Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113593

DECRETO Nº 111-0067 **DE** 25 ENE 2008

Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "VARSOVIA" y se dictan otras disposiciones.

EL ALCALDE DE IBAGUE

En uso de sus facultades y atribuciones legales, en especial las consagradas en el Artículo 315 de la Constitución Nacional, el Artículo 91 de la Ley 136 de 1994, el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Artículo 13 del Acuerdo 009 de 2002 y el Artículo 336 del Acuerdo 116 de 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, y

CONSIDERANDO

1.- Que el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 define los Planes Parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.

2.- Que la Ley 388 de 1997 en el artículo 27 definió el siguiente procedimiento para la aprobación de los Planes Parciales: **a.-** Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades Municipales o Distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el Plan de Ordenamiento Territorial **b.-** Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto del plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días **c.-** Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes d.- Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información

pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.

3.- Que el Artículo 336 del Acuerdo 116 de 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento de Ibagué, establece que en firme la resolución aprobatoria del proyecto de plan, éste será adoptado por decreto del Alcalde. Si el programa o proyecto objeto del plan parcial debe ajustarse mediante una unidad de actuación urbanística, una vez aprobado dicho plan se tramitará la delimitación de la respectiva unidad conforme al procedimiento previsto en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997.
Que el Artículo 337 del Acuerdo 116 de 2000 "Planes parciales identificados" establece el plan parcial de Varsovia como un plan parcial de desarrollo.

4.- Que el Señor Darío Espinosa Cuellar en representación de Construcciones Varsovia e Inversiones Cuellar, propietarios de algunos terrenos objeto del Plan Parcial, en uso de su autonomía mediante contrato firmado el 01 de Junio de 2005, delegó al Arquitecto Javier Humberto Arbeláez Luna, con matricula profesional 25700-15353 para que realice la asesoría integral, la dirección y gestión del Plan Parcial Hacienda Varsovia, quien mediante radicación No.5461 del 18 de Julio de 2005 presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal consulta preliminar, el respectivo documento técnico y los planos de soporte que definen el Plan Parcial VARSOVIA.

5.- Que el territorio que abarca el plan parcial "VARSOVIA" tiene un área territorial de 784.970,67 M2, ubicado en el perímetro urbano de la ciudad de Ibagué en el sector conocido como Zona Industrial El Papayo de la comuna 9, el cual está comprendido en líneas generales por la siguiente delimitación :
Por el Norte: Quebrada Hato de la Virgen, **por el Sur:** Av. Picaleña, línea férrea y Urbanización Villa Café, **por el Oriente:** Av. Mirolindo (Calle 83) y Urbanización Ciudad Luz, y **por el Occidente:** Calle 60 y Urbanización Varsovia, y la delimitación exacta del plan parcial se encuentra en el plano **U3** "Área de Planeamiento Propuesta" protocolizado con el presente decreto en el formato de impresión y a escala 1:2000.

6.- Que el Departamento Administrativo de Planeación, mediante oficio No.3052 de Agosto 12 de 2005, a través de su director dispone continuar con los trámites de formulación del "Plan Parcial Varsovia" ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Ibagué.

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

DECRETO Nº 1.1-0067 DE 25 ENE 2008

7.- Que conforme a los requerimientos establecidos en el Acuerdo 009 de 2002 en su artículo 13 "Procedimientos para la implementación de planes parciales", se publicó en el diario El Nuevo Día, el 29 de Octubre de 2005, un aviso donde se informó a los vecinos del sector sobre la fase de socialización del mismo plan, el cual, estaba a disposición para su consulta.

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

9.- Que el Proyecto plan Parcial Varsovia, fue presentado ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, el 14 de Diciembre de 2005, donde se hicieron observaciones las cuales fueron tomadas en cuenta por el gestor del proyecto.

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

11.- Que el Plan Parcial "Varsovia", cumplió con todos los procedimientos definidos por el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 116 de 2000 y el Acuerdo 009 de 2002.

Que por lo anteriormente expuesto.

