

Señor
GUSTAVO LONDOÑO M
Mz 53 C-8 Topacio
Cel. 3168743822
Ibagué

Referencia: Concepto de norma urbanística- 73001-01-19-0071
11 - febrero de 2019

En atención a la solicitud radicada con el No. 73001-1-19-0064 y considerando que el Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Decreto Nacional 1203 de 2017 "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones" Artículo 12 Otras actuaciones-, Numeral 2, establece que el concepto de norma urbanística, "Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.", para el municipio y conforme las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante Decreto 0823 del 23 de Diciembre de 2014, se le comunica lo siguiente:

DATOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE

Dirección del predio:	K 11 4 29 K 11 A
Matrícula inmobiliaria:	350-32977
Ficha catastral No:	01-01-0059-0015-000
Descripción de la Solicitud:	Concepto de norma urbanística

CONCEPTO

De conformidad con la cartografía que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado por Decreto 823 de 2014:

Clasificación del Suelo: Urbano

- | | |
|--------------------------------|---|
| • Usos del Suelo -Plano U2: | Residencial Secundario |
| • Tratamiento urbano Plano U3: | Mejoramiento integral |
| • Amenaza y Riesgo - Plano U6: | Zona Baja por Remoción en Masa BRM |

I. USO DEL SUELO:**USO DEL SECTOR**

El predio se encuentra en Zona Residencial, definida en el Plan de Ordenamiento territorial Decreto 823 de 2014 como el suelo en el cual las edificaciones se destinan a una o más unidades de habitación, para alojamiento permanente de personas. La zona residencial se clasifica, teniendo en cuenta la localización de las actividades que le son compatibles. (Anexo 1)

Zona Residencial Secundaria: Zona cuya actividad principal es la residencial, en la cual se permite la localización de actividades de comercio y servicios de cobertura sectorial e industria de bajo impacto, tipo maquila, de cobertura local, en espacios adosados a la vivienda y arquitectónicamente adecuados para tal fin, dándole aplicabilidad a los índices de saturación establecidos en el presente decreto.

Para la destinación de uso de cualquier proyecto a desarrollar, debe tener en cuenta que el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por Decreto 823 de 2014, clasifica las actividades según sea el grado de aceptabilidad y presencia en cada zona de la ciudad, siendo las siguientes:

Principal: Son las actividades predominantes que determina el destino urbanístico de una zona del suelo urbano, y en consecuencia se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.

Compatible: Corresponde a la o las actividades, que pueden coexistir con el uso de la zona, al cual se subordina y en consecuencia no puede rebasar en intensidad.

Condicionada o restringida: Corresponde a las actividades que siendo compatibles con la vocación predominante de la zona, según el uso asignado pueden eventualmente generar algún grado de conflicto, bien por afectar la dinámica de la zona o por recibir afectación del uso. Por lo tanto, para su desenvolvimiento debe generar los mecanismos necesarios para contrarrestar esa situación.

Prohibida: Corresponde a las actividades que son contrarias a la vocación predominante de la zona, según el uso asignado y a los propósitos ambientales y/o de planificación, generando por su dinámica, efectos negativos. Las actividades que no se encuentren asignadas en cada sector, en cualquiera de las tres categorías anteriores, están prohibidas.

Adicionalmente debe tener en cuenta la clasificación de las actividades de acuerdo a su cobertura, que se define a través de los m² construidos en uso, excluyendo las áreas de servicio y administrativas: (Artículo 252 decreto 823 de 2014)

Cobertura Local o básico: Son actividades que por la baja generación de impactos, pueden localizarse con restricciones mínimas en espacios anexos a la vivienda o en cualquier sector de la ciudad y se desenvuelven en un área útil construida en el uso no mayor a cuarenta metros cuadrados (**40 M²**)

Cobertura Sectorial: Son actividades de comercio y servicios de mediano impacto, que pueden localizarse en zonas residenciales primarias y que generan mediano impacto sobre el espacio público y el medio ambiente. Sólo deben ejecutarse en volúmenes arquitectónicamente diseñados de forma aislada, respecto de las demás edificaciones, en un área útil construida en el uso entre cuarenta y un metros cuadrados (**41 M²**) a doscientos cincuenta metros cuadrados (**250 M²**).

Cobertura Urbana: Corresponde a las actividades, que por su dinámica no pueden localizarse en zona residencial, con alto impacto en el entorno y sobre el espacio público. Se desarrollan en área útil construida en el uso entre doscientos cincuenta y un metros cuadrados (**251 M²**) y hasta dos mil quinientos metros cuadrados (**2.500 M²**).

