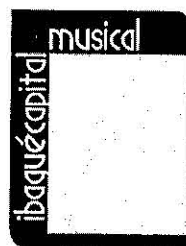


1000-0978
DECRETO MUNICIPAL No. ()
(23 DIC 2015)



"POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS"

EL ALCALDE MUNICIPAL, En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas en los artículos 2, 209 y 311 de la Constitución Política, numeral 3 y 9 del artículo 3 y artículo 29 de la Ley 1551 de 2012 que modificó la Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997, y los artículos 311 y 511 del Decreto Municipal 823 de 2014, y las demás concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que las entidades territoriales, en virtud del artículo 287 de la Constitución de 1991, establece que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses y tienen el derecho de ejercer las competencias que le pertenecen.

Que el artículo 315 de la Constitución de 1991, preceptúa que son atribuciones del Alcalde, entre otras, las de cumplir y hacer cumplir la constitución, la Ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo, dirigir la acción administrativa del municipio y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

Que la Ley 388 de 1997 y el Decreto 879 de 1998 compilados por el Decreto Nacional 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio"*, establece el contenido y el procedimiento general para que las entidades territoriales: municipios o distritos expidan sus planes, planes básicos o esquemas de ordenamiento territorial como un mecanismo para dar cumplimiento a los mandatos constitucionales, atendiendo a los principios de la función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular, reparto equitativo de cargas y beneficios, función pública del urbanismo y participación democrática.

Que de conformidad con los artículos 6 y 7 de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio municipal o distrital comprende un conjunto de acciones político administrativas y de planeación física concertadas y emprendidas por las entidades territoriales en el ejercicio de su función pública dentro del marco fijado por la Constitución y la Ley con el objetivo de disponer de instrumentos para la orientación eficiente del desarrollo de su territorio y el complemento de la planificación económica y social, esto a través de entre otros aspectos; la definición de estrategias territoriales para la ocupación y uso del suelo, el diseño y adopción de instrumentos y procedimientos de actuación y gestión para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el territorio.

Que de conformidad con el artículo 2.2.2.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, que compila el Artículo 2 del Decreto 879 de 1998, establece en armonía con los



1000-0978



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(23 DIC 2015)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS"

artículos 5 y 6 de la Ley 388 de 1997, que el ordenamiento del territorio municipal o distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y planeación física concertadas y coherentes. Emprendidas por los municipios o y metropolitanas para disponer de instrumentos de orientación del desarrollo territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico. Ordenamiento territorial debe ser con las estrategias de desarrollo económico del municipio y distrito y armónico con mismo ambiente y sus tradiciones históricas y culturales. El ordenamiento del territorio tiene por objeto dar a la planeación económica y su dimensión territorial, racionalizar intervención sobre el territorio y propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible. El ordenamiento del territorio tendrá en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; condiciones de étnica y cultural; como la utilización óptima recursos naturales. Económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida.

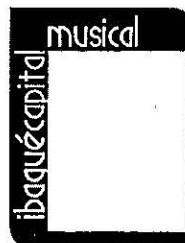
Que de manera específica, la Ley 388 de 1997 en su artículo 15, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, establece que las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas para la administración de estos procesos.

Que mediante el Decreto Municipal 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, el cual entró a regir a partir del 6 de Febrero de 2015, el municipio de Ibagué adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, en su artículo 7 establece los niveles de prevalencia del plan, en desarrollo de los artículos 7 y 10 de la Ley 388 de 1997, los niveles de prevalencia en la aplicación de las determinaciones del ordenamiento territorial Municipal, serán aplicables de mayor a menor jerarquía de la siguiente manera: Entre otras, 7. De las unidades de Planeamiento Zonal que se desarrollarán con base en fichas normativas.

Que según el artículo 249 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, la definición de las normas generales sobre usos del suelo urbano se realiza mediante la delimitación de zonas y áreas de actividades a las cuales se les asignan usos de acuerdo a la actividad predominante y a los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 250 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, establece sobre las acciones previas para la implementación de los usos del suelo urbano. Se determinan las siguientes acciones previas con el fin de estructurar y consolidar los usos en el área urbana de la ciudad de Ibagué, entre otras, 1. Elaborar la



1000-0543 0978
DECRETO MUNICIPAL No. ()
(23 DIC 2015)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS"

reglamentación para sectores normativos a partir del cruce de los usos del suelo con los tratamientos urbanísticos.