DECRETA

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Adopción.- Adóptese el Plan Parcial "VARSOVIA", con su respectiva norma urbanística, en los términos del numeral 3.3 del articulo 15 de la Ley 388 de 1997, contenida en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2.- Ámbito de Aplicación.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, se aplicarán a un área territorial de 784.970,67 M2, el cual está comprendido en líneas generales por las siguientes delimitaciones:

DECRETO Nº 1.1-0067 DE 25 ENE 2008

Por el Norte: Quebrada Hato de la Virgen.
Por el Sur: Av. Picaleña, línea férrea y Urbanización Villa Café.
Por el Oriente: Av. Mirolindo (Calle 83) y Urbanización Ciudad Luz.
Por el Occidente: Calle 60 y Urbanización Varsovia

Parágrafo: La delimitación exacta del territorio del Plan Parcial "Varsovia" se establece en el plano **U3** "Área de planeamiento propuesto", protocolizado en el presente decreto en el formato de impresión y a escala 1:2000.

ARTÍCULO 3.- Contenido básico del Plan Parcial.- Hacen parte integral del presente plan parcial los siguientes documentos:

1.- El documento técnico de soporte, que contiene el diagnóstico y la formulación.
2.- Los planos.
3.- Las tablas y cuadros de áreas.
4.- Resolución de aprobación del Plan.
5.- El Proyecto de Decreto que lo adopta.

Parágrafo: Para facilitar la lectura del presente Decreto, se recomienda la siguiente guía.

El Decreto está dividido en cinco (5) títulos, así:

Titulo I	Disposiciones Generales
Titulo II	Instrumentos de Planeación
Titulo III	Instrumentos de Actuación
Titulo IV	Instrumentos de Financiación
Titulo V	Disposiciones Finales.

TITULO II
INSTRUMENTOS DE PLANEACION

CAPITULO 1
NORMATIVA

ARTÍCULO 4.- Normativa.- Se establecen normas para las diferentes "Actuaciones Urbanísticas": Afectaciones, áreas netas, cesiones públicas, áreas

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

DECRETO Nº 1.1-0067 DE 25 ENE 2008

urbanizables, plan vial sectorial, súper manzanas, plan vial local, áreas prediales, se establecen las normas de edificabilidad y tratamientos para unidades cerradas.

CAPITULO 2
AREA DE PLANIFICACION

ARTICULO 5.- Áreas de Planificación.- Las áreas de planificación se establecen según las siguientes disposiciones:

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

2.- Áreas de manejo especial: Son predios intervenidos, que ya han sido sometidos a tratamientos de desarrollo o actuación urbanística, pero que deben compartir el reparto de las cargas por concepto de infraestructura y servicios.

Parágrafo 1: Las unidades de actuación precisarán la delimitación y medidas superficiarias que componen estas unidades, el procedimiento para la compensación de las cargas y beneficios y el instrumento de compensación a que haya lugar. (Anexo No.1 Cuadro de áreas generales **CG 01** y plano **U3**)

Parágrafo 2: Las áreas de manejo especial que decidan cambiar el uso establecido y renueven a un nuevo uso deberán contribuir con el pago de cesiones, bien sea como ampliación de un área receptora existente o la respectiva compensación en dinero en efectivo.

ARTICULO 6.- Área de influencia del plan parcial.- Al momento del desarrollo de las unidades de actuación se deberán presentar los levantamientos topográficos conforme a las escrituras de los predios, avalados por sus certificados de tradición y libertad, el número del predio, la ficha catastral, En el cuadro se detalla los propietarios de los predios y el área de cada uno de los lotes que conforman el área de influencia del Plan Parcial.

Ver cuadro de propietarios y áreas generales (Anexo No. 5)

ARTÍCULO 7.- Delimitación del área de Planificación.- Conforme al plano de localización del área de planeamiento, según los linderos que constan en el

documento de caracterización, se alinderan cada uno de los predios de acuerdo a puntos de coordenadas de interpretación cartográfica, así:

Partiendo de la intersección de las coordenadas 981923 N y 875351 E, sobre el cauce de la quebrada Hato de la Virgen; tomando en línea quebrada, con sentido sur hasta interceptarse con las coordenadas 981467,9626 N y 875468,7975 E, siguiendo el sentido de la vía Bogotá, con rumbo oriental en línea quebrada, hasta interceptarse con las coordenadas 891350 N y 876374 E; siguiendo con sentido norte en línea quebrada, hasta interceptarse con las coordenadas 982188 N y 876591 E.

