

IPM INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL
DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM 015

AFECTACIÓN URBANA, AMBIENTAL, SOCIAL Y PAISAJISTICA, COMO RESULTADO DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN EL SECTOR EL VERGEL

Ante las diferentes manifestaciones, que de manera independiente y en forma asociada, se han presentado a la Administración Municipal, por parte de los habitantes del sector el vergel, en oposición a los procesos de urbanización y construcción de edificios multifamiliares, que allí se adelantan, la Secretaría de Planeación Municipal, en cumplimiento de sus competencias y responsabilidades, debe, como en efecto lo ha hecho, emprender acciones tendientes a contrarrestar la problemática objeto de pronunciamientos.

ANTECEDENTES

El área urbana localizada entre la Avenida Ambalá y el perímetro de la ciudad, al costado norte, en el pie de la cordillera central, entre las Quebradas Ambalá y la Arenosa, ha sido objeto de un proceso de urbanización y construcción, que tuvo sus inicios en la aprobación de un plan vial y un loteo preliminar por parte de la secretaria de Planeación Municipal, con características urbanísticas propicias para desarrollos con vivienda unifamiliar, a la que respondieron los tamaños de vía aprobados y la infraestructura de servicios acordes con una baja densidad poblacional.

Si bien el desarrollo urbanístico de los predios que lo conforman ha sido lento; su construcción, en los últimos años ha cobrado fuerza, promovida especialmente por la aplicación de nuevas reglas de juego, que le han generado mayores beneficios a sus propietarios, toda vez que las normas locales vigentes permiten incrementos en la edificabilidad, pero con el agravante de mantener inmodificable el diseño de infraestructuras de servicio, vías y espacio público, que fueron calculadas y ejecutadas, acorde a la demanda de un plan inicial y para un número poblacional menor.

LA REALIDAD ACTUAL

En el Plano de Tratamientos U8 del Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante Acuerdo 0116 del 27 de Diciembre de 2000, se establece el tratamiento de desarrollo para el sector el vergel y el Acuerdo 09 del 19 de Febrero de 2002, "Por medio del cual se adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones", en el TITULO 2, que se refiere al TRATAMIENTO DE DESARROLLO,

Porque **IBAGUÉ... está primero !**

Calle 9 N° 2-59 Barrio Centro Edificio PALACIO MUNICIPAL, www.alcaldiaibague.gov.co
Fax 2 61 91 99 Conmutador 2 61 13 77 Ext.111

IPM INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL
DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM 015

contempla en el Artículo 160, el Incremento de la edificabilidad con participación en plusvalía, pudiendo alcanzar los siguientes valores máximos,

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

Pero adicionalmente, con fecha Febrero 14 de 2003, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, hoy secretaria, profirió la circular 005, en la que entre otros aspectos, establece en el numeral 5 el incremento de altura, mediante el pago de plusvalía, dejándola libre para el tratamiento de Desarrollo y con un mayor beneficio, si se tiene en cuenta que El parágrafo único del Artículo 148 del Acuerdo 09 de 2002, establece que la plusvalía no será causada por los incrementos de edificabilidad, hasta que se expida la normativa que reglamente su valoración y cancelación.

Con su aplicación, se están sintiendo los efectos lógicos de una norma que, a todas luces, ha generado un desequilibrio en las cargas y beneficios; aspecto éste que, debe tenerse en cuenta para todo proceso de desarrollo urbanístico, toda vez que en la actualidad los incrementos en la edificabilidad han propiciado la construcción de multifamiliares, sobre predios urbanizados con una infraestructura de servicios públicos, vías y espacio público, estáticos, que no corresponden a la nueva dinámica, que los propietarios le están dando a sus predios. Luego los nuevos procesos no son consecuentes con las exigencias de un considerable aumento en la población, lo cual puede, como en efecto ya se está sintiendo, generar inconvenientes de orden público, derivados éstos, de una afectación directa a la convivencia ciudadana, por el ejercicio del derecho lógico que tienen sus habitantes de darle uso a las vías; tanto como a los servicios públicos domiciliarios, al espacio público y al equipamiento comunal, que ya resultan insuficientes. La problemática es mayor, si se tiene en cuenta que los habitantes del sector buscando el disfrute de unos servicios suficientes; sin los sobresaltos que produce la disminución de la oferta y el aumento de la demanda, encuentran que, en la práctica, la calidad de vida, se ha visto directamente disminuida, pues ya se están observando, entre otros aspectos, problemas directamente relacionados con el uso indebido del espacio público y la dificultad que ello conlleva al desplazamiento ágil y seguro por sus vías.

