Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7
DESPACHO DEL ALCALDE

ibaguécapital musical

DECRETO MUNICIPAL No. (11-0720)

(- 6 SEP 2012)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CALLE 19 PARA UN AREA DEL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

El Alcalde Municipal de Ibagué

En uso de sus facultades y atribuciones legales, en especial las consagradas en el artículo 315 de la Constitución Nacional, el Artículo 93 de la Ley 136 de 1994.

C O N S I D E R A N D O

Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3º, establece que *"El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural".*

Que de acuerdo con lo establecido por el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *"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 ".*

Que el principio de concordancia normativa del Artículo 100 de la Ley 388 establece *que "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."*

Alcaldia Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

DESPACHO DEL ALCALDE

ibagué capital musical

DECRETO MUNICIPAL No. (1 - 0 7 2 0)

(- 6 SEP 2012)

Que el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que *"En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".*

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, reglamentaron de manera general las disposiciones relativas al procedimiento a seguir para la adopción de los planes parciales contenidos en la Ley 388 de 1997.

Que el Artículo 164 del Acuerdo Municipal 0116 del 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, define el tratamiento de renovación urbana como aquel que está dirigido a sectores ubicados estratégicamente en la ciudad desarrollados con anterioridad, dotados de infraestructuras viales y de servicios que requieren de modificaciones sustanciales sobre el uso del suelo y las construcciones, con el objeto de maximizar su potencial urbanístico haciendo más eficiente el aprovechamiento del suelo, conforme a los parámetros establecidos en el modelo de ocupación del territorio.

Que el mismo Artículo establece que para la implementación de la renovación urbana se hace necesario el desarrollo de Planes Parciales y mecanismos de gestión participativa que preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona garantizando la planificación integral por sectores y posibilitando igualmente la posterior utilización de unidades de actuación urbanística, cooperación entre participes u otras herramientas dirigidas al reparto equitativo de cargas y beneficios, y la generación de unidades prediales más eficientes.

Que el Artículo 272 del Acuerdo Municipal 0116 del 2000, establece que los Planes Parciales de Renovación Urbana se definen como aquellos que se aplicarán a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM
planeacion@alcaldiadeibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389 7

DESPACHO DEL ALCALDE

ibaguécapital musical

DECRETO MUNICIPAL No. (1 - 0 7 2 0)

(- 6 SEP 2012)

Que el artículo 337 del citado acuerdo determina algunos sectores a desarrollar a través de planes parciales al interior del área de renovación urbana, siendo el Plan Parcial de Renovación denominado "Calle 19" ubicado entre Calles 19 y 25 y Carrera 5 hasta la Avenida Ferrocarril, una implementación del instrumento de planificación para intervenir los sectores faltantes al interior del tratamiento de renovación urbana.

Que el Ministerio de Ambiente, Vivienda, y Desarrollo Territorial financiado con recursos del Banco Interamericano de Desarrollo, contrató una consultoría para la formulación del Plan Parcial de la "Calle 19" de Ibagué, con la empresa Estudios Proyectos y Planificación S.A. EPYPSA, bajo el contrato No 695 de 2009.

Que la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, como ente encargado de viabilizar y dar trámite a los proyectos de planes parciales, realizó un análisis del producto obtenido de la mencionada consultoría, encontrando la necesidad de complementarlo en diferentes aspectos, con el propósito de Armonizarlo con los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

Que en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, se suscribió el convenio de cooperación No. 070 de 2011 con la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Tolima, para realizar la complementación y adopción del Plan Parcial "Calle 19", teniendo como base el producto del contrato de consultoría No. 695 de 2009, realizado por el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, a través de la firma EPYPSA.

Que se realizó la solicitud de viabilidad de servicios públicos, para el proyecto de formulación del plan parcial de renovación urbana denominado "Calle 19", obteniendo respuesta favorable de la siguiente forma:

- Oficio No. 55156 del 12 de Agosto de 2011 expedido por la empresa Alcanos de Colombia S.A. E.S.P. expresando la viabilidad técnica y económica para ampliar las redes en el área de planeación del plan parcial Calle 19.

- Oficio No. 1408 del 24 de Agosto de 2011 expedido por la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P. donde se establece la "factibilidad del servicio".

- Oficio No. 35018 del 20 de Agosto de 2011 expedido por la Compañía Energética del Tolima Enertolima S.A. E.S.P. se establece la factibilidad de ampliar redes eléctricas en el sector.

Alcaldia Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

DESPACHO DEL ALCALDE

ibaguécapital musical

DECRETO MUNICIPAL No. (1 - 0 7 2 0)

(- 6 SEP 2012)

Que la fase de información pública, citación a vecinos colindantes señalada en el artículo 8 del Decreto Nacional No. 2181 de 2006, se surtió en debida forma mediante comunicación radial en la emisora "Ecos del Combeima-790 AM" realizada el día 13 de Diciembre de 2011 a las 9:30 A.M. según certificación aportada por la respectiva emisora.

Que así mismo, de conformidad a los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, la Secretaría de Planeación Municipal el día Martes 13 de Diciembre de 2011 mediante anuncio de prensa en el diario El Nuevo Día, informó a la comunidad en general e interesados para que conocieran de la propuesta de formulación radicada en la Secretaría de Planeación Municipal, para que hicieran sus observaciones y/o recomendaciones, para lo cual se estableció como limite el día jueves 19 de Diciembre del presente año, sin que se haya recibido objeción alguna.

Que una vez surtidos todos los trámites establecidos en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, la Secretaría de Planeación Municipal expidió la Resolución No. 2.1. - 0104 del 25 de Junio de 2012 "*Por medio de la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial de renovación urbana calle 19 ubicado en zona urbana del municipio de Ibagué*".

Que de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 10 del Decreto Nacional No. 2181 de 2006, el plan parcial de renovación urbana "Calle 19", no requiere surtir trámite de concertación ambiental, ya que no está inscrito dentro de ninguna de las condiciones señaladas en la citada norma; circunstancia que fue ratificada por la autoridad ambiental según consta en el oficio No. 24161 del 20 de Diciembre de 2011 y radicado en la Secretaria de Planeación Municipal con el No. 15813 del 21 de Diciembre de 2011.

Que en virtud de lo expuesto,

D E C R E T A

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Adopción. Adóptese el Plan Parcial de Renovación Urbana denominado "Calle 19", con su respectiva norma urbanística y como instrumento de planificación

DECRETO MUNICIPAL No. (11 - 0720)

(- 6 SEP 2012)

complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, en los términos del numeral 3.3 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 2. Objetivos del plan parcial. Son objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana "Calle 19", los siguientes:

Objetivo General. Constituirse en un instrumento normativo y de ordenación del escenario urbano descrito en el Artículo 5 del presente acto, que permita ejecutar las gestiones, acciones y actuaciones pertinentes para lograr la renovación y en consecuencia el mejoramiento, a través de su estructura principal, en el marco de lo indicado en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y con miras a mejorar la calidad de vida de los propietarios de predios allí localizados y de los futuros usuarios de los espacios públicos y privados allí concebidos, con los consecuentes efectos positivos en su entorno inmediato y la ciudad.

Objetivo Específicos.