Que mediante el Decreto Municipal 1000-0543 del 6 de agosto de 2015, se reglamentaron los instrumentos de planeación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué, dentro de las cuales se encuentran las Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ.

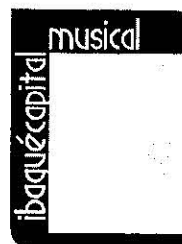
Que a su vez, los artículos 10, 11 y 12 del Decreto Municipal 1000-0543 de 2015, señala que las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ, son un instrumento de planificación para poder desarrollar una norma urbanística en el nivel de detalle debido a las grandes diferencias que existen entre unos sectores y otros. La función de las UPZ es servir de unidades territoriales o sectores para planificar el desarrollo urbano en el nivel zonal.

Que de manera específica para la formulación de los sectores normativos, el artículo 311 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 señala que a partir del ejercicio de superposición del Mapa de Usos con el Mapa de tratamientos, se espacializarán sectores normativos con los que se elaborará una reglamentación específica que contendrá las normas generales aplicables al suelo urbano. Los sectores normativos podrán contener dentro de ellos subsectores, considerando que reúnen una serie de particularidades y condiciones especiales que identifican una zona homogénea en el suelo urbano.

Que el párrafo del artículo 311 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 adopta el mapa U14 "Sectores Normativos" como el mapa de especialización de los sectores normativos del municipio de Ibagué y faculta a la Administración Municipal para la reglamentación de las fichas normativas a aplicar en dichos sectores.

Que el artículo 511 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 faculta al Alcalde Municipal de Ibagué para que en un lapso no superior a doce (12) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto expida mediante decreto la reglamentación de los tratamientos urbanísticos y todas aquellas a que se haya hecho referencia en el presente decreto.

Que de los artículos 7 y 311 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, se tiene que la ejecución del modelo territorial establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial conlleva su implementación a través de la sectorización homogénea de la ciudad por medio de la identificación de una unidad de análisis espacial, planeamiento y gestión de suelo urbano, que permita el reconocimiento de la dinámica urbana, regional, social, productiva y cultural de la ciudad.



1000-0978
DECRETO MUNICIPAL No. ()

(23 DIC 2015)

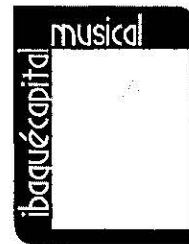
"POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS"

Que de conformidad con el artículo 10 del Decreto Municipal 1000-0543 de 2015 las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) señaladas en el artículo 7 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 corresponden a unidades de análisis que permiten el desarrollo del modelo territorial del POT a escala zonal, al comprender en su análisis y definiciones el tejido social y urbano, planteando su estructura y orientando su dinámica con el fin de mejorar los estándares de ordenamiento territorial: urbanismo, espacio público, ambiente; lo cual conlleva a la mejora de vida de la población.

Que en armonía al Artículo 311 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, la norma urbanística que reglamenta y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Ibagué, atiende siguientes niveles:

No.	Nivel de reglamentación	Alcance
1.	Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ)	Unidades de análisis para el planeamiento y gestión atendiendo las particularidades de la ciudad y sus dinámicas. Delimitación para precisar el planeamiento a escala zonal de la ciudad
2.	Sectores normativos	Dentro de una UPZ., sectores con características homogéneas en su dinámica urbana, social, económica y cultural. que requieren una normativa urbanística similar, resultado además del análisis del cruce de usos y tratamientos urbanos.
3.	Subsectores normativos	Dentro de un sector normativo, áreas o sectores con características especiales -diferentes a las dinámicas generales del sector- que requieren una respuesta desde la normativa urbanística para su adecuada incorporación o articulación al modelo de ordenamiento territorial de la ciudad.

