	Z.P.A	CALZADA LATERAL	SEPARADOR LATERAL	CALZADA	SEPARADOR CENTRAL	CALZADA	SEPARADOR LATERAL	CALZADA LATERAL	Z.P.A	ANDEN	ANTE JARDIN	ANCHO VIA
AS	AV. JORDAN (Cra 5)	Calle 116 - Intersección río Chipalo	5.00	3.00	3.00			8.00	2.00	8.00			3.00	3.00	5.00	40.00
AS	AV. JORDAN (Cra 5)	Intersección río Chipalo - Calle 103	2.50	1.50	9.00	5.50	2.50	8.00	2.00	8.00	2.50	5.50	9.00	1.50	2.50	60.00
AS	CALLE 103	Av. Jordán (Cra 5) - Av. Ambalá	4.00	2.50	9.50			10.00	8.00	10.00			9.50	2.50	4.00	60.00
AT	CALLE 24	Cra 2 - Cra.5		2.50				10.00						2.50		15.00
AT	CALLE 24	Cra.5 - Cra.8		3.50				10.00						3.50		17.00
AT	AV. GUABINAL (Cra 8)	Calle 24 - Av. Ambalá (Calle 25)		2.50				8.00	2.00	8.00				2.50		23.00
AT	AV.AMBALA	Av.Guabinal (Cra 8) - Calle 37		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50		30.00
AT	AV.AMBALA	Calle 37 - Calle 60	5.00	4.50				9.00	3.00	9.00				4.50	5.00	40.00
AT	CALLE 60	Av.Ambalá - Av.Jordán	3.00	3.00	5.00			7.50	3.00	7.50			5.00	3.00	3.00	40.00
AT	CALLE 60	Av.Jordán - Q. Hato Virgen		4.00				8.50	3.00	8.50				4.00		28.00
AT	CALLE 60	Q.Hato Virgen - Av. Picaleña	8.00	2.00				7.50	3.00	7.50				2.00	8.00	38.00
AT	AV.PICALEñA	Calle 60 - Viaducto Sena (Cra 4)	5.00	4.50	10.00			9.00	3.00	9.00			10.00	4.50	5.00	60.00
AT	CARRERA 4	Viaducto Sena - Estadio	3.00	3.00				6.50	1.00	6.50				3.00	3.00	26.00
AT	CARRERA 2	Estadio - Calle 32 (Cementerio)		1.50				7.30	mín. 1.50	7.30				1.50		17.60
AT	CALLE 32	Cra 2 - Cra 1		2.50				8.00	3 - 4	8.00				2.50		21.00
AT	CARRERA 1	Calle 32 (Cementerio) - Calle 24	5.00	2.00				7.00	2.00	7.00				2.00	5.00	30.00
AT	CALLE 24	Cra 1 - Cra 2		2.50				10.00						2.50		15.00
AT	CARRERA 2	Calle 24 - Calle 32 (Cementerio)		3.00	1.45			7.30	1.50	7.30			1.45	3.00		25.00