1. Lograr un mayor aprovechamiento del suelo disponible, incrementando la edificabilidad.
2. Mejorar la calidad de la oferta inmobiliaria urbana del sector.
3. Conseguir un mayor equilibrio en los usos del suelo, procurando una eficiente distribución de actividades, tanto en primeros pisos como en alturas.
4. Incrementar los usos residenciales para distintos estratos y la oferta de suelo para actividades productivas y dotacionales, de escalas local, zonal y regional.
5. Desarrollar una plataforma ambiental de soporte, que permita mitigar los impactos ambientales de la zona, generando una amplia oferta de espacios públicos verdes y de parques, en cantidad y calidad.
6. Recuperar la quebrada "El Sillón", para contribuir a la conformación de un corredor biológico en el centro de la ciudad que facilite el hábitat y la conectividad a las especies, en especial las aves que habitan en la ciudad, y a aquellas que circulan a lo largo de los cauces del Río Combeima en el margen sur, la Quebrada Chipalo y el Jardín Botánico sobre el Norte de la ciudad.
7. facilitar la accesibilidad a las personas en situación de discapacidad, propiciando la incorporación de los lineamientos fijados en el sistema estratégico de transporte.
8. Diseñar propuestas urbanas que mejoren la calidad de la malla vial y en particular de los andenes, para el beneficio de los peatones.
9. Formular la regularización de los lineamientos viales, la adecuación de la señalización, la organización del sistema de parqueaderos y de la logística de

cargue y descargue de mercancías, para contribuir a la orientación de la operación del transporte en general.

10. Promover mayor participación de los residentes, en procesos sociales orientados a mejorar la seguridad, la convivencia y el sentido de pertenencia.
11. Propiciar el reparto equitativo de cargas y beneficios, para generar rentabilidad con sostenibilidad, para un mejor aprovechamiento económico de la zona, mediante el uso de los instrumentos previstos en la Ley 388 de 1997.
12. Convertir el área del contorno a la Terminal de Pasajeros, en un ícono de la ciudad, moderna, novedosa y atractiva con un tejido residencial sólido, una gran plataforma comercial y de servicios y gran calidad urbanística, arquitectónica y ambiental.

Articulo 3. Contenido Básico del Plan Parcial. Hacen parte integrante de este Plan Parcial, las disposiciones aquí contenidas, el documento técnico de soporte y los planos y documentos que con él se protocolizan y que se relacionan a continuación:

a) Documento Técnico de Soporte conformado por:
- Documento de Diagnostico del ámbito de intervención.
- Documento de Caracterización y Formulación.
- Conceptos técnicos de las empresas prestadoras de Servicios Públicos.

b). Cartografía compuesta por:

➢ **Planos de Diagnóstico**

Plano No. 1 Zonas Morfológicas Homogéneas
Plano No. 2 Vial
Plano No. 3 Equipamientos
Plano No. 4 Espacio Público
Plano No. 5 Amenazas
Plano No. 6 Tratamientos Urbanísticos
Plano No. 7 Usos del Suelo
Plano No. 8 Topográfico
Plano No. 9 Geológico Geotécnico

➢ **Planos de Formulación**

Plano No. 1 Propuesta Urbana
Plano No. 2 Red Vial y Perfiles Viales
Plano No. 3 Espacio Público y Equipamientos
Plano No. 4 Áreas Públicas y Privadas

DECRETO MUNICIPAL No. (11 - 0720)

(- 6 SEP 2012)

Plano No. 5 Usos y Aprovechamientos
Plano No. 6 Cargas Urbanísticas
Plano No. 7 Proyecto de Delimitación de Unidades de Actuación
Plano No. 8 Etapas de Desarrollo

Articulo 4. Localización y Ámbito de Aplicación. El ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Calle 19" es el comprendido entre las Calles 19 y 25 y la Carrera 5 y Avenida ferrocarril, el cual se identifica y delimita como sigue:

Conformación Catastral	
Sector	05
Manzanas	2, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 199, 26, 32 y 38

Delimitación	
Norte	Av. Quinta, Cra 4 y Cra 4A
Occidente	Calle 19
Sur	Avenida del Ferrocarril, Cra 3
Oriente	Clle 21, Clle 22 y Clle 25

Artículo 5. Áreas Generales. Se adopta el cuadro de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial, conforme a la información levantada en terreno y de acuerdo a la formulación adoptada. Ver Plano Formulación No. 1 Propuesta Urbana.

	CUADRO DE AREAS GENERAL PLAN PARCIAL	Área (m2)	% sobre AB	% sobre ANU
0	ÁREA TOTAL POLÍGONO	184.391,48		
1	PREEXISTENCIAS	12.470,69		
1.1	CARREFOUR	4.855,42		
1.2	CENTRO COMERCIAL	1.980,97		
1.3	BOMBEROS	703,44		
1.4	PLAZA DE MERCADO	4.355,00		
1.5	PLAZOLETA CRA 5	575,86		
2	ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL	171.920,79	100%	
3	CARGAS GENERALES	13.486,48	7.8%	
3.1	CARRERA 4 (Vía Colectora)	8.260,51	4.8%	
3.2	RETIRO PENDIENTE P. SILLON	5.225,97	3.0%	
4	ÁREA NETA URBANIZABLE	158.434,3	92.2%	100%
5	CESIONES PÚBLICAS	83.549,53	48.6%	52.73%
5.1	Malla vial local	21.006,28	12.22%	13.26%
5.1.1	CALLE 20-1	3.097,28	1.8%	1.95%

DECRETO MUNICIPAL No. (11 - 0720)

(- 6 SEP 2012)

5.1.2	CALLE 20-2	1.502,24	0.87%	0.95%
5.1.3	CALLE 21-1	2.719,22	1.58%	1.72%
5.1.4	CALLE 21-2	1.848,48	1.08%	1.17%
5.1.5	CALLE 22	1.126,03	0.66%	0.71%
5.1.6	CALLE 24	1.126,01	0.66%	0.71%
5.1.7	CRA 3-1	1.527,47	0.89%	0.96%
5.1.8	CRA 3-2	1.696,36	0.99	1.07%
5.1.9	CRA 3-3	3.109,81	1.81%	1.96%
5.1.10	CRA 3A	1.217,75	0.71%	0.77%
5.1.11	INTERSECCION VIA FERROCARRIL	1.023,80	0.6%	0.65%
5.1.12	VP-1	1.011,83	0.59%	0.64%
5.2	**Cesión para parque**	**28.749,88**	**16.80%**	**18.23%**
5.2.1	Parque El Sillón	22.215,97	12.93%	14.02%
5.2.2	PQ-01	1.380,15	0.8%	0.87%
5.2.3	PQ-02	2.019,12	1.18%	1.27%
5.2.4	Plazoleta 1	3.134,64	1.82%	1.98%
5.3	**Cesión para equipamientos**	**11.433,55**	**6.65%**	**7.22%**
5.3.1	Equipamiento público 1	2.291,95	1.33%	1.45%
5.3.2	Equipamiento público 2	9.141,60	5.32%	5.77%
5.4	**Andenes**	**22.359,80**	**13.01%**	**14.11%**
5	**ÁREA ÚTIL**	**74.884,78**	**43.56%**	**47.27%**
6.1	MZ-2	3.951,65	2.3%	2.49%
6.2	MZ-4	5.159,02	3%	3.26%
6.3	MZ-5	5.451,17	3.17%	3.44%
6.4	MZ-12	12.580,05	7.32%	7.94%
6.5	MZ-13	6.502,11	3.78%	4.1%
6.6	MZ-15	10.724,88	6.24%	6.77%
6.7	MZ-21	9.849,51	5.73%	6.22%
6.8	MZ-25	16.563,22	9.63%	10.45%
6.9	MZ-38	4.103,18	2.39%	2.59%