Cobertura Regional: Se identifica con las actividades de alto impacto, que por su dinámica no pueden localizarse en zona residencial, debiendo desenvolverse en sitios especiales para garantizar la accesibilidad, en área útil construida en el uso mayores a dos mil quinientos un metros cuadrados (**2.501 M²**).

La clasificación de usos para el predio objeto de su consulta según la matriz de usos del suelo (Resolución 046 de 2003) establece las siguientes actividades para la **ZONA RESIDENCIAL SECUNDARIA:**

USO PRINCIPAL: Vivienda.

USO COMPATIBLE: Servicios empresariales e industriales: cobertura básico; Servicios personales: cobertura básico; Servicios de mantenimiento: cobertura básico; Comercio especial: cobertura básico y sectorial; Comercio pesado: cobertura básico; Institucional: cobertura básico.

USO CONDICIONADO: Servicios personales: cobertura sectorial; Industrial: cobertura básico.

USO PROHIBIDO: Servicios empresariales e industriales: cobertura sectorial, urbano y regional; Servicios personales: cobertura, urbano y regional; Servicios de mantenimiento: cobertura sectorial, urbano y regional; Comercio especial: cobertura urbano y regional; Comercio pesado: cobertura sectorial, urbano y regional; Institucional: cobertura sectorial, urbano y regional; Industrial: cobertura sectorial, urbano y regional.

II. TRATAMIENTO URBANISITICO

El Plan de Ordenamiento Territorial aparte de los usos del suelo, define tratamientos urbanísticos que son instrumentos normativos que orientan de manera diferenciada las intervenciones que se puedan realizar en el territorio, espacio público y edificaciones; el tratamiento del predio objeto de consulta, corresponde al tratamiento de **mejoramiento integral**, el cual el Decreto Municipal 823 indica:

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (Artículo 292)

Se asigna a sectores de la ciudad desarrollados de forma subnormal, en condiciones deficitarias en cuanto a la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros.

Este tratamiento está orientado a propiciar la legalización integral de predios y edificaciones, para la normalización de las viviendas localizadas en las zonas extremas de la ciudad, en las zonas de riesgo mitigable, susceptibles de un proceso de recuperación y consolidación, con el fin de elevar la calidad de vida.

Parágrafo 1: Este tratamiento se espacializa en el mapa de "Tratamientos U3" y aplica a los asentamientos humanos dentro del suelo urbano de Ibagué, que presenten las siguientes características:

- Desvinculación de la estructura formal humana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte.
- Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc.
- Carencia en la prestación de al menos un servicio público domiciliario básico: acueducto, alcantarillado o energía.
- Carencia de alguno de los equipamientos básicos bien sea de salud, educación, recreación y deporte, entre otros.
- Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.
- Concentración de población en condiciones de pobreza crítica.
- Condiciones precarias de estabilidad física, lo cual genera riesgo para la población residente.
- Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda con hacinamiento; condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda etc.
- Tenencia irregular de la tierra y carencia de títulos de propiedad.

Parágrafo 2: La gestora urbana- Banco inmobiliario de Ibagué será la entidad competente e idónea para desarrollar todo tipo de actuación urbanística en los asentamientos humanos de origen informal que se encuentren en tratamiento de mejoramiento integral, será la encargada de la formulación y ejecución de los planes de regularización urbanística, los cuales se desarrollarán a través del instrumento de operación urbana

Los tratamientos de renovación urbana, consolidación, conservación y **mejoramiento integral** serán reglamentados mediante decreto del alcalde municipal, en todo caso respetando las decisiones sobre usos del suelo adoptadas en el presente plan de ordenamiento. Mientras se expide dicha reglamentación de los mencionados tratamientos y para efectos de la expedición de licencias urbanísticas se aplicarán las normas que se encontraban vigentes al momento de la expedición del decreto 0823 de 2014. (Parágrafo Art 281 Decreto 823 de 2014)

Artículo 295.- ZONAS Y PREDIOS SUJETOS A LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN. (Decreto 823 de 2014).

Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

Parágrafo. En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización: las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; los predios que a la entrada en vigencia del decreto 0823 de 2014 ya estén construidos; **las zonas o barrios consolidados con edificaciones**, y los asentamientos humanos de hecho que deban ser objeto de los procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley.