Que considerando como insumo para la definición de los Sectores y Subsectores Normativos de la ciudad de Ibagué dos tipos de fuentes, la primera que



1000-0978

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(23 DIC 2015)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS"

corresponde a una fuente formal contenida en la normatividad nacional y el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, y la segunda una fuente material que corresponde a un análisis urbano espacial de carácter técnico que partió del análisis de los antecedentes del urbanismo de la ciudad, de su norma y su confrontación con el estado actual de la ocupación del suelo urbano en la ciudad, a través de un trabajo de campo, se establecieron variables técnicas que permitieron llegar a la delimitación de las UPZ en la ciudad.

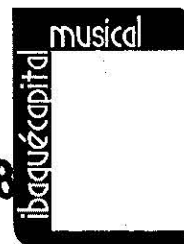
Que a su vez considerando, que el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, y variables técnicas como: patrones de crecimiento de la ciudad; interdependencia funcional de barrios o sectores para el acceso a equipamientos colectivos y espacio público; oferta de parqueaderos como una variable para diagnosticar la movilidad urbana; existencia de elementos de valor patrimonial (bienes de interés arquitectónico y cultural, morfologías urbanas con valor cultural); localización de operaciones urbanas e instrumentos de planificación (planes parciales, macroproyectos) ya aprobados y en desarrollo en la ciudad; identificación de vacíos urbanos con titularidad pública (Inventario de suelo público dispuesto para el desarrollo de actuaciones urbanísticas que permitan el equilibrio territorial en la ciudad y hacen posible la función pública del urbanismo; identificación de edificaciones y continuos urbanos como un reconocimiento al tejido de la ciudad; se identificaron dentro del perímetro urbano de la ciudad de Ibagué nueve (09) unidades de planeamiento zonal (UPZ) a saber:

1. UPZ Centro Cultural y Administrativo.
2. UPZ Estadio.
3. UPZ Jordán.
4. UPZ Cementerio.
5. UPZ Chipalo.
6. UPZ Salado.
7. UPZ Ricaurte.
8. UPZ Picaleña.
9. Villa Restrepo-Chapetón

Que el desarrollo de la aplicación de los criterios técnicos para la identificación y delimitación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) se desarrolla y especifica en el documento técnico que acompaña y hace parte del presente decreto.

Que una vez identificadas las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) como unidades de análisis producto de la sectorización homogénea de la ciudad, se deben identificar los criterios técnicos que dentro del marco legal establecido en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias y el Decreto Municipal 1000-0823

[Handwritten signature]



1000-30978

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(23 DIC 2015)

“POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS”

de 2014, permitan la identificación de los sectores y subsectores normativos que al interior de las UPZ deben reglamentarse a través de fichas normativas.

Que en atención al artículo 311 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 se identificaron los criterios los técnicos para la definición de sectores y subsectores normativos, considerando las particularidades y condiciones especiales que identifican una zona homogénea en el suelo, así como la dinámica social, cultural, económica y urbana de la ciudad.

Que los criterios técnicos y jurídicos considerados para la definición de los sectores y subsectores normativos en la ciudad de Ibagué son:

- Estándar de espacio público existente (efectivo, no efectivo y de área libre de equipamientos).
- Superficie y tipo de equipamientos.
- Superficie de vacíos urbanos de titularidad pública.
- Número y superficie de inmuebles (bienes patrimoniales) de titularidad pública municipal.
- Localización y alcance de las operaciones urbanas y/o macroproyectos del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Centralidades.
- Oferta de parqueaderos y zonas de parqueo público.
- Edificaciones, continuos urbanos, ejes y barrios de interés arquitectónico y urbanístico que aportan a la legibilidad y calidad visual de la estructura urbana.

Que los criterios técnicos advertidos en el considerando anterior del presente decreto, atienden al desarrollo de determinantes del ordenamiento territorial establecidas en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y al desarrollo de las temáticas propias de las normas urbanísticas generales señaladas en el artículo 15 de la citada ley.

Que por lo anterior,

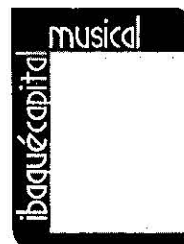
DECRETA:

ARTÍCULO 1. DELIMITACION DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ). Adóptese la siguiente delimitación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) dentro del perímetro urbano de la ciudad de Ibagué.

1. UPZ Centro Cultural y Administrativo:

Superficie: 346, 36 hectáreas.