DECRETO MUNICIPAL No. (11 - 0720)

(- 6 SEP 2012)

TITULO II
SISTEMAS ESTRUCTURANTES

CAPITULO I
SISTEMA AMBIENTAL

Artículo 6. Sistema Ambiental. Deben recuperarse los elementos que se listan y describen a continuación, para contribuir a la conformación del sistema ambiental del área objeto del presente Plan Parcial, con proyección a la ciudad y que se encuentran dentro de la misma, así como los de su entorno inmediato:

- Quebrada El Sillón: Recuperación de su cauce y su área de protección ambiental que debe ser debidamente empradizada y arborizada, para conformar el "Parque del Agua".
- Parque Andrés López de Galarza: Se encuentra fuera del área objeto, pero en colindancia con la misma, por lo cual puede ser integrado con los nuevos espacios verdes y arbolados que allí se planteen, desde la Calle 19, con el Parque del Agua en la Quebrada El Sillón, hasta la conformación del corredor biológico que se recompone con los cauces del Río Combeima, la Quebrada Chipalo y el Jardín Botánico.
- Espacios libres de la Plaza de Mercado "La 21": Deben adecuarse paisajísticamente a partir de la recomposición de la cobertura vegetal y su integración con el Parque del Agua.

Parágrafo: Para fortalecer el sistema ambiental, debe promoverse, al interior de la zona de Renovación Urbana, de la estructuración de planes de manejo de residuos sólidos y de reducción en los índices de contaminación por ruido y materiales particulados en el aire.

Articulo 7. Aprovechamiento de Arboles Aislados. El gestor del proyecto para los trabajos de implementación y desarrollo, deberá ceñirse a las disposiciones ambientales sobre la materia.

Articulo 8. Manejo de Escorrentías. Las aguas lluvias superficiales serán conducidas hacia el sistema de alcantarillado del área de planificación, que debe ser calculado y construido para tal fin.

Articulo 9. Acciones Urbanísticas Sobre El Paisaje. La arborización a implantar está determinada por las características del lugar y el aprovechamiento se ceñirá a lo

estipulado en el estudio ambiental y plan de manejo que para las obras se diseñe, considerando tamaño de andenes, aceras, alturas de las edificaciones, corredores de servicios y redes de infraestructura.

Articulo 10. Movimiento de Tierras. El gestor del proyecto, para los trabajo de implementación y desarrollo, deberá ceñirse a las disposiciones ambientales y permisos que se requiera sobre la materia.

Articulo 11. Disposición de Residuos Sólidos. Para la ejecución de los trabajos de urbanismo y construcción, el gestor del proyecto deberá adoptar las disposiciones ambientales y permisos que la Autoridad Ambiental exija sobre la materia.

Articulo 12. Diseño de Cimentación y Obras de Contención. Previo a cualquier trámite de edificación deberán realizarsen los estudios técnicos que garanticen la estabilidad de las nuevos aprovechamientos en alturas y realizar los estudios detallados sobre las zonas de fallas, humedales o recarga hídrica.

CAPITULO II
SISTEMA VIAL

Artículo 13. Sistema Vial. El sistema vial del área objeto del presente Plan Parcial, está compuesto por las siguientes vías, según lo define el Plan de Ordenamiento Territorial del Ibagué y el Plano de Formulación No. 2 Red Vial y Perfiles Viales:

Via	Tramo	Clasificación
Calle 19	Carrera 1ª a la 5ª	Corredor Estructurante Secundario
Calle 23	Carrera 3 a la 4	Local Secundaria
Calle 24	Av. Ferrocarril a la Carrera 4	Anillo de transición
Calle 25	Av. Ferrocarril a la Carrera 4	Urbano Regional
Carrera 4ª	Calles 19 a Calle 25	Sistema de Vias Colectoras
Carrera 4ª A	Calles 21 a 22	Local secundaria
Av. Ferrocarril	Calles 19 a la 25	Corredor Estructurante Urbana
Carrera 5ª	Calles 19 a la 21	Corredor Estructurante
Carrera 3ª	Calle 19 a la 23	Sistema de Vias Colectoras

Articulo 14. Secciones Viales. Se deben respetar como mínimo las distancias establecidas en las secciones viales del Acuerdo Municipal 09 de 2002, las cuales podrán ampliarse o cambiar su distribución al interior de ella manteniendo el ancho

de calzada y sin permitir el establecimiento de zonas verdes colindando con la línea de paramento de las viviendas.

VIA VEHICULAR	TRAMO	ANDEN	CALZADA	ANDEN	SECCION TRANSVERSAL
Carrera 4B Tamana	Calle 21 y Calle 37	2.5	10.0	2.5	15
Carrera 4 Estadio	Calle 19 y Estadio	3.0	14.0	3.0	20.0
Calle 24	Carrera 2 y Cra 5	2.5	10.0	2.5	15
Carrera 3	Calle 19 y Calle 21	3.5	14.0	3.5	21.0
Carrera 3	Calle 21 y Calle 23	2.5	14.0	2.5	19.0
Carrera 4 A	Calle 20 y Calle 21	3.0	9.0	3.0	15.0
Calle 20	Carrera 5 y la Carrera 2	2.5	10.0	2.5	15.0
Calle 21	Carrera 5 y Carrera 4 Estadio	2.5	10.0	2.5	15.0
Calle 21	Carrera 4 Estadio y Av Ferrocarril	3.0	14.0	3.0	20.0
Calle 22	Carrera 5 y Carrera 3 A	3.0	9.0	3.0	15.0
Calle 22 Res. 57/09	Carrera 3 A y Carrera 3	1.5	5.5	1.5	8.5
Calle 21 A	Carrera 3 y Callejón	1.0	4.2	1.0	6.2
Calle 23	Carrera 4 Estadio y Av Ferrocarril	2.5	10.0	2.5	15.0

Artículo 15.- Cambio de uso y destinación: La Calle 23 entre Carreras 3 y 4, se suspende y se modifica su uso y destinación, pasando a ser parte del área neta urbanizable y de las zonas verdes.

Parágrafo: La suspensión de la Calle 23 en el mencionado tramo, solo podrá ejecutarse a través de las Unidades de Actuación Urbanística, previa autorización de cambio de uso y destinación, por parte del Honorable Concejo de Ibagué.

Artículo 16: Aporte de recursos: Los recursos para la construcción y ampliación de la malla vial local serán aportados por las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial y se encuentran incluidos en el plan general de reparto de cargas y beneficios establecido en el Titulo IV Capítulo III del presente Decreto.

CAPITULO III
SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS

DECRETO MUNICIPAL No. (1 - 0 7 2 0)

(- 6 SEP 2012)

Artículo 17. Sistemas de Servicios Públicos. De conformidad con los conceptos de viabilidad de prestación de los servicios públicos domiciliarios expedidos al inicio del proceso de formulación del Plan que se adopta en el presente acto administrativo, se entiende por garantizada la prestación de los mismos.