DETERMINANTES URBANISTICAS:

Para el desarrollo de cualquier proyecto debe contemplar las posibles áreas de reserva del predio, **definidas por la Secretaría de Planeación Municipal**, las cuales, no son objeto de traslado, de sustitución en otro predio o susceptibles de modificación alguna. El uso de cada área de reserva es el **señalado en el topográfico aprobado como determinante urbanística o paramento** aprobado según aplique.

III. AMENAZA Y RIESGO

De conformidad con la cartografía que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado por Decreto 823 de 2014 y el plano U6 Amenaza y Riesgo el predio se encuentra en zona Baja por Remoción en Masa BRM.

ZONA DENOMINADA BAJA POR REMOCIÓN EN MASA BRM: Área plana a suavemente ondulada, con pendiente hasta del 18% (10°), constituida en superficie por suelos finos y arenas limosas arcillosas de 1,0 a 15,0 m de profundidad, en donde se asienta la mayor parte de la población urbana, estable por procesos de remoción en masa.

IV. NORMA

Áreas y frentes mínimos de lotes en el tratamiento de mejoramiento integral

Tipo de Vivienda	Construido*		Sin construir**	
	Frente mínimo (m)	Área mínima (m²)	Frente mínimo (m)	Área mínima (m²)
Unifamiliar	5	50	6	60
Bifamiliar	6	72	7	84
Trifamiliar	7	91	7	105
Multifamiliar (Hasta 5 pisos)	12	144	12	144

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

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

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

Aclaración a la Norma efectuada mediante Circular No. 005 de 14 de Febrero de 2003:

Parágrafo 2. Mientras se elaboran los Planes Parciales establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial para el tratamiento de Mejoramiento Integral, los desarrollos de cualquier tipo, las urbanizaciones abiertas y/o loteo individual y las urbanizaciones o conjuntos cerrados que pretendan desarrollarse en áreas cobijadas por este tratamiento, lo harán a partir de los parámetros establecidos para el Tratamiento de Desarrollo.

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

1. Urbanización abierta y/o loteo individual:

cm

Tipo de vivienda	Índice de ocupación (I.O.)	Sección Transversal Vial Mínima	Altura máxima (pisos)	Iluminación y ventilación			
				Patios		Patios adicionales	
				Área mín. (m²)	Lado mín. (m)	Área mín. (m²)	Lado mín. (m)
Unifamiliar VIP	87.5%	6	2.5	5.0	2.20	4.00	2.00
Unifamiliar	87.5%	6	2.5	6.25	2.50	6.25	2.50
Bifamiliar	87.5%	8	3.5	6.25	2.50	6.25	2.50
Trifamiliar	87.5%	10	3.5	6.25	2.50	6.25	2.50

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

Aclaración a la Norma efectuada mediante Circular No. 005 de 14 de Febrero de 2003:

Parágrafo 1: El medio piso prescrito en la tabla anterior corresponde a un semisótano que ayude a solucionar las necesidades de parqueaderos al interior de la edificación. Para estos tipos de vivienda, el índice de ocupación en primer piso, sótano o semisótano, en desarrollos cuyo uso sea exclusivamente parqueaderos y/o locales comerciales, podrá ser de uno (1.00).

La vivienda multifamiliar deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La altura máxima será de cinco punto cinco (5.5) pisos *
- El Índice de Ocupación será de uno (1.00) en primer piso, sótano o semisótano en desarrollos cuyo uso sea exclusivamente parqueaderos y/o locales comerciales.
- Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente, con un patio de área mínima de nueve metros cuadrados (9 m²) y lado menor de tres metros (3 m), sin contravenir los requerimientos de aislamientos y retiros exigidos por la presente Normativa, si genera servidumbre de vista.
- Si el perfil vial es inferior once metros (11 m), la edificación se deberá retroceder a partir del tercer piso la distancia necesaria para completar la sección establecida.

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

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

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

Parágrafo 3: El porcentaje restante de la ocupación del terreno será área privada destinada a vías y parqueaderos para visitantes sin afectar el área para zonas verdes, parques, plazas, plazoletas y equipamientos, que deberá ser como mínimo de 17.5 m² por unidad de vivienda; independiente de las cesiones locales.

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

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

Aclaración a la Norma efectuada mediante Circular No. 005 de 14 de Febrero de 2003:

Parágrafo: Para el caso de viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares, en todos los tratamientos, si el perfil vial sobre la cual se ubican es inferior a once metros (11 m), la edificación se deberá retroceder a partir del tercer piso la distancia necesaria para completar la sección establecida.