CEP	CARRERA 5	Calle 10 - Calle 15		2.50				7.00	1.00	7.00				2.50		20.00
CEP	CARRERA 5	Calle 15 - Calle 19		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50		30.00
CEP	CARRERA 5	Calle 19 - Calle 25		8.00				10.00	4.00	10.00				8.00		40.00
CEP	CARRERA 5	Calle 25 - Calle 44	5.00	8.00				10.00	4.00	10.00				8.00	5.00	50.00
CEP	CALLE 43	Cra 5 - Cra 3 (Viaducto SENA) Costado	2.50	2.50				12.50						8.00	5.00	30.50
CEP	CALLE 43	Cra 5 - Cra 3 (Viaducto SENA) Costado	8.00	3.00				9.00	6.00	9.00				2.50	2.50	40.00
CEP	AV. JORDAN (Cra 3)	Viaducto Sena - Calle 60	5.00	2.00	3.00			9.00	2.00	9.00			3.00	2.00	5.00	40.00
CEP	AV. JORDAN (Cra 3)	Calle 60 - Variante Mirolindo		1.50	9.00	5.50	2.50	8.00	2.00	8.00	2.50	5.50	9.00	1.50		55.00
CEP	AV. JORDAN (Cra 3)	V. Mirolindo - Río Chipalo	2.50	1.50	9.00	5.50	2.50	8.00	2.00	8.00	2.50	5.50	9.00	1.50	2.50	60.00
CEP	AV. JORDAN (Cra 3)	Río Chipalo - Calle 116	5.00	3.00	3.00			8.00	2.00	8.00			3.00	3.00	5.00	40.00
CEP	AV. JORDAN (Cra 3)	Calle 116 - Av. Ciudad Musical (Calle 145	2.50	1.50	9.00	5.50	2.50	8.00	2.00	8.00	2.50	5.50	9.00	1.50	2.50	60.00
CEP	AV. JORDAN (Cra 3)	Calle 145 - perímetro urbano	5.00	3.00	3.00			8.00	2.00	8.00			3.00	3.00	5.00	40.00
CEP	AV.PICALEÑA	Viaducto SENA - Calle 130	5.00	4.50	10.00			9.00	3.00	9.00			10.00	4.50	5.00	60.00
CEP	AV.PICALEÑA	Calle 130 - Calle 147	4.00	2.50	9.50			10.00	8.00	10.00			9.50	2.50	4.00	60.00
CEP	AV.PICALEÑA	Calle 147 - perímetro urbano	4.00	2.50	9.50			10.00	8.00	10.00			9.50	2.50	4.00	60.00
CES	AV.FERROCARRIL	Calle 19 - Intersección Cra.2		2.00	5.00			10.00	5.0-12.0	10.00			5.00	2.00		34.00
CES	AV.FERROCARRIL	Intersección Cra.2 - Calle 23		4.00	5.00			10.00	5.50	10.00			5.00	4.00		43.50