Parágrafo 1: La localización exacta y las coordenadas del área de planeación se establecen en el plano U3 "Área de planeamiento propuesta".

CAPITULO 3
USOS DEL SUELO Y TRATAMIENTOS

ARTICULO 8.- Usos y Tratamientos.- Se determinan en el plano de conformidad a lo establecido en el Acuerdo 116 de 2000 que adopta el POT, en el mismo plano se señala el uso de los corredores viales.

Parágrafo 1: Se anexa al presente Decreto, la matriz de usos del suelo, con sus respectivos usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos. (Ver anexo No. 7)

Parágrafo 2: La asignación de usos sobre los corredores viales, se determinan de manera análoga como reglamentaciones al plan vial de ciudad.

Parágrafo 3: En la Unidad de Actuación 2, de actividad integral se incorpora el área de los lotes de Inversiones Cuellar, llamados lotes Varsovia U2 1 y 2 con un área total de 81.067,48 M2 y Acegrasas con un área de 39.346,52 M2, para el reparto de cargas, estos lotes arrastran el uso asignado en el reglamentado para la Calle 60 y para el lote de Acegrasas el establecido en el Acuerdo 116 de 2000.

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

DECRETO Nº 1.1-0067 DE 25 ENE 2008

Parágrafo 4: Para cumplir con el desarrollo de la imagen objetivo, se establece el uso de equipamiento (Culto), para el lote que figura como propietario el Señor Moisés Lozano.

CAPITULO 4
AFECTACIONES

ARTICULO 9.- Afectaciones.- Se dividen en ambientales y del plan vial de ciudad determinada en el plano U4 "Afectaciones".

ARTÍCULO 10.- Área de afectaciones.- El área total de afectaciones es de 121.346,06 M2.
El área total de afectación ambiental, del área bruta del presente plan, es de:
Hato de la Virgen 33.949,86 M2.
Drenaje A.S. 7.957,40 M2
El área de afectación vial, del área bruta del presente plan, es de:
Vías 79.438,281 M2.

ARTICULO 11.- Afectaciones ambientales de las rondas hídricas.- Se establece un aislamiento de 30.00 metros a cada lado de la Quebrada Hato de la Virgen, medidos por la horizontal desde la cota máxima de inundación, al igual que al drenaje Agua Sucia, cuya área total del aislamiento está ponderado a lo largo del mismo.

El tratamiento hace parte del Espacio Público a nivel ciudad, sometido al plan de manejo integral como sistema ambiental público.

El sistema de alcantarillado pluvial reconoce este drenaje para la recolección de aguas lluvias del sector. (Véase plano U4 "Afectaciones" con cuadro de áreas).

ARTÍCULO 12- Afectaciones del sistema vial urbano.- Las vías que afectan el territorio son las siguientes:

- Calle 60
- Avenida Mirolindo
- Avenida Picaleña
- Línea férrea
- Cra 5 sur

Parágrafo: La paralela a la vía férrea establecida por resolución de planeación se tratará como vía local bajo el interés determinado entre vecino colindantes como vía de acceso a los respectivos predios.

ARTÍCULO 13- Perfiles viales.- Se definen los siguientes perfiles viales con las respectivas áreas de protección ambiental, andenes, separadores y calzadas, contenidos en el plano **U5** que hace parte integral del presente decreto.

Parágrafo 1: Se da continuidad a la Calle 69 como proyección futura municipal y se eliminan los cruces y vías adyacentes al predio de acuerdo al plano de afectaciones viales que hace parte del plan.

Parágrafo 2: Se dejan como cruces a la vía férrea, las Calles 60 y 69 y el actual acceso a Villa Café.