Articulo 18. Renovación de Redes. La renovación de las redes primarias debe ser asumida como una carga que será repartida entre los propietarios de predios que conforman el área urbana a intervenir, conforme al reparto de cargas y beneficios a que se refiere el presente acto administrativo.

Articulo 19. Subterranización de Redes. Toda ampliación, modificación o construcción de nuevas redes de servicio públicos, deberá garantizar la subterranización de las mismas, de conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué y a las especificaciones técnicas con que cuenta cada una de las empresas prestadoras del servicio.

Articulo 20. Ejecución del Plan Parcial. Al momento de implementar el plan parcial se debe realizar una plena coordinación con las respectivas empresas de servicio público.

CAPITULO IV
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Articulo 21. Retiro Colector El Sillón. Se debe dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 33 del Acuerdo Municipal No. 009 del 2002, generando el aislamiento correspondiente al diámetro del colector, en el tramo comprendido entre las Calles 19 y 25.

Artículo 22. Cesiones. Para los efectos técnicos y legales del presente acto, las cesiones de áreas para la generación de espacio público, se harán conforme a lo establecido en el Artículo 108 del Acuerdo Municipal 009 del 2002:

CESIONES	% PARQUES Y ZONA VERDES		EQUIPAMIENTOS		TOTAL
Renovación Urbana	% Sector	% Local	% Sector	% Local	
	5	5	5	1	16

En desarrollo de lo anterior, son cesiones obligatorias las que se identifican en la siguiente tabla con sus respectivas áreas:

DECRETO MUNICIPAL No. (11 - 0 7 2 0)

(- 6 SEP 2012)

CESIONES	Área (m^2)	Área (Has)	% Sobre ANU
ÁREA NETA URBANIZABLE	158.434,3	15.84	100
Parques, Plazoletas y Z. Verdes	**28.749,88**	2.87	**18.23**
PQ El Sillón	22.215,97	2.22	14.02
PQ-01	1.380,15	0.13	0.87
PQ-02	2.019,12	0.2	1.27
Plazoleta-01	3.134,64	0.31	2.06
Cesión Equipamientos	**11.433,55**	1.14	**7.22**
EQ-01	2.291,95	0.22	1.45
EQ-02	9.141.6	0.91	5.77
TOTAL CESIONES	**40.183,43**	**4.01**	**25.45**

Articulo 23. Cesiones Para Parques, Plazas, Plazoletas y Zonas Verdes. Se establecen como cesión el parque El Sillón, parque 01, Parque 02 y la Plazoleta 01 distribuidos conforme al Plano de Formulación No. 3 Espacio Público y Equipamientos.

Articulo 24. Cesiones Para Equipamientos. Las áreas para el uso de equipamientos 01 y 02, se encuentran definidos en el Plano de Formulación No. 3 Espacio Público y Equipamientos.

Artículo 25. Normas Aplicables al Sistema de Espacio Público. Para toda intervención sobre las áreas y elementos constitutivos de espacio público, así como para la construcción de nuevos escenarios, debe tenerse en cuenta los siguientes aspectos de orden técnico y legal:

1. La totalidad de las áreas de espacio público deberán ser diseñadas, construidas, dotadas y entregadas por la entidad gestora del Plan, al Municipio.

2. En el diseño de los elementos considerados constitutivos de espacio público, debe darse cumplimiento a las normas que regulan la materia, en el orden local, en particular a las especificaciones de continuidad y tratamiento señaladas por los Acuerdos Municipales 009 de 2002 y 028 de 2003.

3. Las vías existentes podrán ser mejoradas, atendiendo los lineamientos de la Secretaría de Planeación, conforme a lo aprobado por los Acuerdos 0116 de 2000 y 009 de 2002.

4. En todos los casos para la localización de mobiliario urbano, el gestor del plan debe tramitar la correspondiente licencia de intervención de espacio público, en

cumplimiento del Decreto Nacional No. 1469 de 2010, teniendo en cuenta que el mobiliario a instalar debe estar debidamente reglamentado y/o hacer parte de lo establecido en la Resolución No. 031 de 2003 por medio de la cual se adopto la Cartilla del Mobiliario Urbano o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

TITULO III
NORMATIVIDAD

CAPITULO I
NORMAS URBANISTICAS

Articulo 26. Área Privada. Es el área resultante del proceso de urbanización; los predios privados se identifican en el siguiente cuadro y se espacializan en el Plano de Formulación No. 5 denominado "Usos y Aprovechamientos":

Manzanas	Área (m^2)	% ANU
MZ-2	3.951,65	2.49%
MZ-4	5.159,02	3.26%
MZ-5	5.451,17	3.44%
MZ-12	12.580,05	7.94%
MZ-13	6.502,11	4.1%
MZ-15	10.724,88	6.77%
MZ-21	9.849,51	6.22%
MZ-25	16.563,22	10.45%
MZ-38	4.103,18	2.59%
Total	**74.884,78**	**47.27%**

Artículo 27. Obligaciones. Se constituyen obligaciones las que establece la ley en materia de procesos y trámites de enajenación, adicionalmente las que se definan para cada unidad de actuación y/o de gestión.

Articulo 28. Parqueaderos. Dentro de las unidades de actuación, deben desarrollarse las áreas y espacios arquitectónicos necesarios para dar cumplimiento a la exigencia de garajes o parqueaderos, conforme a lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 009 de 2002, en relación directa con los diferentes usos y actividades

que se generen. De igual manera se debe dar cumplimiento a lo establecido en el mencionado Acuerdo para los parqueaderos en sótano y semisótanos.

Artículo 29. Áreas y Espacios Complementarios. Todo volumen arquitectónico diseñado para contener un uso permitido en determinada área del suelo, deberá ser concebido de manera integral y suficiente, de tal forma que responda a 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. En todo caso dando cumplimiento a los requerimientos establecidos en los Acuerdos 0116 de 2000 y 009 de 2002.

Parágrafo: De conformidad a lo establecido en el Artículo 144 del Acuerdo Municipal 009 de 2002, 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.

Articulo 30. Retrocesos, Vestíbulos y Pórticos. De conformidad con el Artículo 70 del Acuerdo Municipal No. 028 de 2003, todos los edificios públicos y privados que por su actividad, destinación y uso, generen afluencia de público, deben contemplar en su diseño a partir de la línea de paramento, un equivalente al 15% del área útil del predio que lo contenga, como retroceso para destinarla, vestíbulos y/o pórtico, dentro de la propiedad.

Parágrafo: En ningún caso podrá construirse escaleras adosadas a las edificaciones por fuera de la línea de paramento, para acceder a los diferentes pisos que las componen y sin que hagan parte integral del volumen arquitectónico.

Articulo 31. Retiros, Aislamientos Laterales y Posteriores. Se aplicaran de conformidad a lo establecido en la normativa local, Acuerdo Municipal No. 009 del 2002 o el instrumento que haga sus veces.

Articulo 32. Antejardines y Cerramientos. Se diseñaran y construirán dando cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo Municipal 009 del 2002 o la norma que lo modifique y/o adicione.

Articulo 33. Normas Complementarias. Para resolver aspectos normativos no contemplados en el presente decreto, los desarrolladores de obras de urbanismo y construcción; así como los operadores de norma,, deberán acoger lo establecido en el Acuerdo Municipal 009 del 2002 o la norma que lo modifique y/o adicione.