CLASIFI-CACION	VIA	TRAMO	ANTE JARDIN	ANDEN	Z.P.A	CALZADA LATERAL	SEPARADOR LATERAL	CALZADA	SEPARADOR CENTRAL	CALZADA	SEPARADOR LATERAL	CALZADA LATERAL	Z.P.A	ANDEN	ANTE JARDIN	ANCHO VIA
CES	AV.FERROCARRIL	Calle 23 - Calle 24		3.50	3.50			10.00	5.50	10.00			5.00	4.00		41.50
CES	AV.FERROCARRIL	Calle 24 - Calle 26		2.00	1.0-4.0			10.00	5.50	10.00			4.0-6.0	4.00		31.50
CES	AV.FERROCARRIL	Calle 26 - Calle 27	3.00	2.00	5.00			10.00	6.00	10.00			5.00	2.00	3.00	46.00
CES	AV.FERROCARRIL	Calle 27 - Calle 29	3.00	4.00	3.0-6.0			10.00	7.00	10.00			3.0-6.0	4.00		38.00
CES	AV.FERROCARRIL	Calle 29 - Calle 30	Talud	2.00				10.00	7.00	10.00			2.00	3.50	3.00	37.50
CES	AV.FERROCARRIL	Calle 30 - Calle 37	Talud	1.50				10.00	10.00	10.00				3.00	3.00	37.50
CES	AV.FERROCARRIL	Calle 37 - Viaducto Sena	3.00	2.00				10.00	15.00	10.00				2.00	3.00	45.00
CES	AV.GUABINAL	Calle 10 - Calle 12		2.00				7.50	1.00	7.50				2.00		20.00
CES	AV.GUABINAL	Calle 12 - Calle 25		2.50				8.00	2.00	8.00				2.50		23.00
CES	AV.GUABINAL	Calle 25 - Calle 29		1.50	RE			8.00	4.00	8.00			RE	1.50		23.00
CES	AV.GUABINAL	Calle 29 - Calle 30	2.60	2.00				8.00	3.40	8.00				2.00		26.00
CES	AV.GUABINAL	Calle 30 - Calle 31		1.50	RE			7.30	1.50	7.30			RE	1.50		19.10
CES	AV.GUABINAL	Calle 31 - Calle 34		1.50				7.30	1.50	7.30				1.50		19.10
CES	AV.GUABINAL	Calle 34 - Calle 37		1.50	RE			7.30	1.50	7.30			RE	1.50		19.10
CES	AV.GUABINAL	Calle 37 - Calle 44		1.70	RE			7.30	varia	7.30			RE	1.70		18.00
CES	AV.GUABINAL	Calle 44 - Calle 49	3.00	2.00				7.00	2.00	7.00				2.00	3.00	26.00
CES	AV.GUABINAL	Calle 49 - Calle 64	3.00	2.50				7.00	2.00	7.00				2.50	3.00	27.00
CES	AV.GUABINAL	Calle 64 - Calle 69	3.50	2.50				7.00	1.00	7.00				2.50	varia	23.50
CES	AV.GUABINAL	Calle 69 - Calle 77	varia	2.00				7.00	2.00	7.00				2.00	varia	20.00
CES	AV.GUABINAL	Calle 77 - Glorieta Margaritas		1.70	RE			7.30	2.00	7.30			RE	1.70		20.00
CES	CALLE 19	Cra 2 sur - Quebrada Chipalo		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50		30.00
CES	CALLE 19	Quebrada Chipalo - Perimetro Urbano	3.25	2.00				7.50						2.00	3.25	18.00
CES	AVENIDA 37	Estadio - Av.Ambalá	3.00	2.00				7.00	2.00	7.00				2.00	3.00	26.00
UR	VARIANTE	Intersección via Bogotá - intersección autopista sur			35.00			30.00					35.00			100.00
UR	AV. CIUDAD MUSICAL	Av. Ambalá - Variante Bogotá Armenia	4.50	2.50	9.50			10.00	7.00	10.00			9.50	2.50	4.50	60.00
UR	AV. AMBALA	Var. Bogotá-Armenia - Cra 5		2.50				7.00	1.00	7.00				2.50		20.00
UR	AV. AMBALA	Cra.5 - Calle 37		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50		30.00
UR	AV. AMBALA	Calle 37 - Q. Las Panelas	5.00	4.50				9.00	3.00	9.00				4.50	5.00	40.00
UR	AV. AMBALA	Q.Las Panelas - Q. La Tusa		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50	5.00 sur	30.00
UR	AV. AMBALA	Q. La Tusa - Calle 103	5.00	4.50				9.00	3.00	9.00				4.50	5.00	40.00
UR	AV. AMBALA	Calle 103 - Calle 145		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50		30.00
UR	AV. MIROLINDO	Perimetro Urbano - Av Picaleña	2.50	2.50	2.00			8.00	5.00	8.00			2.00	2.50	2.50	35.00
UR	AV. MIROLINDO	Av. Picalena - Av. Jordán		5.00		8.00	1.50	8.00	5.00	8.00	1.50	8.00		5.00		50.00
UR	AV. MIROLINDO	Av. Jordán - Av. Ambalá		2.50	2.00			8.00	5.00	8.00			2.00	2.50		30.00
UR	VIA A BOGOTA	Calle 147 - perímetro urbano	4.00	2.50	9.50			10.00	8.00	10.00			9.50	2.50	4.00	60.00