Parágrafo 3: Se adopta la resolución emitida por el Departamento Administrativo de Planeación, para la intersección de la Calle 60 con la vía a Bogotá sobre la cual se establecerán afectaciones a la Unidad de Actuación 2, si dan lugar para el reparto de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 14- Área predial neta.- El área neta del plan toma el nombre de "Área predial base de cesión", que se define como el área producto del área bruta menos afectaciones y menos las áreas definidas por el plan como áreas especiales que no pagan cesiones y áreas excluidas de toda contribución. A partir de ésta área se hace el cálculo de cesiones. (Anexo No.1 Cuadro de áreas generales CG 01). Área neta del plan: 443.370,21 M2
Parágrafo: El área neta se expresa en órdenes de magnitud, las unidades de actuación fijarán los ajustes y las formulas de compensación, por concepto de cesiones correspondientes a cada una de las áreas a intervenir.

ARTÍCULO 15- Estructura urbana del Espacio Público- Los sistemas estructurantes que deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente plan parcial, son: el natural, el de equipamientos y los espacios públicos que incluyen parques, plazas, zonas verdes, el sistema vial y el de servicios públicos.

1.- Componente Natural: Lo conforman, el Hato de la Virgen, el bosque señalado en el plano y el drenaje Agua Sucia.

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

DECRETO Nº 1.1-0067 DE 25 ENE 2008

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

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

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

CAPITULO 5

SISTEMA DE CESIONES DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES

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

1. Parques y Zonas Verdes del 15% distribuidas en :

CIUDAD	7.5%
SECTOR	7.5%

2. Equipamiento del 5% distribuido en :

REGIONAL URBANO	2.0%
SECTOR	3.0%

Ver anexo No.2 Cuadro de áreas resultantes CR 01

ARTÍCULO 17- Sistema de Cesiones Locales.- Las cesiones locales que debe realizar el Plan Parcial Varsovia corresponden al 6% del área neta del predio y estarán destinadas a:

1. Parques y Zonas Verdes del 5%
2. Equipamiento del 1%

Parágrafo: Cada desarrollo contemplará sus elementos ambientales como escorrentías, rondas, bosques naturales, para la apropiación y determinación de estas áreas.

CAPITULO 6
SUELO PRIVADO O AREA VENDIBLE

ARTÍCULO 18- Sistema y formas de ocupación del espacio privado o área vendible.- El área vendible del presente plan, se compone básicamente de los predios de la Hacienda Varsovia y los demás predios señalados en el plano U2 "Imagen Objetivo". Entendiéndose por área vendible, el área resultante de restarle al área predial base de cesión, las cesiones de ciudad correspondientes al 20% de ésta área y a su vez la suma de ese producto con las áreas definidas como áreas especiales que no pagan cesiones y las áreas exclusivas de toda contribución.
Parágrafo: Se anexa tabla, que explica el área neta base para el cálculo de cesiones con la que cuenta el plan, produciendo un total de: 415.529,19 M2

CAPITULO 7
PLAN VIAL DEL SUELO PRIVADO

ARTÍCULO 19- Plan vial del suelo privado.- El plan vial señala las vías del sector que garantizan la conectividad y continuidad. Las vías que se puntean, tanto como calzadas vehiculares como peatonales, son opciones para dividir las supermanzanas, si se llega a dar un proceso de enajenación o subdivisión predial al interior de las supermanzanas, estas se harán teniendo en cuenta las proyecciones señaladas en el plano de conectividad vial.

Ver plano **U4** "Conectividad vial".

CAPITULO 8
OBLIGACIONES URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCION

ARTICULO 20- Obligaciones.- Se constituyen obligaciones las que establece la ley en materia de procesos y trámites de enajenación, adicionalmente las que

establezca cada unidad de actuación a través del gestor, el encargo fiduciario o entidad que determine para dar los paz y salvos como parte del trámite para el desarrollo de cada unidad de actuación.