DECRETO MUNICIPAL No. (1-0720)

(- 6 SEP 2012)

Articulo 34. Usos del Suelo. Para las manzanas resultantes del proceso de renovación urbana se definen los siguientes usos en armonía con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial. El uso de comercio y servicios se ajustan a lo definido en el Artículo 44 del Acuerdo Municipal 009 de 2002. Se espacializan en el Plano de Formulación No. 5 denominado "Usos y Aprovechamientos"

FORMULACION	USOS POT	
COBERTURA	ZONAS	AREAS
Comercio y servicios de cobertura Urbana	Comercio y Servicios	Comercio Especial
Múltiple (Residencial, comercio de cobertura zonal y servicios de cobertura zonal y urbana)	Comercio y Servicios	Comercio Especial
Residencial con comercio de cobertura local	Residencial	Terciario
Residencial VIP con Comercio de Cobertura Local	Residencial	Terciario

Articulo 35. Tamaño de Viviendas. Se establecen las siguientes áreas mínimas de viviendas en construcciones multifamiliares:

Tipo De Vivienda	Área Mínima (m^2)	Área Construida (m^2)
VIP (0-70 smmlv)	47	54
Estrato Cuatro (4)	77	98

Articulo 36. Uso Comercio y Servicios. Las edificaciones destinadas a comercio y servicios, tendrán los siguientes condicionamientos de acuerdo con su cobertura:

Comercio y Servicios	Área Máxima	Frente Mínimo	Índice de saturación
Cobertura Local	25 m2	3 m	5%
Cobertura Sectorial	50 m2		40%
Cobertura de Ciudad	50 m2		

Articulo 37. Tipología de Edificaciones Según Uso. Se establecen las siguientes tipologías de edificaciones al interior del área de planificación, de acuerdo con el uso asignado:

TIPOLOGIA	ALTURA MAXIMA	OBSERVACIONES
Vivienda Estrato 4	10 Pisos	1 Piso Comercial, 9 pisos Residenciales
Vivienda VIP	5 Pisos	4 Pisos Residenciales, estructura aislada de 1 piso para uso comercial de cobertura local.

Plataforma Comercial y de Servicios	10 Pisos	2 Pisos comerciales y hasta 8 pisos de servicios y oficinas.
Múltiple: Plataforma comercial, de servicios y residencial	10 Pisos	2 Pisos comerciales, hasta 8 pisos de servicios y oficinas y/o residenciales hasta de 8 pisos de estrato cuatro.

Articulo 38. Ausencia de Norma. En el caso que no se establezca alguna normativa urbanística específica dentro del presente acto administrativo, se deberá acogerse a lo establecido en el Acuerdo 009 del 2002 y el Acuerdo 0116 del 2000 o las normas que las sustituyan, modifiquen o adicionen; siempre y cuando no se encuentren en contra de las normas de mayor jerarquía a nivel nacional.

CAPITULO II
EDIFICABILIDAD

Articulo 39. Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés prioritario (VIP). La edificabilidad para estos proyectos será el resultado del cumplimiento de las siguientes disposiciones:

Tipo de Vivienda	Índice de Ocupación	
	Con parqueadero privado al interior de la vivienda	Con parqueadero privado al exterior de la vivienda
Unifamiliar	0.8	0.65
Bifamiliar	0.75	0.55
Trifamiliar	0.7	0.5
Multifamiliar	0.6	0.4

Parágrafo 1. La vivienda multifamiliar deberá cumplir con los siguientes requerimientos:

- Altura máxima de Cinco (5) pisos.
- El índice de ocupación será de Uno (1.0) en primer piso, sótano o semisótano para actividades relacionadas solo con 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 a tres metros (3 m), sin perjuicio de los requerimientos de aislamientos y retiros exigidos por la presente normativa, si se genera servidumbre de vista.
- En desarrollos mixtos se aplicara el índice de ocupación promedio de los diferentes tipos de unidades de vivienda.

- 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 6 metros de ancho, respetando los aislamientos y retiros establecidos en el artículo 92 del Acuerdo Mpal 009 del 2002.

Articulo 40. Edificabilidad para Vivienda no VIS. La edificabilidad para proyectos de vivienda no VIS, será el resultado de aplicar las siguientes disposiciones:

Tipo de Vivienda	Índice de Ocupación	
	Con parqueadero privado al interior de la vivienda	Con parqueadero privado al exterior de la vivienda
Unifamiliar	0.8	0.65
Bifamiliar	0.75	0.55
Trifamiliar	0.7	0.5
Multifamiliar	0.6	0.4

Parágrafo 1. La vivienda multifamiliar deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Altura máxima de Nueve (9) pisos.
- El índice de ocupación será de Uno (1.0) en primer piso, sótano o semisótano para actividades relacionadas exclusivamente con 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 a tres metros (3 m), sin perjuicio de los requerimientos de aislamientos y retiros exigidos por la presente normativa, si se genera servidumbre de vista.
- En desarrollos mixtos se aplicara el índice de ocupación promedio de los diferentes tipos de unidades de vivienda.
- 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.
- 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 6 metros respetando los aislamientos y retiros establecidos en el artículo 92 del Acuerdo Municipal No. 009 del 2002.
- 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.

DECRETO MUNICIPAL No. (11 - 0720)

(- 6 SEP 2012)

Articulo 41. Edificabilidad para Uso Comercial y Servicios. La edificabilidad adoptada se define conforme a la siguiente tabla:

Proyectos Comerciales y de Servicios	Sin Plusvalía	Con Plusvalía
Índice Máximo de Ocupación (IO)	0.7	1.0
Índice Máximo de Construcción (IC)	2.8	4.0

Articulo 42. Edificabilidad en Plusvalía: Se tomará como alturas para establecer el efecto plusvalía por mayor edificabilidad, la siguiente:

Tipo de vivienda	Número de pisos sin plusvalía	Número de pisos con plusvalía
Unifamiliar	2.5	> 2.5
Bifamiliar	3.5	> 3.5
Trifamiliar	3.5	> 3.5
Multifamiliar	7.5	> 7.5

TITULO IV
INSTRUMENTOS DEL DESARROLLO

CAPITULO I
INSTRUMENTOS DE GESTION

Articulo 43. Unidades de Actuación Urbanistica. El desarrollo e implementación del Plan Parcial "Calle 19", se hará mediante la ejecución de cuatro (4) unidades de actuación urbanística, las cuales se delimitan conforme a la siguiente tabla:

Unidad de Actuación Urbanística	Manzanas Catastrales
UAU 1	Mz-13, Mz-20,Mz-21
UAU 2	Mz-199, Mz-26, Mz-32, Mz-38
UAU 3	Mz-3, Mz-4, Mz-5, Mz14, Mz-15
UAU 4	Mz-2, Mz-12

Parágrafo: Para la conformación de las Unidades de Actuación Urbanística se tienen en cuenta los siguientes criterios:

1. División predial de cada una de las manzanas catastrales.

DECRETO MUNICIPAL No. (11 - 0720)

(- 6 SEP 2012)

2. Elementos arcifinios existentes como vías.
3. Localización de las áreas de cesión para la generación de espacio público.
4. Las obras necesarias para su habilitación, relacionadas con proyectos que garanticen la continuidad vial y los parques que revitalizarán la zona, los cuales deben ejecutarse en las primeras fases de desarrollo.
5. El proyecto urbanístico general, que define cuatro escenarios urbanos claramente identificados y diferenciados por sus condiciones particulares.