Requerimiento Parqueaderos Vivienda:

El Decreto Municipal 0823 de 2014 establece generalidades para el desarrollo de parqueaderos, sin embargo, teniendo en cuenta que el mencionado decreto solo establece norma específica para los predios que se encuentran en tratamiento de desarrollo, los predios localizados en tratamiento diferente, se registrarán con lo establecido en el acuerdo Municipal 009 de 2002.

Parqueaderos Circular 12 del 2018:

Áreas de estacionamiento:

Vehículos livianos: 2.40 * 4.50 mts

Minusválidos: 4.50 * 3.80 mts (Del total resultante (de parqueaderos privados y públicos), en todo caso para parqueaderos con una capacidad de menos de 50 estacionamientos el número de parqueaderos con limitación será de 1.

Motos: 1.20 * 2.25 mts

Bicicletas: 2.4 * 4.50 mts (Para el parqueo de 10 bicicletas)

- Para el uso de comercio y servicios, institucional esencial y colectivo, el cálculo de parqueaderos privados se hará a partir de las áreas administrativas (ambientes de oficinas de administración, contabilidad).

-Para el uso de comercio y servicios, Institucional esencial y colectivo, el cálculo de parqueaderos de visitantes se hará a partir de las áreas destinadas al comercio y servicios, institucional (áreas de exhibición, atención al público, áreas de alojamiento-habitaciones, canchas e instalaciones deportivas, corredores, espacios de circulación, medios de evacuación (escaleras y ascensores), terrazas cubiertas utilizables en actividades), sin considerar ambientes para la dirección administrativa, almacenamiento, medios de transporte (parqueos), zonas de carga y descarga y servicios sanitarios.

-En el uso de vivienda el área de circulación de vehículos deberá ser mínimo de cinco metros (5.00) de ancho.

-En todos los usos diferentes a vivienda contemplados en esta tabla, el área de circulación de vehículos deberá ser mínimo de seis metros (6.00 mts.) de ancho.

Cuando al realizar el cálculo de parqueaderos de un número entero y fracción este se aproximará al número entero superior.

Vivienda VIP – VIS / Unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar

Áreas	Actividad	Unidad de relación	Privados por unidad de relación	visitantes por unidad de relación
VIP	Vivienda	Unidades	Vehículos Livianos: 1 a 10 Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 8 ** unidad de vivienda Bicicletas 1 a 5 ***	Vehículos Livianos: 1 a 12 Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** unidad de vivienda Bicicletas 1 a 5 ***
VIS hasta 100 SMLV	Vivienda	Unidades	Vehículos Livianos: 1 a 8 Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 16 ** unidad de vivienda Bicicletas 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 10 Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 24 *** unidad de vivienda Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
VIS hasta 135 SMLV	Vivienda	Unidades	Vehículos Livianos: 1 a 3 Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 16 ** unidad de vivienda Bicicletas 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 10 Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 24 ** unidad de vivienda Bicicletas: 1 a 5 *** cupos

37

Comercio y servicios	Servicios Empresariales	Entidades financieras	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 50 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 40 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 60 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
	Servicios personales	Servicios turísticos y hoteleros	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 100 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 30 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 50 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 10 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
		Servicios alimenticios	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 140 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 35 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
		Servicios médicos y profesionales de la salud	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 80 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 60 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
		Otros servicios profesionales y locales para actividad económica	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 80 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 120 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
		Servicios de comunicación, entretenimiento, salas de cine	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 400 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 40 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
		Servicios de comunicación, entretenimiento, eventos temporales	m ² de área de terreno	Vehículos Livianos: 1 a 500 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 200 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
	Servicios personales restringidos	Servicios de diversión con o sin licor, salas de juego o diversión, campos de tejo, bares y similares	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 150 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 40 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
	Servicios empresariales		m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 100 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 50 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
	Servicios de mantenimiento	Servicio técnico especializado	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 150 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 150 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
		Servicio automotriz mantenimiento y reparación	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 200 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 200 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
	Comercio especial	Área < 40 m ²	m ² de construcción	No requiere	No requiere
		41 m ² <= área < 250 m ²	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 200 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 50 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
		251 m ² <= área < 2500 m ²	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 200 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 40 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
		2501 m ² <= área < 6000 m ²	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 200 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 30 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos
	Comercio pesado	área >= 6000 m ²	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 200 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 30 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos
		Ferreterías y bodegas de materias primas	m ² de construcción	Vehículos Livianos: 1 a 150 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 50 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos	Vehículos Livianos: 1 a 100 ***** Minusválidos: 1 a 50 * cupos Motos: 1 a 20 ** cupos Bicicletas: 1 a 5 *** cupos

CARACTERÍSTICAS DE ESTACIONAMIENTOS (PARQUEADEROS) EN SÓTANO Y SEMISÓTANO (Artículo 157 decreto 823 de 2014)

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

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

RETIROS Y AISLAMIENTOS LATERALES Y POSTERIORES. (Acuerdo 009 de 2002).