SECCION 1
VIAS LOCALES

ARTICULO 21- Sistema Vial.- Los conjuntos cerrados podrán definir por medio del reglamento de copropiedad, las normas de vías vehiculares y peatonales, así como sus aislamientos y antejardines, manteniendo en todo caso las normas vigentes municipales en lo que respecta a colindancia con lotes de terrenos y vías públicas.

ARTÍCULO 22- Sistema Vial Local.- Las vías locales proyectadas buscan generar conectividad entre los diferentes subsectores del territorio: Industria establecida, Hacienda Varsovia y lotes nororientales, así como la conexión con la Calle 83. Se vuelve obligatoria la paralela a la vía férrea entre la calle denominada de sector 1 y la calle 69 para asegurar la conectividad de los predios adyacentes. El costo de la afectación y la infraestructura se repartirá al interior de la actuación con el cargo a los vecinos que se sirvan de esta vía.

Parágrafo: El área total de las vías de sector es de 31.144,72 M2.

Ver anexo No.2 Cuadro de áreas resultantes CR 01.

ARTÍCULO 23- Vías Peatonales.- El acceso peatonal secundario a las unidades de vivienda para los conjuntos cerrados se regirá por las normas mínimas peatonales establecidas en la normativa vigente.

SECCION 2
RETIROS Y AISLAMIENTOS

ARTICULO 24- Aislamiento de Drenajes.- Para el drenaje Agua Sucia se determina un aislamiento de 30.00 metros ponderado, medidos por la horizontal desde la cota máxima de inundación, como colector de aguas lluvias residuales, como consta en el estudio de alcantarillado fluvial, el tratamiento se ha denominado como "Parque Vía" sistema de parque y receptor de cesiones verdes de sector al interior de la Unidad de Actuación Urbanística.

Parágrafo: el aislamiento al drenaje Agua sucia se señala en el plano **U4** que hace parte integral de este decreto.

ARTÍCULO 25- Aislamiento de Canales.- El canal Cano pasa al interior de los predios o áreas privadas, en el área de afectación vial del corredor "Línea férrea", está a cielo abierto, el cual tendrá que canalizarse cuando se acometa el desarrollo de la vía pública.

ARTÍCULO 26- Retiros y Aislamientos Laterales y Posteriores.- Los retiros y aislamientos laterales y posteriores se aplicarán de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.

SECCION 3
PARQUEADEROS

ARTÍCULO 27- Parqueaderos privados, de visitantes y públicos.- Se calcularán de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 28- Parqueaderos en superficie.- En los desarrollos urbanísticos, podrán construirse parqueaderos privados o de visitantes en superficie, en forma de bahía anexas 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: Sobre estas bahías no podrán plantearse accesos vehiculares a los predios.

Parágrafo: Deberán cumplir con las normas sobre integración de discapacitados contenidas en las normas vigentes.

ARTÍCULO 29- Parqueaderos en sótano y semisótano.- Se aplicará lo establecido en la normativa vigente.
Parágrafo: Deberán cumplir con las normas sobre integración de discapacitados contenidas en las normas vigentes.

SECCION 4
ANTEJARDINES

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

DECRETO Nº 1.1-0067 DE 25 ENE 2008

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

SECCION 5
SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA

ARTICULO 31.- Subterranización de Servicios Públicos.-Todos los nuevos desarrollos que se construyan en el Plan Parcial Varsovia, deberán contar con instalaciones de servicios domiciliarios canalizados en forma subterránea, de acuerdo con las especificaciones de cada una de las empresas prestadoras del servicio.

Parágrafo 1: Se exceptúa para las líneas de alta tensión.

Parágrafo 2: Se exceptúan los proyectos de estrato 1 y 2, las redes pueden adosarse a las edificaciones encauchetadas.

SECCION 6
EDIFICABILIDAD

ARTICULO 32.- Definición.- Tanto las urbanizaciones abiertas como las cerradas, se someterán a lo establecido en la normativa vigente o el instrumento que haga sus veces.

Parágrafo 1: No deben existir edificios aislados con culatas, ellas sólo se permiten en continuos urbanísticos que garanticen el empalme de construcciones.

Parágrafo 2: No se podrán alterar las normas de colindancia y retrocesos entre lotes de terceros y vías del plan vial.