CLASIFI-CACION	VIA	TRAMO	ANTE JARDIN	ANDEN	Z.P.A	CALZADA LATERAL	SEPARADOR LATERAL	CALZADA	SEPARADOR CENTRAL	CALZADA	SEPARADOR LATERAL	CALZADA LATERAL	Z.P.A	ANDEN	ANTE JARDIN	ANCHO VIA
UR	VIA A HONDA	Calle 145 - perímetro urbano	5.00	3.00	3.00			8.00	2.00	8.00			3.00	3.00	5.00	40.00
UR	VIA A ARMENIA	Intersección autopista sur - perímetro urb	10.00	4.50				9.00	3.00	9.00				4.50	10.00	50.00
UR	VIA A JUNTAS	Calle 4 - Calle 1		1.50				7.00						1.50		10.00
UR	VIA A JUNTAS	Calle 1 - Perímetro Urbano		1.50	2.50			7.00					2.50	1.50		15.00
UR	VIA A SAN BERNARDO	Cl 145 - Perimetro Urbano	3.00	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00	26.00
UR	VIA AEROPUERTO	Var.Mirolindo (Calle 83) - Aeropuerto		4.50	3.00			10.00	45.00	10.00			3.00	4.50		80.00
VC	CALLE 10	Cra. 2 - Cra. 1		2.50				7.00	1.00	7.00				2.50		20.00
VC	CALLE 10	Cra. 2 - Cra. 11		2.50				7.00	1.00	7.00				2.50		20.00
VC	CALLE 15	Cra. 1 - Cra. 8		4.50				9.00	3.00	9.00				4.50		30.00
VC	CALLE 44	Av. Jordan - Av. Ambala	3.00	2.00				8.00						2.00	3.00	18.00
VC	CALLE 77	Av. Ambala - Av. Guabinal		2.50				10.00						2.50		15.00
VC	CALLE 77	Av. Guabinal - Av. Jordan		2.00				7.50	1.00	7.50				2.00		20.00
VC	CALLE 77	Av. Jordan-Q.Hato de la Virgen		2.00				8.00						2.00		12.00
VC	CALLE 77	Q.Hato de la Virgen-Av.Picaleña	3.00	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00	26.00
VC	CALLE 133	Av. Jordán - Av. Ambalá	2.50	1.50				7.00						1.50	2.50	15.00
VC	CALLE 133	Av. Ambalá - Río Alvarado	2.00	2.00	2.25			7.50					2.25	2.00	2.00	20.00
VC	CARRERA 1	Calle 10 - Calle 19		2.50				7.00	1.00	7.00				2.50		20.00
VC	CARRERA 4	Calle 2 - Calle 19		2.50				10.00						2.50		15.00
VC	CARRERA 4	Calle 19 - Estadio		3.00				14.00						3.00		20.00
VC	CALLE 125	Av.Picaleña - Av.B.Tunjos		1.50				7.00						1.50		10.00
VC	CALLE 69	Av. Jordan - Av. Ambala	5.00	4.50				9.00	3.00	9.00				4.50	5.00	40.00
VC	CARRERA 3	IBAL - Calle 4		1.50				8.00						1.50		11.00
VC	CARRERA 3	Calle 4 - Calle 6		2.00				8.00						2.00		12.00
VC	CARRERA 3	Calle 6 - Calle 8		1.75				8.00						1.75		11.50
VC	CARRERA 3	Calle 8 - Calle 9		2.00				8.00						2.00		12.00
VC	CARRERA 3	Calle 9 - Calle 11			RE											
VC	CARRERA 3	Calle 11 - Calle 12		5.00				5.50						5.00		15.50
VC	CARRERA 3	Calle 12 - Calle 13		3.50				5.50						5.00		14.00
VC	CARRERA 3	Calle 13 - Calle 14		5.00				5.00						5.00		15.00
VC	CARRERA 3	Calle 14 - Calle 15		3.00				12.00						4.00		19.00
VC	CARRERA 3	Calle 15 - Calle 19		2.50				10.00						2.50		15.00
VC	CARRERA 3	Calle 19 - Calle 21		3.50				13.00						3.50		20.00
VC	CARRERA 4 TAMANA	Calle 21 a Avenida 37		2.50				10.00						2.50		15.00
VC	CARRERA 6	Calle 11 - Calle 44		2.50				10.00						2.50		15.00
VC	CARRERA 6	Calle 44 - Calle 47	2.50	2.50				10.00						2.50	2.50	20.00