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

CM

Para diferentes oficinas o locales del mismo edificio ó diferentes edificios del mismo conjunto						
	Oficina	Oficina	3.00	4.50	6.00	7.50
Para edificios en lotes individuales						
	Oficina	Lindero	3.00	4.50	6.00	7.50
	Zona común	Lindero	3.00	4.50	6.00	7.50
Para usos de la misma oficina o local						
	Oficina	Oficina	2.00	3.50	5.00	6.50
Sin servidumbre de vista						
	Oficina	Culatas	2.00	3.50	5.00	6.50

Aclaración a la Norma efectuada mediante Circular No. 005 de 14 de Febrero de 2003:

Parágrafo: Para el caso de vivienda multifamiliar VIS y NO VIS, los aislamientos se podrán mantener constantes para toda la altura del edificio, para lo cual se calcularán como el promedio geométrico de los aislamientos establecidos en el presente Artículo, esto es, se calculará la sumatoria del producto del número de pisos por el aislamiento correspondiente a cada tramo y se dividirá por el número total de pisos, redondeándolo al múltiplo de 0.20 metros más cercano.

Aclaración a la Norma efectuada mediante Circular No. 005 de 14 de Febrero de 2003:

Parágrafo: En las edificaciones multifamiliares los puntos fijos y las zonas comunales se considerarán como zonas sociales y se les aplicará el aislamiento correspondiente a éstas.

Aclaración a la Norma efectuada mediante Circular No. 005 de 14 de Febrero de 2003:

Parágrafo: Sin importar lo prescrito para los patios en edificios de multifamiliares, siempre se aplicarán preferentemente los aislamientos y retiros establecidos en el presente artículo.

Artículo 228.- ANTEJARDINES. (Decreto 823 de 2014).

En las vías locales de las urbanizaciones para vivienda no se permitirán, la construcción en antejardines, zona verde o de protección ambiental que colinde con la propiedad privada. *Parágrafo:* Se autoriza a la administración Municipal que el plazo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto elaborará el estudio técnico y jurídico de los antejardines con que cuenta la ciudad antes de la entrada en vigencia del POT, que deban ser desafectados y compensados, permitiendo la legalización de la construcción que sobre los mismos se hayan realizado. Los dineros que se adquieran de los mismos, serán invertidos en adecuación de andenes y vías públicas, los antejardines construidos luego de la aprobación del presente decreto no podrán ser desafectados y compensados y se deberá acoger a lo establecido en el presente Decreto.

Artículo 229.- CARACTERÍSTICAS PARA ANTEJARDINES. (Decreto 823 de 2014).

- En zonas residenciales, no se permiten estacionamientos de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines en áreas residenciales deberán permanecer empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.
- Sólo se permiten escaleras en los antejardines para acceder al primer nivel o al semisótano.
- En ningún caso el uso del antejardín podrá interferir la circulación peatonal sobre el andén

VOLADIZOS O ALEROS DE PROTECCIÓN. A partir de la vigencia de la presente Normativa se permitirán los voladizos o aleros de protección, con las siguientes condiciones:

1. Cuando la edificación se localice en una cuadra en la cual el setenta por ciento (70%) de las construcciones tengan voladizos o aleros de protección, en cuyo caso el nuevo voladizo o alero de protección, no superará en sus medidas a los existentes.