Parágrafo 3: Los proyectos urbanísticos que se realicen en el plan parcial deberán establecer barreras naturales como zona amortiguadora de ruidos entre las industrias establecidas colindantes y los nuevos proyectos.

La vivienda social gozará de las prerrogativas de la misma Ley, las normas nacionales y municipales. Los incentivos en materia de cesiones y de

edificabilidad se tendrán en cuenta dentro de las unidades de actuación para el justo reparto de cargas y beneficios.

Loteo mínimo: El establecido en la normativa vigente o en las normas reglamentarias de la Ley 388/87.
Frente mínimo: El establecido en la normativa vigente o en las normas reglamentarias de la Ley 388/87.

SECCION 7
CERRAMIENTOS

ARTÍCULO 33.- Cerramiento de Unidades Inmobiliarias o Conjuntos Cerrados.- Las Unidades Inmobiliarias o Conjuntos Cerrados que se adelanten en este territorio a partir de la vigencia de la presente normativa podrán construir cerramientos de acuerdo a las siguientes condiciones:

1.- No se permitirán cerramientos en cerca viva.
2.- Se debe contemplar un retroceso sobre la línea de paramento al menos de 1,50 metros, respetando el perfil vial reglamentado.
3.- Deberá ser en muro o malla eslabonada con una altura mínima de 2,30 metros y transparencia mínima del 50%.

SECCION 8
VOLADIZOS

ARTICULO 34.- Voladizos o aleros de protección.- A partir de la vigencia de la presente normativa se permitirán los voladizos o aleros de protección, con las siguientes condiciones:

1.- Sobre las vías locales se aplicarán las normas vigentes para la ciudad.
2.- Para los conjuntos cerrados las condiciones se fijarán en los reglamentos de copropiedad.

SECCION 9
TRATAMIENTO DE ESQUINAS

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389 7

DECRETO Nº 1.1-0067 DE 25 ENE 2008

ARTÍCULO 35.- Tratamiento de Esquinas.- Toda construcción esquinera que se diseñe y construya en este territorio a partir de la aprobación de la presente normativa, deberá cumplir con un tratamiento especial que permita mejorar la visibilidad de los cruces viales y el enriquecimiento del espacio público, esta norma se aplicará así:

1.- Sobre la Cra.5 y vías locales, se aplicarán las normas vigentes para la ciudad.
2.- Para los conjuntos cerrados no se requiere tratamiento.

TITULO III
INSTRUMENTOS DE ACTUACION

ARTICULO 36.- Instrumentos.- Los instrumentos que se utilizarán en el presente plan son básicamente las unidades de actuación, vía cooperación entre partícipes.

ARTÍCULO 37.- Unidades de Actuación.- Para efectos de la implementación y desarrollo del Plan Parcial Hacienda Varsovia se crean las Unidades de Actuación, son áreas definidas por el plan parcial que constituirán proyectos urbanísticos que deben ejecutarse de manera autónoma en única actuación de urbanización. Ellas podrán estar señaiadas en el plan parcial como proyectos delimitados, garantizando el reparto equitativo de cargas y beneficios entre las mismas y entre los predios localizados a su interior. El área de intervención de un plan parcial podrá estar conformada por una o varias unidades que incluyan predios completos o parte de ellos.

Se establecen tres unidades de actuación, así:

- **Unidad de Actuación 1:** Cra.5 sur
- **Unidad de Actuación 2:** Actividad Integral
- **Unidad de Actuación 3:** VIS

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

ARTÍCULO 38.- Reparto de Cargas y Beneficios.- Una vez definida la obra y su valor, al interior de cada una de las unidades de actuación se determinará la zona a la cual beneficia y más específicamente los lotes que puntualmente acarrearían con dicha obra. Las redes eléctricas, telefónicas, gas, e infraestructura domiciliarias serán por cuenta de las unidades de actuación en cada una de las

etapas que desarrolle el plan en el tiempo, así mismo, las redes de conexión de los sistemas de acueducto, bajo la modalidad de gestión con la empresa de acueducto y alcantarillado, según disponibilidad inmediata.
Parágrafo: Estos documentos deben ser revisados y actualizados para servir en las juntas respectivas por unidades de actuación según su conveniencia en el tiempo a partir de la aprobación del Plan Parcial. **Ver a continuación procedimiento y hoja electrónica modelo para el reparto de cargas y beneficios.**

Procedimiento.