Límites: Al Norte, perímetro urbano y piedemonte de los cerros. Al oriente, limita con la UPZ Ambalá-río Chipalo y la UPZ Estadio. Al sur limita con la UPZ Cementerio, y al occidente con el perímetro urbano.



1 0 0 0 - 0 9 7 8
DECRETO MUNICIPAL No. ()

(23 DIC 2015)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS"

Descripción del borde perimetral Al Norte, perímetro urbano, coincidiendo con el quiebre de talud hasta retomar el eje de la quebrada que se encuentra al final de la Carrera 12 con Calle 17a. Aquí el límite se desvía hacia el occidente resiguiendo el eje de la Carrera 12 y tomando el eje de la Calle 16A. Al llegar a la intersección con la Carrera 10, el límite se desvía hacia el occidente resiguiendo el quiebre de talud y los predios sobre la zona inundable de la quebrada La Pioja y bordeando el predio de la Sexta Brigada. Al llegar a la Carrera 9A se toma como límite el borde de la vía, hasta llegar al separador de la Calle 19 entre la Carrera 9 y Carrera 9A, incluyéndolo dentro de la delimitación. Se resigue el eje vial de la Calle 19 hasta tomar el eje de la Carrera 1AS. Se baja al llegar a la intersección con la Avenida Ricaurte, hasta encontrar el límite del perímetro urbano sobre el lado del río Combeima.

2. UPZ Estadio:

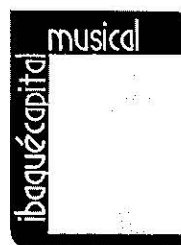
Superficie: 596,10 ha.

Límites: Al Norte, UPZ Río Chipalo. Al oriente, UPZ Jordán. Al Sur, UPZ Picalaña y Combeima. Al occidente UPZ Ciudad tradicional.

Descripción del borde perimetral: El eje vial de la Calle 19 se desvía hacia el oriente resiguiendo la Avda. Guabinal y luego a partir de la intersección la Avda. Ambalá, hasta que ésta se intersecta con el río Chipalo. Se continúa con el eje del río hacia el sur hasta llegar a una quebrada que limita con los barrios 9na etapa del Jordán y El Edén. Se sigue el eje de la quebrada hasta llegar a la Calle 64 hasta que ésta encuentra la Avda. Jordán. En este punto se desvía al occidente hasta el cruce con la Calle 60. Se toma la Calle 60 hasta la quebrada San Jelato; en este punto se desvía hacia el occidente hasta la intersección entre la Carrera 1A y la Calle 59A. Se toma el eje del lateral izquierdo de la Calle 60 en sentido norte sur, hasta llegar a la Avda. Picalaña. Se sube por el eje de la Avda. hasta llegar a la Carrera 2 y se continúa en línea recta resiguiendo la traza de la quebrada San Jelato, atravesando la Avda. del Ferrocarril hasta empalmar con el área de influencia del canal de Mirolindo. Se sigue el eje de la Carrera 1; se prolonga la traza de la vía hasta encontrar el límite de los predios que dan a la Carrera 2A, resiguiendo el la curva determinada por el pie del talud hasta llegar al límite del predio que da a la Calle 42. Aquí la delimitación se desvía hacia el occidente buscando el borde de la Carrera 2A; se sigue este borde y se encuentra el límite del predio que da hacia la Calle 39. Aquí la delimitación sube por el eje vial hasta encontrar la Carrera 2B y subir por la Calle 38C hasta la Carrera 4, girando al occidente para tomar el eje vial perimetral al Estadio Manuel Murillo Toro buscando la Carrera 2 hasta la Calle 34. En este punto hay un desvío para tomar el eje de la Carrera 1 hasta pasar la estación de autobuses, encontrando la Carrera 1AS.

3. UPZ Jordán:

Superficie: 724,44 ha.



1000 - 0978
DECRETO MUNICIPAL No. ()

(23 DIC 2015)

“POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS”

Límites: Al Norte el río Chipalo; al sur las quebradas San Jelato y La Mugrosa; al oriente la UPZ 6. Salado; y al Occidente con la UPZ Estadio.