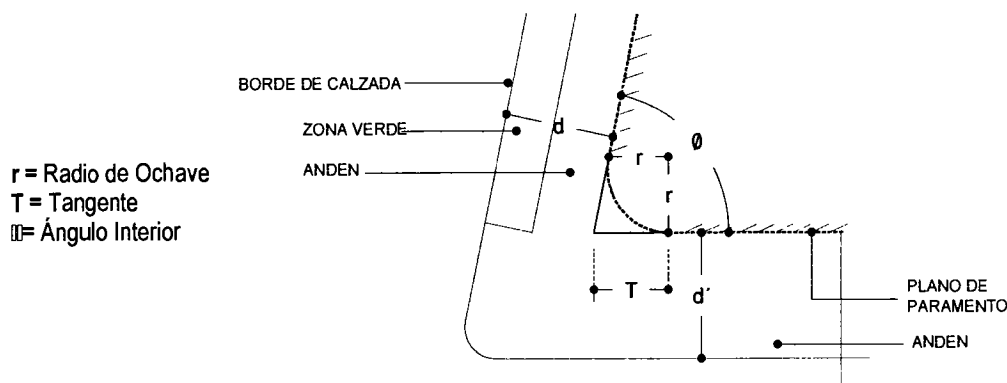
2. Sobre antejardines ocupando el cincuenta por ciento (50%) de su fondo hasta un máximo de 1 m y sin generar ningún tipo de construcción bajo dicha área.
3. Los voladizos o aleros de protección, sobre andenes no superaran el cuarenta por ciento (40%) de éste y hasta un máximo de ochenta centímetros (80 cms), aclarando que la zona de protección ambiental no hace parte del área del andén.
4. Si se genera fachada, los voladizos o aleros de protección, sobre zonas verdes, de protección ambiental, aislamientos de rondas y quebradas, aislamientos de colectores no superaran cincuenta centímetros (50 cms).

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

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

Aclaración a la Norma efectuada mediante Circular No. 011 del 22 de Diciembre de 2003:

"Toda construcción esquinera destinada a uso industrial o comercial o de servicios o institucional, que se diseñe y construya en el Municipio de Ibagué a partir de la aprobación de la presente Normativa, deberá hacer tratamiento de ochave, de acuerdo con las siguientes especificaciones técnicas."



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

ÁREAS RESIDENCIALES:	$r = \left[\frac{7 - (d + d')}{2} \right] \times \left[\frac{90}{\phi} \right] \times \frac{1}{2}$
ZONAS COMERCIAL E INDUSTRIAL	$r = \left[\frac{9 - (d + d')}{2} \right] \times \left[\frac{90}{\phi} \right] \times \frac{1}{2}$
EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES	$r = \left[\frac{9 - (d + d')}{2} \right] \times \left[\frac{90}{\phi} \right] \times \frac{1}{2}$

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

44

$$T = r \times \tan \left(\frac{180 - \phi}{2} \right)$$

Aclaración a la Norma efectuada mediante Circular No. 011 del 22 de Diciembre de 2003:

Parágrafo 1: En el caso de que las dos vías involucradas en un cruce vial tengan antejardín y/o andén cuyos anchos sumados superen los 2.50 m, produciendo así el incremento de visibilidad buscado con el tratamiento de ochave, éste no será requerido.

Parágrafo 2: Cuando una de las dos vías involucradas en un cruce vial sea peatonal, no se requerirá el tratamiento de ochave.

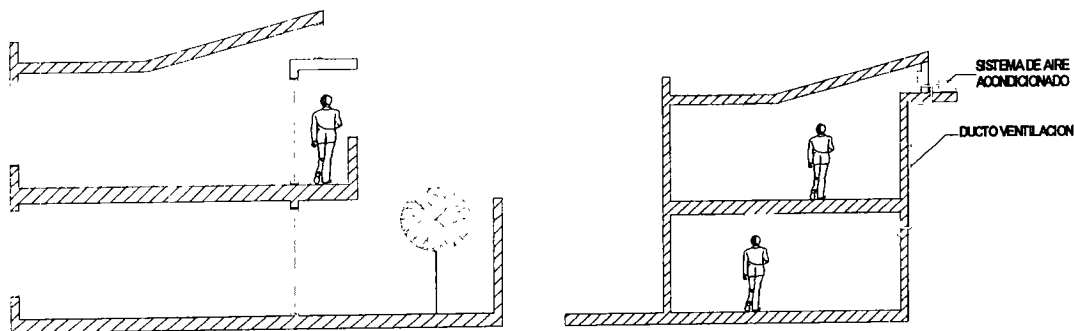
TRATAMIENTOS DE FACHADAS Y CULATAS DE LAS EDIFICACIONES.