Unidad de Actuación 1.

Se toma como modelo el caso del lote 1, 2, 2 Moisés Lozano, como consta en el plano de áreas generales y el cuadro de áreas y cesiones parte integral del Plan.

1-El área bruta es el área correspondiente a la suma de áreas de terrenos a intervenir de cada uno de los propietarios participantes del Plan Parcial. Suman estas áreas cuatrocientos cuarenta mil quinientos noventa y dos con noventa y siete metros cuadrados (440.592,97 Mts2).

2- Se toma el área de cada una de las propiedades de manera individual y se divide en el área bruta para definir el porcentaje de participación, para el caso del Sr Lozano equivale al 1,34%, correspondiente al valor aportado igual a 5.887mts2.

3- El plano y el cuadro general señalan las afectaciones correspondientes, suman 96.451.75 valor resultado de la adición de áreas (Quebrada Hato de la Virgen, Drenaje Agua Sucia, Cra 5 sur), así mismo las demás vías y andenes integrados al sistema vial y de espacio publico.

4- Para efectos de cargas por concepto de cesiones obligatorias solo se tuvo en cuenta el descuento de afectaciones obligatorias definidas en el Plan de Ordenamiento y las definiciones del mismo Plan Parcial, estas definen un área neta, sobre la cual se imponen cesiones para zonas verdes y equipamientos del 20%. Una vez descontadas estas se define el área resultante teórica y se confronta con el área resultado de las demarcaciones del plan consignadas en el plano de áreas resultantes o prediales.

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

DECRETO Nº 1.1-0067 **DE** 25 ENE 2008

5- El área teórica será confrontada con el área que aparece en el plano con su respectiva área nominal, la diferencia entre estas dos áreas dará un área susceptible a ser compensada a favor o en contra del propietario del inmueble, en el caso de Moisés Lozano, El, deberá pagar a la unidad gestora al valor del avalúo sin Plan al momento de constituir la unidad de actuación. (Para efectos demostrativos se adjunta un ejercicio de valoración).

6-Elaborados y actualizados los presupuestos de obras estas se repartirán en la misma proporción, quiere decir que se sumaran costos del urbanismo a los valores por las áreas a compensar; estos valores entraran a ser parte de las compensaciones que defina la unidad de actuación en la áreas receptoras, áreas de afectación y vías secundarias, señaladas en los planos.

NOTA: En todo caso, una vez constituidas legalmente las unidades de actuación, confrontados los títulos de propiedad, revisadas las topografías de cada uno de los predios, se ajustaran los cuadros de áreas y se validaran conforme a los requisitos de Ley y los establecidos en las exigencias de cesiones previstas en el PLAN PARCIAL VARSOVIA.

Unidad de actuación 2.

Esta área tiene una connotación para la consideración actual del valor del suelo, un área residencial primaria correspondiente al lote de propiedad de Acegrasas y el lote de la Sociedad Espinosa, señalados en el plano actual del uso del suelo.

Unidad de actuación 3.

Para el desarrollo de esta unidad se propuso que cada propietario pagara sus cesiones al interior de cada uno de los predios integrando las áreas verdes y de equipamiento a los corredores ambientales, determinados por los aislamientos a los causes de agua.

TITULO IV
INSTRUMENTOS DE FINANCIACION

CAPITULO 1
PROGRAMA DE EJECUCION

ARTÍCULO 39.- Programa de Ejecución. Procedimiento.- Se inicia el desarrollo de las actuaciones urbanísticas a partir de la ejecución del sistema de alcantarillado, o de tramos parciales en forma simultánea al desarrollo de cada una de las unidades de actuación.