Artículo 44.- Delimitación de las Unidades de Actuación: Sobre la base de los criterios a que hace referencia el artículo anterior, las unidades de actuación quedan espacializadas en el Plano de Formulación No. 7 denominado "Delimitación de Unidades de Actuación" y los límites de cada una, que en conjunto pertenecen al Sector Catastral Nº 05, es el siguiente:

Unidad Nº 1: Conformada por las manzanas catastrales 20, 21 y parte de la 13, limita por el norte con la Cra. 4-B y la Cra. 4; por el occidente con la Calle 20 y 21, por el sur con la Carrera 3 y por el oriente con el parque El Sillón y la Calle 22. De acuerdo con el diseño urbano propuesto en cuanto a espacio público tiene parte occidental del parque el Sillón y el equipamiento 2.

Unidad Nº 2: Conformada por la manzanas catastrales 199, 26, 32 y 38. Limita por el norte con la Cra. 4, por el occidente con la manzana catastral 20, por el sur con la Av. El Ferrocarril y la Cra. 3 y por el oriente por la Calle 25. De acuerdo con el diseño urbano propuesto, está conformada en cuanto a espacio público por el parque El Sillón.

Unidad Nº 3: Conformada por la manzanas catastrales 3, 4, 5, 14 y 15, de las cuales la manzana 14 es una pre-existencia dado que actualmente allí se localiza la Plaza de Mercado y en la manzana 3 se localizan otras tres preexistencias correspondientes a Carrefour, la estación de bomberos y un centro comercial. Limita por el norte con la Carrera 5; por el occidente con la Calle 19; por el sur con la Cra. 3 y por el oriente con las calles 20 y 21. De acuerdo con el diseño urbano propuesto en cuanto a espacio público tiene los parques 1 y 2 y el equipamiento 1.

Unidad Nº 4: Conformada por las manzanas catastrales 2 y 12. Sus límites son, por el norte con la Cra. 4, por el occidente con la Calle 19, por el sur con la Av. Ferrocarril y por el oriente Calle 21. De acuerdo con el diseño urbano propuesto, está conformada en cuanto a espacio público por la plazoleta 1.

1681

DECRETO MUNICIPAL No. (1 - 0 7 2 0)

(- 6 SEP 2012)

Artículo 45.- Desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística: Para el desarrollo urbanístico de las unidades de actuación urbanística, se requerirá el trámite de un único proyecto de urbanismo, con el cual se definirán las etapas de desarrollo de su totalidad, indicando la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las ellas, en el marco de las condiciones establecidas en el Decreto Nacional No. 1469 de 2010 o los que lo modifiquen.

Parágrafo: Constituye requisito para la solicitud de la licencia de urbanización de cada una de las etapas, la definición de la forma en que se garantizará el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios involucrados; entre la respectiva unidad y el plan parcial y la forma de participación del municipio (cuando sea necesario) en el desarrollo de la misma, de conformidad con las reglas y criterios establecidos en el presente decreto de adopción del plan parcial.

Articulo 46. Normas específicas para las unidades de actuación urbanística. Las normas específicas relacionadas con los usos del suelo, la edificabilidad:, los índices de ocupación y de construcción, las alturas, los retrocesos, los antejardines, los pórticos, los empates entre edificaciones y los voladizos, entre otros, son las establecidas en los capítulos I y II del Título III del presente decreto.

Articulo 47. Gestión asociada a través de unidades de actuación urbanística. De conformidad con lo establecido en el segundo inciso del Artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el presente Plan Parcial, podrá desarrollarse mediante la gestión asociada voluntaria de los propietarios o de forma obligatoria a través de la conformación de unidades de actuación urbanísticas.

Artículo 48.- Acciones posteriores a la adopción del Plan Parcial: Una vez aprobado el Plan Parcial objeto del presente acto, se debe realizar el procedimiento de adopción de las unidades de actuación urbanística de que tratan los Artículos 42 de la Ley 388 de 1997 y el 20 y subsiguientes del Decreto Nacional No. 2181 de 2006.

La ejecución de la unidad de actuación de conformidad con el Artículo 44 de la Ley 388 de 1997, se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en esta Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

DECRETO MUNICIPAL No. (11 - 0720)

(- 6 SEP 2012)

Parágrafo 1: Se podrá realizar la integración de unidades de actuación urbanística, previa la modificación de la delimitación de éstas y sin que se requiera la modificación del presente Plan Parcial.

Parágrafo 2: Una vez realizado el proceso de delimitación de las unidades de actuación urbanística de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 20 del Decreto 2181 de 2006, se inscribirá en el registro de instrumentos públicos el acto administrativo que aprueba la delimitación, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman cada unidad. Los predios involucrados no podrán ser objeto de licencias de construcción por fuera de la unidad de actuación.

Artículo 49. Unidades de Gestión. Cuando haya acuerdo de la totalidad de los propietarios de una unidad de actuación urbanística, éstas se convertirán en unidades de gestión, de conformidad con el Artículo 19 del Decreto 2181 de 2006 y podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Decreto Nacional No. 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el Plan Parcial.

En el presente caso, deberán hacerse los englobes de los predios objeto de la unidad de ejecución, en la cual los propietarios de los predios participarán en proporción porcentual, con base en los avalúos comerciales colegiados, sobre el valor total de la unidad de gestión y conformarán una fiducia con patrimonio autónomo como entidad gestora de la unidad de ejecución.

Parágrafo: Los inmuebles de la unidad de gestión, no podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, sin la realización previa del englobe jurídico, la transferencia de dominio a un patrimonio autónomo, y el pago del total de las cargas generales y locales.

Artículo 50. Ejecución de las Unidades de Actuación. Dado que se requiere el englobe de los predios de cada unidad de actuación, en cabeza de un Patrimonio Autónomo, la ejecución de las unidades de actuación urbanística, se realiza a través del mecanismo de integración inmobiliaria. Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas la entidad gestora constituida para tal fin de que trata los Artículos 46 y 50 del Ley 388 de 1997, deberá elaborar el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del Plan Parcial.

misma manera, independiente de su destinación final, ya sea para la construcción de infraestructuras, equipamientos, áreas verdes, recreativas y procesos constructivos.

El documento que formaliza el reajuste de tierras contendrá las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados y la forma en que tales aportes serán remunerados de conformidad con las reglas de reparto establecidas en el Plan Parcial

Articulo 52. Constitución de Patrimonios Autónomos de cada Unidad de Actuación o Ejecución. Cada unidad de actuación o de ejecución, se constituirá en un patrimonio autónomo conformado por todos los inmuebles que hacen parte de dicha unidad para la ejecución de esta.

Articulo 53. Licencias Urbanísticas. Una vez se cuente con la totalidad del área comprometida en la unidad de actuación urbanística, se deberá tramitar hasta obtener una única licencia de construcción, en los términos señalados en el Artículo 18 del Decreto Nacional 2181 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

CAPÍTULO II
INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

Articulo 54. Estrategias de Gestión de Suelo. Sin perjuicio de las alternativas que se establezcan en el procedimiento de delimitación de las unidades de actuación urbanística, las estrategias para la gestión del suelo del presente Plan Parcial son las siguientes:

1. Aporte voluntario de suelo

El desarrollo de cada unidad de actuación requiere del aporte voluntario de un mínimo equivalente al cincuenta y uno (51%) de los inmuebles que conforman el la unidad de actuación.