1. Los propietarios de los inmuebles están obligados a la conservación y mantenimiento de las fachadas de los inmuebles.
2. Las fachadas de los predios habilitados para parqueaderos de uso público deberán ser en mampostería, debidamente enlucidas y terminadas, con accesos que permitan la entrada y salida simultánea de dos vehículos y que no afecten la continuidad del nivel de los andenes.
3. En predios esquineros que lindan con zonas verdes, de protección ambiental, aislamientos de cuerpos de agua y aislamientos de colectores se podrán generar fachadas sin ningún tipo de acceso.
4. Las culatas deberán ser debidamente enlucidas y terminadas.

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

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

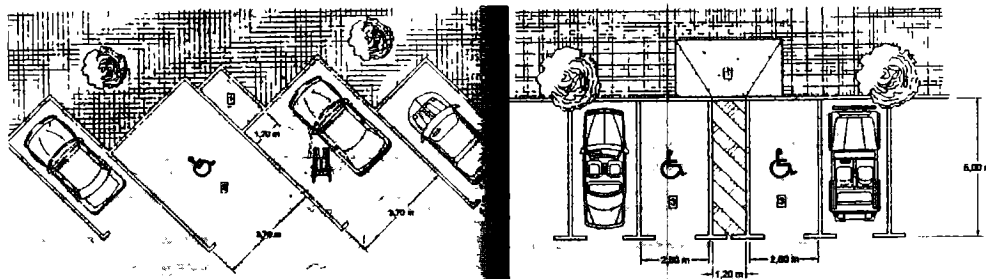
Parágrafo 2: Cuando por razones de seguridad o de sus características específicas de uso, estos espacios requieran de cerramiento total, se proveerá como mínimo de iluminación artificial y sistemas de ventilación, aun en espacios destinados a baños



BAHÍAS DE ESTACIONAMIENTO. (Artículo 156 decreto 823 de 2014)

Se entiende por bahías de estacionamiento la Zona adyacente a la calzada de una vía cuyo fin principal es el de servir de estacionamiento transitorio de vehículos. En los desarrollos urbanísticos, podrán construirse parqueaderos en superficie, en forma de bahía anexa a las calzadas de las vías, siempre y cuando, se respeten las zonas de protección ambiental

establecidas para la vía y no se interrumpa la libre circulación vehicular ni peatonal. Las características urbanísticas de las bahías y su uso en los procesos de urbanización y construcción se definen en el componente urbano. Los parqueaderos para discapacitados deben cumplir con la NTC 4904, en donde se establecen las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir los estacionamientos accesibles:

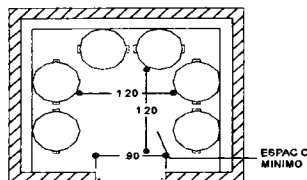


SOBRE MANEJO DE BASURAS Y CUARTOS DE ASEOS Y OTROS (Acuerdo 009 de 2002)

Disposición y Manejo de Basuras. Las edificaciones para uso multifamiliar, comercial y de servicios, podrán contar con sistemas de depósito o almacenamiento colectivo de basuras como parte de su equipamiento local de acuerdo con las siguientes características:

1. Cuartos de Basuras:

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

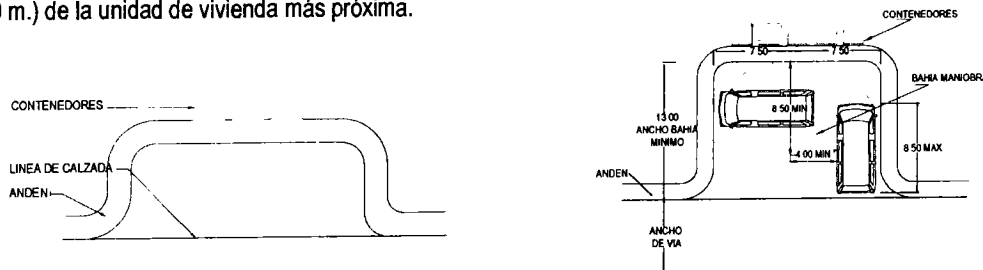


2. Ductos de Basuras: A partir de la vigencia de la presente Normativa, en toda edificación que cuente con ductos de basuras, estos deberán cumplir con las siguientes características:

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

m.

3. **Áreas Exteriores para Recolección de Basuras:** Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones construidas, en lotes con área neta mayor a 1.000 m² dispondrán de áreas exteriores contiguas a una vía pública, para la ubicación de los recipientes mientras se efectúa la recolección. Estas zonas tendrán las siguientes características:
- La forma será la de una bahía, que no obstaculice el libre tránsito de peatones por la vía.
 - Deberán estar consignadas en los planos que se presenten para aprobación.
 - Deberá estar señalizada.
 - El área exterior para la recepción provisional de basuras deberán ubicarse a una distancia mayor o igual a diez metros (10 m.) de la unidad de vivienda más próxima.