Porque **IBAGUÉ... está primero !**

Calle 9 N° 2-59 Barrio Centro Edificio PALACIO MUNICIPAL, www.alcaldiaibague.gov.co
Fax 2 61 91 99 Conmutador 2 61 13 77 Ext.111

IPM INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL
DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM 015

ACCIONES

Resulta lógico, pensar que los desarrollos urbanísticos deben concebirse procurando mejorar la calidad de vida a los habitantes, con sostenibilidad ambiental, tendiente a mejorar y en ningún caso a disminuirla; siempre procurando el fortalecimiento de la convivencia ciudadana y la accesibilidad a todos los servicios básicos y complementarios. Por lo tanto, aplicar la norma, no es simplemente hacer una operación matemática, que se traduzca en M2 de construcción como producto de los índices de ocupación y de edificabilidad. Realmente la operación de norma, tiene efectos tan profundos en la vida social que, como tal, subyace en preceptos constitucionales relativos a la sostenibilidad ambiental, que no deben ignorarse.

Tan cierto es, lo que aquí se expone, que el Acuerdo 009 del 9 de Febrero de 2002, "Por medio del cual se adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones", en su título 2, refiriéndose a "procesos de Urbanización", establece en el Artículo 56, los Principios Básicos, de los cuales, es válido resaltar el punto 1, que dice:

1. Se garantizará la salubridad, habitabilidad y seguridad en los desarrollos urbanísticos y las construcciones que se adelanten en el Municipio de Ibagué, como una forma de elevar el índice de calidad de vida de los ciudadanos.

Así mismo, el Artículo 57 ibidem, se refiere a las condiciones generales que deberá cumplirse para adelantar un Desarrollo Urbanístico en el Municipio de Ibagué, de lo cual resaltamos el numeral 2, por su pertinencia con el tema que se desarrolla en este documento, el cual dice:

2. "Realizar un estudio urbanístico del área de influencia inmediata del proyecto (mínimo cien metros (100 m) alrededor del perímetro del mismo), anexando planos de localización a escala 1:10.000, 1:5.000 y copia magnética del plano en formato tipo DWG o DXF, con el fin de su verificación con el plano digital de la ciudad, en el que se establezcan sus relaciones e incidencias directas y se señalen los equipamientos municipales existentes, el empalme urbanístico y la relación de continuidad vial y de transporte público".

Así las cosas, resulta pertinente recordar y llamar la atención en la importancia de construir ciudad, sobre la base del desarrollo integral; siempre favoreciendo el mejoramiento de la calidad de vida y en todos los casos, previendo las consecuencias de las actuaciones, para contrarrestar los posibles efectos.

Porque **IBAGUÉ... está primero !**

Calle 9 N° 2-59 Barrio Centro Edificio PALACIO MUNICIPAL, www.alcaldiaibague.gov.co
Fax 2 61 91 99 Conmutador 2 61 13 77 Ext.111

IPM INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL
DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM 015

En desarrollo de las reflexiones que anteceden, la Secretaría de Planeación Municipal, atendiendo lo establecido en el Decreto número 1.1-0768 del 3 de septiembre de 2007, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL (IPM) Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"; instructivo que como mecanismo de carácter técnico y jurídico, permite dar a conocer las diferentes decisiones que en materia de ordenamiento y desarrollo territorial se planean para el Municipio de Ibagué; expide el documento precedente, en el propósito de llamar la atención para que en adelante, el ejercicio de la operación de norma, no desconozca la existencia de algunos mandatos constitucionales y/o artículos de las normas locales, referidos a aspectos del desarrollo urbano, la convivencia ciudadana, el orden público, la protección ambiental y demás que, por no constituir medida alguna, parece no ser consultados y mucho menos aplicados. Lo anterior, con el propósito de conjurar los desequilibrios económicos, sociales y urbanísticos, que son propios del desarrollo territorial.

El presente documento se expide el 7 de Julio de 2009; debiendo darse cumplimiento, por parte de los Curadores Urbanos en ejercicio de sus funciones y demás autoridades competentes, a quienes debe compulsarse copia de la misma.

Arq **MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA**
Secretario de Planeación Municipal

Arq **LUIS LEOPOLDO LARA MENDEZ**
Director
Grupo del Plan de Ordenamiento Territorial

Arq. Oscar Chalarca Santa

Porque **IBAGUÉ... está primero !**

Calle 9 N° 2-59 Barrio Centro Edificio PALACIO MUNICIPAL, www.alcaldiaibague.gov.co
Fax 2 61 91 99 Conmutador 2 61 13 77 Ext.111