El patrimonio autónomo de cada unidad de actuación urbanística constituido para la ejecución de las mismas, definirá las condiciones de vinculación voluntaria de propietarios de conformidad con las bases que se establezcan en el procedimiento de delimitación de la unidad de actuación en los términos de lo consagrado en el Artículo 23 del Decreto 2181 de 2006.

DECRETO MUNICIPAL No. (11 - 0720)

(- 6 SEP 2012)

Parágrafo 1: En el documento de formulación que hace parte integral del presente Decreto, se establecen las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales tienen en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basa en los usos y densidades previstos en el Plan Parcial, de conformidad con el Artículo 45 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 2: Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

Articulo 51. Trámite de la Integración. De conformidad con el Artículo 46 de la Ley 388 de 1997, una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se realizarán los siguientes pasos:

a). Se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, mediante conformación del correspondiente patrimonio autónomo fiduciario en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe.

b). Se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización.

c). Se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán con plena eficacia real en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación. Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Parágrafo: Estas unidades serán la base para los reajustes de tierras, con el fin de lograr que cada metro cuadrado de suelo aportado a los mecanismos de gestión asociada, definidos en el presente Plan Parcial de renovación, sea remunerado de la

2. Compra directa de inmuebles

No obstante que la ejecución de unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los inmuebles que conforman la unidad de actuación, en el evento en que estos no deseen participar en el proyecto mediante el aporte voluntario de sus inmuebles, el patrimonio autónomo de la unidad de actuación, podrá adquirir directamente o a través de un inversionista el derecho de dominio a su favor.

3. Adquisición de suelo por motivos de utilidad pública e interés social.

Una vez se logre el aporte voluntario de por lo menos el 51% del área de terreno comprendida en la respectiva unidad de actuación urbanística, ya sea mediante el aporte voluntario o por venta que los propietarios realicen al patrimonio autónomo de la UAU, el derecho de dominio de los propietarios renuentes a participar será adquirido mediante el proceso de Adquisición por motivos de utilidad pública e interés social, establecido en el Artículo 58 de la Constitución Nacional y regulado en el capítulo II de la Ley 9 de 1989 el Artículo 44 y los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución del IGAC 620 de 2008, el Acuerdo 116 de 2000 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituya.

La Alcaldía de Ibagué, será la encargada de adelantar el proceso de adquisición por motivos de utilidad pública e interés social, de conformidad con lo señalado en el Acuerdo Municipal No.116 de 2000 y las normas que lo adicionen modifiquen o sustituya. En cualquier caso, los propietarios cuyo dominio sea adquirido por motivos de utilidad pública e interés social, podrán ejercer el derecho de preferencia, en los términos del Artículo 119 de la Ley 388 de 1997, o la norma que la adicione modifique o sustituya.

Articulo 55. Expropiaciones en Favor de Terceros. De conformidad con lo establecido en el último inciso del Artículo 61 y en concordancia con lo establecido en el Artículo 44 de la Ley 388 de 1997, la Alcaldía en el marco del proceso de adquisición por motivos de utilidad pública e interés social podrá adquirir a favor de la asociación gestora o patrimonio autónomo de la unidad de actuación urbanística respectiva, los inmuebles a los que se refiere el numeral 3 del Artículo 28 del presente Decreto.

Articulo 56. Estrategia de Financiación. Sin perjuicio de las estrategias que se definan en la delimitación y/o ejecución de cada Unidad de Actuación Urbanística, para efectos de financiar su desarrollo, además de los aportes en dinero que podrán

DECRETO MUNICIPAL No. (11-0720)

(- 6 SEP 2012)

realizar los propietarios vinculados voluntariamente, se podrá acudir a la vinculación de inversionistas y/o a la obtención de créditos.

Parágrafo: En el evento en que se opte por acudir a inversionistas, estos serán invitados por el correspondiente Patrimonio Autónomo o esquema mercantil que se conforme, quien determinará las condiciones de vinculación.

Articulo 57. Exenciones Tributarias para los Aportes. De conformidad con lo establecido en el Artículo 207 – 2 Numeral 9 del Estatuto Tributario, y tomando en consideración que el suelo incluido dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial será destinado a la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana, motivo de utilidad pública e interés social consagrada en el Literal C del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, la utilidad producida en la enajenación de los predios que hayan sido aportados a patrimonios autónomos, será una renta exenta por un término igual a la ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso de diez (10) años.

Articulo 58. Alternativas de Vinculación de Otros Actores Públicos o Privados a la Gestión del plan parcial. Se admitirá la participación en la gestión del Plan Parcial de terceros inversionistas interesados que podrán ser entidades públicas o privadas o personas naturales. Su participación se concretará a través de fiducias u cualquiera otro negocio jurídico que facilite la gestión asociada. Los aportes podrán consistir en recursos de capital para financiar obras de urbanismo o adquisición de suelo. La remuneración del aporte se realizará con aprovechamientos urbanísticos representados en suelo urbanizado, dinero o porcentajes de participación en el negocio.

Parágrafo. Si el aporte realizado se hace en dinero en efectivo este será el parámetro de valoración, si se verifica mediante la realización de obras el aporte se valorará de acuerdo con el presupuesto detallado de costos de la respectiva obra u obras.

CAPÍTULO III
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 59. Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. Para los efectos del presente decreto, se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Calle 19".

DECRETO MUNICIPAL No. (11 - 0720)

(- 6 SEP 2012)

Artículo 60. Cargas Generales. Se establecen como cargas generales del plan parcial la vía colectora Carrera 4 desde la calle 19 hasta la Calle 25, la zona de retiro o aislamiento de la depresión denominada como El Sillón.

Articulo 61. Áreas de cargas Generales. El área total de las cargas generales se establece en 13.486,48 m^2.

PLAN PARCIAL CALLE 19	Área (m^2)	%
ÁREA BRUTA	**171.920,79**	**100**
CARGAS GENERALES	**13.486,48**	**7.8**
Carrera 4 (Vía Colectora)	8.260,51	4.8
Retiro Depresión El Sillón	5.225,97	3.0

Articulo 62. Cargas Locales. Las cargas locales están constituidas conforme al Artículo 39 de la Ley 388 de 1997 por las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares de la malla vial secundaria y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Dichas cargas deben financiadas por los suelos que conforman cada una de las unidades de actuación urbanística definidas por el Plan Parcial de Renovación Urbana, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios. Se establecen las siguientes.

1. El suelo de la malla vial intermedia y local y los respectivos costos de construcción
2. El suelo y los costos de construcción del espacio público local, de acuerdo con los criterios generales señalados en el Plan Parcial de Renovación Urbana.
3. El suelo requerido para equipamientos colectivos de escala local, de acuerdo con los criterios generales señalados en el Plan Parcial de Renovación Urbana.
4. Costos indirectos del proceso de urbanización local.
5. Reconocimiento por las construcciones existentes.