Descripción del borde perimetral: Al norte la UPZ está definida por el eje del río Chipalo, que discurre en sentido occidente-orienté hasta encontrar el perímetro urbano. El borde de la ciudad se encuentra con el eje de la Avda. del Ferrocarril, y en este punto la delimitación de la UPZ resigue la traza de la vía hacia el occidente. Se excluye de la delimitación un conjunto de predios con usos dependientes de la vía, se sube hasta llegar a la Calle 60 y se continúa hacia el norte hasta llegar a la Carrera 5S. Aquí la delimitación resigue el límite de las urbanizaciones Varsovia y Bosque de Varsovia, hasta llegar a la quebrada San Jelato. En este punto se retoma el eje de la Carrera 60 hasta la Avda. Jordán, donde la delimitación se desvía hacia el orienté buscando la Calle 64 y resiguiendo su eje hasta encontrar un drenaje que bordea los barrios 9na Etapa del Jordán y El Edén. La delimitación se cierra cuando encuentra el río Chipalo, que determina el borde nororiental de la UPZ.

4. UPZ Cementerio:

Superficie: 184,14 ha

Límites: La UPZ Borde Sur limita al Norte con La UPZ Ciudad Collage y con la UPZ Ciudad tradicional. Al sur limita con el perímetro urbano.

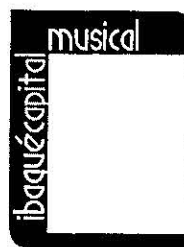
Descripción del borde perimetral: Tomando como referencia el punto de confluencia de la Calle 19 con la Carrera 1, la delimitación de la UPZ toma el eje de la Carrera 1 en sentido orienté hasta encontrar el eje de la Calle 34. En este punto sube hasta encontrar el eje de la Carrera 2 y reseguirlo en sentido orienté hasta la altura del cruce con la Calle 97. Se toma el eje del vial perimetral al Estadio en sentido suroriental, hasta el eje de la Carrera 4. Se baja tomando la Calle 38B hasta llegar a la Carrera 2B; se sigue el eje de la vía hasta la altura de la Calle 38C. En este punto se toma el límite predial en hacia el sur, el borde de los predios con salida hacia la Carrera 2 y coincidiendo con el pie del talud hasta encontrar una quebrada afluente del río Combeima. Se sigue el eje de la quebrada hasta tomar el eje del río Combeima en sentido orienté-occidente, y se resigue este eje fluvial hasta la Calle 12S. Se toma el eje vial hasta encontrar el eje de la Carrera 1AS y su intersección con la Carrera 1, cerrando la delimitación de la UPZ en su borde Norte

5. UPZ Chipalo:

Superficie: 693,03 ha.

Límites: La UPZ Río Chipalo limita al norte con los cerros; al sur con las UPZ: Estadio y Jordán; al orienté con la UPZ Salado y al occidente con la UPZ Centro Cultural y Administrativo.

Descripción del borde perimetral: El borde norte de la UPZ comienza en el punto en el cual el perímetro urbano se encuentra con la quebrada de las Ánimas, tocando el barrio Paraíso. Se toma el eje de la quebrada en sentido sur, hasta



1000 - 0978
DECRETO MUNICIPAL No. ()
(23 DIC 2015)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS"

encontrar el eje de la Carrera 12; se sigue hasta el eje de la Calle 16A continuando hacia el sur. Al llegar a la prolongación de la Calle 10A limitando con las VI Brigada. Se rodea este límite predial hasta encontrar el punto de encuentro de la quebrada La Pioja con la Carrera 9A. Se resigue el borde de la vía hasta encontrar la Calle 19 después del separador vial. Se toma el eje de la Calle 19 hasta el eje de la Avda. Guabinal, resiguiéndolo hasta el cruce con el eje de la Avda. Ambalá. Se continúa la delimitación por el eje de la Avda. Ambalá hacia el oriente, hasta encontrar el río Chipalo. Se toma el eje del río hacia el sur, hasta encontrar el eje de la Carrera 5. Se toma la vía hacia el oriente hasta encontrar la Calle 10A; se desvía hacia el occidente para tomar el eje de la Calle 110 hasta encontrar el perímetro urbano, cerrando la delimitación de la UPZ.

6. UPZ Salado:

Superficie: 493,17 ha.