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

Porterías y Áreas de Mantenimiento. Toda edificación nueva con cuatro (4) o más pisos, o con 5 o más unidades de vivienda, deberá incluir dentro de las áreas comunes un espacio de portería, inmediato al acceso, dotado del mobiliario indispensable y un servicio sanitario completo para los empleados del edificio.

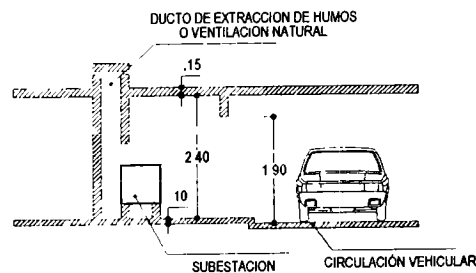
Estas construcciones no podrán ubicarse en antejardín, retiros de quebradas o retiros laterales.

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

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

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

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



SEPARACIÓN ENTRE ESTRUCTURAS DE EDIFICACIONES. "APLICAR LA NSR-10"

Tabla A.6.5-1

**Separación sísmica mínima en la cubierta entre
edificaciones colindantes que no hagan parte de la misma construcción**

Altura de la edificación nueva	Tipo de Colindancia		
	Existe edificación vecina que no ha dejado la separación sísmica requerida		No existe edificación vecina o la que existe ha dejado la separación sísmica requerida
	Coinciden las losas de entrepiso	No coinciden las losas de entrepiso	
1 y 2 pisos	no requiere separación	no requiere separación	no requiere separación
3 pisos	no requiere separación	0 01 veces la altura de la edificación nueva (1% de h_n)	no requiere separación
Más de 3 pisos	0 02 veces la altura de la edificación nueva (2% de h_n)	0 03 veces la altura de la edificación nueva (3% de h_n)	0 01 veces la altura de la edificación nueva (1% de h_n)

Notas:

- 1 Para obtener la separación sísmica en pisos diferentes a la cubierta se aplicará el coeficiente indicado en la Tabla multiplicado por la altura sobre el terreno del piso en particular.
- 2 Cuando el terreno en la colindancia sea inclinado en el sentido del paramento, o haya diferentes alturas de piso o diferentes números de pisos aéreos en la colindancia, se tomará en la edificación nueva la altura de piso o el número de pisos aéreos que conduzca a la mayor separación sísmica.

Nota 1: Al momento de realizar el desarrollo del predio deberá tener en cuenta las normas urbanísticas de la ciudad y las de carácter nacional como Ministerio de Cultura, Aeronáutica civil y/o ANI - si es del caso - como también la aplicación de las normas del Título J y K de la NSR 10 relativas a la protección contra incendios en edificaciones y de evacuación de edificaciones, las de accesibilidad para discapacitados a las zonas comunales y de atención al público, las cuales se deben dotar igualmente de baños para discapacitados.

Nota 2: Este concepto está sujeto a las modificaciones y aclaraciones que se hagan, por parte de la Secretaría Planeación Municipal, a los planos, decretos y normas que determinan los Usos del suelo y se tendrán en cuenta las condiciones vigentes al momento de su aplicación.

Nota 3: Este concepto, no constituye una licencia urbanística.

Nota 4: Este concepto no otorga derechos ni obligaciones al peticionario de conformidad con el numeral 3 del artículo 51 del Decreto Nacional 1469 de 2010 – artículo 226131 del Decreto Nacional 1077 del 2015.

Nota 5: Para el desarrollo de su proyecto debe tener en cuenta las normas NTC para la accesibilidad al medio físico.

El presente concepto se emite en los términos establecidos en el Artículo 28 del Código Contencioso de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo, insertado por el artículo 1o de la Ley 1755 del 2015.

Cordialmente,



Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

Proyectó: Arq. Hgp
C.C. Archivo

ANEXOS

Plano U2-Usos del Suelo (Cartografía Decreto 823 de 2014) Residencial Secundario



Plano U3- Tratamiento Urbanístico: Mejoramiento Integral (Cartografía Decreto 823 de 2014).



Plano U6-Amenaza y Riesgo: Zona Baja y media por Remocion en Masa