Parágrafo. Las obligaciones relativas a la ejecución de las unidades de gestión y al reparto equitativo al interior de las mismas deberán ser asumidas por los titulares del

derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanismo y/o construcción, no siendo posible argüir cambios o mutaciones en la titularidad del dominio, a efectos de quebrantar las obligaciones adquiridas al momento de adopción del Plan Parcial.

Artículo 63. Áreas de las Cargas Locales. El área total de las cargas locales se establece en 43.366,08 m2, ver Plano de Formulación No. 6 Cargas Urbanísticas:

PLAN PARCIAL CALLE 19	Área (m^2)	%
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	**158.434,3**	**100**
CARGAS LOCALES	**43.366,08**	**27.37%**
CALLE 20-1	3.097,28	1.95%
CALLE 20-2	1.502,24	0.95%
CALLE 21-1	2.719,22	1.72%
CALLE 21-2	1.848,48	1.17%
CALLE 22	1.126,03	0.71%
CALLE 24	1.126,01	0.71%
CRA 3-1	1.527,47	0.96%
CRA 3-2	1.696,36	1.07%
CRA 3-3	3.109,81	1.96%
CRA 3A	1.217,75	0.77%
Intersección Vía Ferrocarril	1.023,80	0.65%
VP-1	1.011,83	0.64%
Andenes	22.359,80	14.11%

Artículo 64. Aprovechamientos Urbanísticos del Plan Parcial. Los beneficios del presente Plan Parcial de Renovación Urbana corresponden al valor del suelo urbanizado con norma y autorización especifica, que comprarán los interesados en desarrollar los proyectos inmobiliarios de acuerdo con las reglas de juego de este Plan Parcial. La venta de este suelo urbanizado servirá para pagar los aportes de suelo y la construcción de las cargas urbanísticas del Plan Parcial imputadas al sistema de reparto.

Artículo 65. Valoración Económica de los Aprovechamientos Urbanísticos. Para la valoración de los beneficios del plan, se estiman los valores de venta de los productos inmobiliarios (terminados) de acuerdo con sus características tanto de localización como de potencial de venta en el mercado inmobiliario. Posteriormente se estima el valor de venta del M2 de suelo útil para cada uso, mediante el método residual, que resulta de descontar del valor total de venta del producto inmobiliario, los costos directos e indirectos de construcción y de urbanismo interior, con ello se obtiene valores de repercusión del suelo.

Artículo 66. Estructura de Gestión para la Captación y Ejecución de las Cargas y Beneficios. Se diseñaran y celebraran contratos de fiducia mercantil como uno de los mecanismos que instrumente los aportes y garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios, en desarrollo de la autorización contenida en el Artículo 36 de la Ley 388 de 1997. Deberá captar y manejar los recursos necesarios para el desarrollo de cada unidad de actuación urbanística y los beneficios derivados para el pago equitativo de las cargas de las unidades de actuación urbanística.

Artículo 67. Remuneración de los Aportes. Los aportes que realice el promotor, los propietarios de suelo, el urbanizador u otros actores privados que participen en la ejecución del presente Plan Parcial, serán remunerados de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Al promotor y/o urbanizador se le remunerará el valor de los recursos aportados para inversión de las obras de infraestructura con suelo urbanizado o con dinero en efectivo o con porcentajes de participación en el negocio inmobiliario.
2. A los propietarios de suelo que solo aporten suelo se les remunerará la totalidad del suelo aportado al valor resultante del reparto. El valor a pagar será el mismo para todos los suelos objeto de reparto, independiente de su destinación final y de acuerdo con la temporalidad definida para cada una de las unidades de actuación o gestión urbanística. Se pagará con suelo urbanizado una vez realizadas las obras de infraestructura correspondientes, con derechos de participación en el proyecto, con títulos valores en general, con dinero en efectivo o con unidades inmobiliarias finales resultantes del proceso de construcción.
3. A los inversionistas públicos o privados que aporten recursos de capital para la construcción de las cargas urbanísticas se les remunerará su aporte una vez realizadas las obras de infraestructura correspondientes, con derechos de participación en el proyecto, con títulos valores en general o con dinero en efectivo.

CAPITULO IV

DECRETO MUNICIPAL No. (1 - 0720)

(- 6 SEP 2012)

MECANISMOS ALTERNATIVOS DE GESTION

Artículo 68. Anuncio de Proyectos y Obras. Los precios del suelo que serán tenidos como valores de referencia para la aplicación de los diferentes instrumentos de gestión del suelo, los mecanismos de gestión asociada y en los casos en que sea necesario recurrir a enajenación voluntaria o expropiación, son aquellos obtenidos en el proceso de avalúo comercial que se deberá elaborar para cada predio de la zona.

Para la valoración de los aportes de suelo, se puede emplear avalúos comerciales puntales de cada predio o de suelo de referencia por zonas homogéneas, o estimar el valor del suelo como un residuo, a partir de los beneficios que tiene el Plan Parcial de Renovación Urbana, descontadas las cargas imputables del mismo.

Articulo 69. Reglas para la Elaboración de Avalúos. Las entidades municipales que realicen o soliciten la realización de avalúos para cualquier finalidad, verificarán que se tenga en cuenta la reglamentación urbanística vigente en el momento de la realización del avalúo, y que en ningún caso se incorporen meras expectativas en los precios de los inmuebles avaluados, en concordancia con el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, y las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Parágrafo. Si se requiere la elaboración de avalúos para la adquisición de terrenos por vía de expropiación para la gestión del presente Plan Parcial, tales avalúos no podrán incorporar los aprovechamientos y potencialidades establecidos por el presente Decreto, sino que deberán ser establecidos con base en los avalúos de referencia y teniendo en cuenta los usos autorizados antes de la adopción del presente Plan.

Artículo 70. Motivos de Utilidad Pública e Interés Social. El presente Plan concreta los siguientes motivos que autorizarán a la Municipio de Ibagué y a sus entidades descentralizadas el uso de la expropiación con motivos de utilidad pública e interés social (Artículo 58 de la Ley 388):

1. Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
2. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
3. Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación urbanística, mediante

instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997.

Artículo 71. Participación en Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 74 y Subsiguientes de la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo No. 034 de 2009 que adoptó la Participación en Plusvalía en el Municipio de Ibagué, se debe realizar el respectivo procedimiento para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía al interior del plan parcial conforme a los hechos generadores que existan.

TITULO V
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 72. Modificaciones al Plan Parcial. Cualquier modificación de las disposiciones aquí contenidas, la misma se sujetará en su procedimiento al Artículo 9 del Decreto Nacional 4300 de 2007, y normas que lo modifiquen.

Artículo 73. Licencias. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes.

Artículo 74. Intervenciones en el Espacio Público. La aprobación del presente Plan Parcial, lleva implícita la autorización de intervención del espacio público en los términos del presente Decreto y de conformidad con el Artículo 30 del Decreto Nacional No. 2181 de 2006.

Artículo 75. Vigencia. El presente Decreto rige desde su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Dado en Ibagué, - 6 SEP 2012

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

DR. LUIS HERNANDO RODRIGUEZ RAMIREZ
Alcalde Municipal de Ibagué

1692

Alcaldia Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO MUNICIPAL No. (1 - 0720)

(- 6 SEP 2012)

ARQ. JUAN GABRIEL TRIANA CORTES
Secretario de Planeación Municipal

Proy: Arq. Juan Gabriel Triana

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM
planeacion@alcaldiadeibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111