Límites: La UPZ 6 Salado limita al norte con el río Alvarado; al sur con el perímetro urbano, el río Chipalo y la UPZ Jordán; al oriente con el perímetro urbano y al occidente con las UPZ río Chipalo y Jordán.

Descripción del borde perimetral: El borde occidental de la UPZ está determinado por el encuentro entre el río Chipalo y la Carrera 5. Se sigue el eje de la vía hasta encontrar la Calle 10A; se desvía hacia el occidente para tomar el eje de la Calle 110 hasta encontrar el perímetro urbano del borde nororiental de ciudad, a lo largo del eje del río Alvarado, que luego se desvía hacia el occidente para encontrar el eje del río Chipalo. La delimitación de la UPZ resigue el eje del río y se cierra cuando se encuentra la Carrera 5.

7. UPZ Ricaurte:

Superficie: 464,57 ha.

Límites: La UPZ Ricaurte está contenida por el perímetro urbano y el río Combeima.

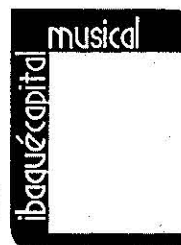
Descripción del borde perimetral: Los límites de la UPZ Ricaurte están claramente definidos por el perímetro urbano y el eje del río Combeima. La delimitación sobre el eje del río se extiende desde su encuentro con la Calle 12S hasta su confluencia con la quebrada La Volcana.

8. UPZ Picaleña:

Superficie: 907,22 ha.

Límites: La UPZ Picaleña limita al norte con las UPZ Estadio y Jordán; al sur con el perímetro urbano; al occidente con la UPZ Combeima y al oriente con el perímetro urbano.

Descripción del borde perimetral: El límite occidental de la UPZ está determinado por el eje de la quebrada Guadaleja, que limita con los barrios: Los Mártires y Uribe Uribe. A la altura de la Carrera 2, la delimitación resigue el borde de los predios con frente hacia la Carrera 2A para tomar el borde de la Carrera



1'000 - 0978

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(23 DIC 2015)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS"

2AS. Al llegar al encuentro con la Calle 42, se toma el límite de los barrios 384 y 365 buscando el eje de quebrada y tomando el eje de la Carrera 2 hasta encontrar el eje de la Calle 49A. Se sigue el eje de vía, excluyendo de la delimitación un conjunto de predios con frente a la Calle, y se toma el eje de la vía que conforma el límite del perímetro urbano. A partir de este punto el borde de ciudad delimita la UPZ hasta llegar al eje de la quebrada Guadaleja.

9. Villa Restrepo-Chapetón:

Superficie: 34,57 ha.

Límites: La UPZ Villa Restrepo comprende la totalidad del centro poblado de acuerdo con la delimitación del POT.

PARAGRAFO. La delimitación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) se expresa en el plano "U14 A" que hace parte de este decreto, el cual reemplaza al mapa U14 "Sectores Normativos" adoptado en el artículo 311 del Decreto 813 de 2014.

ARTÍCULO 2. SECTORES NORMATIVOS. Los sectores normativos se definen como ámbitos de aplicación de la normativa urbanística, a partir del reconocimiento de predios o barrios con características morfológicas homogéneas a nivel de: estructura predial, uso del suelo predominante, tipología edificatoria y características espaciales y ambientales del espacio público.

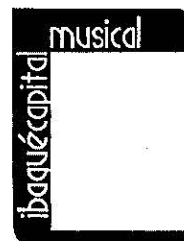
El artículo 311 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 establece que los sectores normativos podrán contener dentro de su ámbito subsectores, considerando que reúnen una serie de particularidades y condiciones especiales que identifican una zona homogénea en el suelo urbano.

ARTÍCULO 3. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE SECTORES NORMATIVOS AL INTERIOR DE LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ). Los sectores normativos identificados al interior de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) se reglamentarán a través de fichas normativas, con base en lo establecido en el artículo 311 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y el análisis de los siguientes criterios técnicos:

1. Estándar de espacio público existente (efectivo, no efectivo y de área libre de equipamientos).
2. Superficie y tipo de equipamientos.
3. Superficie de vacíos urbanos de titularidad pública.
4. Número y superficie de inmuebles (bienes patrimoniales) de titularidad pública municipal.