CLASIFI-CACION	VIA	TRAMO	ANTE JARDIN	ANDEN	Z.P.A	CALZADA LATERAL	SEPARADOR LATERAL	CALZADA	SEPARADOR CENTRAL	CALZADA	SEPARADOR LATERAL	CALZADA LATERAL	Z.P.A	ANDEN	ANTE JARDIN	ANCHO VIA
VC	CARRERA 6	Calle 47 - Calle 54	3.00	1.50				10.00						1.50	3.00	19.00
VC	CARRERA 6	Calle 54 - Calle 55		2.00				11.00						2.00		15.00
VC	CARRERA 6	Calle 55 - Calle 64	2.50	2.50				10.00						2.50	2.50	20.00
VC	CARRERA 8	Calle 44 - Calle 67	3.00	1.50				7.00						1.50	3.00	16.00
VC	CARRERA 8	Calle 67 - Calle 77		2.50				10.00						2.50		15.00
VC	CALLE 96	Av. Ambalá - Q. Panelas	2.50	1.50				7.00						1.50	2.50	15.00
VC	CALLE 96	Q. Panelas - Av. Jordán	2.50	1.50				7.00						1.50	2.50	15.00
VC	CALLE 96	Av. Jordán - Cra. 4		4.00				16.00					3.00	2.00	3.00	28.00
VC	CALLE 96	Cra. 4 - Cra. 3		3.00				16.00					3.00	2.00	3.00	27.00
VC	CALLE 96	Cra. 3 - Cra.2		3.50				16.50						3.50		23.50
VL	CARRERA 1	Calle 60 - Av. Mirolindo		2.50				10.00						2.50		15.00
VL	CARRERA 2	Calle 60 - Av. Mirolindo		2.50				10.00						2.50		15.00
VL	AV. SIMON BOLIVAR	Av. Mirolindo - Calle 103	3.00	2.00				7.00	2.00	7.00				2.00	3.00	26.00
VL	CARRERA 3 SUR	Calle 94 - Calle 150	3.00	2.00	3.00			7.50	2.00	7.50			3.00	2.00	3.00	33.00
VL	CARRERA 2	Calle 6 - Calle 9		2.00				8.00						2.00		12.00
VL	CARRERA 2	Calle 9 - Calle 19		2.50				10.00						2.50		15.00
VL	CARRERA 3	Av. Mirolindo - Calle 103	3.00	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00	26.00
VL	CARRERA 4	Av. Mirolindo - Calle 103	3.00	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00	26.00
VL	CARRERA 4	Calle 116 - Calle 150	3.00	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00	26.00
VL	CARRERAS 10 a 17	Calle 44 - Calle 69	3.00	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00	26.00
VL	CARRERA 14	Salado - Perimetro	3.00	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00	26.00
VL	CARRERA 15	Calle 124 - Calle 142	3.00	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00	26.00
VL	CARRERA 19	Calle 116 - Calle 124	3.00	2.00				8.00						2.00	3.00	18.00
VL	CALLE 64	Av.Guabinal - Av. Jordan	3.00	1.00	1.00			8.00					1.00	1.00	3.00	18.00
VL	CALLE 64	Av. Jordan - Cra. 2a .		2.50				10.00						2.50		15.00
VL	CALLE 67	Av.Jordan-Q.Hato de la Virgen		2.50				10.00						2.50		15.00
VL	CALLE 69	Av.Jordan-Q.Hato de la Virgen		2.50				10.00						2.50		15.00
VL	CALLE 67	Q.Hato de la Virgen-Av.Picaleña	00 a 10.(	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00 a 10.	20.00
VL	CALLE 69	Q.Hato de la Virgen-Av.Picaleña	00 a 10.(	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00 a 10.	20.00
VL	CALLE 73	Cra.1 Sur - Av. Picaleña	00 a 10.(	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00 a 10.	20.00
VL	CALLE 94	Av.Simon Bolivar- Av. Picaleña	.00 a 8.0	2.00	3.00			7.50	2.00	7.50			3.00	2.00	3.00 a 8.00	27.00
VL	CALLE 100	Av.Simon Bolivar -Av. Jordan	3.00	2.50				10.00						2.50	3.00	21.00
VL	CALLE 100	Fibratolima - Vía Rovira	3.00	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00	26.00
VL	CALLE 116	Cra. 4 - Av. Jordan	3.00	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00	26.00
VL	CALLE 116	Av.Jordan - Cra. 19	3.00	2.00				8.00						2.00	3.00	18.00