Se involucrará al municipio y/o la empresa de acueducto y alcantarillado para los cobros coactivos y/o el respaldo en las unidades de actuación para el justo reparto de cargas y beneficios.

En el caso de el servicio de alcantarillado, la obra pública total de quien la realice o la ejecute hará el reparto de los costos previa resolución motivada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Emprendida esta obra se podrán adelantar los tramos viales correspondientes al desarrollo vial señalado en el plan, la Cra. 5 sur las vías adyacentes de la zona de actividad integral, la Cra.2 sur podrá ser objeto de intervención municipal.

Parágrafo1: Se establece un término de seis meses a partir de la aprobación del plan para presentar al alcalde la conformación de la junta de propietarios para cada una de las actuaciones urbanísticas, la delimitación de cada una de las áreas y demás procedimientos de acuerdo a lo que rece la Ley.

Parágrafo 2: Sustentado en las actas de concertación para cada una de las unidades de actuación bajo la figura de cooperación entre participes señaladas en el plano de unidades, se podrá a su vez dividir en actuaciones urbanísticas de acuerdo a las necesidades del mercado. El programa de ejecución, mas que poner en camisa de fuerza en los tiempos previsibles para la ejecución de cada uno de los predios, si establece condiciones para el desarrollo de los mismos, donde cada uno de estos de acuerdo con su nueva estructura predial aportará a las obras comunes que estipula el plan. Por lo cual la financiación es producto de la participación con que queda cada propietario.

ARTICULO 40.- Financiación.- La unidades de actuación definirán las obligaciones de cada actuación urbanística, generarán los paz y salvos y las desafectaciones por concepto del pago de obligaciones al interior de cada unidad establecidos los presupuestos y las inversiones que señalen la ruta crítica, se definirá el cronograma de ejecución.

ARTICULO 41.- El Municipio de Ibagué podrá cobrar las plusvalías como reza en la Ley, por mayor aprovechamiento del suelo en los casos que haya lugar, cuando exista este hecho generador, bien sea por uso o por ejecuciones de obra pública; sin embargo, al interior de cada actuación se podrán tomar las previsiones para que bajo la fórmula de compensación se equilibren las cargas para producir el justo equilibrio en el desarrollo del plan.

TITULO V
DISPOSICIONES FINALES

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

ARTICULO 42.- Planos y cuadros de áreas que hacen parte integral del plan y que soportan la normativa.- Los siguientes planos hacen parte del presente decreto:

Plano U1 "Localización del predio Plan Parcial Hacienda Varsovia"
Plano U2 "Imagen Objetivo"
Plano U3 "Área de Planeamiento Propuesta"
Plano U4 "Afectaciones"
Plano U5 "Conectividad Vial Propuesta y Accesibilidad al Área de Planeamiento"
Plano U6 "Áreas de cesión: Parques, Zonas Verdes públicas y equipamiento"
Plano U7 "Unidades de Actuación"

Los siguientes cuadros anexos hacen parte del presente decreto:

Anexo No.1 Cuadro de áreas generales CG 01
Anexo No.2 Cuadro de áreas resultantes CR 01
Anexo No.3 Cuadro de áreas afectaciones CA 01
Anexo No.4 Cuadro de áreas Zonas Verdes y Equipamientos CZVE 01
Anexo No.5 Cuadro de propietarios y áreas generales CAP 01
Anexo No.6 Matriz de usos del suelo MU1
Anexo No.7 Cuadro perfiles viales PV 1
Anexo No. 8 Cuadro modelo reparto de cargas y beneficios CB 01.

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

DECRETO Nº 1.1-0067 DE 25 ENE 2008

CAPITULO 2
VIGENCIA Y APLICABILIDAD DEL PRESENTE DECRETO

ARTICULO 43.- El presente decreto rige a partir de su publicación.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Ibagué, a los 25 ENE 2008 días del mes de de 2008.

JESUS MARIA BOTERO GUTIERREZ
Alcalde Municipio de Ibagué

YESID MORALES CARTAGENA
Director
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Vo.Bo. **DIANA DALILA MOLANO FRANCO**
Secretaria Jurídica

LEOP -LAGA-2007