(23 DIC 2015)



“POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS”

5. Localización y alcance de las operaciones urbanas y/o macroproyectos del Plan de Ordenamiento Territorial.
6. Centralidades.
7. Oferta de parqueaderos y zonas de parqueo público.
8. Edificaciones, continuos urbanos, ejes y barrios de interés arquitectónico y urbanístico que aportan a la legibilidad y calidad visual de la estructura urbana.

ARTÍCULO 4. SUBSECTORES NORMATIVOS. Los subsectores normativos son áreas especiales al interior de los sectores normativos que requieren de un tratamiento específico en la norma urbanística. Se clasifican en función de sus condiciones de uso y de edificabilidad, y se delimitan con la finalidad de reglamentar los usos principales, complementarios y/o restringidos y los parámetros urbanísticos y volumétricos de las edificaciones, y se reglamentarán a través de fichas normativas, con base en lo establecido en el artículo 311 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.

ARTÍCULO 5. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SUBSECTORES NORMATIVOS AL INTERIOR DE LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ). La delimitación de los subsectores normativos atiende los siguientes criterios:

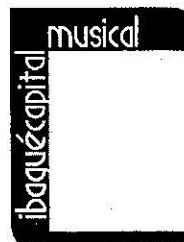
- a) Preexistencias geomorfológicas: corresponde a los suelos de conservación ambiental (Rondas hídricas, áreas no edificables con amenaza alta por remoción en masa y zonas inundables que pueden o no contener predios y/o construcciones afectados por riesgo alto (no mitigable).
- b) Tejido urbano (características de la trama urbana determinada por la morfología de la malla vial y la estructura predial)
- c) La condición de límite de determinadas vías o avenidas urbanas, que está dada por las características de la sección vial y de los bordes edificados.
- d) Patrón espacial y funcional de agrupación o de concentración de los usos y las actividades económicas en la ciudad

ARTÍCULO 6. LIMITES DE SUBSECTORES NORMATIVOS. Los subsectores normativos se delimitan por límites prediales y ejes viales. Las situaciones especiales para la definición de límites atenderán las siguientes condiciones:

a) Predios con salida a dos calles paralelas:

En el caso de los predios con frente a dos calles paralelas, el límite entre un subsector normativo y el colindante se determinará identificando el punto medio de cada lindero del predio perpendicular a la vía, y trazando una línea imaginaria de unión entre estos puntos.

[Handwritten signature]



1000 - 0978

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(23 DIC 2015)

“POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS”

b) Predios afectados parcialmente por suelo de protección:

En el caso de los predios afectados parcialmente por suelo de protección, el límite del subsector normativo estará determinado por el límite de afectación del suelo de protección.

PARAGRAGO. La tipología de los límites de los sectores normativos se expresa en el Anexo III del presente decreto.

ARTÍCULO 7. CONFLICTOS DE LIMITES ENTRE SUBSECTORES NORMATIVOS. Cuando un predio que se localice en varios subsectores normativos, el conflicto de aplicación de la norma urbanística se resolverá atendiendo las siguientes reglas:

1. Cuando un establecimiento ocupe un predio incluido en diferentes subsectores se le aplicará la norma de uso correspondiente al subsector donde se ubique el acceso y salida principal de la actividad. Tanto el acceso como la salida principal del establecimiento deberán estar ubicadas en los subsectores donde les esté permitida la actividad. A estos efectos, se exceptúan las salidas que se destinen exclusivamente a evacuaciones en caso de emergencia.
2. Cuando un predio o lote este incluido en subsectores diferentes con frentes a dos o más vías, se deberá adaptar la construcción a los parámetros de edificación y uso para cada subsector.
3. Cuando una edificación esté incluida en diferentes subsectores se le aplicará la norma correspondiente al subsector donde se ubique el acceso y salida principal de la Edificación. Tanto el acceso como la salida principal del establecimiento deberán estar ubicadas en los subsectores donde les esté permitida la actividad. A estos efectos, se exceptúan las salidas que se destinen exclusivamente a evacuaciones en caso de emergencia.
4. La ubicación de la actividad en relación a la manzana, al tamaño del lote, a los retiros y ocupación de primeras plantas, se reglamentará acorde con los parámetros definidos por el subsector normativo de edificación contenidos en la matriz de usos del decreto reglamentario y sus documentos técnicos de la UPZ donde se localice el sector o el subsector normativo.