CLASIFI-CACION	VIA	TRAMO	ANTE JARDIN	ANDEN	Z.P.A	CALZADA LATERAL	SEPARADOR LATERAL	CALZADA	SEPARADOR CENTRAL	CALZADA	SEPARADOR LATERAL	CALZADA LATERAL	Z.P.A	ANDEN	ANTE JARDIN	ANCHO VIA
VL	**CALLE 120**	Av.Jordan - Cra. 19	3.00	2.00				8.00						2.00	3.00	18.00
VL	**CALLE 120**	Cra.19 -Río Alvaro	2.00	2.00				6.00						2.00	2.00	14.00
VL	**CALLE 123**	Cra.4 - Av. Jordán	3.00	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00	26.00
VL	**CALLE 123**	Av. Jordán - Cra. 14	3.00	2.00	3.00			10.00					3.00	2.80		23.80
VL	**CALLE 124**	Cra. 14 - Río Alvarado	3.00	2.00				8.00						2.00	3.00	18.00
VL	**CALLE 144**	Cra. 12 - Perimetro	2.00	2.00	2.25			7.50					2.25	2.00	2.00	20.00
VL	**CALLE 150**	Río Chipalo - Río Alvarado	3.00	2.00	3.00			7.50	2.00	7.50			3.00	2.00	3.00	33.00
VL	**CIRC.VIAL B.AMBALA**	Cl. 65 Entre Cra.20. Av.Ambala y Cra 22		1.50				7.00						1.50		10.00
VL	**CIRC.VIAL B.AMBALA**	Cra.22 Entre Cl.65 y Cl.67		1.50				7.00						1.50		10.00
VL	**CIRC.VIAL B.AMBALA**	Cl.67 Entre Cra.22 y Cra.26		1.50				7.00						1.50		10.00
VL	**CIRC.VIAL B.AMBALA**	Cra. 26 Entre Cl.65 y Cl.67		1.50				7.00						1.50		10.00
VL	**CIRC.VIAL B.AMBALA**	Cl.65A Entre Cra.26 y 23		1.00				6.00						1.00		8.00
VL	**CIRC.VIAL B.AMBALA**	Cra. 23 Entre Cl.67 y 64		1.50				7.00						1.50		10.00
VL	**CIRC.VIAL B.AMBALA**	Cl. 64 Entre Cra.20 Av.Ambala y Cra 23		2.50				10.00						2.50		15.00
VL	**CIRC.VIAL EL VERGEL**	TRAMO I - TIPO A			6.00			8.00					6.00			20.00
VL	**CIRC.VIAL EL VERGEL**	TRAMO II - TIPO C			6.00			8.00					6.00			20.00
VL	**CIRC.VIAL EL VERGEL**	TRAMO IIII - TIPO D		2.00	1.50			8.00					1.50	2.00		15.00
VL	**CIRC.VIAL EL VERGEL**	TIPO - B			3.50			8.00					3.50			15.00
VL	**VIA ALTO STA.HELENA**	**INTERCONEXION CALLE 60**	3.00	2.00	3.00			10.00					3.00	2.00	3.00	26.00

Convenciones

AC ANILLOS DE CONSOLIDACION

AD ANILLOS DE DESARROLLO

ADS ANILLO DEL SUR

AP ANILLO PICALEÑA

AS ANILLO EL SALADO

AT ANILLOS DE TRANSICION

CE CORREDORES ESTRUCTURANTES

UR URBANO REGIONAL

VC SISTEMA DE VIAS COLECTORAS

VL SISTEMA DE VIAS LOCALES

RE Reglamentación especifica

Nota: Los perfiles de las vias se enumeran de izquierda a derecha, iniciado con el costado sur u occidental según sea el caso; por lo tanto, los andenes, antejardines ó ZPA que aparecen a la izquierda de este cuadro corresponden al costado SUR ú OCCIDENTAL de la vía