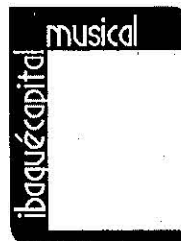
ARTÍCULO 8. DOCUMENTOS ANEXOS AL PRESENTE DECRETO. Hacen parte integral del presente decreto, los siguientes documentos:

1. ANEXO I. Documento Técnico de Soporte “Determinación de sectorización homogénea, tendiente a la formulación de las Unidades de Planeamiento

[Handwritten signature]



1000 - 0978



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(23 DIC 2015)

“POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS”

Zonal (UPZ), que hagan posible la formulación adecuada de la norma urbanística específica para cada una las zonas.”

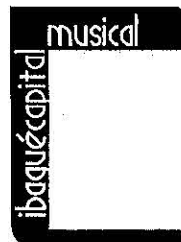
2. ANEXO II. Cartografía comprendida por los planos:

UPZ	NOMBRE	NOMENCLATURA
1	UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL	FN-S-UPZ
1-9	ESPACIO PÚBLICO CON EQUIPAMIENTOS	FN-S-UPZ-EP-EQ
1-9	POTENCIAL DE ESPACIO PUBLICO CON EQUIPAMIENTOS	FN-S-UPZ-EP-POTENCIAL-EQ
1-9	POTENCIAL DE SUELO PÚBLICO PARA EQUIPAMIENTOS	FN-S-UPZ-EQ-DISPONIBILIDAD
1-2	INCIDENCIA OPERACIONES ESTRATÉGICAS	FN-S-UPZ-OPER-INCIDENCIA
1-8	AFECTACIÓN DEL SISTEMA VIAL	FN-S-UPZ-VIAL-AFECTACIONES
2-3-5-6-8	AFECTACIÓN DEL SISTEMA DE CORREDORES FÉRREOS	FN-S-UPZ-VIAL-FÉRREO
1-9	ESTRATIFICACIÓN POR UPZ	FN-S-UPZ-EDIF-ESTRATIFICACIÓN
1-9	ACTIVIDADES ECONÓMICAS CIUU	FN-S-UPZ-CIIU
1-9	LICENCIAS URBANÍSTICAS	FN-S-UPZ-LICENCIAS
1-9	COBERTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS	FN-S-UPZ-EDIF-SERVICIOS PÚBLICOS
1-9	SUELOS DE PROTECCIÓN	FN-S-UPZ-EDIF-PROTECCIÓN
1	DISPONIBILIDAD DE PARQUEADEROS	FN-S-UPZ-EDIF-PARQUEADERO
1-2	RIESGOS POR TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	FN-S-UPZ-RIESGOS-MI
1	AFECTACIÓN DEL SISTEMA VIAL -	FN-D-MOC-VIAL-AFECTACIONES



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

DESPACHO DEL ALCALDE



1:000 - 0978

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(23 DIC 2015)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS"

	GENERAL	
--	---------	--

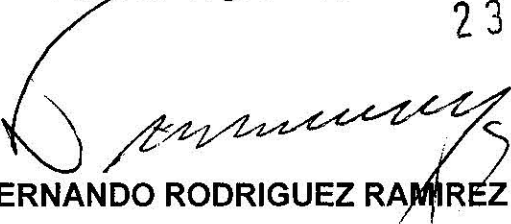
3. ANEXO III. Gráficos tipología de límites sectores normativos.

ARTÍCULO 9. VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Ibagué a los

23 DIC 2015


LUIS HERNANDO RODRIGUEZ RAMIREZ

Alcalde de Ibagué


CAMILO CLAVIJO GARCIA
Secretario de Planeación Municipal


SANDRA MARITZA GOMEZ MURILLO

Jefe Oficina Jurídica

Proyectó: Equipo Fichas Normativas



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(23 DIC 2015)

“POR EL CUAL SE ADOPTA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) PARA LA DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE ESTABLECEN CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS”

